

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“

im Wesentlichen begrenzt im Süden durch die Wohnbebauung an den Straßen „Kurvenweg“ und „Langer Weg“, im Westen durch die Wohnbebauung an der „Gartenstraße“ und der Gewerbenutzung an der Straße „Am Wiesengrund“, im Norden durch den Verlauf der Osttangente und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Begründung

PLANSTAND: SATZUNG

Beschluss am 28.05.2020



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Hansestadt Wismar
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94
"Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord"

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Planungsziele und Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Bestand und geplante Entwicklung	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	16
2.4 Verkehrserschließung	19
2.5 Flächenbilanz.....	22
3. Ver- und Entsorgung	23
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	24
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	24
3.3 Energieversorgung / Telekommunikation.....	25
3.4 Abfallentsorgung / Altlasten	26
4. Immissionsschutz	29
4.1 Straßenverkehrslärm	29
4.2 Gewerbelärmimmissionen	30
4.3 Fluglärmimmissionen	32
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	33
6. Hochwasserschutz	33
7. Sonstiges	34
Teil 2 - Umweltbericht	35
1. Einleitung	35
2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	35

3. Methodik	36
4. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	37
4.1 Festlegung des Untersuchungsraumes	37
4.2 Schutzgut Biotope.....	37
4.3 Schutzgut Arten	38
4.4 Schutzgut Klima/Luft	40
4.5 Schutzgut Wasser.....	40
4.6 Schutzgut Boden.....	41
4.7 Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter	41
4.8 Schutzgut Mensch einschließlich des Landschaftsbildes.....	41
4.9 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	42
5. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	42
5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	42
5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	45
7. Schwierigkeiten und Kenntnislücken	45
8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	45
9. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	53
9.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	53
9.2 Minderungsmaßnahmen	53
9.3 Ausgleichsmaßnahmen	57
9.4 Empfehlungen zur Artenwahl für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	60
10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung (Umweltmonitoring)	61
11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	61
12. Literatur	62
 Ausfertigungsvermerk:	 63

Deckblatt:

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele und Planverfahren

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.02.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 für das "Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 reagiert die Stadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung soll der Schwerpunkt auf die Angebotserweiterung in den Bereichen Einfamilienhäuser und Stadtvillen gelegt werden. Die bislang im Geltungsbereich ursprünglich vorgesehenen gemischten Bauflächen sollen künftig zugunsten der Wohnnutzung entfallen. Um hier ein entsprechendes städtebauliches Konzept umsetzen zu können, war eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 erforderlich.

Inhalt der Änderung ist im Wesentlichen eine Optimierung der verkehrlichen Erschließungsanlagen, die Anpassung der Baugebiete und der Baugrenzen an die geänderten baulichen Nutzungsziele. Die Ermittlung evtl. zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich sind ebenso wie die Beachtung der Belange des Immissionsschutzes Bestandteil der Änderung.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes war zunächst für den gesamten Änderungsbereich die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Nunmehr sollen jedoch nördlich gelegene Flächen weiterhin, gemäß der Ursprungsplanung, als Gewerbe- bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete entwickelt werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden weitere Flächen in den Änderungsbereich aufgenommen. Es handelt sich dabei um Flächen, die für eine Mehrfamilienhausbebauung und für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar, im Stadtteil Schwanzenbusch. Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34/94 der Hansestadt Wismar, gelegen östlich der Poeler Straße und südlich der Osttangente. Er ist gegliedert in den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2.

Das Plangebiet der 2. Änderung wird begrenzt:

im Süden	durch die Wohnbebauung an den Straßen „Kurvenweg“ und „Langer Weg“,
im Westen	durch die Wohnbebauung an der „Gartenstraße“ und der Gewerbenutzung an der Straße „Am Wiesengrund“,
im Norden	durch den Verlauf der Osttangente,
im Osten	durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Es umfasst den Teilbereich 1 mit den Flurstücken 4311/5 (teilw.), 4312/1 (teilw.), 4312/2 (teilw.), 4322/4 (teilw.), 4336/188 (teilw.), 4336/174 (teilw.), 4336/175 (teilw.), 4340/2, 4340/5, 4340/12, 4340/15, 4340/92 (teilw.), 4340/102 (teilw.), 4340/104, 4340/105, 4341 (teilw.), 4342 (teilw.), 4343/5 (teilw.), 4346/1 (teilw.) und 4344/1 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Wismar, sowie den Teilbereich 2 mit den Flurstücken 4336/97, 4336/98, 4336/99 (teilw.), 4336/102, 4336/104, 4336/106, 4336/108 (teilw.), 4336/109 und 4336/143 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die Plangebietsgröße des Teilbereiches 1 beträgt etwa 10,6 ha und die des Teilbereiches 2 etwa 0,2 ha.

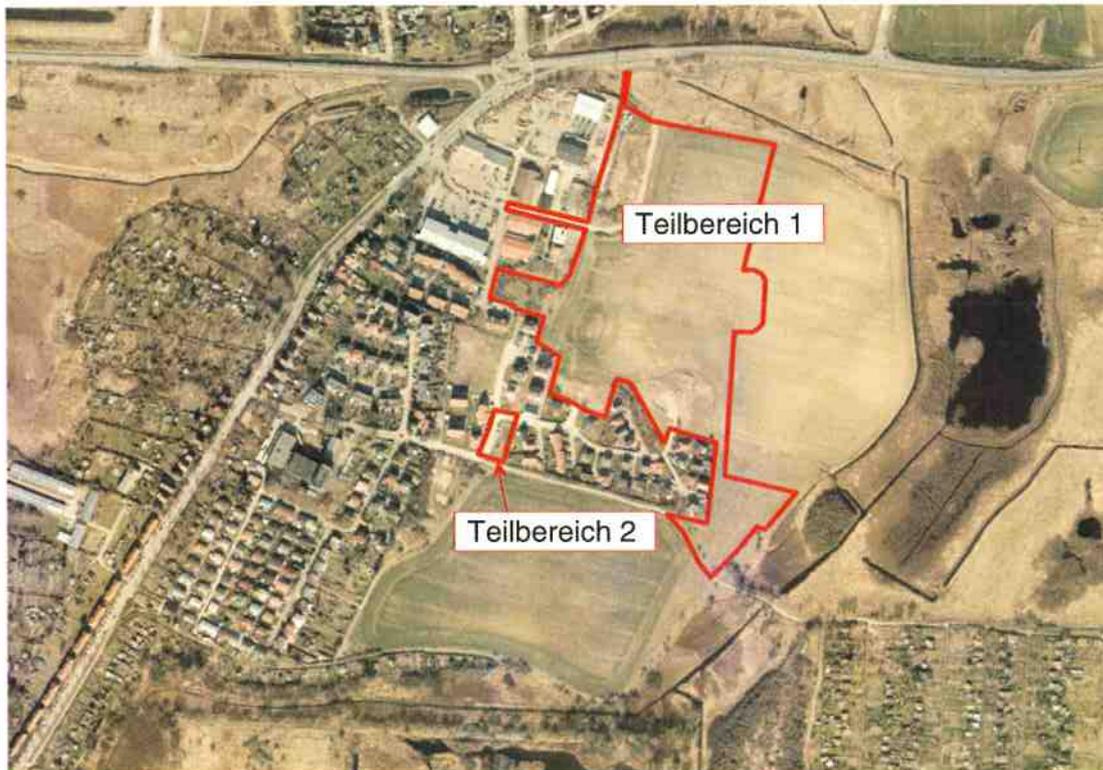


Abbildung 1: Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2014)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbauflächen, Mischgebiete sowie Gewerbegebiete darstellt. Zur Berücksichtigung der Ziele der vorliegenden Planung wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher mit dem Ziel, die dargestellten Mischgebietsflächen als Wohnbauflächen auszuweisen. Dieses Änderungsverfahren erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722). Das Baugesetzbuch wurde während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan geändert sowie neugefasst, und gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 i.V.m. § 245 c, die in der

BauGB-Novelle vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführt worden sind, wird das vorliegende Verfahren nach bisherigem Recht (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)) zu Ende geführt.

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. S. 221, 228),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777),

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien (u.a. DIN 4109/11.89) können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23966 Wismar, während der Dienststunden eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dient der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/94 der Hansestadt Wismar, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer und Siwek, Wismar, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2015 sowie eigene Erhebungen.

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.

Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar, im Norden der Planungsregion Westmecklenburg gelegen, als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburg“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Die Hansestadt Wismar liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs,

- Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM): „In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind im RREP WM unter Pkt. 4.1 Siedlungsstruktur folgende Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung definiert:

(2) Der Siedlungsbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. (Innen- vor Außenentwicklung).

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung soll bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden.

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.

(10) Um Entwicklungsimpulse insbesondere aus der Metropolregion Hamburg (...) aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden Zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung beurteilt die Planung als mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Mit der Planung will die Hansestadt ihrer Funktion als Mittelzentrum und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht werden (vgl. RREP unter Pkt. 3. und 4.).

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Für den Bereich der 2. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/94. Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind teilweise bereits umgesetzt. Dazu gehören u.a. die Ansiedlungen der Einzelhandelseinrichtungen im Nordwesten und Bereiche mit Wohnbebauung in Südwesten. Laut Aussagen der Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung des Landkreises Nordwestmecklenburg sind mittlerweile etwa 65% der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche realisiert.

Der überwiegende, unbebaute Bereich der Änderung stellt sich aktuell als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

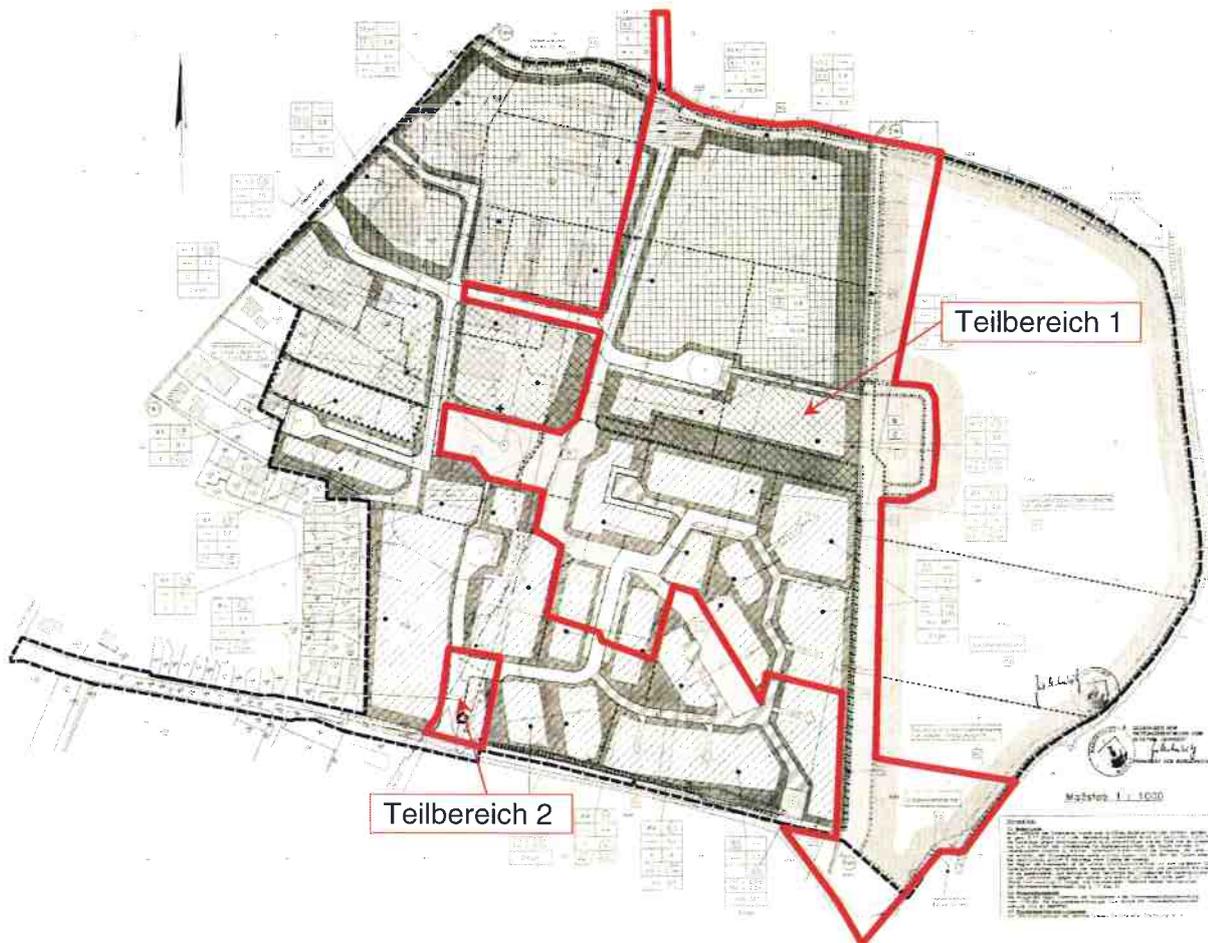


Abbildung 2: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 34/94 der Hansestadt Wismar mit Kennzeichnung der Teilbereiche der 2. Änderung (ungefähre Lage des Geltungsbereiches)

Der Teilbereich 1 der vorliegenden Änderung bezieht sich überwiegend auf die bisher unbebauten Flächen des Ursprungsbebauungsplanes.



Foto 1 und Foto 2: Blick aus Nordwesten in Richtung Süden über die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen, die künftig für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, zu den bereits bebauten Bereichen



Foto 3: Vorhandene Fläche zur Gasversorgung, im Hintergrund Grundstück mit Nebenanlagen



Foto 4: Feuchtbereich nördlich, außerhalb des Änderungsbereiches mit „Kuhmoorgaben“



Foto 5: Wohnbebauung in der Straße „Langer Weg“



Foto 6: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Südosten

Der Teilbereich 2, direkt an der „Gartenstraße“, wird aktuell von einer Rasen-/ Wiesenfläche dominiert. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind durch geschnittene Hecken eingefriedet. Im öffentlichen Straßenraum sind öffentliche Parkplätze in der „Gartenstraße“ eingeordnet.



Foto 7: Rasen-/ Wiesenfläche im Teilbereich 2

Die vorhandene Infrastruktur mit Angeboten des Einzelhandels, Anbindung an den ÖPNV, die Nähe zum Schulstandort und zu Kindertageseinrichtungen am Kagenmarkt werden dieses Gebiet künftig für eine Wohnnutzung für den privaten Bereich auf einem integrierten Standort interessant machen.

Die Altstadt als Zentrum der Hansestadt Wismar ist über den ÖPNV und über Wegeverbindungen zu erreichen.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 beabsichtigt die Hansestadt Wismar, das städtebauliche Konzept des im Jahr 1997 beschlossenen Ursprungsplanes an geänderte Bebauungsziele anzupassen.

Der Ursprungsplan sah für südliche Flächen des Änderungsbereiches die Errichtung von Geschosswohnungsbauten vor. Die geplanten Gebäude sollten bis zu drei Vollgeschosse besitzen. Die wesentlichen planerischen Parameter wie Lage der verkehrliche Erschließung, Größe der Baufelder, und Tiefe der Baugrundstücke waren diesem Ziel angepasst. Im nördlichen Bereich sind Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen.

Nunmehr sollen die Bauflächen für die Wohnbebauung entsprechend der Nachfrage aus der Bevölkerung und dem erkennbaren Bedarf überwiegend als Standorte für Einfamilienhäuser und kleine Stadtvillen genutzt werden. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes die genannten Parameter so geändert, dass eine moderne Einfamilienhaus- und Stadtvillenarchitektur umgesetzt und somit ein attraktives Wohngebiet entstehen kann.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 im Teilbereich 1 ist wie ursprünglich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die ursprünglich festgesetzten Mischgebiete sollen nunmehr ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Für die Ansiedlung der Gewerbe- bzw. eingeschränkte Gewerbebetriebe im nördlichen Bereich wird das verkehrliche Erschließungskonzept im Zusammenhang mit der geänderten Konzeption für die Wohnbebauung ebenfalls überarbeitet.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird zwischen den Gewerbegebietsflächen und der künftigen Wohnbebauung ein Lärmschutzwall vorgesehen, der als Grünfläche mit Gehölzpflanzungen ausgestaltet wird.

Die künftige Bebauung wird durch Grünflächen mit geplanten Anpflanzungen, die dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen, in den insbesondere östlich angrenzenden freien Landschaftsraum eingebunden.

Die Realisierung der künftigen Wohnbebauung von etwa 50 Baugrundstücken soll in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Entwicklung eines neuen Straßen- und Wegenetzes, das an die vorhandenen Straßen und Wege angebunden wird. Die Haupteerschließung ist über die Straße „Am Wiesengrund“ sowie die Straßen „Kurvenweg“ und „Gartenstraße“, die an die Poeler Straße (L 12) anbinden,

vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der Wohnbebauung ist jeweils über von der Haupteerschließungsstraße eingehängte Ringstraßen beabsichtigt.

Für die Haupteerschließungsstraßen ist beidseitig ein Fußweg vorgesehen. Die eingehängten Ringstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer sind hier gleichberechtigt. Im Straßenraum der Haupteerschließung sollen öffentliche Parkplätze sowie Einzelbaumanpflanzungen integriert werden.

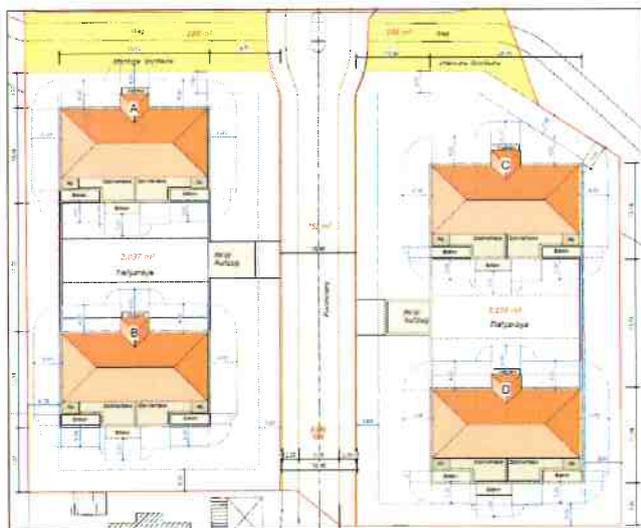
Wegeverbindungen unabhängig von den öffentlichen Straßen dienen auch der Entwicklung von attraktiven Rad- und Wanderwegeverbindungen, so u.a. nach Norden zum Fuß- und Radweg entlang der Osttangente und in südliche Richtung zur „Gartenstraße“ durch die Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und entlang einer Ausgleichsfläche.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Poeler Straße, in einer Entfernung von etwa 500 m von der Mitte des geplanten Wohngebietes.

Die Baugebiete WA 1 bis WA 5 sind für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Neben „klassischen“ eingeschossigen Einfamilienhäusern mit steilgeneigten Dächern sollen auch Gebäude in moderner Architektur, z.B. Stadtvillen mit Pult- oder Flachdächern, entstehen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze der Anwohner sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Im öffentlichen Raum werden öffentliche Besucherparkplätze eingeordnet.

Die positive Gestaltung des Einfamilienhausgebietes soll durch die Anpflanzung von Einzelbäumen, insbesondere im Straßenraum, sowie der Gestaltung eines Vorgartenbereiches erzielt werden.



Innerhalb des Gebietes WA 6 ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohneinheiten geplant. Der erforderliche Stellplatzbedarf soll innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden. Die Ziele für die Wohnbebauung entsprechen den Zielen der Ursprungsplanung. Hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze sollte jedoch eine andere Lösung gefunden werden, um die ausschließliche Zufahrt zu allen Stellplätzen direkt von der öffentlichen Straße auszuschließen. Ziel ist nunmehr die Herstellung einer Tiefgarage. Nur die Besucherstellplätze sollen oberirdisch angeordnet werden.

Abbildung 3: Bebauungskonzept für das Gebiet WA 6
(Lageplan vom 01.02.2017, erstellt durch das Architekturbüro Hake, Timmendorfer Strand)



Im Teilbereich 2, innerhalb des Gebietes WA 7, ist die Errichtung einer Stadtvilla mit drei Wohneinheiten Planungsziel. Im südlichen Grundstücksbereich soll das Gebäude eingeordnet werden. Die nördlichen Flächen sind den Nebenanlagen und Stellplätzen, wie z.B. Abstellräumen und Carports, vorbehalten. Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene öffentliche „Gartenstraße“ gesichert.

Abbildung 4: Bebauungskonzept für das Gebiet WA 7 (Lageplan vom 04.07.2018, erstellt durch das Architekturbüro Hake, Timmendorfer Strand)



Abbildung 5: Ursprüngliches städtebauliches Konzept mit ausschließlicher Wohnbebauung (Vorentwurf vom 02.04.2015)

Über den Weg des Vorentwurfs, der ausschließlich die großflächige Ausweisung eines Wohngebietes vorsah, wird nunmehr, wie ursprünglich vorgesehen, weiterhin die Ansiedlung von gewerblichen bzw. eingeschränkten gewerblichen Nutzungen vorbereitet. Insbesondere nach Abwägung der Belange des Immissionsschutzes, ist die Entwicklung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht mehr städtebauliches Ziel.

Die Bereiche mit der geplanten gewerblichen Nutzung werden durch eine großzügige umrahmende Bepflanzung, die auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen, in den freien Landschaftsraum eingebunden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

Die südlichen Flächen des Teilbereiches 1 dienen überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete können darüber hinaus sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes wird die Ferienwohnnutzung ausgeschlossen, um den erforderlichen Bedarf an Dauerwohnnutzung zu bedienen. Bereiche für Ferienwohnungen/-häuser stellt die Stadt durch die Ausweisung von Sondergebieten im Bereich des Hafens zur Verfügung.

Die Flächen der Gebiete WA1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie im Gebiet WA 4 nur für Einzelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Innerhalb der Gebiete WA 6 und WA 7 sollen Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser entstehen.

Es sollen für die Einfamilienhäuser in den Gebieten WA 1 bis WA 5 Grundstücke in Größen zwischen 500 m² und 750 m² angeboten werden. Innerhalb dieser Gebiete wird die Mindestgrundstücksgröße auf 500 m² je Einzelhaus und 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. In der Planzeichnung sind mögliche, unverbindliche Grundstücksteilungen durch die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen veranschaulicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 für zulässige zweigeschossige und mit 0,4 für zulässige eingeschossige Gebäude innerhalb der Gebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 festgesetzt. Für das Gebiet WA 4 im Übergang zum freien Landschaftsraum gilt die Grundflächenzahl von 0,3. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser in den Gebieten WA 6 und WA 7 ist die GRZ mit 0,4 bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ innerhalb der festgesetzten Wohngebiete für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % zulässig.

In den Gebieten WA 1 bis WA 5 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Unter Annahme von künftig 49 Grundstücken ergeben sich bei der Errichtung von Einzelhäusern mit je zwei Wohneinheiten insgesamt 98 Wohneinheiten.

Innerhalb des Gebietes WA 4 sind nur Einzelhäuser (etwa 10 Grundstücke) zulässig. Innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 3 und WA 5 ist bei dort zulässigen Doppelhäusern, je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser liegt bei 500 m² und je Doppelhaushälfte bei 300 m². Damit ergibt sich insgesamt auch bei Errichtung von Doppelhäusern keine höhere Zahl der Wohneinheiten.

Die Stadt möchte mit den Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten und der Grundstücksgröße eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Sofern nur Doppelhäuser errichtet werden, erhöht sich die mögliche Zahl der Grundstücke und der Gebäude im Vergleich zur Errichtung von Einzelhäusern. Dies hätte eine größere Verdichtung und eine engere Bebauung zur Folge. Bei möglichen zwei Wohneinheiten je Gebäude könnten insgesamt mehr Wohneinheiten entstehen. Darüber hinaus würde ein höherer Bedarf an öffentlichen Parkplätzen entstehen. Dies ist jedoch nicht Ziel der Stadt, daher ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Innerhalb der zulässigen Einzelhäuser im Gebiet WA 6 sind maximal acht Wohneinheiten je Einzelhaus und im Gebiet WA 7 sind maximal drei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Für diese Gebiete besteht das städtebauliche Ziel darin, das Angebot für Mietwohnungsraum zu erweitern und mit ortsangepassten Kubaturen das Quartier zu ergänzen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes können insgesamt etwa 135 Wohneinheiten entstehen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden unterschiedliche Festsetzungen für die Kubatur der künftigen Wohngebäude getroffen. Diese werden im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt durch die Geschossigkeit, die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die zulässigen Dachformen und -neigungen.

Innerhalb des Gebietes WA 6 sollen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen können. Um zu große Höhenunterschiede zwischen dieser mehrgeschossigen Bebauung und der angrenzenden Einfamilienhausbebauung auszuschließen, werden für das angrenzende Gebiet WA 1 zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Gebiet WA 2 werden mit den getroffenen Festsetzungen zu maximal einem Vollgeschoss auch Belange des Immissionsschutzes beachtet.

Im Übergang zum freien Landschaftsraum im Osten des Plangebietes sowie im Süden (Gebiete WA 4 und WA 5) werden die Festsetzungen mit einem zulässigen Vollgeschoss und steilgeneigten Dächern an die vorhandene Bebauung angelehnt.

Im zentralen Bereich des neuen Wohngebietes (Gebiet WA 3) sind sowohl ein- sowie zweigeschossige Gebäude zulässig. Neben „klassischen“ eingeschossigen Einfamilienhäusern können auch Gebäude in moderner Architektur, z.B. Stadtvillen mit Pult- oder Flachdächern, entstehen.

Für das Gebiet WA 7 sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. Ziel ist hier die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Die konkreten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Bestandteil der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes (Gebäudehöhe).

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 wird die zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) mit maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Für die Gebiete WA 1 bis WA 6 sowie GE 2, GE_e 3 und GE_e 4 gilt als Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sowie die festgesetzten Gebäudehöhen die mittlere Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße (Planstraße) vor dem jeweiligen Baugrundstück. Bei Eckgrundstücken gilt als zugehörige Erschließungsstraße der Straßenabschnitt, der zur verkehrlichen Erschließung des Grundstückes dient.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 7 wird die zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) mit maximal 10,0 m ü.HN festgesetzt.

Für das Gebiet WA 7 gilt als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die Höhe von 10,0 m ü.HN. Für das Gebiet WA 7 kann aufgrund der bereits fertiggestellten Erschließungsstraßen mit Gehwegen in der Gartenstraße ein konkreter Höhenbezug festgesetzt werden.

Zur Herstellung eines Planums sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig. Durch die festgesetzten zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen besteht die Möglichkeit, kleinflächige Höhenunterschiede im Gelände auszugleichen.

Die überbaubaren Flächen werden in den Gebieten WA 1 bis WA 5 durch Baugrenzen bestimmt. In der Regel halten diese innerhalb der benannten Gebiete einen Abstand von 5,0 m zu den festgesetzten, der verkehrlichen Erschließung dienenden Planstraßen ein.

In den Gebieten WA 1 bis WA 5 ist die Errichtung von offenen und überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Innerhalb des Vorgartenbereiches ist nur die Herstellung einer maximal 5,0 m breiten Zufahrt zulässig, die im Bedarfsfall als zusätzlicher Besucherstellplatz dienen kann. Unabhängig von dieser Möglichkeit sind zwei Stellplätze innerhalb des privaten Grundstückes vorzusehen.

Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße und der straßenseitigen Baugrenze einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der Bereich seitlich der Hauptgebäude in einer Tiefe

von 3,0 m gemessen von der Planstraße bzw. von öffentlichen Flächen (Fußwege, Grünflächen) als Vorgartenbereich.

Innerhalb des Gebietes WA 7 ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Diese Flächen sind im Norden des Gebietes WA 7 angeordnet und halten einen Abstand von 3,0 m zum östlichen Nachbargrundstück ein, um Abstandflächen zwischen der Stellplatznutzung und der angrenzenden Gartennutzung zu berücksichtigen.

Daran schließt sich südlich die überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude an. Die übrigen Grundstücksflächen sollen eine Grüngestaltung erhalten und dem Aufenthalt dienen.

Die festgesetzte Anpflanzung einer Hainbuchenhecke sowie von Einzelbäumen trägt zur positiven Gestaltung des Straßenraumes und des Ortsbildes bei.

Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete

Die nördlichen Bereiche des Teilbereiches 1 sollen, wie bereits ursprünglich festgesetzt, als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden.

Die Nummerierung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches orientiert sich an der bereits bestehenden Nummerierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Ausformung der Gewerbegebiete wurde im Zuge der vorliegenden Änderung aufgrund der aktuellen Katastersituation, dem zu berücksichtigenden Lärmschutzwall sowie der Neuordnung der Verkehrsflächen optimiert.

In dem Gewerbegebiet GE 2 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 3 und 4 sind Vergnügungsstätten (nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 ist die Nutzung nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 - Gewerbebetriebe aller Art – nur eingeschränkt zulässig. Es sind innerhalb des GEe 3 nur Einzelhandelsbetriebe ohne innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Dies betrifft an diesem Standort Uhren und Schmuck, fotooptische Geräte, Schreibwaren und Bücher, Musikalien, Textilien, Glaswaren, Porzellan, Spielwaren- und Sportartikel, Schallplatten, Elektroartikel, Schuhe und Lederwaren und Drogerieartikel.

In dem Gewerbegebiet GE 2 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe4 ist die Nutzung nach § 8 Abs.1 Nr.1 - Gewerbebetriebe aller Art - nur eingeschränkt zulässig. Einzelhandelsflächen sind hier nur im Zusammenhang mit zugeordneter Produktion und einer max. Verkaufsraumfläche (VKRFL) von 400 m² zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe sowie der zulässigen Vollgeschosse sieht der Bebauungsplan eine Staffelung vor. Zum Plangebietsrand reduzieren sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse. Für das nördlich gelegene Gebiet GE 2 wird die Gebäudehöhe mit maximal 8,0 m und für das östlich gelegene Gebiet GEe 4 mit 10,0 m im Übergang zum freien Landschaftsraum bestimmt. Innerhalb dieser Gebiete sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Für das Gebiet GE 3, das sämtlich von Baugebieten umgeben ist, sind maximal dreigeschossige Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 12,0 m zulässig. Einheitlich werden die Grundflächen-

zahl mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 6,0 bestimmt.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes (Gebäudehöhe).

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt durch die Planstraße A, die an die Straße „Am Wiesengrund“ anbindet und in einer Wendeanlage mündet.

Sonstiges

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke „1“ sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,2 m.

Innerhalb des von der Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenden Schutzbereiches „2“ der 110 kv Freileitung ist die Anpflanzung von Gehölzen unzulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten für private Funkmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Aufgrund der Summationswirkungen gilt bei solchen Anlagen das „Windhundprinzip“. Dieses ist jedoch dazu geeignet, nachbarliche Spannungen entstehen zu lassen. Daher wird durch den Ausschluss der Kleinwindkraftanlagen das mögliche Spannungsfeld nicht erst entstehen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Im öffentlichen Raum werden öffentliche Besucherparkplätze eingeordnet. Nähere Ausführungen dazu sind in Teil 1 – Begründung unter Punkt 2.4 enthalten.

Die Behandlung der Umweltbelange erfolgt gesondert im Teil 2 – Umweltbericht. Hier werden auch Erläuterungen zum geplanten Grünkonzept zu den gestalterischen Maßnahmen sowie den erforderlichen Ausgleichmaßnahmen getroffen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in gleichen Materialien und Farbtönen auszuführen, um das Ortsbild positiv zu beeinflussen.

Als zulässige Farben zur Dacheindeckung der Hauptgebäude in den Wohngebieten bestimmt die Stadt ein breiteres Spektrum. In dieser Innenbereichslage sind Farben von rot über braun bis hin zu schwarz sehr gut vorstellbar und mit den Zielsetzungen der städtebaulichen Gestaltung vereinbar. Glänzende Dacheindeckungen und Farben, wie beispielsweise grün und blau, sind zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen. Daher sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den Gebieten WA 1 bis WA 7 nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Tonziegel oder ebensolche Betonpfannen zulässig.

Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden in den Wohngebieten sind außerdem Blecheindeckungen oder die Ausbildung von begrünten Dächern zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Die Wirkung im Orts- und Landschaftsbild von Dächern mit Dachneigungen kleiner als 5° sind geringer, daher sind für diese auch Dachbahnen als Dacheindeckung zulässig. Dennoch ist zum Schutz des Ortsbildes das Mauerwerk über das Niveau des Daches hochzuziehen (Ausbildung einer Attika).

Bei der Ausbildung von Sattel-, Walm-, Pult- und Krüppelwalmdächern sind liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel zulässig, wenn sie insgesamt 35% der jeweiligen Trauflänge des Daches nicht überschreiten.

Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports können auch in anderen Formen oder Materialien ausgebildet werden. Nebengebäude, Garagen und Carports haben im Ortsbild eine untergeordnete Wirkung und sind darüber hinaus in den Gebieten WA 1 bis WA 5 nur in bzw. hinter der Hauptgebäudeflucht zulässig. Daher sind diese mit anderen Dacheindeckungen und -formen als die Hauptgebäude zulässig.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Fassaden in den Gebieten WA 1 bis WA 7 sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder mit Holzverschalungen auszuführen. Der Blockhausstil ist unzulässig. Putzfassaden sind wie Holzfassaden nur in gebrochenem Weiß, Gelb-, Rot-, Beige-, Braun- oder Grautönen zulässig. Bei der Verwendung von Sichtmauerwerk ist dieses in den Farben rot, rotbunt, rotbraun, gelbbraun oder grau auszuführen. Eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen sind zum Schutz des Ortsbildes unzulässig.

Zum Schutz des Ortsbildes im Eingangsbereich in das Wohngebiet sind die Nebengebäude, Garagen und Carports innerhalb des Gebietes WA 7 einheitlich zu gestalten.

Um mögliche Störungen durch Reflektionen im Ortsbild zu verhindern, sind reflektierende Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist ebenfalls unzulässig.

Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Diese Eingrünungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes.

Einfriedungen in den Gebieten WA 1 bis WA 7 sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun mit senkrechter Lattung, Doppelstabmattenzaun, Klinker- oder Natursteinmauer zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Mauerkronen von Natursteinmauern sind durchgehend zu bepflanzen. Für Zäune und Hecken sowie für Mauern entlang der Planstraße gilt eine maximale Höhe von 0,7 m. Die zulässige Höhe für Zäune, Hecken und Mauern an den übrigen, seitlichen und hinteren, Grundstücksgrenzen beträgt 2,0 m. Zum Schutz der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion sind Einfriedungen innerhalb des Gebietes WA 4, die unmittelbar an die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A1 angrenzen, durchgehend ohne Öffnung (z.B. Pforten und Tore) herzustellen.

Mit den Festsetzungen für Einfriedungen nimmt die Stadt Einfluss auf die optische Gestaltung des Straßenraumes sowie des Ortsbildes. Laubholzhecken aus heimischen Arten dienen als Lebensraum für die heimische Fauna leisten damit auch einen artenschutzrechtlichen Beitrag. Darüber hinaus wird für das Gebiet WA 4 durch den Ausschluss von Zaunöffnungen in Form von Toren und Pforten verhindert, dass die direkt angrenzende naturschutzfachliche Ausgleichsfläche durch Nutzungen der Anlieger beeinträchtigt wird.

Einfriedungen der Gewerbegebiete sind gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung M-V zulässig.

Die weiteren Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung der Außenanlagen der privaten Grundstücke sowie des öffentlichen Straßenraumes.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig. Dies gilt nicht für überkragende Solaranlagen, die zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

Werbeanlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

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. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des **Teilbereiches 1** ist durch den Ausbau von neuen Straßen mit Anbindung an die vorhandenen Verkehrsachsen gesichert. Das Erschließungskonzept der Stadt sieht vor, das Plangebiet über die Straße „Am Wiesengrund“ sowie die Straßen „Kurvenweg“ und „Langer Weg“ an das übergeordnete Verkehrsnetz anzuschließen. Das angestrebte Ziel dieser verkehrlichen Erschließung über die Straße „Am Wiesengrund“ ist derzeit nicht gesichert. Die zur vollständigen Umsetzung des Erschließungskonzeptes notwendige Klärung von Eigentumsfragen erfolgt derzeit.

Für die Straße „Am Wiesengrund“ als Planstraße C (Schnitt G - G) ist ein Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitigem Gehweg mit 2,30 m zuzüglich Bankettbereichen mit 0,25 m vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung über den „Kurvenweg“ ist gesichert. Als Weiterführung der Straße „Kurvenweg“ führt die HAUPTERSCHLIEßUNG (Planstraße A) in Nord-Südrichtung. Diese Planstraße A dient der Erschließung der Gebiete WA 6 und WA 1 sowie der Gewerbegebietsflächen.

Die Planstraße A verfügt im Bereich der Wohngebiete über eine Fahrbahnbreite von 5,55 m sowie im Bereich der Gewerbegebiete über eine Fahrbahnbreite von 6,50 m. Beidseitig der Fahrbahn werden Fußwege mit einer Breite von 2,30 m berücksichtigt. Im Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung (Schnitt B - B) wird zwischen Fahrbahn und Fußweg ein Park- und Grünstreifen mit 2,00 m integriert. Im weiteren nördlichen Verlauf (Schnitt C - C), im Bereich des Lärmschutzwalles sowie der gewerblichen Nutzung, soll dieser Park- und Grünstreifen nur als Grünstreifen weitergeführt werden bzw. dient als Aufstellfläche für die Entsorgungsfahrzeuge und Nutzer der Wertstoffcontainer. Im Straßenabschnitt vor der Wendeanlage, die mit einem Durchmesser von 25,0 m geplant ist, wird die Fahrbahn wiederum beidseitig von Fußwegen begleitet. In einem Abschnitt (Schnitt D - D) werden Flächen in 3,0 m Breite für drei LKW-Parkplätze vorgesehen.

Im südlichen Bereich der Planstraße A (Schnitt A - A) ist abweichend von dem weiteren Verlauf der Planstraße A (Schnitt B - B) aufgrund des zur Verfügung stehenden Flurstückes kein Grün- und Parkstreifen und nur ein Bankettbereich von 0,15 m anstelle von 0,25 m möglich.

Eine Wegeverbindung als Fuß- und Radweg nach Norden zum Fuß- und Radweg entlang der Osttangente ist vorgesehen. Im ersten Abschnitt dient dieser geplante Fuß- und Radweg auch den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen als Zufahrtsweg. Im Bereich der 5,0 m breiten, festgesetzten Verkehrsfläche verläuft die Gas-Hochdruckleitung. Beidseitig der Leitung sind 2,50 m berücksichtigt. Die Ausformung der Verkehrsfläche im unmittelbaren Anschluss an die Gasversorgungsfläche sichert die Ein- und Ausfahrt in die Versorgungsfläche. Der Fuß- und Radweg ist generell durch die Servicewagen des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes (EVB) befahrbar.

Als Ringerschließungen (Planstraßen B) von der Planstraße A ausgehend, werden die Baugebiete für die Einfamilienhäuser (Gebiete WA 2 bis WA 5) erschlossen. Auch die Grundstücke des Gebietes WA 3, östlich der Planstraße A sind nur über die Planstraße B befahrbar. Eine Überfahren des Fußweges sowie Grundstückzufahrten zwischen parkenden Autos sollen hier ausgeschlossen werden. Entsprechend die-

sem Ziel sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Südosten des Plangebietes bindet die Planstraße B an die vorhandene Straße „Langer Weg“ an. Für die Planstraßen B ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Im direkten Anschluss an die vorhandene ausgebauten Straße „Langer Weg“ werden Verkehrsflächen gemäß Bestand mit 6,60 m vorgesehen (Schnitt E - E). Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer sind gleichberechtigt. Die festgesetzte Fläche von 6,30 m nach Gabelung der Planstraße B im südlichen Bereich, untergliedert sich in beidseitige Bankettbereiche und einer Mischverkehrsfläche von 5,55 m (Schnitt F - F).

Ausgehend von der Planstraße B befindet sich im Südosten des Plangebietes ein Fußweg, der das WA⁴ auf einer Länge von ca. 36 m quert und im weiteren Verlauf die öffentliche Spielplatzfläche erschließt. Im weiteren Verlauf knickt der Weg nach Westen ab und bindet an den Weg zur Kleingartenanlage (Gartenstraße) an. Innerhalb der Grünflächen soll dieser Weg eine Ausbaubreite von 2,50 m erhalten (Schnitt M - M). Im Bereich der Bauflächen ist für diesen Weg aus Ausbaubreite von 5,0 m (Schnitt K - K) vorgesehen.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Teil des Weges, der im Bereich der Allgemeinen Wohngebiet WA⁴ liegt, auf Hinweis der EVB geringfügig modifiziert. Auf Grundlage einer Beratung mit den EVB Wismar am 10.10.2018 wurde festgelegt, dass über diesen Weg das in den WA¹ bis WA⁶ anfallende Regenwasser zur Vorflut (Müggenburger Bach) abgeleitet wird. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu liegt vor. Innerhalb des Weges befinden sich bereits heute Gas- und Regenwasserleitungen.

Zur Sicherung ggf. erforderlicher Wartungsarbeiten wurde des Weiteren im Bereich des Weges ein 9,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde die nördlich angrenzende Baugrenze im WA⁴ um einen Meter nach Norden verschoben. Damit wird eine Überbauung des freizuhaltenden Schutzstreifens verhindert.

Abschließend wurde der Fußweg innerhalb der Grünfläche aus dem Flurstück 4342 heraus und in das Flurstück 4343/5 hineingelegt. Der Grund hierfür ist der Umstand, dass das Flurstück 4342 sich im privaten Eigentum befindet und so die Umsetzung des Weges nicht gesichert gewesen wäre. Durch die Umverlegung in das städtische Grundstück 4343/5 konnte die Anlage des Weges gesichert werden. Dazu wurde das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des südlichen WA⁴ erweitert.

Zur positiven Gestaltung des Straßenraumes sollten Einzelbäume innerhalb der Planstraßen integriert werden.

Innerhalb der Planstraße A werden Einzelbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

Innerhalb der Planstraße B stehen unter Beachtung einer Baumscheibe in einer Breite von 2,00 m durchgängig 3,55 m für den fließenden Verkehr zur Verfügung. Damit wird die erforderliche Durchfahrtsbreite von 3,55 m für Rettungsfahrzeuge beachtet. In Kombination mit möglichen Einzelbaumpflanzungen könnten einige Parkplätze im Straßenraum der Planstraße B integriert werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollte dieser Gestaltungsansatz konkretisiert werden.

Innerhalb der Planstraße B kann durch die Integration von Parkplätzen in Kombination mit einer Anpflanzfläche eine Straßenraumgestaltung und damit auch eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden.

Für Anpflanzungen von Straßenbäumen sind Laubbäume entsprechend der GALK – Straßenbaumliste, GALK e.V., Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume, Stand 09.08.2016, zu verwenden.

Die festgesetzten Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die attraktive Wegeverbindungen darstellen, können auch durch die Servicewagen des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes (EVB) befahren werden.

Innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 5 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen und nachzuweisen. Öffentliche Besucherparkplätze sind, wie beschrieben, im Bereich der Planstraße A sowie im Südosten und Süden der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt und könnten auch in die Planstraße B integriert werden.

Die Zufahrt, die innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig ist, kann bei einem erhöhten Bedarf auch als Stellplatz genutzt werden. Die Berücksichtigung dieser Fläche als anrechenbarer Stellplatz ist nicht möglich. Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind je Wohneinheit zwei Stellplätze an anderer Stelle nachzuweisen.

Innerhalb des Gebietes WA 6 sind je Wohneinheit 1,3 Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Innerhalb der Gebiete WA 6 sind die erforderlichen Pkw-Stellplätze innerhalb von Garagengeschossen (Tiefgaragen), die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, herzustellen. Oberirdisch ist die Errichtung von offenen Stellplätzen als Besucherstellplätze zulässig.

Aufgrund der aktuellen Lage des Plangebietes innerhalb von Trinkwasserschutzzonen sind bei der Planung und Realisierung der Verkehrswege die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.

Die verkehrliche Erschließung des **Teilbereiches 2** erfolgt über die vorhandene „Gartenstraße“, der künftige Einfahrtsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Ein- und Ausfahrt an anderer Stelle der „Gartenstraße“ oder des „Kurvenweges“ ist nicht zulässig. Entsprechende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind festgesetzt bzw. sind Ein- und Ausfahrten durch die Festsetzung einer Anpflanzung ausgeschlossen. Durch die konkrete Bestimmung der Zufahrt kann verhindert werden, dass im Bestand vorhandene öffentliche Parkplätze beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Baugebietes WA 7 sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Baugrundstückes eingeordnet.

Die Festsetzungen zu den erforderlichen Stellplätzen und Besucherstellplätzen sind aus der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar abgeleitet. Für das Plangebiet ergibt sich folgend dargestellter Stell- und Parkplatzbedarf:

Tabelle 1: Übersicht zum erforderlichen Stell- und Parkplatzbedarf

Baugebiet	mögliche Zahl der Wohneinheiten mit Stellplatzbedarf	etwa erforderliche Zahl öffentlicher Parkplätze (Besucherstellplätze)
Gebiete WA 1 bis WA 5	98 Wohneinheiten mit je zwei Stellplätzen	20 öffentliche Parkplätze
Gebiet WA 6	32 Wohneinheiten mit je 1,3 Stellplätzen	vier öffentliche Parkplätze
Gebiet WA 7	3 Wohneinheiten mit je 1,5 Stellplätzen	ein öffentlicher Parkplatz

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 beträgt etwa 10,8 ha. Sie unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 2: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung im Plangebiet	Flächengröße in m² (gerundete Werte)
TEILBEREICH 1	
Allgemeine Wohngebiete	35.785
WA 1	3.300
WA 2	4.460
WA 3	14.410
WA 4	6.540
WA 5	2.860
WA 6	4.215

Gewerbe- bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete		19.480
GE 2	9.695	
GEe 3	4.540	
GEe 4	5.245	
Verkehrsflächen		13.145
Planstraßen A und C	7.200	
Planstraße B	3.940	
öffentliche Parkfläche	115	
Fußwege	1.305	
Fuß- und Radweg	585	
Grünflächen		36.780
Ausgleichsmaßnahmen A1, öffentlich	10.325	
Zäsurgrün, privat	2.660	
Siedlungshecke, öffentlich	2.380	
Ausgleichsmaßnahme A2, öffentlich	6.785	
Straßenbegleitgrün, öffentlich	1.580	
Spielplatz, öffentlich	8.270	
Lärmschutzwall, öffentlich	795	
Lärmschutzwall, privat	3.985	
Ver- und Entsorgung		540
Gasversorgung	450	
Abwasserpumpwerk	40	
Elektrizität (Trafostation)	15	
Standort für Wertstoffsammlung	35	
Gesamtfläche im Teilbereich 1		105.730
Flächennutzung im Plangebiet		Flächengröße in m² (gerundete Werte)
TEILBEREICH 2		
Allgemeine Wohngebiete		940
WA 7	940	
Verkehrsfläche		1.060
Gesamtfläche im Teilbereich 2		2.000
Gesamtfläche im Geltungsbereich		107.730

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Herstellung neuer Anlagen, die an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzu beziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird von den Stadtwerken Wismar als Versorgungsträger zentral über die vorhandenen Leitungen mit Trinkwasser erschlossen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Der Bereich der 2. Änderung liegt in den derzeit geltenden Trinkwasserschutzzonen II und III der Wasserfassung Wismar - Friedrichshof. Mit der vom Wasserversorger beantragten Neufeststellung der Trinkwasserschutzzonen befindet sich das Plangebiet voraussichtlich zukünftig in keiner Trinkwasserschutzzone.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung zum Grundwasserschutz wurden für den gesamten Planbereich vier Pegel eingerichtet. Der Pegelstandort P1 zur Grundwasserüberwachung ist zu erhalten. Er befindet im Eckbereich von „Gartenstraße“ und „Kurvenweg“, nördlich, außerhalb des Teilbereiches 2 und ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Falle einer Überbauung ist in Absprache mit der unteren Wasserbehörde ein entsprechender Pegel an anderer Stelle im ersten Grundwasserleiter zu errichten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Leitungen der Stadtwerke Wismar. Sie wird hiervon ausgehend über Hydranten gewährleistet. Die Bestimmung zur Lage sowie zur Anzahl der erforderlichen Hydranten erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen gewährleistet sein.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral mit Anbindung über die vorhandenen Leitungen. Träger der Entsorgung ist der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar (EVB Wismar).

Das anfallende Schmutzwasser ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Anbindepunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind bereits in der Straße „Am Wiesengrund“ und im Bereich „Langer Weg“ sowie „Gartenstraße“ vorhanden. Detaillierungen sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung erforderlich.

Das Regenwasser aus den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete 1-6 wird über Freispiegelkanäle zu einem neu verlegten Regenwasserkanal (Freispiegelkanal DN 500) südöstlich des Wohngebietes „Schwanzenbusch Nord“ abgeleitet. Über den im Südosten vorhandenen Weg wird das Wasser in die örtliche Vorflut des Müggenburger Baches abgeleitet.

Das übrige Regenwasser aus dem nördlichen Teil des Teilbereiches 1 (GE- und GEe-Gebiete) kann aufgrund der Topografie nicht im freien Gefälle zum bereits verlegten Regenwasserkanal abgeleitet werden. Es bestehen die Möglichkeiten, das Niederschlagswasser dieses Bereiches, direkt in den nördlich liegenden Graben (Gewässer Nr. 18/3, Kuhmoorgaben, Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungs-

pflicht des Wasser- und Bodenverbandes) oder in den Regenwasserkanal (Freispiegelkanal DN 600) in der Straße „Am Wiesengrund“, abzuleiten. Es ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ sowie mit der unteren Wasserbehörde im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, ob eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem nördlichen Teil des Plangebietes direkt in das Gewässer 2. Ordnung nördlich des Teilbereiches 1 möglich ist. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist technisch grundsätzlich möglich.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt darüber hinaus die Überprüfung bezüglich der abzuleitenden Wassermenge. Gegebenenfalls wird die Beantragung zur Erweiterung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde erforderlich, was im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen muss. Entsprechende Wege- und Leitungsrechte sind zu berücksichtigen und öffentlich-rechtlich zu sichern.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers besteht die Möglichkeit, den Teil des Schmutzwassers aus dem Norden des Teilbereiches 1 in den bestehenden Kanal in der Straße „Am Wiesengrund“ einzuleiten.

Der westliche Teil der Straße „Am Wiesengrund“ befindet sich derzeit noch in Privatbesitz. Eine Verlegung von Abwasserleitungen in diesem Bereich und damit die Ableitung über die Straße „Am Wiesengrund“ sind erst möglich, wenn die Straße in das Eigentum der Stadt Wismar übergegangen ist.

Das Schmutzwasser des südlichen Teils des Teilbereiches 1 (südlich der Straße „Am Wiesengrund“) wird in ein neu zu errichtendes Abwasserpumpwerk, das in der Planzeichnung festgesetzt ist, eingeleitet. Dieser Bereich wird bis zum Abwasserpumpwerk mit Freispiegelleitungen erschlossen. Das vorhandene Abwasserpumpwerk an der Straße „Langer Weg“ und die vorhandene Abwasserdruckleitung im südlichen Plangebiet werden außer Betrieb genommen. Das bestehende Abwasserpumpwerk ist daher als künftig fortfallend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.3 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der Stadtwerke Wismar GmbH gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel bereits in den angrenzenden Straßen/ Flächen verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

Die Erschließung des Plangebietes bezüglich der Stromversorgung ist, ausgehend von der vorhandenen Trafostation, deren Standort in der Planzeichnung dargestellt ist, geplant.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Verwendung von Straßenbeleuchtung in LED – Technik zu prüfen.

Im Südwesten des Plangebietes in der Straße „Langer Weg“ sind Telekommunikationslinien vorhanden. Dieser vorhandene Leitungsbestand ist bei den künftigen Erschließungsplanungen und -maßnahmen zu beachten.

Im Zuge der technischen Erschließung des Plangebietes wird die Errichtung neuer Kabelverteilerschränke (KVS) zur Stromversorgung der künftigen Wohnbebauung notwendig. Die geplanten KVS zur Umwandlung von Mittelspannung in Niederspannung werden voraussichtlich im Bereich des Wohngebietes errichtet. Im Zuge der weiterführenden Erschließungsplanungen werden die Standorte konkretisiert. Für die

KVS (u.ä.) sind gemäß Ausführungsplanung (Erschließung) die erforderlichen Aufstellflächen aus den Bauflächen bereitzustellen.

Eine vorhandene Niederspannungsleitung führt von der Straße „Am Wiesengrund“ zur Gasdruckregelanlage „Eiserne Hand“ im Norden des Plangebietes.

Diese bestehende Gasdruckregelanlage der Stadtwerke Wismar GmbH wird innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen – Gasversorgung berücksichtigt.

Im Westen des Plangebietes verläuft eine Gas-Hochdruckleitung (VGH – mit Steuerkabel, DN 300 aus Stahl) der Stadtwerke Wismar GmbH. Diese Leitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Beidseitig der Gas-Hochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von 2,50 m freizuhalten. Innerhalb dieses Bereiches dürfen keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die Zugänglichkeit des Bereiches, insbesondere im Falle einer Havarie sowie für Betriebs- und Instandhaltungsmaßnahmen, muss grundsätzlich gewährleistet werden. Dieser Leitungsbestand mit dem Schutzstreifen wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und innerhalb von Grünflächen, die einen Abstand von 2,50 m zu den Bauflächen einhalten, beachtet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich darüber hinaus ein Altbestand an Gasleitungen der Stadtwerke Wismar GmbH, der außer Betrieb gesetzt wurde. Dieser Altanlagenbestand in Nord-Süd- sowie Ost-Westrichtung ist ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und kann künftig stillgelegt werden. Es handelt sich dabei um Stahlleitungen, die in etwa 1,0 bis 2,0 m Tiefe verlegt wurden. Vor Stilllegung dieses Altbestandes sind Abstimmungen mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu führen. Zu beachten ist, dass es trotz der Außerbetriebnahme der Leitungen zu Ausgasungen kommen kann.

Das Plangebiet kann nach Herstellung der erforderlichen Leitungen durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Gas versorgt werden.

Nördlich, außerhalb des Teilbereiches 1 verläuft eine 110-kV-Freileitung in der Zuständigkeit der e.dis AG. Diese ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Beidseitig dieser Trasse ist jeweils ein Schutzstreifen von 23 m zu beachten. Innerhalb dieses Schutzbereiches sind gemäß den Zielen des Bebauungsplanes keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen. Innerhalb des Schutzbereiches liegen der geplante Fuß- und Radweg sowie öffentliche Grünflächen.

Für den Schutzbereich innerhalb der festgesetzten Grünfläche wird bestimmt, dass diese als Wiesenfläche zu entwickeln ist.

3.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der technischen Bedingungen zur Gewährleistung der Entsorgung des EVB Wismar. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraßen sichergestellt. Die Grundstückseigentümer müssen ihre Abfallbehälter am Tage der Entsorgung an öffentlichen Straßen zur Abholung bereitstellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist ein Platz zur Wertstoffsammlung an der „Gartenstraße“ festgesetzt. Aufgrund der geänderten Planungsziele zur Entwicklung des Gebietes WA 7 ist eine Umverlegung erforderlich. Östlich der Planstraße A in unmittelbarer Nähe zum Lärmschutzwall wird nunmehr ein Standort für die Wertstoffsammlung mit einer Breite von 3,0 m und einer Länge von 12,0 m festgesetzt. Zwischen der Fahrbahn und dem Fußweg wird eine Aufstellfläche für das Entsorgungsfahrzeug sowie für die Nutzer der Wertstoffcontainer berücksichtigt. In diesem Bereich wird das Parken ordnungsrechtlich ausgeschlossen.

Die Lage der festgesetzten Fläche für Abfallentsorgung, Standort für die Wertstoffsammlung, darf im Zuge der Erschließungsplanung geringfügig verschoben werden.

Bereits mit Realisierung von Wohnbebauung ist ein Standort für die Wertstoffcontainer an einer bereits fertiggestellten Planstraße herzustellen. Mit diesem zeitlich befristeten Standort kann auch bei einer abschnittswisen Realisierung der Planung die geordnete Abfallentsorgung gesichert werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung, für die Flächen, die als Flächen gekennzeichnet sind, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Altablagerungen bekannt. Für diese Flächen besteht abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20. Es handelt sich dabei um Flächen innerhalb des Gebietes WA 7 sowie im Bereich von festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind.

Sofern im Geltungsbereich der Satzung, außerhalb der oben benannten Flächen, Altablagerungen und kontaminierte Bodenbereiche vorgefunden werden (Bauschutt, Müllablagerungen, Bodenverunreinigungen), ist der belastete Bodenaushub entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu entsorgen. Entsprechende Erdarbeiten sind unter Fachbauleitung und in Abstimmung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg durchzuführen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung sind für das gesamte Plangebiet umfangreiche Untersuchungen in Bezug auf mögliche Altablagerungen vorgenommen worden. Die nachfolgenden Ausführungen wurden der Ursprungsplanung entnommen und aufgrund der Hinweise der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur vorliegenden 2. Änderung ergänzt.

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes befand sich die ehemalige Ziegeleigrube und wurde bis Ende der 1980-iger Jahre überwiegend mit Bauschutt und Boden verfüllt. Die Frage, ob der Bereich der verfüllten Ziegeleigrube für eine Wohnbebauung geeignet ist, wurde im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung in einer umfangreichen Gefährdungsabschätzung vom 10.08.1995 durch das Büro Krauss und Partner GmbH untersucht. Dieses Gutachten kommt ebenso wie die dazu zusätzlich angefertigte "Humantoxikologische Stellungnahme" durch Herrn Prof. Dr. sc.

med. K. Schumacher (Greifswald) zu dem Ergebnis, dass die Verfüllung kein Bebauungshindernis für Wohnbebauung darstellt.

Bis auf einen kleinen Bereich im nördlichen Teil (der sich auf zwischenzeitlich bereits bebaute Flächen außerhalb des Änderungsbereiches bezieht), in dem durch größere Betonteile keine Bohrungen möglich waren, wurde die gesamte Fläche durch ein dichtes Netz mit Sondierbohrungen (20 Meter Raster), Schürfproben und Bodenluftproben sowie Grundwassermessstellen auf abt lagerungsspezifische Schadstoffe untersucht. Im Ergebnis wurden keine unbedingt erheblichen Belastungen festgestellt. Es wurden jedoch, bezogen auf die natürliche Hintergrundbelastung, erhöhte Werte von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Eine Gesundheitsgefährdung durch PAK ist durch direkten Kontakt oder dem Nahrungspfad möglich, wenn eine hohe Konzentration vorkommt. In der humantoxikologischen Stellungnahme wird ein genereller Verzicht auf Hausgärten als nicht begründet angesehen. Als zusätzlicher Schutz wurden diese dennoch im Rahmen der Ursprungsplanung ausgeschlossen und folgendes vorgesehen:

Unabhängig davon, ob es sich bereits um eine erhebliche Belastung handelt, wird sicherheitshalber die gesamte Ablagerungsfläche (im Rahmen der 2. Änderung Flächen des Gebietes WA 7 sowie öffentliche Grünflächen) gekennzeichnet und durch folgende Maßnahme gesichert. Im versiegelten Bereich stellt die Belastung kein Problem dar. In den unversiegelten Grünbereichen können mögliche Beeinträchtigungen der Nutzung durch eine 50 cm starke Bodenabdeckung und den Ausschluss von Nutzpflanzen doppelt gesichert werden. Die Maßnahmen sind auch umsetzbar, da in diesem Bereich nur Geschoßwohnungen (auch im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung innerhalb des Gebietes WA 7) und keine Reihen- oder Einfamilienhäuser mit individuellem Eigentum geschaffen werden, bei denen die tatsächliche Gartennutzung schlecht zu überprüfen wäre. Die Sicherung von Kinderspielplätzen (die im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig sind) durch ein Geotextil dient insbesondere dem Schutz der im Sandkasten spielenden Kinder. Die Grundwassernutzung wird im gesamten Bereich der Ablagerung und der Altstandorte eingeschränkt.

Inzwischen wird im Jahr 2017 seitens der zuständigen Behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg davon ausgegangen, dass Belastungen in der für die Nutzung relevanten oberen Schicht von 40 cm vermutlich nicht mehr bestehen. Für Bodenmaterialien aus Schichten, die tiefer als 40 (bis 50) cm unter der Oberfläche liegen ist im Bereich der ehemaligen Deponie von abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20, TR Boden 2004 auszugehen. Dort sind die Wiederverwendung auf dem Grundstück sowie die Entsorgung außerhalb des Grundstücks ohne Untersuchung unzulässig. Die Verwertung richtet sich nach der LAGA-Einstufung.

Für Flächen, deren Böden mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, besteht abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20. Bei Bodenaushub insbesondere aus Tiefen unterhalb von 0,4 m unter der Oberfläche sind die Wiederverwendung auf dem Grundstück sowie die Entsorgung außerhalb des Grundstücks ohne Untersuchung unzulässig. Die LAGA M20 ist auch bei der Verwertung anzuwenden.

Bodenschutz

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

Verwertung von Aushubmaterialien aus unbelasteten Bereichen

Gelöste Bodenmaterialien sollen lage- und höhengerecht wieder verwertet werden. Der Baubereich mit vergleichbaren Bodenqualitäten ist dazu i.d.R. besonders geeignet.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Im Zuge der Erarbeitung der vorliegenden Planung erfolgte eine gutachterliche Auseinandersetzung mit den zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Hier sind insbesondere die Immissionen der Hauptverkehrsflächen (z.B. Osttangente, Poeler Straße), der angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie die des nahegelegenen Flugplatzes zu nennen.

Die Ergebnisse sind in der Schallimmissionsprognose, GP 1178/16 „Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch – Nord“ der Hansestadt Wismar“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz, Kohlen & Wendlandt, Rostock, 01.12.2016 dargestellt.

Südwestlich des Gebietes WA 7, außerhalb des Bereiches der 2. Änderung liegt ein öffentlicher Spielplatz der Hansestadt Wismar mit Ballspielfunktion. Es ist nicht auszuschließen, dass es durch einen geordneten Spielbetrieb gelegentlich zu Lärmbeeinflussungen kommen kann. Lärm durch Kinder und Jugendliche ist sozialadäquat und gehört in einer Wohnumgebung zu den ortsüblichen und hinzunehmenden Geräuschen.

4.1 Straßenverkehrslärm

In der Zusammenfassung der o.g. Schallimmissionsprognose wird folgendes ausgeführt:

„Die Lärmbelastung durch den **Straßenverkehrslärm** wurde auf Grundlage der aktuellen Verkehrsdaten und Hochrechnung auf den Prognosehorizont 2025 ermittelt. Die Verkehrsmengen auf der Osttangente waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung durch die Verkehrsplaner nicht abschätzbar. In Abhängigkeit von der Entwicklung des Seehafens Wismar und des Industriegebietes Haffeld–Süd werden sich die Verkehrsmengen auf der Osttangente verändern. In der vorliegenden Untersuchung wurde von der allgemeinen Verkehrsentwicklung in M-V ausgegangen. Unter dieser Bedingung wurden für den Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel bestimmt, die im Bereich der geplanten Bauflächen [...] die Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.“

4.2 Gewerbelärmimmissionen

In der Zusammenfassung der o.g. Schallimmissionsprognose wird Folgendes ausgeführt:

„Die **Gewerbelärmimmissionen** wurde auf Grundlage der im B-Plan Nr. 34/49 für die Gewerbeflächen festgelegten Flächenschalleistungspegel berechnet. Die Geräusche von den gewerblichen Einrichtungen auf den südlich angrenzenden Bauflächen MI1a, MI1b und MI wurden pauschal mit berücksichtigt.

An den nördlichen und westlichen Grenzen der geplanten Wohnbaufläche WA1 entstehen Gewerbelärmimmissionen, die die Orientierungswerte für Wohngebiete am Tag um bis zu 3 dB(A) und in der Nacht um bis zu 4 dB(A) überschreiten

Zur Verminderung der gewerblichen Lärmbelastung wurde an der nördlichen und westlichen Grenze zur Baufläche WA1 ein Lärmschutzwall mit einer Schirmhöhe von 4,5 m und einer Gesamtlänge von 210 m angeordnet.

Mit dem Lärmschutzwall werden die Gewerbelärmimmissionen soweit vermindert, dass in Höhe des EG der Orientierungswert Tag eingehalten und der Nachtrichtwert um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten wird. Ausgenommen sind die Baugrenzen im Bereich des Berechnungspunktes BP2.3 [nördlicher Bereich des Gebietes WA 1], die außerhalb des Wirkungsbereiches des Walls liegen.

In der Immissionsorthöhe des 1.OG/DG verbleiben auch mit dem Lärmschutzwall Richtwertüberschreitungen von bis zu 2 dB(A) am Tag und bis zu 3 dB(A) in der Nacht.

In den Immissionsbereichen, in denen die Orientierungswerte um > 1 dB(A) überschritten werden, sind bauliche Maßnahmen erforderlich, mit denen eine unzulässige Lärmbeeinträchtigung ausgeschlossen wird. Diese Maßnahmen können darin bestehen, dass auf der lärmbelasteten Gebäudeseite keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, müssen Vorhangfassaden bzw. verglaste Balkone/Terrassen vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Weitere Alternativen wären auch die Beschränkung der Bauhöhe (Bungalows) bzw. die Lage der Baugrenzen so zu verändern, dass diese außerhalb des Bereiches der Richtwertüberschreitungen > 1 dB(A) liegen.“

Ziel der Stadt Wismar ist es, dass innerhalb des Gebietes WA 1 keine Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 und keine Außenwohnbereiche, die Immissionsorte im Sinne der TA Lärm darstellen, im genannten Bereich mit Richtwertüberschreitungen von > 1 dB(A) entstehen zu lassen. Die Baugrenzen sind dementsprechend innerhalb des Gebietes WA 1 festgesetzt. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Des Weiteren wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 3 und GEe 4 sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundfläche flächenbezogener Schalleistungspegel die Werte von 60 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten und deren übrige Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der

Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) die (unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung des festgesetzten Lärmschutzwalles und eines Raumwinkelmaßes von 3 dB) an den maßgeblichen Immissionsorten für das Betriebsgrundstück berechneten Immissionskontingente nicht überschreiten oder die nach Abschnitt 6.1 TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ ist ein Lärmschutzwall mit einer Schirmhöhe von mindestens 4,5 m über anstehendem Gelände zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4, die nördlich der in der Planzeichnung dargestellten 40 dB(A) - Isophone liegen, ist die Errichtung von Wohngebäuden nur zulässig, wenn innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, angrenzend an das Gebiet WA 2, der festgesetzte Lärmschutzwall realisiert wurde.

In den Allgemeinen Wohngebieten südlich der 40 dB(A) – Isophone sind die Beurteilungspegeln kleiner 40 dB(A) und damit ist ein Baubeginn der Wohnhäuser vor Fertigstellung des Lärmschutzwalles möglich ist.

Der Lärmschutzwall einschließlich der Erstbepflanzung ist durch den Erschließungsträger herzustellen.

Der dauerhafte Erhalt des Lärmschutzwalles in Höhe und Beschaffenheit einschließlich seiner Bepflanzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird über privatrechtliche Verträge mit den künftigen Grundstückseigentümern im Zuge des Kaufvertrags geregelt.

Dabei ist dem Grundstückserwerber aufzuerlegen, bei einer Weiterveräußerung den dann in Betracht kommenden Erwerber entsprechend zu verpflichten. Diese vertragliche Regelung ist der Hansestadt Wismar in Kopie zu übergeben.

Innerhalb des Gebietes WA 2 ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Ausbau des Dachgeschosses mit Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Büro- und Arbeitsräume, Seminar- und Unterrichtsräume sowie Wohnküchen) unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist im Dachgeschoss die Anordnung von Außenwohnflächen (Balkone, Dachterrassen oder vergleichbar).

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche festgesetzt.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen der Lärmpegelbereiche III bis V (LBP III bis V) 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 Schalldämm-Maß 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	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf.R _{w,res} in dB		
		für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

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 LPB III bis V sind schallgedämmte 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 der 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.

4.3 Fluglärmimmissionen

In Bezug auf die Fluglärmimmissionen wird im o.g. Schallgutachten zusammenfassend dargestellt:

„Die **Fluglärmimmissionen** innerhalb des Plangebietes wurden auf Grundlage der Unterlage „Siedlungsbeschränkungsbereiche an Flugplätzen in M-V“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V bewertet. Beurteilungskriterium für den Siedlungsbeschränkungsbereich sind danach die gemäß Landeplatz-Fluglärmleitlinie zu ermittelnden Zonen des Fluglärms mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 55 dB(A). Die Wohnbauflächen des Plangebietes liegen gemäß Abb.9-1 [des Gutachten] außerhalb dieser Fluglärmzone. Bezogen auf den Fluglärm sind somit keine Einschränkungen für die geplante Nutzung der Bauflächen zu beachten.“

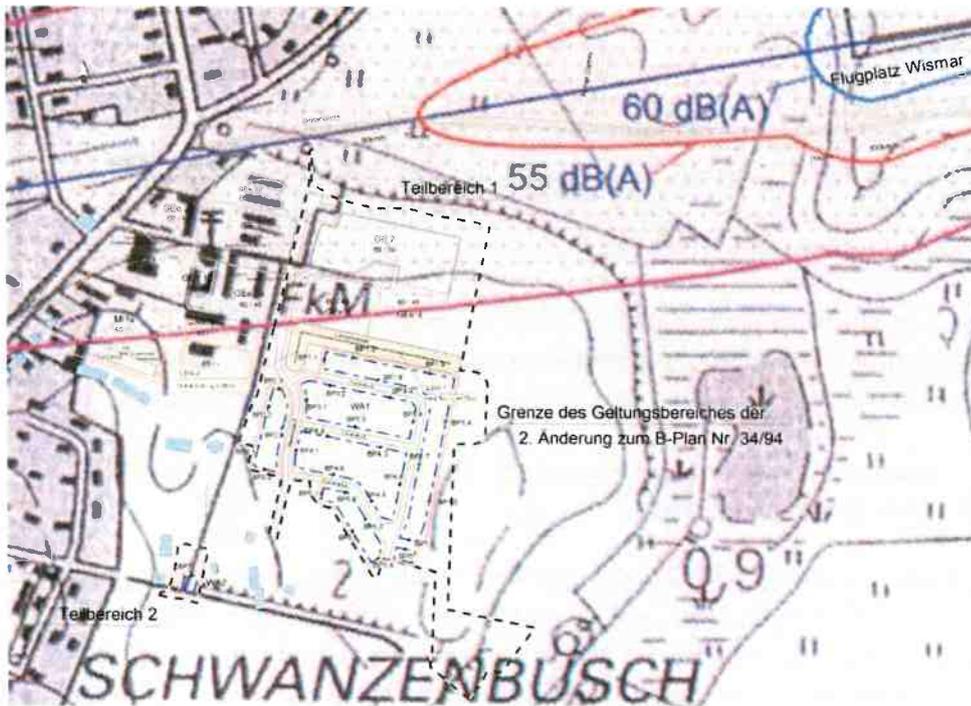


Abbildung 6: Auszug aus dem Schallgutachten: Abb. 9-1: Ausschnitt der Konturen der Siedlungsbeschränkungsbereiche im Bereich des Plangebietes

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die als Gewerbe- bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete festgesetzten Flächen liegen im Eigentum der Hansestadt Wismar. Die festgesetzten Wohngebietsflächen liegen im Privateigentum. Die Kosten für Planung, die grünordnerischen Maßnahmen und die Erschließung werden anteilig von den jeweiligen Eigentümern übernommen und über die Grundstücksverkäufe refinanziert. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgeschlossen. Vor dem Satzungsbeschluss wird außerdem ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt an einen durch Hochwasser gefährdeten Bereich. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN (3,05 m ü. HN). Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN ist eine Gefährdung durch Hochwasser nicht auszuschließen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Für nördlich gelegene Bereiche innerhalb des Plangebietes, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, liegt bei einem Hochwasserereignis mit seltener Wahrscheinlichkeit eine Überflutungsfährdung vor.

7. Sonstiges

Die stationäre Aufstellung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, unterliegt den Regelungen des „LAI Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) mit Stand vom 28.08.2013“.

Die Aufstellung der genannten Geräte ist der Baubehörde, verbunden mit der Vorlage des entsprechend des Leitfadens erstellten schalltechnischen Nachweises über die schalltechnische Verträglichkeit der Geräte mit der Wohnnachbarschaft, anzuzeigen.

Der LAI Leitfaden kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1 eingesehen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Die für die Umweltprüfung wesentlichen Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“ werden ausführlich in Teil 1 - Begründung beschrieben. Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Zur Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden Fachgesetze und Fachplanungen des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tabelle 3: Fachgesetze zu den einzelnen Schutzgütern

Fachgesetz	
Schutzgut Mensch	Schutzgut Luft
§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
§ 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Nr. 1 Technische Anleitung Luft (TA Luft)
§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und h Baugesetzbuch (BauGB)
Nr. 1 Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)	§ 1 Abs. 3 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Nr. 1 Technische Anleitung Luft (TA Luft)	Schutzgut Klima
Schutzgut Pflanzen und Tiere	§ 1 Abs.5 und Abs. 6 Nr. 7a Baugesetzbuch (BauGB)
§ 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 Abs. 3 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)	Schutzgut Landschaft
Nr. 1 Technische Anleitung Luft (TA Luft)	§ 1 Abs. 1 Nr. 3-5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Schutzgut Boden	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	§ 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (DSchG M-V)
§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d Baugesetzbuch (BauGB)
Schutzgut Wasser	§ 1 Abs. 4 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
Art. 4 Abs. 4 d) Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	
Nr. 1 Technische Anleitung Luft (TA Luft)	

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der Umweltziele und der regionalen Entwicklung der Hansestadt Wismar zusammenfassend dargestellt.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

- Die Hansestadt Wismar ist Teil des Tourismusraums/ Tourismusedwicklungsraums (siehe Karte 4, RREP WM, 2011).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

- Die Hansestadt Wismar befindet sich in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ und ist kleinräumiger der Großlandschaft 10 „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit 102 „Wismarer Land und Insel Poel“ zugeordnet (siehe Karte 1, GLRP WM, 2008).
- Die Klimaverhältnisse werden für den Bereich um Wismar als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Siedlungsraumes sind keine konkreten umweltbezogenen Ziele aus den übergeordneten Fachplanungen für diesen Bereich festgelegt.

3. Methodik

Ziel der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltwirkungen unter Beachtung aktueller Vorbelastungen auf die Schutzgüter zu erfassen. Dies beinhaltet die Ermittlung von möglichen Eingriffen auf die Arten der Flora und Fauna innerhalb eines konkreten Untersuchungsraumes auf Basis floristischer und faunistischer Kartierungen. Die Erfassung der abiotischen Schutzgüter erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen sowie des Kartenportals Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 2016.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die Ermittlung der zu erwartenden Umweltwirkungen auf die Schutzgüter auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34/94. Dieser wurde bisher nur in Teilen umgesetzt.

Zur Ermittlung des Eingriffs wird der Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes zugrunde gelegt. Dazu wird auf die Bestandsaufnahme der Biotoptypen der Anlage 1 des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“ zurückgegriffen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)“, LUNG 1999/Heft 3.

Die nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützten Biotope wurden aus dem Kartenportal Umwelt, LUNG 2016 entnommen und deren Schutzstatus überprüft. Ebenso wurde geprüft, ob es sich bei den erfassten Biotopen ebenfalls um gesetzlich geschützte Biotope handelt.

Die Ermittlung der potentiell betroffenen Arten der Fauna erfolgte anhand einer Potentialanalyse. Die Grundlage dafür bildet die Erfassung der Habitatausstattung des Untersuchungsraumes. Kartierungen der einzelnen Artengruppen erfolgten nicht. Sofern vorhanden, werden potentielle Habitate (z.B. Altbäume, Höhlungen, Horste/Nester) der Fauna detailliert betrachtet. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgte anhand ihrer Lebensraumsprüche und ihrer regionalen Verbreitung. Weitere faunistische Datenerhebungen wurden nicht durchgeführt.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Festlegung des Untersuchungsraumes

Bei der Festlegung des Untersuchungsraumes ist der Wirkfaktor mit der weitesten räumlichen Ausdehnung, wie im vorliegende Fall die gewerbliche Nutzung mit einhergehenden Geräuschemissionen, anzunehmen. Weitere Wirkungen, wie Flächenversiegelungen beschränken sich auf den Änderungsbereich. Sichtwirkungen, hervorgerufen durch die geplante Bebauung sind aufgrund der Einbindung des Vorhabens in vorhandene Bebauung nicht gegeben. Für den Teilbereich mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“ fort. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche flächenbezogener Schalleistungspegel die Werte von 60 db(A) tags und 45 db(A) nachts nicht überschreiten und deren übrige Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus diesem Grund und aufgrund des vorhandenen gewerblichen Nutzungen „Am Wiesengrund“ sowie der Osttangente beschränkt sich der Untersuchungsraum auf den Geltungsbereich.

4.2 Schutzgut Biotop

Bei dem Biotopbestand des Plangebietes handelt es sich gemäß Biotopkartierung der Ursprungsplanung um eine Ackerfläche (Lehmacker gemäß der Angaben der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern“, LUNG, 2013, Heft 2).

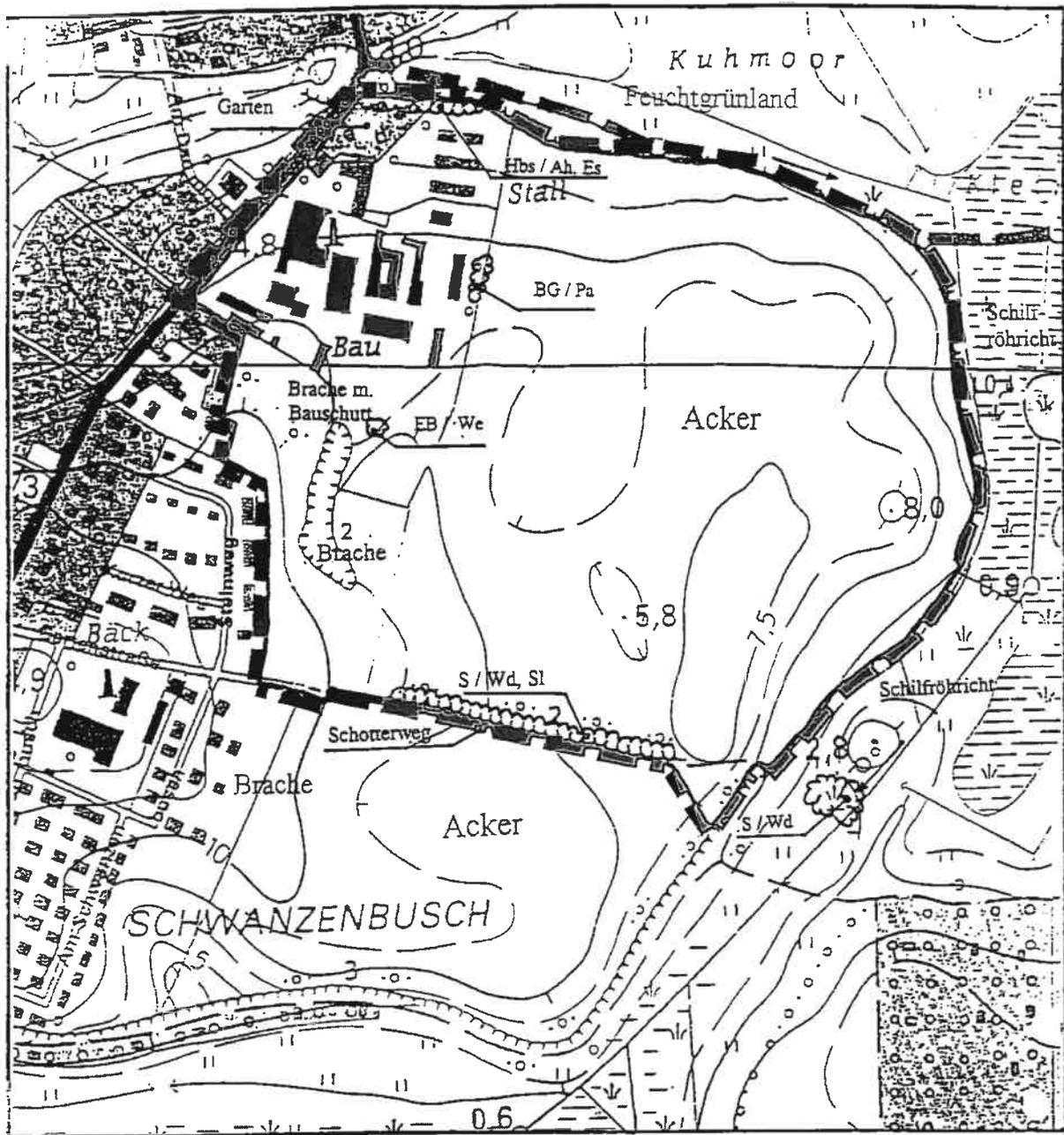


Abbildung 7: Bestandsaufnahme der Biotoptypen des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzbusch Nord“ der Hansestadt Wismar, 1996

4.3 Schutzgut Arten

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 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013,
- 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

Erfassung der aktuellen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes

Der Teilbereich 1 wird von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche geprägt. Im Südwesten der Ackerfläche liegt ein Soll, dessen Verlandung sich in einem fortgeschrittenen Stadium befindet. Der Süden des Teilbereiches 1, angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung am „Langer Weg“ und „Kurvenweg“ sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen wird von einer ruderalen Staudenflur sowie einer nicht versiegelten Freifläche gekennzeichnet. Hier befinden sich auch ein Pumpwerk sowie ein asphaltierter Wendekreis. Im Nordwesten des Plangebietes konnten ebenfalls Ruderalstrukturen erfasst werden. Beidseitig der hier endenden Straße „Am Wiesengrund“ sind ruderale Staudenfluren sowie Sträucher der Arten Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Brombeere und Ahorn vorhanden. Die Flächen des künftigen Spielplatzes im Westen des Plangebietes stellen derzeit eine regelmäßig gepflegte Wiesenfläche mit Bäumen und Sträuchern dar. Im Norden wird der Schilfgürtel des Kuhmoores teilweise in den Teilbereich 1 einbezogen.

Die an den Teilbereich 1 angrenzenden Bereiche werden im Norden vom Schilfgürtel des Kuhmoores, im Osten von Acker- und Ruderalflächen, im Süden von der Wohnbebauung am „Langer Weg“, Acker- sowie unversiegelten Freiflächen und im Westen von Ruderalflur und gewerblicher Nutzung gekennzeichnet.

Teilbereich 2 wird von einer unversiegelten Freifläche geprägt. Der Teilbereich wird im Norden durch die Straße „Kurvenweg“, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch einen versiegelten Weg und im Westen durch die „Gartenstraße“ begrenzt. Im Süden des Teilbereiches sind Gehölze vorhanden.

Ermittlung des Untersuchungsumfanges

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes ist das Vorkommen von Individuen der Artengruppen Säugetiere/Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Fische, Falter, Käfer, Libellen und Weichtiere sowie von geschützten Arten der Flora ausgeschlossen. Die vorhandene Habitatausstattung des Untersuchungsraumes weist keine geeigneten Merkmale auf, die den artspezifischen Habitatansprüchen der einzelnen Arten der zuvor genannten Gruppen entsprechen. Es sind weder Gewässer als Habitat für Fische und Amphibien noch Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen als potentielles Quartier 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.

Das Vorkommen von Brutvögeln ist aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen zu erwarten. Ein Hinweis zur zeitlichen Einschränkung der Baufeldberäumung ist unter „Hinweise“ auf der Planunterlage enthalten.

4.4 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 Klimateigenschaften 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 der landwirtschaftlichen Nutzung gekennzeichnet.

Das Klima beeinflussend wirkende Vorbelastungen ergeben sich für den Untersuchungsbereich aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den Emissionen des Siedlungsbereiches (Bebauung, verkehrliche Infrastruktur).

4.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 beträgt > 10 m. Aufgrund der Mächtigkeit bindiger Deckschichten von > 10 m ist die Geschütztheit des Grundwassers hoch. Der östliche Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II, der westliche innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Bezugnehmend auf die Stellungnahme zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 13.05.2015 befindet sich der Änderungsbereich aufgrund der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich zukünftig nicht mehr innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine fließenden Gewässer vorhanden. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Soll, das zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser führte. Westlich des Plangebietes sind das Große und Kleine Kuhmoor mit einem ehemaligen Torfstich vorhanden.

Das Plangebiet grenzt an einen durch Hochwasser gefährdeten Bereich. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wis-

marbucht 3,20 m ü. NHN. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz. Bei einer Höhenlage über 3,20 m ü. NHN ist eine Gefährdung durch Hochwasser nicht auszuschließen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Für nördlich gelegene Bereiche innerhalb des Plangebietes, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, liegt bei einem Hochwasserereignis mit seltener Wahrscheinlichkeit eine Überflutungsgefährdung vor.

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser ergeben sich für den Untersuchungsraum aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen.

4.6 Schutzgut Boden

Nach den Angaben des Kartenportals Umwelt, LUNG 2016 sowie der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34/94 handelt es sich bei dem im Änderungsbereich vorkommenden Bodentyp um Braunerde mit leicht podsoligen Charakter.

Vorbelastungen des Bodens liegen im Bereich des Vorhabens aufgrund der mechanischen Bewirtschaftung der Ackerfläche sowie dem damit einhergehenden möglichen Eintrag von Düngemitteln vor. Im westlichen Plangebiet im Bereich der Grünfläche sowie im westlichen Bereich des Gebietes WA 7 besteht der Verdacht, dass sich Altlasten im Boden befinden. Diese Flächen werden, wie auch im Ursprungsplan in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei der weiteren Planung und Umsetzung sind die im Teil 1 – Begründung unter Punkt 3.4 Abfallentsorgung/Altlasten genannten Hinweise zu beachten.

4.7 Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches. Sofern während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Weitere Sach- und Kulturgüter liegen nicht vor. Eine weitere Betrachtung des Schutzgutes ist somit nicht erforderlich.

4.8 Schutzgut Mensch einschließlich des Landschaftsbildes

Das Landschafts- und Stadtbild des Änderungsbereiches und der Umgebung ist sowohl von Offenland als auch von städtischen Strukturen geprägt. Die Bereiche westlich des Plangebietes werden vorrangig von städtischen Nutzungen, wie Wohnbebauung, verkehrliche Infrastruktur, Kleingartenanlagen, Versorgungseinrichtungen, Gewerbebetriebe und einer 110- kv- Freileitung gekennzeichnet. Der Bereich des Plangebietes sowie die östlich und nordöstlich angrenzende Umgebung wird vorwiegend von offener Landschaft mit Ackerflächen, aber auch Ruderalfluren und Moorflächen charakterisiert.

Vorbelastungen des Landschafts- und Stadtbildes ergeben sich aus den zuvor beschriebenen Strukturen und Nutzungen. Der mit der verkehrlichen Nutzung einhergehende Geräuschpegel und die städtischen Strukturen sind ebenfalls als Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch zu betrachten.

4.9 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete der nationalen und internationalen Ebene

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im 500 m Wirkungsbereich des Vorhabens sind keine Schutzgebiete der nationalen und internationalen Ebene vorhanden. Die weitere Prüfung zu erwartender Umweltwirkungen auf die Schutzgebiete ist nicht erforderlich.

Gesetzlich geschützte Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Westen des Teilbereiches 1 ist gemäß LINFOS ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop in Form einer naturnahen Feldhecke mit einer Größe von 371 m² dargestellt. Tatsächlich hat sich mit der fortschreitenden Siedlungsentwicklung die Umgebungssituation der Hecke verändert, wodurch die Hecke nicht mehr die Mindestvoraussetzungen für den Biotopschutz erfüllt. Mindestvoraussetzung ist, dass sich die Hecke laut Anlage 2 Punkt 4.4 NatSchAG M-V in der freien Landschaft befindet. Die Hecke grenzt jedoch nur im Osten an Ackerfläche und im Süden an eine Grünfläche. An den übrigen Seiten grenzt die Hecke an Gewerbe- und Siedlungsflächen an. Zudem besteht die Hecke teilweise auch aus nicht heimischen Gehölzen, wie der Gewöhnlichen Schneebeere (*Symphoricarpos albus*). Die Hecke wird daher als nicht gesetzlich geschütztes Siedlungsgehölz eingestuft.

Östlich des Geltungsbereiches ist gemäß LINFOS nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes aufgelassenes Feuchtgrünland in Form eines Großröhrichts vorhanden (Kuhmoor). Der Abstand zwischen den geplanten Bauflächen und dem Biotop beträgt ca. 250 m. Aufgrund der Vorbelastung durch die Einträge aus der Landwirtschaft (Dünger, Pestizide) und der Abstandsflächen sind Beeinträchtigungen auf das gesetzlich geschützte Biotop auszuschließen. Die Gestaltung von Grünflächen mit Gehölzen, in den östlichen Randbereichen des Plangebietes, puffern ebenso mögliche Auswirkungen auf das Biotop ab.

5. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Biotop

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungsplanung erfassten Biotoptypen erfahren bei Umsetzung der vorliegenden Planung teilweise einen Funktionsverlust. Die mit der Planung herbeigeführte Versiegelung ruft einen vollständigen und dauerhaften Funktionsverlust hervor. Die künftigen privaten und öffentlichen Grünflächen (Gärten, Straßenbegleitgrün, Spielplatz, etc.) werden nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen dem Naturhaushalt zurückgeführt.

Der Funktionsverlust wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet. Die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen werden als Minde-

rungs- bzw. interne Kompensationsmaßnahmen bei der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

Schutzgut Arten

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes weisen auf ein potentiell Vorkommen von Brutvögeln aus der Gilde der Gehölz- und Bodenbrüter hin. Aufgrund der Wirkungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen, der Wohnbebauung und der Osttangente ist nicht mit einem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu rechnen, sondern mit typischen, wenig störungssensiblen Arten des Siedlungsraumes. Erhebliche Beeinträchtigungen durch bau- und betriebsbedingte Geräuschwirkungen der an den Siedlungsbereich angepassten Arten sind auszuschließen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist durch die Inanspruchnahme von Flächen zur Lagerung von Baumaschinen und -materialien mit einem temporären Habitatverlust zu rechnen. Dieser ist jedoch keinesfalls erheblich, da gleichwertige Habitatstrukturen in der direkten Umgebung vorhanden sind.

Anlagebedingt wird durch die Herstellung von Gebäuden, Straßen und Stellplatzflächen ein vollständiger Habitatverlust herbeigeführt. Dieser ist nicht als erheblich beeinträchtigend einzustufen, zumal es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Gleichzeitig sind gleichwertige Habitatstrukturen im direkten Umfeld zum Plangebiet vorhanden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind die bauvorbereitende Rodung von Gehölzen und die Beseitigungen der vorhandenen Vegetation gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln zwischen dem 30. September und dem 1. März vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb des Plangebietes keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Niststätten ausgeschlossen. Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fällarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Schutzgut Klima/Luft

Mit Realisierung der vorliegenden Planung wird keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft hervorgerufen. Die Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebietes stellt keine signifikante klimawirksame bauliche Veränderung dar.

Schutzgut Wasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlags ist auf der Ackerfläche bisher uneingeschränkt möglich. Mit Versiegelungen von Teilflächen werden Veränderungen bei der Regenwasserversickerung hervorgerufen. Ausführliche Angaben zu Maßnahmen der Regenwasserversickerung sind dem Teil 1 – Begründung unter Punkt 3.2 zu entnehmen.

Schutzgut Boden

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch Bodenversiegelungen im Bereich der geplanten Bebauung. Mit der Gebäudeerrichtung sowie der Herstellung von Zuwegungen erfolgt ein vollständiger und dauerhafter Verlust der Bodenfunktion. In den Bereichen in denen keine Versiegelung erfolgt, bleibt die Bodenfunktion erhalten.

Der mit Umsetzung der Planung herbeigeführte Eingriff wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Schutzgut Mensch einschließlich des Landschaftsbildes

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.

Zur Beurteilung der Geräuschwirkungen angrenzender Nutzungen auf das Schutzgut Mensch wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (Schallimmissionsprognose, GP 1178/16 „Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch – Nord“ der Hansestadt Wismar“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz, Kohlen & Wendlandt, Rostock, 01.12.2016). Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Teil 1 – Begründung unter Punkt 4. dargestellt.

Unter Berücksichtigung der dort aufgeführten Maßnahmen zum Schallschutz ist von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für das Schutzgut Mensch auszugehen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder Schutzobjekten sind aus oben genannten Gründen auszuschließen.

5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung hat der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“ weiterhin Bestand. Die Entwicklung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten nach den Festsetzungen der Ursprungsplanung ist möglich. Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Ursprungsplan wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 der Hansestadt Wismar beinhaltet im Wesentlichen eine Optimierung der verkehrlichen Erschließungsanlagen und die Anpassung der Baugebiete und der Baugrenzen an die geänderte bauliche Nutzung für Flächen, für die bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“ besteht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft. Auch aufgrund der deutlichen Reduzierung der Bebauungsintensität gegenüber dem geltenden Bebauungsplan, sowohl in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten, als auch der Anzahl der Gebäude, kann auf die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten verzichtet werden.

7. Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Eine Abweichung der Ergebnisse der Potentialanalyse vom tatsächlichen Artbestand des Untersuchungsraumes ist möglich. Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung ist jedoch nicht mit einem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen.

Hinsichtlich der abiotischen Schutzgüter wurde auf die Angaben des Kartenportals Umwelt, LUNG 2016 zurückgegriffen. Es ist nicht von Kenntnislücken auszugehen.

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die mit den Zielen der 2. Änderung des Bebauungsplanes einhergehende Versiegelung ruft eine Beeinträchtigung der Biotop- und Bodenfunktion von Ackerflächen hervor und ist gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu betrachten.

Der hier betrachtete Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 überlagert sich stark mit dem Ursprungsbebauungsplan. Generell erfolgt eine Neuordnung der städtebaulichen Nutzungsstruktur (Erschließung der Wohngebiete, etc.). Die Flächenanteile des Ursprungsbebauungsplanes und der hier betrachteten 2. Änderung sind in der nachfolgenden Tabelle zur Veranschaulichung in gerundeten Zahlen gegenübergestellt.

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Flächenanteile des Ursprungsbebauungsplanes und des Bereiches der 2. Änderung

Flächennutzung	Flächenanteile in m ² Ursprungsbebauungsplan	Flächenanteile in m ² 2. Änderung
Wohngebiet (WA)	71.000	36.721
Mischgebiet (MI)	27.000	0
Gewerbegebiet (GE)	58.000	19.500
Versorgungsanlagen	1.000	542
Verkehrsflächen	21.000	13.145
Grünflächen	24.000	36.777
Gesamtfläche	202.000	106.685

Bei dem Ursprungsplan handelt es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der bisher nicht vollständig umgesetzt wurde. Somit ist bei der Ermittlung der Eingriffshöhe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 die Biotopkartierung der Ursprungsplanung als aktueller Biotopbestand zu betrachten. Es werden ausschließlich die Biotope betrachtet, die sich mit dem Bereich der 2. Änderung decken und die eine Änderung erfahren. Konkret betrifft dies die in der Ursprungsplanung erfasste Ackerfläche. Gemäß Anlage 9 der HzE ist der landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Wertstufe von 1 zu zuordnen. Aufgrund der Bewirtschaftung der Fläche leitet sich ein Kompensationserfordernis von 0,3 ab.

Versiegelung

Mit der Errichtung von Wohn- und Gewerbegebäuden mit Nebenanlagen werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Flächenversiegelungen hervorgerufen. Die maximal zulässige Versiegelung der einzelnen WA- und GE-Gebiete wird durch die Festlegung von Grundflächenzahlen (GRZ) begrenzt. Innerhalb der WA-Gebiete ist eine maximale Überschreitung der GRZ von 50 % zulässig. Nachfolgend wird die maximal zulässige Versiegelung der einzelnen WA- und GE- Gebiete ermittelt.

Tabelle 5: Maximal zulässige Versiegelung der einzelnen Baugebiete

Gebiet	Gesamtfläche in m ²	GRZ	Überschreitung	GRZ-Summe	Bebaubare Fläche in m ²	Nicht überbaubare Fläche in m ²
WA1	3.298	0,3	50%	0,45	1.484	1.814
WA2	4.461	0,4	50%	0,6	2.677	1.784
WA3	14.408	0,4	50%	0,6	8.645	5.763
WA4	6.540	0,3	50%	0,45	2.943	3.597
WA5	2.860	0,4	50%	0,6	1.716	1.144
WA6	4.216	0,4	50%	0,6	2.530	1.686
WA7	938	0,4	50%	0,6	563	375
GE2	9.698	0,8	-	-	7.758	1.940
GEe3	4.536	0,8	-	-	3.629	907
GEe4	5.248	0,8	-	-	4.198	1.050

Zusätzlich ist gemäß Anlage 10, Tabelle 2 der HzE ein Zuschlag für Versiegelung zu berücksichtigen. Demnach ist bei einer Vollversiegelung das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5, bei Teilversiegelung um 0,2 zu erhöhen.

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen (Korrekturfaktor)

Als landschaftliche Freiräume werden bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastrukturen belastete Gebiete bezeichnet. Die Qualität der landschaftlichen Freiräume richtet sich nach der Lage von Biotopen in einem durch Störungen vorbelasteten oder einem nicht belasteten Raum. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit eines störungsarmen bzw. -freien Landschaftsraumes erfordert die Zunahme des Kompensationserfordernisses bzw. die Verringerung bei bereits vorbelasteten Landschaftsräumen.

Der hier betrachtete Landschaftsraum ist von Ackerflächen, Feuchtbiotopen und Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Insgesamt ist der betrachtete Landschaftsraum als gestört zu bezeichnen. Als nächstgelegene Störquelle sind die Osttangente und die Poeler Straße mit den anschließenden Siedlungsstrukturen zu betrachten, die sich in einem Abstand von ≤ 50 m zum Vorhaben befinden. Gemäß der Tabellen 4 und 5, Anlage 10 der HzE ist bei diesem Abstand ein Korrekturfaktor von 0,75 zu berücksichtigen.

Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens (Wirkungsfaktor)

Vom Vorhaben bzw. Vorhabenort können erhebliche und negative Wirkungen auf die umgebenden Biotoptypen bzw. die Umwelt ausgehen. Diese Wirkungen äußern sich z.B. in Lärm, stofflichen Immissionen, Störungen, optischen Reizen und Eutrophierung. Zur Ermittlung des Intensitätsgrades sind Wirkzonen zu bilden. Zur räumlichen Festlegung der Wirkzonen lassen sich die projektbedingten Auswirkungen mit der weitesten räumlichen Ausdehnung heranziehen. Im Bereich der Wirkzonen sind im Regelfall alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Für den hier betrachteten Untersuchungsraum ist dies konkret das nach § 20 geschützte geschützte Schilfröhricht.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Nutzungen ist mit Realisierung der Planung keine signifikante Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten. Ebenso konnte im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung kein Vorkommen planungsrelevanter Wertarten festgestellt werden. Aus diesem Grund wird auf die Berücksichtigung des Wirkungsfaktors bei der nachfolgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Ermittlung der Eingriffshöhe

Der vollständige Kompensationsbedarf errechnet sich nach Anlage 10, Punkt 2.4.1, S. 99, aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor verbal-argumentativ hergeleiteten Einzelfaktoren.

$$\boxed{\begin{array}{l} \text{Ermittelte} \\ \text{Fläche des} \\ \text{betroffenen} \\ \text{Biotoptyps} \\ \text{(A) in m}^2 \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{l} \text{Kompensationswertzahl (K)} \\ \text{des betroffenen Biotoptyps} \\ \text{und ggf. in Addition zu} \\ \text{berücksichtigender Faktor} \\ \text{für Versiegelung (V)} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{l} \text{Korrektur-} \\ \text{faktor} \\ \text{(KF)} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{l} \text{Kompensati-} \\ \text{onsflächen-} \\ \text{äquivalent (Kfä)} \\ \text{in m}^2 \text{ (Bedarf)} \end{array}}$$

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden einzeln für die künftigen Nutzungen ermittelt.

Für die einzelnen Nutzungstypen wird zum einen die Eingriffshöhe durch Versiegelung und zum anderen der Eingriff durch den Verlust der Biotopfunktion dargestellt. Bei letzterem werden alle nicht versiegelten Flächen, die überplant werden, berücksichtigt.

Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA7

Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffs durch künftige Allgemeine Wohngebiete

Planung	Code	Fläche (A) in m ²	GRZ inkl. 50 % Überschreitung	max. Fläche (A) in m ²	Kompensationswertzahl (K)	Versiegelungsaufschlag (V)	Korrekturfaktor (KF)	Kompensationsflächenäquivalent (Kfä) in m ²
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung								
WA1	ACL	3.298	0,45	1.484	0,3	0,5	0,75	890
WA2	ACL	4.461	0,6	2.677	0,3	0,5	0,75	1.606
WA3	ACL	14.408	0,6	8.645	0,3	0,5	0,75	5.187
WA4	ACL	6.540	0,45	2.943	0,3	0,5	0,75	1.767
WA5	ACL	2.860	0,6	1.716	0,3	0,5	0,75	1.030
WA6	ACL	4.216	0,6	2.530	0,3	0,5	0,75	1.518
WA7	ACL	938	0,6	563	0,3	0,5	0,75	338
Verlust der Biotopfunktion								
WA1-nicht überbaubare Bereiche	ACL		-	1.814	0,3	-	0,75	408
WA2-nicht überbaubare Bereiche	ACL		-	1.784	0,3	-	0,75	401
WA3-nicht überbaubare Bereiche	ACL		-	5.763	0,3	-	0,75	1.297

WA4-nicht überbaubare Bereiche	ACL		-	3.597	0,3	-	0,75	809
WA5-nicht überbaubare Bereiche	ACL		-	1.144	0,3	-	0,75	257
WA6-nicht überbaubare Bereiche	ACL		-	1.686	0,3	-	0,75	379
WA7-nicht überbaubare Bereiche	ACL		-	375	0,3	-	0,75	84
Gesamtsumme								<u>15.971</u>

Gewerbegebiet GE2 und eingeschränkte Gewerbegebiete GEe3 und GEe4

Tabelle 7: Ermittlung des Eingriffs durch künftige Gewerbegebiete

Planung	Code	Fläche (A) in m ²	GRZ	max. Fläche (A) in m ²	Kompensationswertzahl (K)	Versiegelungsaufschlag (V)	Korrekturfaktor (KF)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ²
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung								
GE2	ACL	9.698	0,8	7.758	0,3	0,5	0,75	4.655
GEe3	ACL	4.536	0,8	3.629	0,3	0,5	0,75	2.177
GEe4	ACL	5.248	0,8	4.198	0,3	0,5	0,75	2.519
Verlust der Biotopfunktion								
GE2-nicht überbaubare Bereiche	ACL		-	1.940	0,3	-	0,75	436
GEe3-nicht überbaubare Bereiche	ACL		-	907	0,3	-	0,75	204
GEe4-nicht überbaubare Bereiche	ACL		-	1.050	0,3	-	0,75	236
Gesamtsumme								<u>10.228</u>

Tabelle 8: Aufschlüsselung der Eingriffe nach Nutzungsart Gewerbe, Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

Maßnahme / Eingriff	Kompensationsflächenäquivalent für Versiegelung und Funktionsverlust
<i>Gewerbe</i>	
GE 2	5.091
GEE 3	2.381
GEE 4	2.755
<i>Einfamilienhäuser</i>	
WA 1	1.298
WA 2	2.007
WA 3	6.484
WA 4	2.576
WA 5	1.287
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	
WA 6	1.897
WA 7	422

Verkehrsflächen

Die Rad- und Fußwege werden mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt, so dass sie als teilversiegelte Flächen mit einem Versiegelungsaufschlag von 0,2 in die Bilanzierung eingehen.

Tabelle 9: Ermittlung des Eingriffs durch künftige Verkehrsflächen

Planung	Cod e	Fläche (A) in m ²	Kompensati- onswertzahl (K)	Versiege- lungsauf- schlag (V)	Korrektur- faktor (KF)	Kompensati- onsflächen- äquivalent (Kfä) in m ²
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung						
Planstraße A und C	ACL	7.202	0,3	0,5	0,75	4.321
Planstraße B	ACL	3.941	0,3	0,5	0,75	2.365
Fußwege	ACL	1.305	0,3	0,2	0,75	489
Rad- und Fußweg	ACL	584	0,3	0,2	0,75	219
Parkplätze	ACL	113	0,3	0,5	0,75	68
Gesamtsumme						<u>7.462</u>

Versorgungsanlagen

Tabelle 10: Ermittlung des Eingriffs durch künftige Versorgungsanlagen

Planung	Code	Fläche (A) in m ²	Kompensa- tionswert- zahl (K)	Versiege- lungsauf- schlag (V)	Korrektur- faktor (KF)	Kompensations- flächenäquivalent (KFÄ) in m ²
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung						
Abwasser- pumpwerk	ACL	40	0,3	0,5	0,75	24
Gasversor- gung	ACL	451	0,3	0,5	0,75	271
Wertstoff- sammelbehäl- ter	ACL	36	0,3	0,5	0,75	22
Elektrizität	ACL	15	0,3	0,5	0,75	9
Gesamtsumme						<u>325</u>

Öffentliche Grünflächen

Tabelle 11: Ermittlung des Eingriffs durch öffentliche Grünflächen

Planung	Code	Fläche (A) in m ²	Kompensa- tionswert- zahl (K)	Korrektur- faktor (KF)	Kompensati- onsflächen- äquivalent in m ² (KFÄ)
Verlust der Biotopfunktion					
Ausgleichsmaßnahme 1	ACL	10.324	0,3	0,75	2.323
Ausgleichsmaßnahme 2	ACL	6.783	0,3	0,75	1.526
Lärmschutzwall, öffent- lich	ACL	794	0,3	0,75	179
Straßenbegleitgrün, öf- fentlich	ACL	1.579	0,3	0,75	355
Spielplatz, öffentlich	ACL	8.123	0,3	0,75	1.828
Siedlungshecke, öffent- lich	ACL	2.379	0,3	0,75	535
Gesamtsumme:					<u>6.746</u>

Private Grünflächen

Tabelle 12: Ermittlung des Eingriffs durch private Grünflächen

Planung	Code	Fläche (A) in m ²	Kompensationswertzahl (K)	Versiegelungsaufschlag (V)	Korrekturfaktor (KF)	Kompensationsflächenäquivalent (Kfä) in m ²
Lärmschutzwall, privat	ACL	3986	0,3	-	0,75	897
Zäsurgrün, privat	ACL	2661	0,3	-	0,75	599
Gesamtsumme						<u>1.496</u>

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung liegt ein Kompensationsbedarf von insgesamt 42.227 m² KFÄ vor. Die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind noch zu berücksichtigen.

Tabelle 13: Übersicht über die hervorgerufenen Eingriffe der einzelnen Nutzungen

Nutzung	Kompensationsflächenäquivalent in m ²
WA1	1.298
WA2	2.007
WA3	6.484
WA4	2.576
WA5	1.287
WA6	1.897
WA7	422
GE2	5.091
GEe3	2.381
GEe4	2.755
Verkehrsflächen	7.462
Versorgungsanlagen	325
Grünflächen, öffentlich	6.746
Grünflächen, privat	1.496
Gesamtkompensationsbedarf in m² KFÄ	42.227

Der teilweise Verlust der in der Ursprungsplanung festgesetzten Ausgleichsfläche (Sukzessionsfläche) ist noch zu berücksichtigen. Es werden insgesamt 10.600 m² ehemalige Ausgleichsfläche zugunsten von Gewerbe- und Grünflächen überplant. Ziel der Maßnahmen ist es die Entwicklung einer Pufferzone zwischen Bebauung und den Flächen des Kuhmoores und am Dorstein zu schaffen. Die Maßnahme beinhaltet auch die Pflanzung von dornigen Einzelgehölzen zur Entwicklung von wertvollen Lebensräumen. Sie wurde bisher jedoch nicht umgesetzt.

Zur Ermittlung eines adäquaten Ausgleichs im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die betroffenen Werte und Funktionen der Maßnahme zunächst durch eine entsprechende Werteinstufung zu bewerten, damit eine gleichartige und

gleichwertige Wiederherstellung erfolgen kann. Bei der Ermittlung eines entsprechenden Kompensationserfordernisses wird der in der Ursprungsplanung festgelegte Wert von 0,7 zur Bewertung der Maßnahme im Rahmen der 2. Änderung zugrunde gelegt.

Tabelle 14: Bewertung der künftig fortfallenden Ausgleichsmaßnahme der Ursprungsplanung

Maßnahme	Fläche (A) in m ²	Kompensations- wertzahl (K)	Kompensationsflä- chenäquivalent (KFÄ) in m ²
Sukzessionsfläche (Bebauungsplan Nr. 34/94)	10.600	0,7	7.420
Gesamtsumme			<u>7.420</u>

Dem zuvor ermittelten Kompensationsbedarf sind weitere 7.420 m² hinzu zu rechnen. Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt 49.647 m² KFÄ.

9. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung der zuvor untersuchten Schutzgüter werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen getroffen:

- Die bauvorbereitende Rodung von Gehölzen und die Beseitigung der Vegetationsschicht sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 30. September und dem 1. März vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb des Plangebietes keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Alle privaten Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind in der Bauweise Schotterrassen, Rasengitter, offenporiges Pflaster und wassergebundene Wegedecke zu befestigen.
- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

9.2 Minderungsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung des Plangebietes festgesetzt. Diese Maßnahmen beinhalten z.B. die künftigen Gärten der Wohnhäuser oder Straßenbegleitgrün und dienen der Minderung des Eingriffs. Im Allgemeinen erfüllen diese Maßnahmen nicht die Funktion von Kompensa-

tionsmaßnahmen, sondern dienen der landschaftsgerechten Einbindung von Bauvorhaben.

Für die Grundstücke, die an die öffentlichen Grünflächen grenzen, wird seitens der Stadt darauf hingewiesen, dass diese rückwärtigen Grundstücksgrenzen gemäß dem künftigen Kataster eingehalten werden müssen und keine privaten Nutzungen, wie z.B. Kompost- oder Lagerplätze, innerhalb der öffentlichen Flächen angelegt werden dürfen.

Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen sind als Minderung des Eingriffs zu berücksichtigen:

Öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“

Die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ sind vollflächig mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Garten- und Freizeitnutzung sowie die gewerbliche Nutzung des Lärmschutzwalles sind nicht zulässig.

Da vor allem eine Bepflanzung mit nicht heimischen Bodendeckern zu erwarten ist, wird ein geringerer Kompensationswert von 0,5 zugrunde gelegt.

Die Erstbepflanzung des Lärmschutzwalls ist durch den Erschließungsträger herzustellen und dauerhaft durch privatrechtliche Regelungen mit den zukünftigen Grundstückseigentümern zu sichern.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen 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, offenporiges Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. Die übrigen Bereiche können unter Beachtung eventuell vorhandener Gehölze mit Baum- und Strauchgruppen aus heimischen, standortgerechten Arten oder als Landschaftsrasen (Typ RSM 7.1.2) gestaltet werden. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als ungeeignet eingestuft werden. Zur optischen Abgrenzung ist die innerhalb der östlichen Grünfläche dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als mehrreihige Hecke mit einer Breite von 5,0 m zu entwickeln. Es sind Sträucher mit einer Mindestqualität $\geq 125/150$ cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb der westlichen Grünfläche dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Sträuchern mit einer Mindestqualität $\geq 125/150$ cm und Bäume der 3. Ordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen eines Weges, der ausschließlich Pflege- und Wirtschaftszwecken dient, ist zulässig.

Zur Bilanzierung der Minderungsmaßnahme wird aufgrund der vorrangig gestalterischen Funktion und der zu pflanzenden heimischen Hecken eine Kompensationswertzahl von 0,7 angenommen.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind heimische, standortgerechte Laubbäume der 2. und 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterpflanzung mit Bodendeckern bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm oder die Gestaltung der Freiflächen als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Typ RSM 7.1.2) ist zulässig.

Aufgrund der gestalterischen und ökologischen Funktion der Maßnahme durch die umfangreiche Bepflanzung mit Bäumen wird eine Kompensationswertzahl von 1 berücksichtigt.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungshecke“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungshecke“ sind auf 30 % der Fläche freiwachsende Blütenhecken mit Bäumen der 3. Ordnung zur Akzentuierung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist hinsichtlich Art und Qualität sowie der Pflanzanordnung an die südlich angrenzende Grünfläche außerhalb des Plangebietes anzupassen. Die Freiflächen sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Typ RSM 7.1.2) zu gestalten.

Aufgrund der gestalterischen und ökologischen Funktion der Maßnahme wird eine Kompensationswertzahl von 1 berücksichtigt.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sind auf mindestens 60 % der Fläche Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils 1 Baum gepflanzt wird. Es sind Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3xv. mit Ballen und Sträucher mit einer Mindestqualität $\geq 125/150$ cm zu pflanzen. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen (RSM Typ 7.1.2) einzusäen. Die Flächen sind nach Bedarf zu mähen. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

Aufgrund der gestalterischen und ökologischen Funktion der Maßnahme wird eine Kompensationswertzahl von 1 berücksichtigt.

Fläche zum Anpflanzen (Gewerbegebiet GE2)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als mehrreihige Hecken mit einer Breite von 3 m zu entwickeln. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Es sind Sträucher mit einer Mindestqualität $\geq 125/150$ cm zu verwenden.

Durch die gestalterische Funktion der Maßnahme wird eine Kompensationswertzahl von 0,5 angenommen.

Nicht überbaubare Bereiche

Auf den nicht überbaubaren Bereichen der geplanten Wohn- und Gewerbegebiete werden verschiedene Garten- bzw. Grünflächen entstehen. Diese Flächen werden nach Umsetzung des geplanten Vorhabens dem Naturhaushalt zurückgeführt und daher als Minderungsmaßnahmen des Eingriffs in die Berechnung einbezogen.

Grüngestaltung im WA 7

Die nicht überbaubaren Bereiche im WA 7 werden gärtnerisch angelegt. Es sind 2 Laubbäume in der Mindestqualität StU 12-14 cm, 3xv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hainbuchen-Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Hecke ist als 1,0 m tiefe und 1,60 m bis 1,80 m hohe Schnitthecke auszubilden. Die Anpflanzgebote dienen der Eingrünung des Grundstücks. Gleichzeitig haben sie die Funktion, die geplanten Nebenanlagen von der „Gartenstraße“, dem Gehweg und dem „Kurvenweg“ abzuschirmen.

Aufgrund der gestalterischen Funktion der Maßnahmen wird eine Kompensationswertzahl von 0,7 angenommen.

Tabelle 15: Bilanzierung der Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahme	Fläche (A) in m ²	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent in m ² (KFÄ)
WA1-nicht überbaubare Bereiche	1.814	0,7	0,5	635
WA2-nicht überbaubare Bereiche	1.784	0,7	0,5	624
WA3-nicht überbaubare Bereiche	5.763	0,7	0,5	2.017
WA4-nicht überbaubare Bereiche	3.597	0,7	0,5	1.259
WA5-nicht überbaubare Bereiche	1.144	0,7	0,5	400
WA6-nicht überbaubare Bereiche	1.686	0,7	0,5	590
WA7-nicht überbaubare Bereiche	375	0,7	0,5	131
GE2-nicht überbaubare Bereiche	1.940	0,7	0,5	679
GEe3-nicht überbaubare Bereiche	907	0,7	0,5	317
GEe4-nicht überbaubare Bereiche	1.050	0,7	0,5	368
Straßenbegleitgrün, öffentlich	1.579	1	0,5	790
Spielplatz, öffentlich	7.428	0,7	0,5	2.600
Siedlungshecke, öffentlich	2.379	1	0,5	1.190
Zäsurgrün, privat	2.661	1	0,5	1.331
Lärmschutzwand, öffentlich + privat	4.780	0,5	0,5	1.195
Fläche zum Anpflanzen (Gewerbegebiet GE2)	260	0,5	0,5	65
Gesamtsumme				14.190

Aus den oben aufgeführten Maßnahmen wurde ein Kompensationsflächenäquivalent von 14.190 m² errechnet, das als Minderung des Eingriffs zu berücksichtigen ist.

9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Inhalte der vorliegenden Planung, sind innerhalb des Geltungsbereiches Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A1“

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A1“ sind auf mindestens 60 % der Fläche Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils 1 Baum anzupflanzen ist. Es sind Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3xv. mit Ballen und Sträucher mit einer Mindestqualität $\geq 125/150$ cm zu pflanzen. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen (RSM Typ 7.1.2) einzusäen. Die Flächen sind nach Bedarf zu mähen. Das Anlegen eines Weges, der ausschließlich Pflege- und Wirtschaftszwecken dient, ist zulässig. Die öffentliche Nutzung dieses Weges ist ausgeschlossen. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Es ist eine dreijährige Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung vorzunehmen.

Gemäß Anlage 11, Punkt I.4 ist für die Gehölzpflanzung eine Wertstufe von 2 anzunehmen. Aufgrund der Flächenausmaße und der Gehölzauswahl besitzt die Maßnahme eine besondere ökologische Bedeutung als Habitat für potentiell vorkommende Arten sowie zum Schutz der angrenzenden Offenlandflächen. Es wird eine Kompensationswertzahl von 2,5 angenommen.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A2“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A2“ ist mit beerentragenden Strauch- und Baumarten (Sträucher mit einer Mindestqualität $\geq 125/150$ cm und Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3xv) zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro 150 m² ist mindestens 1 Gehölz zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Regelsaatgutmischung (RSM Typ 7.1.2) mit hohem Kräuteranteil herzustellen und 1- bis 2-mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Gehölze zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Es ist eine dreijährige Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung vorzunehmen.

Das Anlegen eines Weges, der ausschließlich Pflege- und Wirtschaftszwecken dient, ist zulässig.

Vogelbeerenwiesen bieten beste Voraussetzungen für eine hohe Artenvielfalt durch die beerentragenden Einzelgehölze und extensiven Wiesenflächen. Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.2, Anlage 11, HzE eine Wertstufe von 2 und aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung ein Kompensationswert von 3 angenommen.

Einzelbaumpflanzungen

Entlang der Planstraße A sind Laubbäume entsprechend der GALK – Straßenbaumliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6,0 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen. Entlang der Planstraße B ist die Herstellung von Parkplätzen nur in Kombination mit unmittelbar angrenzenden Pflanzflächen zulässig. Zur Gestaltung der Pflanzflächen und Baumscheiben (Mindestgröße 6 m²) ist eine Bepflanzung mit Bodendeckern bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm oder die Gestaltung der Freiflächen als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Typ RSM 7.1.2) zulässig.

Weitere Einzelbaumpflanzungen werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ und innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungshecke“ vorgenommen.

Gemäß Anlage 11, Punkt I.5 der HzE ist bei der Anpflanzung von Einzelbäumen eine Wertstufe von 2 anzunehmen. Es wird eine Kompensationswertzahl von 2 abgeleitet. Als Bezugsfläche wird pro Baum eine Flächengröße von 25 m² zugrunde gelegt. Insgesamt werden 19 Einzelbäume gepflanzt. Dies entspricht einem Kompensationsflächenäquivalent von 475 m².

Flächen zum Anpflanzen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 sind als Hecken mit art- und standortgerechten Gehölzen auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist zur optischen Abgrenzung die innerhalb der östlichen Grünfläche dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als mehrreihige Hecke mit einer Breite von 5 m zu entwickeln. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Es sind Sträucher mit einer Mindestqualität $\geq 125/150$ cm und Bäume der 3. Ordnung zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb der westlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf 60 % der Fläche mit Sträuchern der mit einer Mindestqualität $\geq 125/150$ cm und Bäume der 3. Ordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Aufgrund der Flächenausmaße und der Gehölzauswahl besitzt die Maßnahme eine besondere ökologische Bedeutung als Habitat für potentiell vorkommende Arten. Es wird eine Kompensationswertzahl von 2 angenommen.

Leistungsfaktor

Sämtliche zuvor aufgeführten Kompensationsmaßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94. Gemäß Anlage 10, Tabelle 6 der HzE wird der Berechnung der Kompensationsmaßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 zugrunde gelegt.

Tabelle 16: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Ausgleichsmaßnahme	Fläche (A) in m ²	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ²
Ausgleichsmaßnahme A1, öffentlich	10.324	2,5	0,5	12.905
Ausgleichsmaßnahme A2, öffentlich	7.516	3	0,5	11.274
Einzelbaumpflanzung	475	2	0,5	475
Flächen zum Anpflanzen (öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“)	695	2	0,5	695
Gesamtsumme				25.349

Tabelle 17: Darstellung der benötigten externen Kompensationsmaßnahmen

	Kompensationsflächenäquivalent m ² KFÄ
Gesamtkompensationsbedarf durch geplante Nutzung	42.227
entfallende Ausgleichsmaßnahme der Ursprungsplanung	7.420
Minderungsmaßnahmen im Plangebiet	- 14.190
Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet	- 25.349
Benötigtes externes Kompensationserfordernis:	10.108

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 10.108 m² KFÄ, das durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Ausgleichsmaßnahme A3, extern: Ökokonto Naturwald Roter See 2 - VR-022

Das Kompensationsdefizit von 10.108 m² KFÄ wird durch die gleiche Anzahl an Ökopunkten aus dem Ökokonto der Landesforst M-V „Naturwald Roter See 2 – VR-022“ beglichen.

Durch die Umsetzung der Ökokontomaßnahme können insbesondere folgende Effekte für den Naturhaushalt erreicht werden:

- Ablauf möglichst naturnaher Ökosystemprozesse,
- Schaffung bzw. möglichst langer Erhalt sowie Vernetzung von Alt- und Totholzstrukturen,
- Entwicklung von natürlichen und naturnahen Lebensräumen und Biotopen,

- Förderung von Pflanzen- und Tierarten dieses Lebensraumes,
- Wiederherstellung von naturnahen Landschaftselementen in einem landschaftlichen Freiraum von sehr hoher Bedeutung,
- Wiederherstellung von Strukturelementen eines naturnahen Landschaftsbildes in einem Landschaftsbildraum sehr hoher Bedeutung.

Die Maßnahme befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und ist daher geeignet den Ausgleich herzustellen. Mit der Landesforst M-V wurde privatrechtlich ein Vertrag geschlossen, der den verbindlichen Kauf der Ökopunkte regelt und erst mit Satzungsbeschluss in Kraft tritt.

9.4 Empfehlungen zur Artenwahl für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für die festgesetzten Anpflanzungen der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 7. des Teil B –Text wird empfohlen, folgende Pflanzen zu verwenden:

Für Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche „Zäsurgrün und der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsmaßnahme A1“ sollten folgende Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3xv. mit Ballen verwendet werden:

Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Flatter-Ulme	(<i>Ulmus laevis</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Schwedische Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Für Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“, der privaten Grünfläche „Zäsurgrün und der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsmaßnahme A1“ sollten folgende Sträucher mit einer Mindestqualität $\geq 125/150$ cm verwendet werden:

Feldrose	(<i>Rosa arvensis</i>)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Heckenrose	(<i>Rosa corymbifera</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Zweigrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)

Für Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsmaßnahme A2“ sollten folgende Sträucher mit einer Mindestqualität $\geq 125/150$ cm und Bäume mit einer Mindestqualität StU 16/18, 3xv. verwendet werden:

Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Wilde Süßkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Echte Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

Es wird darauf hingewiesen, wonach ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer vorsätzlich der in diesem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung (Umweltmonitoring)

Die Überwachung der Umwelt ist bei Vorhaben auszuführen, die erhebliche Umweltwirkungen herbeiführen. Umweltmonitoring ist demnach nur bei Vorhaben auszuführen, bei denen erhebliche Beeinträchtigungen prognostiziert wurden. Da durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“ der Hansestadt Wismar keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts wurde der derzeitige Umweltzustand erfasst. Eine Untersuchung über zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde durchgeführt. Es ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus der geplanten Errichtung von Gebäuden und der Herstellung von verkehrlicher Infrastruktur. Der Funktionsverlust von Acker als Biotoptyp und von Boden durch Versiegelung bisher unverbauter Bereiche wurde im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Zum Ausgleich des Eingriffs wurden geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Als externe Kompensationsmaßnahme werden Ökopunkte eines Ökokontos der Landesforst herangezogen.

Die Prüfung von Vorkommen streng geschützter und besonders geschützter Arten wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung vorgenommen. Es konnten keine planungsrechtlich relevanten Wertarten festgestellt werden. Aufgrund der Wirkungen der umliegenden Nutzungen ist nicht mit einem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu rechnen, sondern mit typischen, wenig störungssensiblen Arten des Siedlungsraumes. Erhebliche Beeinträchtigungen durch bau- und betriebsbedingte Geräuschwirkungen sind auszuschließen. Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

12. Literatur

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABI. EG Nr. L 305 S. 42-64.

HZE (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 3; 1999

LUNG (2010): Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

LUNG (2006): Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen (Entwurf)

LUNG (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Bundesartenschutzverordnung, BArtSchV (2005): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005, § 1, Anlage 1. – Naturschutzrecht, 10. Auflage.

MATTHÄUS, G. (1992): Vögel, Hinweise zur Erfassung und Bewertung im Rahmen landschaftsökologischer Planungen. - In **TRAUTNER, J. (Hrsg.):** Arten- und Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. - Ökologie in Forschung und Anwendung, 5, 27- 38.

Ausfertigungsvermerk:

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 "Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord" der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am 28.05.2020 gebilligt.

Wismar, den 26.06.2020

Thomas Beyer
Bürgermeister der
Hansestadt Wismar



