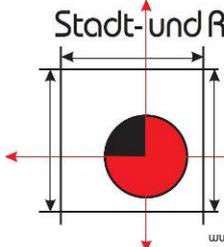




Planverfasser:

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**



Alter Holzhofen 17b  
23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)

## Hansestadt Wismar

# Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 "Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd"

## Begründung

Inhalt	Seite
Teil A - Begründung	
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele .....</b>	<b>5</b>
1.1 Allgemeines .....	5
1.2 Geltungsbereich der Planung.....	6
1.3 Einordnung der Planung und planungsrechtliche Grundlagen .....	8
1.4 Planungsabsichten und Ziele .....	9
1.5 Planverfahren und Abwägung .....	10
<b>2. Planinhalt.....</b>	<b>12</b>
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	12
2.2 Baugestalterische Festsetzungen .....	13
<b>3. Erschließung .....</b>	<b>14</b>
3.1 Verkehr .....	14
3.2 Ver- und Entsorgung .....	14
<b>4. Immissionsschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>5. Flächenbilanz .....</b>	<b>20</b>
Teil B - Umweltbericht	
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>21</b>
1.1 Allgemein .....	21
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	21
<b>2. Umweltprüfung.....</b>	<b>22</b>
2.1 Vorhaben und Planungsziel .....	22
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	22
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>24</b>
3.1 Schutzgut Mensch .....	25
3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	26
3.3 Schutzgut Boden.....	30
3.4 Schutzgut Wasser.....	31
3.5 Schutzgut Klima/Luft .....	31
3.6 Schutzgut Landschaftsbild .....	32

3.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	32
3.8	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....	34
3.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	34
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>35</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	35
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	35
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	35
<b>5.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>35</b>
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung .....	35
5.2	Eingriffsbilanzierung.....	36
	Wirkfaktoren des Vorhabens.....	40
5.3	Kompensationsmaßnahmen .....	42
5.4	Grünordernische Festsetzungen.....	44

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: © GeoBasis DE/M-V 2017

## Teil A - Begründung

### 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

#### 1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 30.04.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 "Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd" beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 57/01 „Gewerbegebiet Redentin Süd“ ist seit dem 21.11.2004 rechtskräftig. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sollte am Standort ein Gewerbegebiet vorzugsweise für kleinere Gewerbe- und Handwerkseinheiten entwickelt werden. Dies konnte bisher – auch aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse - nicht realisiert werden. Zwischenzeitlich stehen im Stadtgebiet weitere Flächen für einen derartigen Bedarf zur Verfügung, wie z.B. das Gewerbegebiet Dargetzow, so dass eine Erforderlichkeit für die Ursprungsplanung nicht mehr besteht. Da an dem Standort nunmehr ein Wohnmobilpark entstehen soll, besteht die Notwendigkeit diese Nutzungsänderung planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 30.04.2015 umfasst ausschließlich das bisher festgesetzte Gewerbegebiet sowie die Verkehrsflächen des Ursprungsplanes (ehemals "Gewerbegebiet Redentin Süd"). Das Bauleitplanverfahren sollte seinerzeit gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden.

Auf der Grundlage dieses ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses wurden die Planungsarbeiten für den Wohnmobil- und Freizeitpark begonnen. Im Rahmen der Begutachtung der immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten hat sich herausgestellt, dass insbesondere durch die nördlich und westlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen die zulässigen Richtwerte im überwiegenden Teil des Plangebiets für einen Wohnmobilpark erheblich überschritten werden.

Die Lärmberechnungen zeigen, dass die Überschreitung überwiegend von den nördlich liegenden, lärmkontingentierten Gewerbegebieten ausgeht. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung eines Lärmschutzwalles, sind bezüglich Gewerbeemissionen nur bedingt geeignet, empfindlichere Nutzungen gegen Lärm abzusichern. Passive Schallschutzmaßnahmen sind für Wohnmobile nicht möglich.

Im Rahmen der Alternativenprüfung würde festgestellt, dass unter der Voraussetzung einer immissionsschutzrechtlichen Einzelfallbetrachtung mit der Einstufung der Schutzbedürftigkeit des Gebietes analog zu einem Mischgebiet, die Richtwerte eingehalten werden, wenn der Wohnmobilpark in den südlichen Bereich des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57/01 verschoben wird. Da dieser Bereich nicht Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes war, wurde der Geltungsbereich durch einen geänderten Aufstellungsbeschluss vom 28.07.2016 in Richtung Süden vergrößert.

In Auswertung zwischenzeitlich seitens beteiligter Behörden geäußerter Belange, die eine Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht mehr rechtfertigen beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 28.09.2017 eine 2. Änderung

des Aufstellungsbeschlusses. Das Bauleitplanverfahren ist nunmehr im Regelverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

## 1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 5,8 ha liegt im Norden des Stadtgebietes im Stadtteil Wismar Nord, südlich des Gewerbe- und Sondergebietes Redentin der Hansestadt Wismar.



Quelle: Bebauungsplan Nr. 57/01 „Gewerbegebiet Redentin Süd“ vom 21.11.2004



Luftbild mit Lage des Plangebietes, Quelle: © GeoBasis DE/M-V 2016

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch die Straße Lütt Moor (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/90 "Gewerbe- und Sondergebiet Redentin",

im Osten: durch die Osttangente und die Gehölzfläche an der Osttangente,

im Süden: durch eine Grünfläche am geschützten Landschaftsbestandteil Lucks Wiese,

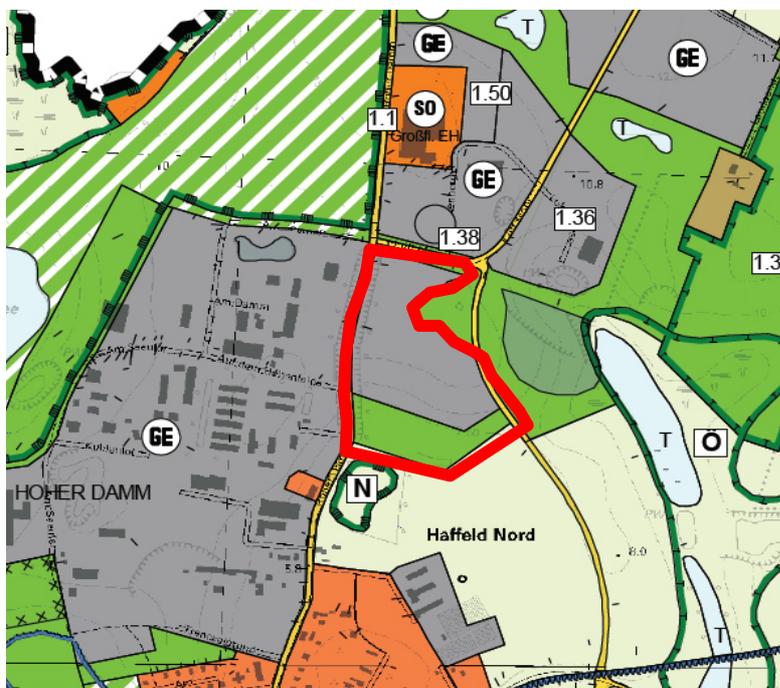
im Westen: durch den Hohen Damm,

und umfasst die Flurstücke 4152/19 (teilw.), 4152/27 (teilw.), 4153/5 (teilw.), 4154/8 (teilw.), 4156/5 (teilw.), 4157/5 (teilw.) und 4157/7 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Wismar.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und steigt von Süden nach Norden um rd. 9,00 m von ca. 3,00 m auf ca. 2,00 m an.

### 1.3 Einordnung der Planung und planungsrechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Gewerbegebiet und als Grünfläche dargestellt. Dies entspricht der Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes. Aufgrund der geänderten Planungsabsichten wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 geändert.



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 01.06.2016

In der Ursprungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 57/01 "Gewerbegebiet Redentin Süd" sind Gewerbeflächen, öffentliche Verkehrsflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVObI. M-V S. 331),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011 S. 777)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen

sind im Bauamt, Abt. Planung, der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Str.1, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen dienen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57/01 vom 21.11.2004 der Hansestadt Wismar, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2017), der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Bauer & Siwek (Wismar) sowie eigene Erhebungen.

#### **1.4 Planungsabsichten und Ziele**

Nach der inzwischen erfolgten Klärung der Eigentumsverhältnisse beabsichtigt die jetzige Eigentümerin der Grundstücke die Errichtung eines Wohnmobil- und Ferienparks. Zur Umsetzung des Konzeptes ist eine Änderung der Festsetzungen in dem seit dem 21.11.2004 rechtskräftigen Bebauungsplan, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Neuordnung der Grün- bzw. Ausgleichsflächen erforderlich. Eine Festsetzung der Baufläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobil- und Ferienpark ist vorgesehen.

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des Planbereiches festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße kann entfallen, da eine Teilung des Gebietes mit verschiedenen Nutzern nicht mehr vorgesehen ist. Somit wird diese Fläche als private Erschließungsfläche gewidmet und die übrigen Erschließungsflächen werden in die Bauflächen integriert. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzfläche bleibt als Bestand erhalten und ist nicht Gegenstand dieser Planänderung.

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 besteht in der Umwidmung eines Teils der ursprünglich festgesetzten Gewerbe- und Grünflächen in ein Sonstiges Sondergebiet Wohnmobilstellplatz nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnmobil- und Ferienpark".

Es ist beabsichtigt, Stellplatzflächen für ca. 135 Wohnmobile zu schaffen. Das auszuweisende Sondergebiet soll aufgrund der beabsichtigten Nutzung weiter differenziert werden. Mit der Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes ist zeitgleich die Errichtung einer Schmutzwasserentsorgungsstation sowie eines Sanitärgebäudes geplant. Des Weiteren soll ein Rezeptionsgebäude errichtet werden.

Im nordöstlichen Teil des Sondergebietes sollen zwei Gebäude errichtet werden, die der Inhaber- und Betreiberfamilie zu Wohnzwecken dienen. Zusätzlich zu den zwei Wohngebäuden ist ein weiteres Gebäude mit Ferienwohnungen geplant. Hier kann auch Wohnraum für Aufsichtspersonal und ggf. für saisonale Mitarbeiter geschaffen werden.

Im Norden soll eine kleinere Fläche als nicht überdachtes Winterlager für Boote geschaffen werden. In der Saison soll dieser Platz auch für Veranstaltungen des Betreibers genutzt werden. Es handelt sich dabei um kleinere Veranstaltungen wie z.B. ein "Obstblütenfest", das in einem Zusammenhang mit den geplanten Obstwiesen steht.

Die Erschließung des Areals erfolgt von Norden aus über die Straße Lütt Moor durch die Anbindung an den schon vorhandenen Knotenpunkt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird überwiegend als Streuobstwiese gestaltet. Diese dient als Ausgleichsfläche für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, soll aber auch in das Konzept der Betreiberfamilie eingebunden werden. So können die Flächen z.B. beweidet werden und die Obstblüte oder Obsternte zum Anlass von kleinen Festen genutzt werden.

Mit dieser Planung beabsichtigt der Flächeneigentümer, der steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstandplätzen nachzukommen und Serviceleistungen für Wohnmobilmfahrer anzubieten. Mit der Errichtung des Wohnmobil- und Ferienparks wird somit auch das Angebot in der Hansestadt Wismar für diesen touristisch immer wichtiger werdenden Bereich erweitert.

## **1.5 Planverfahren und Abwägung**

Im Juli 2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchgeführt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises wird das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 nunmehr nicht mehr nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt, sondern im sogenannten Regelverfahren. Für die vorliegende Planänderung hat dies zur Folge, dass die bisher durchgeführte Behördenbeteiligung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewandelt wird. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und alle weiteren Verfahrensschritte werden schon nach dem Regelverfahren durchgeführt. Weiterhin besteht nun die Verpflichtung, einen vollständigen Umweltbericht mit Ausgleichbilanzierung zu erarbeiten. Dieser ist Bestandteil des vorliegenden Entwurfs.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises äußert sich zum Thema Artenschutz dahingehend, dass die Nutzung der Fläche durch Bodenbrüter oder wandernde Amphibien von der Art der Feldkultur abhängt und daher nicht ausgeschlossen werden kann. Demnach ist eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme aufzunehmen. Folgender Hinweis wird daher in den Teil B der Planunterlagen aufgenommen: *Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollten bauvorbereitende Bodenbewegungen zur Errichtung der Wohnmobilstellplätze hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Erforderlichenfalls ist die Abwesenheit von Bodenbrütern oder wandernden Amphibien zu beachten.*

Die im Vergleich zum Vorentwurf umfangreichste Änderung wurde aufgrund der Stellungnahme des zuständigen Forstamtes Bad Doberan vorgenommen. Durch die Forstbehörde wurden an das Plangebiet grenzende Waldflächen nach Landeswaldgesetz festgestellt, die jeweils einen gesetzlichen Waldabstand von 30 m erzeugen. Diese Grenzen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Insgesamt mussten die Sondergebietsflächen SO 2, insbesondere im südlichen Bereich, verkleinert werden, da Stellplätze für Wohnmobile in den Waldabstandsflächen nicht zulässig sind. Gleiches gilt für das Baufenster im SO 3. Dort sind jetzt nur noch 3 statt 4 Gebäude möglich. Um diesen Verlust an nutzbaren Flächen teilweise auszugleichen,

wurde das SO 4 geringfügig erweitert. In den Flächen mit der Zweckbestimmung "Waldabstandflächen", die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind ausschließlich offene Stellplätze und Verkehrsflächen für die innere Erschließung der Grundstücke zulässig. Auch die Haupterschließungsstraße liegt im Waldabstandsbereich. Die Stadt geht davon aus, dass dies ausnahmsweise zulässig ist.

Der Einschätzung des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, dass für die Wohnmobilstellplätze ein Außenlärmpegel für Sondergebiete zu Grunde gelegt werden soll, wird nicht gefolgt. Aufgrund der Nutzungsspezifika des Wohnmobilstellplatzes wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes erfüllt. Im Gegensatz zu Camping- oder Ferienhausgebieten ist bei Wohnmobilstellplätzen mit einer wesentlich kürzeren Verweildauer zu rechnen. Somit sind auch die Belastungen deutlich geringer ausgeprägt.

Aufgrund der verwaltungsinternen Stellungnahme des Bauamtes der Hansestadt Wismar wurde der Hinweis zu den Bodendenkmalen redaktionell überarbeitet.

Da das Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Bedenken gegen das nördlich liegende SO 4, das als Winterlager für Boote dienen soll, geäußert hat, wurde für die Fläche eine Eingrünung zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin vorgesehen. Obwohl das Umfeld der Fläche schon gewerblich geprägt ist, kann so eine optische Aufwertung bzw. Abschirmung erreicht werden. Der Empfehlung, Ferienwohnungen gänzlich auszuschließen wird nicht gefolgt. Es wurde jedoch eine Reduzierung auf ein Ferienhaus vorgenommen.

Die Stadtwerke Wismar empfehlen die Thematiken Trinkwasserversorgung und Bereitstellung von Löschwasser in der Begründung jeweils in gesonderten Unterkapiteln zu behandeln. Dieser Empfehlung wird gefolgt. Gleiches gilt für die Energieversorgung und die Telekommunikation. Darüber hinaus wurden vorhandene Wasser- und Gasversorgungsleitungen in den Bebauungsplan übernommen. Für die Leitungen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke festgesetzt.

Die Hansestadt Wismar weist darauf hin, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens eingehende Informationen zur geplanten Entwässerung zu machen sind um eventuelle negative Konsequenzen für die angrenzende Feuchtwiese ausschließen zu können.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine wesentlichen Veränderungen an der Planung vorgenommen. Mit Ausnahme des Amtes für Welterbe, Tourismus und Kultur haben alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Planung im Wesentlichen zugestimmt. Die vorgenommenen Änderungen betreffen lediglich kleinere Ergänzungen, Klarstellungen und Berichtigungen im Plan und der Begründung.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die festgesetzten sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnmobil- und Ferienpark" dienen vorwiegend der Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes mit allen dazugehörigen Anlagen und Freizeiteinrichtungen.

Da die Festsetzungen von einzelnen Nutzungen jeweils umfassend und abschließend getroffen werden, sind im Sondergebiet vier Teilbereiche zu definieren, für die differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelnutzungen getroffen werden. Die Zuordnung wurde dabei unter funktionalen Gesichtspunkten, aber auch aus immissionsschutzrechtlichen Notwendigkeiten heraus vorgenommen.

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Platzverwaltung und zur Bewirtschaftung des Gebietes sowie Sanitäranlagen zulässig. Hier wird auch die Zufahrt auf das Gelände durch eine Schrankenanlage geregelt.

Im SO 2 sind die Stellplätze für Wohnmobile und Caravans, innere Fahr- und Fußwege, Sport- und Spielflächen, Ver- und Entsorgungsstationen für Wohnmobile sowie alle Nebenanlagen, die der Erschließung der Standplätze dienen, zulässig. Unter Nebenanlagen sind hier im Wesentlichen untergeordnete Anlagen wie Elektro- oder Wasseranschlüsse für die Standplätze, Beschilderungen, Müllsammeleinrichtungen und Einfriedungen sowie gebietsbezogene Einrichtungen, wie z.B. Verweilplätze samt Ausstattung oder Grillplätze zu verstehen. Zu beachten ist, dass innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind mit der Zweckbestimmung Waldabstand, lediglich Verkehrsflächen zulässig sind.

Im SO 3 sind maximal 1 Ferienhaus sowie maximal 2 Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. In den Wohnhäusern sind ausschließlich Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Durch die einschränkenden Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Betriebsinhaber und ggf. auch das Bereitschaftspersonal im räumlichen Zusammenhang mit der Anlage wohnen können, diese Funktion aber nur untergeordnet zulässig ist. Gleiches gilt für die Errichtung von Ferienwohnungen. Die begrenzte Zulässigkeit trägt der Tatsache Rechnung, dass für den wirtschaftlichen Betrieb des Wohnmobilparks mögliche Zusatzangebote unterstützend wirken können.

Im nördlichen Bereich ist die Anlage von nicht überdachten Stellflächen, die als Winterlager für Boote genutzt werden, vorgesehen (SO 4). Während der Saison sollen auf der Fläche auch kleinere Veranstaltungen für die Öffentlichkeit und für Gäste des Wohnmobilparks angeboten werden. Die Errichtung von Gebäuden ist auf der Fläche nicht zulässig.

Für die Gebiete SO 1 und SO 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Höhenentwicklung von Gebäuden wird über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m und der Errichtung vom maximal einem Vollgeschoss begrenzt.

Zusammen mit der vorhandenen Geländetopografie ist das Einfügen in den dann überwiegend landschaftlich ausgeprägten Wohnmobilpark gewährleistet. Die genannten Höhenfestsetzungen betreffen die Baugebiete SO 1 und SO 3. In den übrigen Gebieten sind keine hochbaulichen Anlagen zulässig.

Für die festgesetzten Firshöhen wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten, hergestellten Geländeoberfläche festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Werbeanlagen auch in festgesetzten Grünflächen zulässig: 3 Hinweistafeln mit einer Abmessung von jeweils maximal 250x120 cm sowie insgesamt 5 Fahnenmasten. Hinweisschilder, die lediglich der Orientierung und Information innerhalb des Wohnmobilparks dienen, sind uneingeschränkt zulässig.

## **2.2 Baugestalterische Festsetzungen**

Obwohl das Gebiet nördlich und westlich überwiegend von Gewerbeflächen und Verkehrsinfrastruktur geprägt ist, wurden für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 grundlegende örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V) festgesetzt. Zielsetzung ist es, dass sich die baulichen Anlagen in den letztendlich stark landschaftlich geprägten Wohnmobilpark einfügen und dieser eine eigenständige Gestaltung erhält. Die Festsetzungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Dach- und Fassadengestaltung, da diese Elemente in der Regel als besonders prägend empfunden werden. Die nachfolgenden Festsetzungen sollen somit einen Bezug zu nichtgewerblichen, regionalen Bauformen bzw. Gestaltungsmerkmalen herstellen.

Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfassaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau sowie Holzfassaden zulässig.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichtete Blecheindeckungen zulässig.

Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern und Lagerflächen sind mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Diese Festsetzungen sollen eine verträgliche Einbindung der genannten Anlagen gewährleisten.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie bereits in der Ursprungsplanung vorgesehen, über die Straße Lütt Moor. Bezüglich der Anbindung wurde auch die Schaffung einer südwestlichen Zufahrt zum Hohen Damm geprüft. Diese Variante wurde jedoch verworfen. Zum einen würde dadurch eine Grünfläche in Anspruch genommen, die als wichtige Pufferfläche zu der südlich des Plangebiets liegenden Lucks Wiese geplant ist, zum anderen besteht hier ein ungünstiger Baugrund. Die Anbindung würde darüber hinaus durch den vorhandenen regional bedeutsamen Radweg zu Konflikten führen.

Die nunmehr gewählte Variante ist zwar die bezüglich der Herstellung der Zufahrt zu den Standplätzen die aufwendigere Lösung, bietet jedoch der Vorteil, dass eine ausreichend dimensionierte Wartezone für den Anreiseverkehr zur Verfügung steht. Ein Rückstau im öffentlichen Verkehrsraum ist damit ausgeschlossen. Auch Verkehrstechnisch handelt es sich um die bessere Lösung, da die Zufahrt an einen bereits baulich ausgeprägten Knotenpunkt angebunden wird.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Verkehrsflächen. Der Haupteerschließungsweg vom Anbindungspunkt an die Straße Lütt Moor bis zur Schrankenanlage wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Straße erhält eine Asphalt- oder Pflasterdecke. Die eigentliche Erschließung der Standplätze erfolgt über Nebenwege, die lediglich im Bereich der Steigungen gepflastert werden. Die Standplätze werden durch Schotterrasen befestigt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine fußläufige Verbindung mit dem angrenzenden Fuß- und Radweg vorgesehen.

Die im Südosten vorgesehene Havarie- bzw. Notfalltrasse bindet an die vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt an. Diese Zufahrt wird durch ein Tor gesichert und nur im Notfall genutzt.

Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

#### **3.2 Ver- und Entsorgung**

##### *Trinkwasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH sichergestellt. Hierzu wird ein Übergabeschacht im nördlichen Bereich des Plangebietes errichtet. Hinter dem Übergabeschacht ist der Grundstückseigentümer für die Verlegung von Trinkwasserleitungen verantwortlich.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Trinkwasserleitung überwiegend auf privaten Grund. Die Leitung wird im Plan dargestellt. Es handelt sich jedoch lediglich um eine "vermutete Lage". Im Rahmen von Bau- oder Pflanzmaßnahmen ist die Lage der Leitung konkret zu ermitteln. Für den Bereich der Leitung wurde ein Lei-

tungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wismar festgesetzt. Die vorhandene Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden. Kosten für Umverlegungsmaßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer bzw. -erschließer zu tragen. Umverlegte Leitungsabschnitte sind erneut mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH festzusetzen.

#### *Löschwasserversorgung*

Die Löschwasserversorgung soll über herzustellende Hydranten gesichert werden. Ausreichende Leitungsquerschnitte sind daher zu berücksichtigen. Das Rohrnetz der Stadtwerke Wismar erlaubt eine Löschwasserentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Die Stadtwerke Wismar GmbH kann der Hansestadt Wismar gemäß Konzessionsvertrag kostenlos Löschwasser zur Verfügung stellen. Wesentliche Voraussetzung hierfür, ist generell die Benennung des Löschwasserbedarfs und der notwendigen technischen Anlagen (Entnahmestellen und ggf. größere Rohrdimensionen) durch die Hansestadt Wismar. Die Vorhaltung und Bereitstellung von Löschwasser ist durch eine separate Vereinbarung zu regeln.

#### *Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Stadt auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. Die geltende Abwasserentsorgung der Hansestadt Wismar ist zu beachten. Entsprechend der Abwasserbeseitigungspflicht wird das von bebauten und künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes (EVB) der Hansestadt Wismar eingeleitet. Aufgrund der Bodenverhältnisse, kann das Niederschlagswasser in der notwendigen Größenordnung nicht auf den Flächen im Plangebiet versickert werden. Diese Vorgehensweise ist als Festsetzung auch Bestandteil des Bebauungsplanes. In einer Stellungnahme vom 21.12.2017 stellt der EVB dar, dass seitens des Unternehmens keine Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben werden. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde somit für die Ebene der Bauleitplanung grundlegend und abschließend geregelt. Die technische Ausprägung der Entwässerung obliegt darüber hinaus der konkreten Erschließungsplanung und ggf. den notwendigen Genehmigungsverfahren.

Die Entsorgungsanlagen zur Schmutz- und Regenwasserableitung sind für das Plangebiet neu herzustellen und an das öffentliche Netz anzuschließen.

Das von den umfangreichen Vegetationsflächen ggf. in südlicher Richtung ablaufende Niederschlagswasser soll nur noch im Bereich der zukünftigen Böschungen in ostwestlich verlaufenden Mulden gefasst werden. Die Errichtung von Gräben und damit ein zielgerichtetes Sammeln und Zuführen des Niederschlagswassers in die südlich liegende Grünfläche ist nicht vorgesehen. Das Entwässerungskonzept berücksichtigt somit, dass das Wasserregime für die angrenzenden Grünbereiche weitgehend aufrechterhalten werden soll.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen soweit sie noch eine Bedeutung für benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

### *Energieversorgung*

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas kann über den Neuanschluss an das Versorgungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen. Hierfür sind im nördlichen Bereich des Plangebiets neue Anschlüsse herzustellen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Gasleitung überwiegend auf privaten Grund. Die Leitung wird im Plan dargestellt. Es handelt sich jedoch lediglich um eine "vermutete Lage". Im Rahmen von Bau- oder Pflanzmaßnahmen ist die Lage der Leitung konkret zu ermitteln. Für den Bereich der Leitung wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wismar festgesetzt. Die vorhandene Gashochdruckleitung darf nicht überbaut werden. Kosten für Umverlegungsmaßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer bzw. -erschließer zu tragen. Umverlegte Leitungsabschnitte sind erneut mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH festzusetzen.

Im Plangebiet ist die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

### *Telekommunikation*

Für den rechtzeitigen Ausbau zur Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation sind Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zu führen.

### *Abfallentsorgung und Altlasten, Bodenschutz*

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung der öffentlichen Straße Lütt Moor, im Bereich des SO 4, bereitzustellen. Hier besteht für die Müllfahrzeuge auch die Möglichkeit auf dem Gelände zu wenden ohne zurückzusetzen. Zu diesem Zweck wird ein Wendeplatz geschaffen. Im gesamten Plangebiet gilt: Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde sowie beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersu-

chungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/ Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden /nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

#### **4. Immissionsschutz**

Schon im Vorfeld der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 wurden umfangreiche Untersuchungen und Berechnungen zur Lärmbelastung durch die vorhanden Gewerbegebiete im Norden und Westen des Plangebietes durch den TÜV Nord durchgeführt. Im Zuge des dazu erfolgten Abstimmungsprozesses wurde die Planung mehrfach modifiziert.

Auf der Grundlage der Einschätzung der Schutzbedürftigkeit der geplanten Sondergebietsnutzung entsprechend eines Mischgebietes wurde die nun vorliegende Zuordnung der Nutzungen im Plangebiet vorgenommen. Aufgrund der Nutzungsspezifika des Wohnmobilparks wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes erfüllt. Diese Bewertung erfolge in enger Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde. Im Gegensatz zu Camping- oder Ferienhausgebieten ist bei Wohnmobilstellplätzen mit einer wesentlich kürzeren Verweildauer zu rechnen. Somit sind auch die Belastungen deutlich geringer ausgeprägt.

In der vorliegenden Untersuchung erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 der Hansestadt Wismar durch den Straßenverkehr und durch die gewerblichen Emittenten hervorgerufen werden.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt geräushtypabhängig für den Straßenverkehr nach den RLS-90 und für die gewerblichen Einrich-

tungen nach der TA Lärm.

Im Plangebiet sind die gewerblichen Geräuschimmissionen aus den B-Plangebietern Nr. 1/90 und Nr. 2/90 immissionsbestimmend. Die Beurteilungspegel für Gewerbelärm liegen tags zwischen 53 und 57 dB(A) tags und nachts zwischen 44 und 46 dB(A). Die Orientierungsrichtwerte tags werden unterschritten. Nachts werden die Orientierungswerte im Sondergebiet SO 2 eingehalten bzw. unterschritten, im Sondergebiet SO 3 werden die Orientierungswerte um 1 dB überschritten.

Die durch den Straßenverkehr hervorgerufenen Geräuschimmissionen liegen an den Baugrenzen tags bei maximal 59 dB(A) und nachts bei maximal 50 dB(A). Die gebietsspezifischen Orientierungswerte werden im Tagzeitraum unterschritten und im Nachtzeitraum eingehalten.

Geräuschspitzen, die durch Türen- und Kofferklappenschlagen oder das Entspannungsgeräusch des Bremsluftsystems der Lkw in den angrenzenden Gewerbegebieten hervorgerufen werden, liegen tags und nachts unterhalb der zulässigen Werte.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung werden die Lärmpegelbereiche auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 berechnet. Das Sondergebiet SO 3 befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass das Planvorhaben aus schalltechnischer Sicht umgesetzt werden kann, wenn Baukörper innerhalb des Sondergebiets SO 3 mit einer ausreichenden Schalldämmung entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche und der Tabelle 8 der DIN 4109 errichtet werden.

Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der genannten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO mit folgenden Regelungen festgesetzt:

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen der Lärmpegelbereiche III bis IV (LPB III – IV, Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß 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 Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ in dB		
		für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro Räume und ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Die in der vorgenannten Tabelle ausgewiesenen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind ggf. in Abhängigkeit vom Verhältnis der Grundfläche des Raumes zur gesamten Außenfläche nach Tabelle 9 DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.

Für zum Schlafen genutzte Räume in den Lärmpegelbereichen III – IV sind schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist ein Schallschutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile erforderlich. Dieser ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu erbringen.“

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden.

In dem sonstigen Sondergebiet SO 4 sind Reparatur- und Wartungsarbeiten unzulässig. Diese Regelung ist notwendig, damit durch eventuelle Arbeiten mit Maschinen und Werkzeugen nicht wiederum immissionsschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der festgesetzten Sondergebiete erzeugt werden.

## 5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 beträgt rund 5,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße (gerundet in m<sup>2</sup>)</b>
<i>Sonstige Sondergebiete</i>	
SO 1	850
SO 2	23.000
SO 3	2.400
SO 4	2.500
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	
Öffentliche Verkehrsfläche	800
Innere Erschließung	1.800
<i>Grünflächen</i>	27.000
<b>Plangebiet - gesamt</b>	<b>58.350</b>

## Teil B - Umweltbericht

### 1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 „Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd“ der Hansestadt Wismar werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund einer umfassenden Neuordnung von Sondergebieten, Ausgleichs- und Grünflächen sowie der Nutzungsänderung wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der Umweltprüfung eine auf die Planungsabsichten bezogene Schutzgutbewertung und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 wird eine im Ursprungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme teilweise überplant. Für den Ausgleich eignen sich Flächen im Norden des Plangebietes, die ursprünglich zur Versiegelung vorgesehen waren und nun für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

#### 1.1 Allgemein

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 57/01 möchte die Hansestadt Wismar dem wachsenden Trend des Wohnmobiltourismus Rechnung tragen und Flächen für einen Wohnmobil- und Ferienpark bereitstellen. Im Vergleich zum Ursprungsplan ändert sich der Nutzungszweck und die Aufteilung von Sondergebietsflächen sowie Grün- bzw. Ausgleichsflächen. Generell wird weniger Fläche für Sondergebiete beansprucht als im Ursprungsplan.

Für den angestrebten Nutzungszweck sind momentan keine kurzfristig mobilisierbaren Flächenpotenziale vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 sind verfügbar und im Flächennutzungsplan der Hansestadt als Gewerbeflächen und Grünflächen dargestellt. Daher wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

#### 1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 5,8 ha groß und befindet sich im äußersten nördlichen Stadtgebiet. Es ist geprägt von seiner verinselten Lage, da das Plangebiet an drei Seiten von größeren Verkehrsflächen umgeben ist: im Westen von der Straße „Hoher Damm“ und im Norden und Osten von der Straße „Lütt Moor“. Im Süden erstrecken sich außerhalb des Plangebietes Niederungs- und Vorwaldflächen. Im Nordosten grenzt eine kleinere Waldfläche aus älteren Hybridpappeln an das Plangebiet an.

Das Gelände des Plangebietes ist von Norden nach Süden stark abfallend. Der Geländeunterschied zwischen der nördlichen und der südlichen Plangebietsgrenze beträgt ca. 9 m.

### *Naturräumliche Gliederung*

Landschaftszone: Ostseeküstenland  
Großlandschaft: Nordwestliches Hügelland  
Landschaftseinheit: Wismarer Land und Insel Poel

## **2. Umweltprüfung**

### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 beabsichtigt die Hansestadt Wismar die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sondergebietes Wohnmobil- und Ferienpark zu schaffen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es die touristische Infrastruktur für den Wohnmobiltourismus im Stadtgebiet auszubauen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Hansestadt und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu werden im städtebaulichen Teil 1 der Begründung dargelegt.

### **2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

#### *Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg*

Die Hansestadt Wismar liegt laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 im Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsräum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011).

#### *Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg*

Gemäß den Angaben des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM), September 2008 ist die Hansestadt Wismar der Landschaftszone Ostseeküstenland zugeordnet. Kleinräumiger betrachtet, befindet sich die Hansestadt in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und der Landschaftseinheit Wismarer Land und Insel Poel (s. Karte 1, GLRP WM, 2008). Die Klimaverhältnisse werden für den Bereich um Wismar als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).

#### *Flächennutzungsplan*

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 sind im Flächennutzungsplan der Hansestadt als Gewerbeflächen und Grünflächen dargestellt. Daher erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

## **Schutzgebiete**

Teilbereiche der Hansestadt sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 und als FFH- und Vogelschutzgebiet ausgewiesen (siehe Karte 10, GLRP WM, 2008). Im Norden des Stadtgebietes bzw. im Küstenbereich befinden sich das FFH-Gebiet DE1934-302 „Wismarbucht“ und das Vogelschutzgebiet DE1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Die Entfernung zwischen dem FFH-Gebiet und dem Vorhabengebiet beträgt ca. 1,4 km. Die Entfernung zwischen dem Vogelschutzgebiet und dem Vorhabengebiet beträgt 500 m. Aufgrund der Entfernungen zwischen dem Plangebiet und den NATURA 2000-Gebieten sind Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele der Schutzgebiete auszuschließen. Grund dafür ist unter anderem die Lage des Vorhabens angrenzend an Gewerbegebiete der Hansestadt. Die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung vorhanden.

## **Geschützte Biotope**

Eigene Kartierungen im August 2017 sowie die Daten des Geoportals M-V haben ergeben, dass sich innerhalb des Vorhabengebietes keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope befinden.

Gemäß der Angaben des Kartenportals sind in der unmittelbaren Umgebung geschützte Biotope vorhanden. Dies ist südlich an den Änderungsbereich angrenzend, das Feuchtbiotop mit der Bezeichnung Feuchtwiese östlich von „Auf dem hohen Felde“. Es handelt sich um eine Seggen- und binsenreiche Nasswiese mit Röhrichtbeständen und Rieden als Bestandteil der Lucks Wiese. Im Umweltbericht des Ursprungsplanes wird Lucks Wiese als eine Feuchtwiese mit seltenen und schützenswerten Pflanzen beschrieben, deren Bestand von dem Gleichgewicht zwischen Wasserrückhaltung des Bodens und der Drainage durch den weiter südlich vorhandenen Vorflutgraben abhängt.

Der nordöstliche Teil von Lucks Wiese ist bereits von Weidengebüsch überwachsen und wurde von der zuständigen Forstbehörde in die östlich angrenzenden Waldflächen einbezogen und somit als Wald im Sinne des Waldgesetzes klargestellt.

Zum Schutz des geschützten Biotops ist vorgesehen, zwischen SO 2 und Lucks Wiese entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Die Funktion der Maßnahmenfläche wird als Schutzgrün im Bebauungsplan festgesetzt und ist grundbuchlich zu sichern. Es erfolgt eine Einfriedung des SO 2, d.h. der Wohnmobilstellplatzflächen. Ein unerwünschtes Betreten der Maßnahmenfläche durch Gäste des Wohnmobil- und Ferienparkes Redentin Süd kann somit ausgeschlossen werden. Die Höhe des Zaunes sollte mindestens 1,40 m Höhe betragen. Es sollte ein Stabstahl- oder Maschendrahtzaun verwendet werden. Bei Einbau eines Maschendrahtzaunes ist dieser durch eine durchgehende Heckenanpflanzung mit Pflanzen der Pflanzliste 2 ab zu pflanzen.

Auch das Entwässerungskonzept stellt sicher, dass das Wasserregime für die angrenzenden Grünbereiche aufrechterhalten wird: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dächern wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Das überschüssige Regenwasser von teil- oder unbe-

festigten Flächen wird verzögert über Mulden der im südlichen Planbereich festgesetzten Grünfläche zugeführt. Über diesen Bereich wird auch das von den bisher vorhandenen Ackerflächen abfließende Regenwasser gesammelt und teilweise von vorhandenen Grabenfragmenten aufgenommen (Vgl. Teil 1 der Begründung/ 3.2). Die Mulden sind als Rasenmulden von max. 0,3 m Tiefe auszubilden.

Weiterhin befinden sich gemäß Geoportal M-V

- in ca. 70 m östlicher Entfernung zum Plangebiet: das Gehölzbiotop mit der Bezeichnung Gebüsch/Strauchgruppe, strukturreich,
- in ca. 100 m nördlicher Entfernung das Feuchtbiotop mit der Bezeichnung temporäres Kleingewässer, Weide, verbuscht und
- in ca. 100 m westlicher Entfernung ein Gehölzbiotop mit der Bezeichnung Hecke, Naturnahe Feldhecken. Diese Hecke befindet sich mittlerweile inmitten des dort entstandenen Gewerbegebietes und erfüllt daher nicht mehr die Voraussetzungen für den gesetzlichen Biotopschutz.

Die geplante Nutzung wird als immissionsarm eingeschätzt. Es sind betriebsbedingte Immissionen bei der An- und Abfahrt der Wohnmobile und geringfügiger Lärm durch den Aufenthalt von Urlaubsgästen zu erwarten. Der Betrieb der angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen überlagert diese Immissionswirkungen. Zudem erfolgt der Betrieb hauptsächlich in den Sommermonaten. Aufgrund der geplanten immissionsarmen Nutzungsart und auch aufgrund der Entfernung, werden mit der Umsetzung des Vorhabens weder Veränderungen der geschützten Biotope hervorgerufen, noch Flächen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden geschützten Biotope in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope kann somit ausgeschlossen werden.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetzliche Vorgaben</b>
<b>Mensch</b>	- Bundesimmissionsschutzgesetz
<b>Pflanzen u. Tiere</b>	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
<b>Landschaft</b>	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
<b>Boden</b>	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
<b>Klima / Luft</b>	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22.BImSchV
<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

**Tabelle 1:** Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen werden für die vorliegende Planung schutzgutbezogen abgeleitet.

### **3.1 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut „Mensch“ umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

#### **Erholungsfunktion**

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Beeinträchtigungen durch die umgebenen Verkehrsflächen besitzt das Plangebiet aktuell kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum. In der weiteren Umgebung sind Gewerbebetriebe und eine Tankstelle vorhanden. Somit besitzt das nähere Umfeld des Plangebietes ebenso keine Bedeutung als Erholungsraum.

#### **Immissionen**

Zur Beurteilung der Geräuschwirkungen angrenzender Nutzungen auf das Schutzgutes Mensch wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Detaillierte Aussagen sind unter Punkt 4./ Teil I der Begründung zu finden. Gegenüber den ursprünglichen Überlegungen des Vorhabenträgers erfolgte aus immissionstechnischen Gründen eine Verschiebung der Stellplatzflächen in den Süden des Plangebietes. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

#### **Gefährdungssituation durch Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen**

Die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzen die EU-Richtlinie 214/52/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt um. Demnach müssen Störfallbetriebe mit ihren Abständen von Betriebsbereichen zu schutzwürdigen Nutzungen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hintergrund hierzu bildet die von der Europäischen Union erlassene sogenannte „Seveso-II-Richtlinie“ (Richtlinie 2003/105/EG).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind mit Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

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. Soll-

ten 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.

#### **Bewertung**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Teilbereiche des Plangebietes dienen u.a. der Erholung.

### **3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### **Erfassung des Baumbestandes**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gehölze vorhanden. Außerhalb des Plangebietes konnten Gehölze erfasst werden. Der Gehölzbestand im Umfeld der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 besteht aus einem Hybridpappelbestand, der Allee aus Berg-Ahorn, einem Laubholzbestand sowie eines Siedlungsgebüsches.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt kein Eingriff in die angrenzenden Gehölzstrukturen. Die Beseitigung von Gehölzen ist zur Realisierung des Vorhabens nicht erforderlich.

#### **Wald**

Die Gehölzflächen, die nordöstlich und südlich an das Plangebiet angrenzen, wurden von der zuständigen Forstbehörde als Wald im Sinne des Waldgesetzes eingestuft. Um Baumschlag und Brandgefahren ausschließen zu können, wird ein Waldschutzabstand von 30 m zu überbaubaren Flächen eingehalten.

#### **Fauna**

#### **Methodik**

Die Ermittlung der potentiell betroffenen Arten der Fauna erfolgt anhand einer Potentialanalyse. Die Grundlage dafür bildet die Erfassung der aktuellen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes. Bei der Einschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes werden zunächst die faunistisch bedeutsamen Strukturen (z.B. Gebäude, offene Flächen, Gehölze) im Gelände betrachtet. Es werden keine systematischen Kartierungen der einzelnen Artengruppen durchgeführt. Jedoch werden potentielle Lebensstätten (z.B. Altbäume, Höhlungen, Horste/Nester) der Fauna detailliert betrachtet. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgt anhand ihrer Lebensraumsprüche und ihrer regionalen Verbreitung.

Weitere faunistische Datenerhebungen wurden nicht durchgeführt.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich.

Arten, deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden daher nicht näher betrachtet. In einem weiteren Schritt werden Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten. Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in der Roten Liste bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten sehr gut geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

### **Artenschutzrechtliche Grundlagen**

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtliche Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016,
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21 Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

## **Artenschutzrechtliche Potentialanalyse**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 liegt innerhalb eines stark von anthropogenen Wirkungen gestörten Raumes. Im Norden und Westen sind Gewerbegebiete vorhanden. Es befinden sich dort unter anderem das Abfallwirtschaftszentrum Wismar, eine Tankstelle sowie eine Kartbahn. Weitere Störquellen liegen durch die verkehrliche Infrastruktur (L12 „Hoher Damm“ und „Lütt- Moor“) vor. Südlich der Änderungsfläche in geringer Entfernung sind ein Wohngebiet und die Westtangente vorhanden.

Aufgrund der anthropogenen Überformung (landwirtschaftliche Nutzung) und der vereinzelt Lage (Straßen, Gewerbegebiet) des Plangebietes weist der Untersuchungsraum keine idealtypischen Lebensraummerkmale der Artengruppen Säugetiere/ Fledermäuse, Reptilien, Fische, Falter, Käfer, Libellen und Weichtiere auf. Es sind weder Gewässer als Habitat für Fische und Amphibien noch Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen als potentielle Quartiere für Fledermäuse im Plangebiet vorhanden. Auch Lesesteinhaufen als Habitat für Reptilien sowie blütenreiche Säume für Falter und Käfer fehlen.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG der aufgeführten Artengruppen sind auszuschließen.

Abhängig von der Feldkultur ist der Untersuchungsraum als Wanderkorridor für Amphibien oder als Bruthabitat für Bodenbrüter geeignet.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Waldflächen sind potentiell Verflechtungen zwischen den Habitaten Ackerfläche und Gehölze zu erwarten. Daher wird nachfolgend eine Prüfung der Verbotstatbestände für die potentiell vorkommende Brutvögel und Amphibien vorgenommen.

### Brutvögel

Bei Betrachtung der bestehenden Biotopausstattung ist mit typischen, wenig störungsempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen. Die vorhandenen Störquellen, wie die verkehrliche Infrastruktur und die gewerbliche Nutzung lassen ein Vorkommen von geschützten Arten ausschließen. Feldvögel innerhalb der Ackerfläche, wie beispielsweise der Feldlerche, wurden bei Begehungen nicht entdeckt. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der damit verbundenen dichten Bestockung stellt die Fläche kein geeignetes Bruthabitat für Brüter auf Ackerflächen dar. Die notwendigen Wärmesummen zur erfolgreichen Brut werden nicht erreicht. Im Falle extensiver Nutzung oder eventuell auftretender Bracheinseln in der Ackerfläche ist das Untersuchungsgebiet potentiell als Bodenbrüterhabitat geeignet. Ebenfalls eignen sich die nordöstlich und südlich angrenzenden Waldflächen außerhalb des Plangebietes als Bruthabitate, so dass die Vorhabenfläche sekundär als Nahrungshabitat für Brutvögel von Bedeutung ist.

Das Brüten in den anderen Randbereichen des Plangebietes ist durch die unmittelbar angrenzenden Straßen und Wege auszuschließen.

Aufgrund der potentiellen und sekundären Bedeutung als Nahrungs- bzw. Bruthabitat für Brutvögel, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen zu treffen (siehe nachfolgend „Vermeidungsmaßnahmen“).

Bei Umsetzung des Vorhabens ist diesbezüglich von einer Verbesserung der Nahrungs- und Bruthabitate auf der Vorhabenfläche auszugehen: Fast die Hälfte der

Vorhabenfläche wird zu naturschutzfachlich hochwertigen Grünflächen entwickelt, wie extensive Wiesenflächen und Streuobstwiesen. Im Vergleich zur vorhandenen Ackerfläche, die bei Realisierung des Vorhabens als Habitat verloren geht, besitzen die geplanten Grün- und Ausgleichsflächen eine höhere Bedeutung für die Brutvögel. Die Wiesenflächen eignen sich beispielsweise als Bruthabitat für Bodenbrüter. Auch durch Gehölzanpflanzungen mit teilweise einheimischen und standortgerechten Gehölzen werden neue potentielle Bruthabitate für Gehölzbrüter entstehen.

Akustische und optische Wirkungen werden mit Umsetzung des Vorhabens im Vergleich zur gegenwärtigen Situation (Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) nicht signifikant erhöht. Störwirkungen durch die Stellplatzgäste auf sich künftige innerhalb der naturnahen Wiese ansiedelnde Brutvögel werden durch die festgesetzte Einfriedung unterbunden.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen besteht kein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG auf potentiell vorkommende Brutvogelarten.

#### *Amphibien*

Im Untersuchungsgebiet und angrenzend daran sind keine Gewässer vorhanden, die sich als Laichgewässer eignen. Lediglich, die im südlichen Bereich vorhandenen brachgefallenen Gräben sind möglicherweise temporär wasserführend, so dass sie sich in diesen Zeiten als Nahrungs- und Laichhabitat eignen. Um einen Eingriff in dieses potentielle Habitat zu vermeiden, sollte die Mahd nur bis zur Böschungskante der Gräben durchgeführt werden. Die Bereiche innerhalb der Gräben sollten der Sukzession überlassen werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzflächen eignen sich potentiell als Winterquartier, so dass Wanderungsbewegungen von Amphibien auf der Vorhabenfläche möglich sind.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen mit Umsetzung des Vorhabens sind daher die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen zu realisieren.

#### *CEF- Maßnahmen*

Eine Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) zur funktionsgerechten Wiederherstellung der vom Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile vor Beginn der Baumaßnahme ist nicht erforderlich.

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt:

- Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollten bauvorbereitende Bodenbewegungen zur Errichtung der Wohnmobilstellplätze hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Erforderlichenfalls ist die Abwesenheit von Bodenbrütern oder wandernden Amphibien zu beachten.

- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

### **3.3 Schutzgut Boden**

Nach den Angaben der LINFOS- Datenbank handelt es sich bei der im Änderungsbereich vorkommenden Bodengesellschaft um Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde-Pseudogleye, Pseudogleye und Gleye auf Grundmoräne. Der Boden unterliegt einem mäßigen bis starken Stauwasser- und Grundwassereinfluss.

Die Vorbelastungen des Bodens für das Plangebiet ergeben sich aus der mechanischen Bewirtschaftung der Ackerfläche sowie dem damit einhergehenden möglichen Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden.

#### Bewertung

Der Biotopbestand wird durch die Inanspruchnahme von Flächen beeinträchtigt bzw. verändert. Die Inanspruchnahme erfolgt nicht nur im Bereich geplanter Gebäudeerichtungen, Stellplatzflächen und Zuwegungen, sondern auch durch die Entwicklung von privaten Grünflächen. Die mit der Planung herbeigeführte Versiegelung ruft einen dauerhaften Biotopverlust im Bereich von Gebäuden und Zuwegungen hervor. Die künftigen privaten Grünflächen (Spielplatz, Gehölzpflanzungen, Streuobstwiese etc.) werden nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen dem Naturhaushalt zurückgeführt. Die künftigen Stellplatzflächen verbleiben ebenfalls unversiegelt und werden als Schotterrasenflächen ausgebildet. In den Bereichen in denen keine Versiegelung erfolgt, bleibt die Bodenfunktion erhalten.

Die erforderlichen Bodenmodellierungen zur Terrassierung der Stellplätze rufen eine Beeinträchtigung des Bodengefüges hervor. Durch die mechanische Bearbeitung der Ackerfläche liegt jedoch bereits eine Beeinträchtigung des Bodengefüges vor, so dass die geplanten Modellierungen nicht als erheblich beeinträchtigend einzustufen sind.

Zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahme im B-Plan festgesetzt: Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer externen Wiederverwertung zuzuführen.

Standplätze und Nebenwege sind nach Möglichkeit unversiegelt zu belassen bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

#### *Grundwasser*

Der Flurabstand des Grundwassers im Bereich der 1. Änderung beträgt > 10 m im Norden und > 2-5 m im Süden.

#### *Oberflächenwasser*

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich angrenzend sind Reste eines ehemaligen Grabensystems vorhanden, die jedoch nicht dauerhaft wasserführend sind. Die vorhandenen Gräben haben keine Funktion mehr.

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser ergeben sich für den Untersuchungsraum aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen. Aufgrund des starken Gefälles der Ackerfläche werden bei Regenereignissen die möglicherweise verwendeten Düngemittel und Pestizide in den südlich angrenzenden Raum gespült.

#### *Niederschlagswasser*

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von vollversiegelten Flächen und Dächern (SO 1, SO 3 und Verkehrsflächen) wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Das überschüssige Regenwasser von teil- oder unbefestigten Flächen wird über den direkten Oberflächenabfluss sowie teilweise verzögert über Mulden der im südlichen Planbereich festgesetzten Grünfläche zugeführt. Über diesen Bereich wird auch schon das von den bisher vorhandenen Ackerflächen abfließende Regenwasser gesammelt und teilweise von vorhandenen Grabenfragmenten aufgenommen.

#### Bewertung

Durch das vorgesehene Entwässerungskonzept wird das Wasserregime für die angrenzenden Grünbereiche weitgehend aufrechterhalten. Nur ein sehr geringer Anteil des Niederschlagswassers wird über Regenwasserleitungen abgeführt. Somit kann eine Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Feuchtgebietes ausgeschlossen werden. In Bezug auf die südlich brachgefallenen Gräben, ist auch mit Umsetzung des Vorhabens eine Aktivierung der Gräben nicht notwendig, was der sich daran anschließenden Feuchtwiese zu Gute kommt. Daher sollten die Gräben bis zur Böschungskante in die Mahd einbezogen werden. Die Bereiche innerhalb der Gräben sollten der Sukzession überlassen werden um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

### **3.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das Klima im Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Ostsee stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion Westmecklenburg. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone.

Das Meso- und Mikroklima des Untersuchungsraumes wird von der Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Diese ist von den vorhandenen baulichen Strukturen und durch die landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

Vorbelastungen des Schutzgutes Klima ergeben sich für den Untersuchungsbereich aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den Emissionen des Siedlungsbereiches (Bebauung, verkehrliche Infrastruktur), die das Kleinklima beeinflussen.

#### Bewertung

Mit Realisierung der vorliegenden Planung wird keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft hervorgerufen. Die Entwicklung eines nur in geringen Teilen versiegelten Wohnmobilstellplatzes stellt keine signifikante klimawirksame bauliche Veränderung dar.

### **3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschafts- und Stadtbild des Änderungsbereiches und der Umgebung ist sowohl von Offenland als auch von städtischen Strukturen geprägt. Vorrangig die Bereiche westlich und nördlich des Plangebietes werden von städtischen Nutzungen gekennzeichnet. Hier kennzeichnen Gewerbebetriebe und verkehrliche Infrastruktur, ein anthropogen geschaffenes Stadtbild. Der Bereich des Plangebietes sowie die südlich und östlich angrenzende Umgebung werden vorwiegend von offener Landschaft, d.h. vorrangig Acker- und Grünlandflächen charakterisiert.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes ergeben sich aus den zuvor beschriebenen Strukturen und Nutzungen. Die vorhandene verkehrliche Nutzung und die städtischen bzw. gewerblichen Strukturen sind ebenfalls als Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch zu bewerten. Es besteht keine Eignung für die landschaftsbezogene Erholung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit Umsetzung der vorliegenden Planung nicht festzustellen. Das Vorhaben wird durch entsprechende gestalterische und grünordnerische Maßnahmen in das umgebende Landschafts- und Stadtbild eingefügt. Beispielweise ist es geplant die Randbereiche der Stellplatzflächen in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung durch Heckenanpflanzungen zu gestalten. Im Süden schließt sich eine Ausgleichsfläche an, die als extensive Wiesenfläche entwickelt wird.

#### Bewertung

Durch die urbane Umgebungssituation besteht bereits eine starke Vorbelastung des Landschaftsbildes. Umfassende Gehölzanpflanzungen und weitere grünordnerische Maßnahmen vermeiden erhebliche negative Wirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut.

### **3.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmale vorhanden. Es handelt sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Im Rahmen des Ursprungsplanes wurde auf zwei Bodendenkmale im südöstlichen Randbereich verwiesen.

Der Sachverhalt wird im Ursprungsplan wie folgt beschrieben:

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

Angesichts der topografischen Gegebenheiten ist eine Ausdehnung des Bodendenkmals in das Plangebiet möglich. Auch ist aufgrund der für eine prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topografischen Beschaffenheit des Geländes mit dem Vorhandensein weiterer Bodendenkmale zu rechnen.

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

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

*Im gesamten Bereich des o.g. Vorhabens muss baubegleitend zu den Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des bekannten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBLM-V Nr. 1 vom 14.07.1998, S. 72 ff) über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

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

#### Bewertung

Die im Ursprungsplan getroffene Regelung wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 übernommen.

Anderweitig ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Sach- und Kulturgüter ist nicht zu rechnen.

### 3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern</b>
<b>Menschen</b>	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
<b>Pflanzen</b>	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
<b>Tiere</b>	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
<b>Boden</b>	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge)
<b>Wasser</b>	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
<b>Klima u. Luft</b>	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
<b>Landschaft</b>	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	- teilweise Bezüge zum Landschaftsbild

**Tabelle 2:** Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung von deren Wirkungen bei den Bauausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sondergebietes Wohnmobil- und Ferienpark zu schaffen. Dazu soll eine Fläche genutzt werden, die aktuell hauptsächlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. An das Plangebiet angrenzende Biotop- und Waldflächen werden durch festgesetzte Waldabstandslinien und naturnahe Wiesenflächen vor einer Beeinträchtigung geschützt. Das Schutzgut Boden ist vor allem durch geplante Versiegelung betroffen. Der überwiegende Teil der Sondergebietsflächen wird nur teilversiegelt, was den Eingriff im Vergleich zur Ursprungsplanung erheblich minimiert.

Durch die Anlage umfangreicher Grünflächen, vor allem an der Plangebietsgrenze, wird eine entsprechende landschaftliche Einbettung bzw. visuelle Abschirmung der Sondergebiete vorgenommen. In diesen Bereichen erfolgt zudem eine erhebliche naturschutzfachliche Aufwertung der bisher intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

#### Bewertung

Mit Durchführung der Eingriffsbilanzierung und der mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

### **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

#### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Umwandlung einer Ackerfläche in einen Wohnmobil- und Ferienpark. Im Zuge der Ursprungsplanung war eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen. Mit der Aufstellung der 1. Änderung erfolgt eine deutliche Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Flächeninanspruchnahme.

Durch die Umwandlung der Ackerfläche mit einer geringen Bedeutung als Habitat für potentiell vorkommende Arten in einen Wohnmobil- und Ferienpark werden vielfältige Grünstrukturen als Lebensraum für potentiell vorkommenden Arten entwickelt. Insgesamt wird die Biodiversität des Planungsraumes erhöht.

#### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche vorerst in landwirtschaftlicher Nutzung. Von einer Entwicklung kleinteiliger Gewerbefläche, so wie im Ursprungsplan vorgesehen, ist vorerst aufgrund fehlender Nachfrage nicht auszugehen.

#### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die angestrebte Nutzung sind momentan keine anderen kurzfristig verfügbaren Flächen vorhanden.

### **5. Eingriffsregelung**

#### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

## § 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Zuhilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt. Die Anwendung dieses Modells dient lediglich der Veranschaulichung - das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wird dadurch nicht verletzt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) 2013, Heft 2.

### 5.2 Eingriffsbilanzierung

#### Bestandsbeschreibung

Die vorhandene Vegetation und die derzeitigen Nutzungstypen des Untersuchungsraumes wurden anhand einer flächendeckenden Biotopkartierung auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“, Heft 2, 2013 des LUNG, der allgemeinen Standardliteratur zur Bestimmung der Flora sowie der aktuellen Vermessungsunterlagen erfasst.

#### *Lehm-/Tonacker (ACL)*

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Zur Zeit der Bestandserfassung war die Ackerfläche mit Weizen bestockt.

#### *Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)*

An der südwestlichen Plangebietsgrenze konnte ein Siedlungsgebüsch erfasst werden. Dieses wird überwiegend von Berg-Ahorn und Hartriegel dominiert. Vereinzelt kommen Haselnuss und Kirsche sowie eine Pappel vor. In der Krautschicht dominieren Gräser.

#### *Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte (RHF)*

Die Grenzen des Änderungsbereiches werden durchgehend von einem Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte geprägt. Der Artenbestand wird von Gräsern dominiert, Stauden sind ergänzend vorhanden.

#### *Straße (OVL)*

Das Plangebiet wird von der Landesstraße L 12 Hoher Damm im Westen, der Straße Lütt-Moor im Norden und Osten sowie von der „Westtangente“ im Süden umgeben. Es handelt sich um vollversiegelte Asphaltstraßen.

#### *Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)*

Westlich und nördlich der Plangebietsgrenze verläuft ein Rad- bzw. Fußweg. Die Oberfläche des Weges ist durch Asphalt im Westen und Rechteckpflaster im Norden vollständig versiegelt. Im Westen befindet sich der Rad- und Fußweg auf einer Böschungskante oberhalb der L 12.

#### *Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)*

Westlich und nördlich des Plangebietes sind mehrere Versorgungsanlagen vorhanden. Dazu gehören oberirdisch sichtbare Gasrohre und Markierungen von Wasserleitungen. Des Weiteren befinden sich im Umfeld des Plangebietes zwei Stromkästen sowie ein Versorgungsgebäude (Erdgas) der Stadtwerke Wismar.

#### *Artenarmer Zierrasen (PER)*

Die an den Änderungsbereich angrenzenden Verkehrswege werden von Zierrasenflächen begleitet. Die Flächen unterliegen einer regelmäßigen Pflege durch Mahd. Aufgrund der häufigen Pflege ist der Biotop artenarm.

#### *Allee (BAA)*

Die Landesstraße L12 Hoher Damm an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches wird von einer Allee aus Berg-Ahorn begleitet. Der Bestand setzt sich aus älteren, großkronigen Gehölzen sowie Neupflanzungen als Ersatz für abgegangene Gehölze zusammen.

#### *Hybridpappelbestand (WYP)*

Ein Hybridpappelbestand wurde nordöstlich des Änderungsbereiches erhoben. Pappeln bilden hier die dominierende Art. Vereinzelt kommen Berg-Ahorn in der Baumschicht und unter anderem Hundsrose und Hartriegel in der Strauchschicht vor. Die Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme die Gehölzfläche als Wald im Sinne des Waldgesetzes eingestuft.

#### *Feucht- und Nassgrünland (GF)*

Das Grünland liegt südlich des Plangebietes in Senkenlage. Es handelt sich um eine artenreiche Frischwiese. Charakteristisch ist ein hoher Anteil an seltenen und schützenswerten Wiesenstauden und Gräsern. Die Fläche ist teilweise als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V ausgewiesen.

#### *Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)*

Südlich des Plangebietes ist ein Laubholzbestand vorhanden. Die Fläche befindet sich in einer Senke und wird von Weiden dominiert. Auch diese Gehölzfläche hat die Forstbehörde als Wald im Sinne des Waldgesetzes eingestuft.

Nachfolgend sind sämtliche erhobene Biotoptypen innerhalb und außerhalb des Plangebietes tabellarisch aufgeführt:

Code	Biotoptypbezeichnung	Status
WXS (1.10.3)	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	
WYP (1.11.1)	Hybridpappelbestand	
BAA (2.5.2)	Allee	§ 19
GF (9.2)	Frischwiese	§ 20 (teilw.)
RHF (10.1.1)	Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte	
ACL (12.1.2)	Lehm- bzw. Tonacker	
PHX (13.2.1)	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	
PER (13.3.2)	Artenarmer Zierrasen	
OVD (14.7.1)	Pfad, Rad- und Fußweg	
OVL (14.7.5)	Straße	
OSS (14.10.5)	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	

**Tabelle 3:** Eingriffsrelevante Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 2013



**Abb. 1:** Blick auf den Acker mit Hybridpappelbestand



**Abb. 2:** Blick auf den Hybridpappelbestand aus Nordosten



**Abb. 3:** Staudensaum feuchter bis frischer Mineralstandorte



**Abb. 4:** Blick auf die Allee aus Berg-Ahorn

Die erfassten Biotoptypen innerhalb des Plangebietes weisen insgesamt eine deutliche anthropogene Überformung, insbesondere durch landwirtschaftliche Nutzung auf. Aufgrund der Nutzungen werden die vorhandenen Biotopstrukturen als naturfern und somit als von geringer ökologischer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft. Eine Ausnahme bildet hierbei die südlich angrenzende Lucks Wiese, die aufgrund ihrer Artenzusammensetzung von besonderer ökologischer Bedeutung ist.

Mit Realisierung der Planung erfolgt teilweise eine Befestigung bisher unversiegelter Bereiche, die eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und als Lebensraum für potentiell vorkommende Tierarten besitzen. Mit Überplanung dieser Strukturen geht die Biotopfunktion der bisher unversiegelten Flächen vollständig und dauerhaft verloren. Im Bereich der künftigen Stellplatzflächen erfolgen keine Flächeninanspruchnahmen durch Vollversiegelung. Im Bereich der künftigen Stellplatzflächen ist die Biotopfunktion aufgrund der Nutzung und der Verwendung von Schotterrassen eingeschränkt. Die geplanten Grünflächen werden dem Naturhaushalt wieder zurückgeführt.

### Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

	Nr. Biotyp	Biotyp M- V	Wertstufe	Kompensations-erfordernis
<b>ACL</b>	12.1.2	Lehm- und Tonacker	1	1

**Tabelle 4:** Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

Es werden keine höherwertigen Biotopbereiche überplant.

### Eingriffsbilanzierung

#### *Wirkzonen*

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können dabei Biotope vernachlässigt werden (auch Biotope mit einer Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope hingegen zu berücksichtigen.

In der Umgebung des Plangebietes sind gesetzlich geschützte Biotope als Wertbiotope mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  vorhanden. Mit dem Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 werden keine direkten Eingriffe durch Versiegelung in die Wertbiotope vorgenommen. Der vorgesehenen Nutzung ist keine beeinträchtigende Wirkung auf die Biotope zu zuschreiben.

Die unter 2.2 des Umweltberichtes genannten gesetzlich geschützten Biotopen sind überwiegend durch größere Straßen vom Plangebiet funktional und räumlich abgeschnitten. Somit können hier Wirkungen, die vom Plangebiet auf die ohnehin anthropogen beeinträchtigten Biotope wirken, ausgeschlossen werden. Für die im Süden angrenzende Feuchtwiese „Lucks Wiese“ wird ein 30 – 40 m breiter Wiesengürtel entwickelt, der als Puffer zu dem geplanten SO 2 fungiert. Dadurch können auch hier Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Zudem berücksichtigt das Entwässerungskonzept weiterhin die Zuführung von Niederschlagswasser in diese Feuchtwiese. Darüber hinaus ist die geplante Nutzung immissionsarm und beschränkt sich hauptsächlich auf die Sommersaison.

Aus den genannten Gründen wird somit auf eine Berücksichtigung von Wirkzonen verzichtet.

### *Wirkfaktoren*

#### **Wirkfaktoren des Vorhabens**

Nachfolgend werden die zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren tabellarisch dargestellt.

Zu erwartende Wirkfaktoren des Vorhabens

<b>Baubedingte Wirkfaktoren</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Visuelle und akustische Wirkungen durch Baumaschinen</li><li>• Flächeninanspruchnahme durch Lagerung von Baumaterial</li><li>• Bodenmodellierungen</li><li>• Habitatverlust durch Baufeldfreimachung</li></ul>
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Flächeninanspruchnahme durch Gebäude, Zuwegungen und Stellplatzflächen</li><li>• Verlust der Boden-, Biotop und Habitatfunktion</li></ul>
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Akustische und optische Wirkungen durch Wohnmobile und Gäste des Wohnmobilstellplatzes</li></ul>

### *Versiegelung*

In der vorliegenden Planung wird innerhalb des Sondergebietes SO 1 und SO 3 eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 (+50% Überschreitung) mit Vollversiegelung und für das SO 2 (Wohnmobilstellplätze) und SO 4 eine Teilversiegelung festgesetzt. Hierbei werden ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen überplant.

Für Flächen, die sich in 50 m – Entfernung zu Straßen befinden, wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 (Korrekturfaktor x 0,75) und für störungsärmere Flächen (Entfernung > 50 m zu Störungsquellen) wird der FBG 2 mit einem Korrekturfaktor 1 verwendet.

Maßnahme		Flächen- verbrauch (in m <sup>2</sup> )	Kompensa- tionserfor- dernis (K)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrekturfaktor Freiraum- beeinträch- tigungsgrad (KF)	Flächen- äquivalent für Kom- pensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
Verkehrsfläche		468	1	0,5	0,75	526,5
Verkehrsfläche		1.333	1	0,5	1	1.999,5
Fußwege		149	1	0,2	0,75	134,1
SO 1	500 m <sup>2</sup> x (0,4+0,2)	300	1	0,5	0,75	337,5
SO 2		6.848	1	0,2	0,75	6.163,2
SO 2		13.455	1	0,2	1	16.146
SO 3 (FGB I)	420 m <sup>2</sup> x (0,4+0,2)	252	1	0,5	0,75	283,5
SO 3 (FGB II)	1.102 m <sup>2</sup> x (0,4+0,2)	661,2	1	0,5	1	991,8
SO 4		2.334	1	0,2	0,75	2.100,6
Summe Flächenverbrauch:		25.800,20			Summe KFÄ	<b>28.682,7</b>

**Tabelle 5:** Eingriffsberechnung :Versiegelung von Flächen

### *Biotop- und Funktionsverlust*

Für die unversiegelten Bereiche ist von einem vollständigen Biotop- und Funktionsverlust auszugehen. Es werden im Wesentlichen Ackerflächen überplant.

Maßnahme	Flächenbeeinträch- tigung ca. in m <sup>2</sup>	Kompensations- faktor (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungs- grad (FK)	Flächenäquivalent für die Kompen- sation in m <sup>2</sup>
SO 1	93	1	0,75	70
SO 1	239	1	1	239
SO 3	552	1	0,75	414
SO 3	345	1	1	345
Summe Flächenverbrauch	1.229		Summe KFÄ	<b>1.068</b>

**Tabelle 6:** Eingriffsberechnung: Biotop- und Funktionsverlust

### *Minimierung*

Neben den geplanten SO-Gebieten werden umfassend Grünflächen angelegt, die das Plangebiet eingrünen. Ziel sind dabei die Abschirmung von Verkehrsstraßen sowie die Steigerung der Aufenthaltsqualität im geplanten Wohnmobil- und Ferienpark. Diese Grünflächen werden als Minimierung des Biotop- und Funktionsverlustes in der Bilanzierung berücksichtigt.

Für die als Minimierung anzurechnenden Grünflächen wird überwiegend ein Minimierungsfaktor von 0,6 verwendet, da die Flächen an größere Verkehrsstraßen angrenzen (private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Zäsurgrün“, „Wegebegleitgrün“ und „Abschirmgrün“). Für Grün- und Anpflanzflächen, die sich innerhalb der SO – Gebiete befinden und somit auch einer intensiveren Beanspruchung durch Gäste ausgesetzt sind, wird ein Minimierungsfaktor von 0,5 angesetzt (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und Anpflanzflächen innerhalb des SO 2).

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Minimierung (M)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff in m <sup>2</sup> KFÄ
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb SO 2	2.662	0,5	1.331
Zäsurgrün	5.065	0,6	3.039
Wegebegleitgrün	202	0,6	121
Abschirmgrün	607	0,6	364
Spielplatz	98	0,5	49
Summe Fläche Minimierung:	8.634	Summe KFÄ Minimierung	<b>4.905</b>

**Tabelle 7:** Eingriffsberechnung: Minimierung

### Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung

Versiegelung	28.682,70
Funktionsverlust	1.067,75
Minimierung	4.904,52
Wirkzonen	0
Multifunktionaler Gesamteingriff	24.845,93

**Tabelle 8:** Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

### 5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen ausgleichen. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Es erfolgen keine direkten oder indirekten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebietes.

#### *Ausgleichsmaßnahmen A 1 – „Wiese“ und A 2 „Streuobstwiese“*

Da der Ursprungsplan nicht umgesetzt wurde, wird mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 57/01 eine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgelegt. Zudem sind mit der 1. Änderung des B-Planes innerhalb des Plangeltungsbereiches umfassende Änderungen bzgl. der Flächenverteilung und der Nutzungsart vorgesehen.

Dabei wird die in der Ursprungsplanung bestimmte Ausgleichsmaßnahme, die die Entwicklung einer naturnahen Wiese vorsieht, weiter berücksichtigt. Entgegen der ursprünglichen Zielsetzung, diese Maßnahme auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 zu berücksichtigen, ergab sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die Notwendigkeit den Wohnmobilstellplatz auf Flächen der Kompensationsmaßnahme zu verschieben. Da die vorgesehene Maßnahme noch nicht umgesetzt ist, soll dieser „Verlustanteil“ der Ausgleichsmaßnahme nunmehr im nördlichen Bereich des Plangebietes durchgeführt werden. Dabei soll eine möglichst gleichwertige ökologische Bedeutung erzielt werden.

Die ursprüngliche Ausgleichsfläche wird nur in Teilen überplant. Der südlich an die Wohnmobilstellplätze angrenzende Bereich wird weiterhin als Ausgleichsfläche A1 innerhalb der 1. Änderung festgesetzt. Die im Ursprungsplan festgesetzten Entwicklungsziele gelten in ihren Grundzügen weiterhin fort. Somit kann auch der Schutz der südlich an das Plangebiet angrenzenden Lucks Wiese, wie es der Ursprungsplan vorsah, gewährleistet werden.

Aufgrund der vorliegenden Konzeption für den Wohnmobil- und Ferienpark gibt es eine Verschiebung in der Ausprägung der Ausgleichsmaßnahme. Schwerpunktmäßig soll nun die Ausgleichsfläche als Streuobstwiese entwickelt werden (Ausgleichsmaßnahme A 2). Alternativ soll zur Mahd der Wiesenflächen die Möglichkeit der Beweidung mit einigen Nutztieren wie Ziegen und Schafen gegeben werden. Die derzeitige Konzeption des Wohnmobil- und Ferienparks sieht hier eine Verknüpfung mit einem Streichelgehege/-zoo für Kinder vor. Bei einer Beweidung der Flächen sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Obstgehölze gegen Verbiss und sonstige Schäden durch die Nutztiere zu treffen. Die Maßnahme eines Wildverbisssschutzes wurde in die entsprechende Festsetzung übernommen.

Für beide Maßnahmen werden entsprechend Punkt II.4 und II.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung jeweils eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Da sich die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes befinden und es sich um größere zusammenhängende Flächen handelt, wird ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen erhöhen die Biodiversität und tragen zur Verbesserung des lokalen Klimas bei.

Kompensationsmaßnahmen der 1. Änderung der B-Planes Nr. 57/01	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m <sup>2</sup> (AxKxKF)
A1: Wiese	8.344	2	3	0,5	12.516
A2: Streuobstwiese	12.547	2	3	0,5	18.821
Gesamtsumme					<b>31.337</b>

**Tabelle 9:** Bewertung der Ersatzmaßnahme

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 verbundenen Eingriffe erreicht werden.

Zudem bleibt die Wertigkeit der in der Ursprungsplanung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme A1 insgesamt innerhalb des Plangebietes erhalten:

*Gegenüberstellung mit der Ausgleichsmaßnahme aus der Ursprungsplanung*

Der durch die 1. Änderung herbeigeführte Flächenverlust aus der Ausgleichsmaßnahme A 1 beträgt 12.139 m<sup>2</sup> von ursprünglich 20.483 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche. Um diese Flächen adäquat zu ersetzen, wurden die betroffenen Werte und Funktionen der Maßnahme wie oben bereits erläutert, eingestuft. Auf diese Weise wird eine gleichartige und gleichwertige Wiederherstellung durch die geplanten Ersatzmaßnahmen erreicht.

Grundlage für die Bewertung der ursprünglichen Ausgleichsmaßnahme bilden die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie die

Maßnahmenbewertung der Ursprungsplanung. Da diese bisher nicht umgesetzt wurde, wird die Werteinstufung für die Anlage von naturnahen Wiesen gemäß der Anlage 11, Punkt I.6, wie sie auch im Ursprungsplan zugrunde gelegt wurde, angenommen (Kompensationswertzahl 3). Gegenüber der ursprünglichen Berechnung erfolgte im Rahmen der 1. Änderung lediglich eine Anpassung der Berechnungsformel, da entgegen der angegebenen Vorgehensweise ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad anstelle des Leistungsfaktors ursprünglich einbezogen wurde.

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m <sup>2</sup> (AxKxKF)
Entwicklung einer naturnahen Wiese	12.139	2	3	0,5	18.208,50
Gesamtsumme					<b>18.208,50</b>

**Tabelle 10:** Flächen- und Wertverlust der Ausgleichsmaßnahme im Ursprungsplan

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m <sup>2</sup> (AxKxKF)
Streuobstwiese	12.547	2	3	0,5	18.820,50
Gesamtsumme					<b>18.820,50</b>

**Tabelle 11:** Flächen- und Wertersatz durch geplante Ausgleichsmaßnahme A 2 in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 57/01

Im Ergebnis liegt der Flächen- und Wertersatz der geplanten Ausgleichsmaßnahme A 2 höher, als der durch die Planung herbeigeführte Verlust der Ausgleichsflächen aus der Ursprungsplanung.

#### 5.4 Grünordnerische Festsetzungen

- Ausgleichsmaßnahme A1 „Wiese“:**  
 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ im Süden des Plangebietes ist in landschaftsgerechter Form zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Als Initialmaßnahme ist die Fläche mit Landschaftsrasen mit Kräuterbeimischung (RSM Typ 7.3 Landschaftsrasen-Feuchtanlagen) anzusäen. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen (Ende Juni sowie August/September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Die brachgefallenen Gräben sind in die Mahd einzubeziehen. Gehölze im Bestand sind zu erhalten. Die Fläche ist vom Baugebiet SO2 durch einen Stabgitter- oder Maschendrahtzaun von mind. 1,40 m Höhe abzugrenzen. Bei Einbau eines Maschendrahtzaunes ist angrenzend eine durchgehende Hecke mit Pflanzen der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Ausgleichsmaßnahme A2 „Streuobstwiese“:**  
 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ sind mit Obstbäumen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro 100 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Obstgehölz zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Regelsaatgutmischung (RSM Typ 7.1.2) mit hohem Kräuteranteil

herzustellen und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder zu beweiden. Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche möglich.

- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sind mit Sträuchern der Pflanzliste 2 in der benannten Mindestqualität auf einer Breite von 9 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro 2 m<sup>2</sup>. Beidseitig der Gehölzpflanzung ist ein Krautsaum mit einer Breite von 0,5 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün“ ist als Wiesenfläche zu gestalten. Die Wiese ist aus einer Regelsaatgutmischung (RSM Typ 7.1.2) mit hohem Kräuteranteil herzustellen und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder zu beweiden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Spielgeräte mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrassen, Rasengitter, Ökopflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. Die übrigen Bereiche können mit Baum- und Strauchgruppen mit Pflanzen der vorgegebenen Pflanzlisten oder als Landschaftsrasen gestaltet werden. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als ungeeignet eingestuft werden.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sind flächendeckend mit Sträuchern der Pflanzliste 2 in einem Verbund 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beidseitig der Gehölzpflanzung ist ein Krautsaum mit einer Breite von 0,5 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mehrreihige Hecken mit einer Mindestbreite von 3 m bzw. 5 m der Arten und Qualität gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzung ist in einem versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Die Sträucher können sowohl als freiwachsende als auch als geschnittene Hecken gepflegt werden. Alle 15 m ist ein Baum der Arten und Qualität gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.
- **Pflanzliste 1:**  
Es sind Obstbäume in einer Mindestqualität Regelhochstamm, Kronenansatz > 1,80 m, Mindeststärke StU 10-12 cm auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt fachgerecht zu verwenden:  
Malus (Apfel) „Boskop“, Malus (Apfel) „James Grieve“, Malus (Apfel) „Gravensteiner“, Malus (Apfel) „Inge Marie“, Malus (Apfel) „Gelber Richard“, Malus (Apfel) „Graue Herbstrenette“, Malus (Apfel) „Krügers Dickstiel“, Prunus (Kirsche) „Büttners Rote Knorpelkirsche“, Prunus (Pflaume) „Deutsche Hauszwetsche“, Pyrus (Birne) „Gute Luise“, Pyrus (Birne) „Marie Luise“.

- **Pflanzliste 2:**

Es sind folgende Sträucher mit einer Mindestqualität  $\geq 125-150$  cm zu verwenden:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gewöhnlicher Flieder in Sorten	<i>Syringa vulgaris</i> in Sorten
Großblütiger Pfeifenstrauch „Schneesturm“	<i>Philadelphus</i> „Schneesturm“
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Sommer-Spiere	<i>Spiraea bumalda</i>
Straucheibisch	<i>Hibiscus syriacus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Rosen in Sorten	<i>Rosa</i> in Sorten
Weiden	<i>Salix spec.</i>
Weigelie	<i>Weigela florida</i>

- **Pflanzliste 3:**

Es sind folgende Bäume mit einer Mindestqualität StU 16-18 cm, 3 xv. zu verwenden:

Kegel-Feldahorn	<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Rot-Ahorn	<i>Acer rubrum</i>
Spiegelrinden-Kirsche	<i>Prunus schmittii</i>
Wechselblättriger Hartriegel	<i>Cornus alternifolia</i>

### Hinweise

- Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollten bauvorbereitende Bodenbewegungen zur Errichtung der Wohnmobilstellplätze hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode (15. März bis 30. Juni) besonders geschützter Tierarten vorgenommen werden. Erforderlichenfalls ist die Abwesenheit von Bodenbrütern oder wandernden Amphibien zu beachten.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Ausfertigungsvermerk:

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 "Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd" der Hansestadt Wismar wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am                      gebilligt.

Wismar, den

Thomas Beyer  
Bürgermeister der  
Hansestadt Wismar