

HANSESTADT WISMAR



STAND: **Satzung**
26. Oktober 2017

BEGRÜNDUNG

**1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94
"SEEBAD WENDORF"
IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar „Seebad Wendorf“ im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	4
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	6
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	8
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	10
4.5 Flächennutzungsplan	10
4.6 Landschaftsplan	11
4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	11
5. Wahl des Planverfahrens	11
6. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
6.2 Naturräumlicher Bestand	15
7. Planungsziele	16
7.1 Planungsziel	16
8. Inhalt des Bebauungsplanes	18
8.1 Art der baulichen Nutzung	18
8.2 Maß der baulichen Nutzung	19
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	21

8.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
8.6	Aufschiebend bedingtes Baurecht	22
8.7	Höhenlage	23
8.8	Verkehrsflächen	24
9.	Örtliche Bauvorschriften	24
9.1	Dächer	24
9.2	Fassaden	25
9.3	Werbeanlagen	25
9.4	Abfallbehälter	25
9.5	Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung	26
9.6	Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen	26
9.7	Einfriedungen	26
9.8	Bußgeldvorschrift	27
10.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
10.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
10.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	28
11.	Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand für den Teilbereich 1	28
12.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	52
13.	Immissions- und Klimaschutz	55
14.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	58
15.	Verkehrliche Erschließung	62
16.	Ver- und Entsorgung	63
16.1	Wasserversorgung	63
16.2	Abwasserbeseitigung	63
16.2.1	Schmutzwasserbeseitigung Teilbereich 1	63
16.2.2	Niederschlagswasserbeseitigung Teilbereich 1	63
16.3	Oberflächenwasserbeseitigung	64
16.4	Brandschutz/ Löschwasser	64
16.5	Energieversorgung	65
16.6	Gasversorgung	65
16.7	Telekommunikation	65
16.8	Abfallentsorgung	65
16.9	Flächenbilanz	67
17.	Auswirkungen der Planung	67
18.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	68

18.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	68
18.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	69
18.3	Munitionsfunde	69
18.4	Gewässerschutz	69
18.5	Artenschutzrechtliche Belange	70
18.6	Vorgartengestaltung	70
18.7	Ökologische Baubegleitung	70
18.8	Baumkontrollen	70
18.9	Erhaltungsmaßnahmen der Großbäume	71
18.10	Ausgleich Flurstück 14	71
18.11	Bodenschutz/ Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	71
18.12	Bauliche Anlagen an Küstengewässern	71
18.13	Hochwasserschutz	72
18.14	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V	72
18.15	Bundeswehr	72
18.16	Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung	72

TEIL 2 **Ausfertigung** **73**

1.	Beschluss über die Begründung	73
2.	Arbeitsvermerke	73

TEIL 3 **Gutachten** **74**

1.	Konzeption zur Erschließung von zwei Stadtvillen in der Ernst-Scheel-Straße Seebad Wendorf	74
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)	74
3.	Begutachtung des Baumbestandes,	74
4.	Gutachten zu Zustand und Verkehrssicherheit von 5 Bäumen	74
5.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung SPA-Gebiet	74
6.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung FFH-Gebiet	74
7.	Schalltechnische Untersuchung	74

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 29.09.2016 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ wurde gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Der Stadtteil Wendorf ist entsprechend dem ISEK hinsichtlich seiner Lagequalität besonders hervor zu heben, vor sich allem durch die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet. Auch bei der Bewertung der Funktionalität der Stadtteile erreichten lediglich die Altstadt und Wismar bessere Werte als Wendorf. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt die Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wendorf als Maßnahme im Städtebau und Wohnen. Dies ist auch in dem Maßnahmenplan zum ISEK mit der Nummer 3 – "Flächen für Wohnungsbau in Wendorf" dokumentiert.

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 zielt auf eine Entwicklung von Wohnbauflächen ab.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ wird begrenzt:

Teilbereich 1

im Norden:	durch den Park Seebad Wendorf und das Hotel Seeblick,
im Osten:	durch angrenzende Flächen des Parkplatzes, der durch einen Geh- und Radweg vom Plangebiet getrennt liegt,
im Süden:	im östlichen Bereich durch den öffentlichen Parkplatz an der R.-Breitscheid-Straße und das Grundstück der R.-Breitscheid-Str. 136-140 und im westlichen Bereich durch Kleingärten,
im Westen:	durch den öffentlichen Parkplatz an der Wendeschleife Seebad Wendorf.

Teilbereich 2

- im Norden: durch die Straße zum Yachthafen und ein ehemaliges Heizhaus an der Ecke Ernst-Scheel-Straße/ Straße zum Yachthafen,
im Osten/im Süden: durch die Kleingartenanlage „Bei der Soltwisch“ Seebad Wendorf,
im Westen: durch das Grundstück der E.-Scheel-Str. 15.

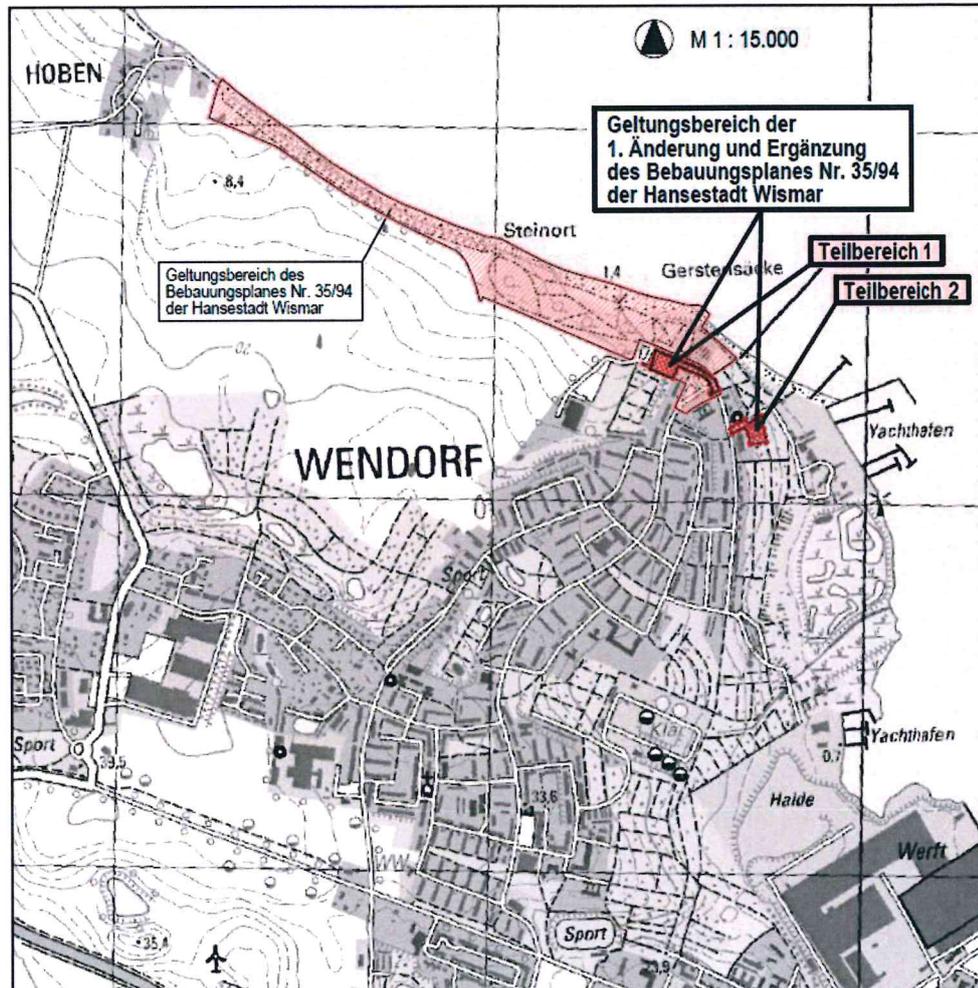


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich mit Darstellung der Teilbereiche

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes dient ein Lage- und Höhenplan vom 28.04.2016 des ÖbVI Christopher Sohn, Philosophenweg 3a, 23970 Wismar.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und

- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 wurde diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend, beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Das Aufstellungsverfahren ist im beschleunigten Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 13a BauGB) durchgeführt worden.

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2014 (BGBl. I S. 2414) ist 2017 durch verschiedene Gesetzesänderungen novelliert worden. Von der Überleitungsvorschrift (§ 245c BauGB) kann die Hansestadt Wismar keinen Gebrauch machen; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes wurde nicht vor dem 16. Mai 2017 förmlich eingeleitet. Somit gilt die aktuelle Fassung des Baugesetzbuches.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der BauNVO ist abzustellen.

Die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wurde durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der Planzeichenverordnung ist abzustellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen zu berücksichtigen:

- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66),
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope in der Hansestadt Wismar - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in M-V, Band 4a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope in der Hansestadt Wismar.
- EG-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7),
- Natura 2000-LVO-M-V – Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011).

Rechtsgrundlagen, die aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht zu beachten sind:

- WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. S. 626),
- LWaG – Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 432),
- AwSV – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905),
- WRRL – Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft vom 22.12.2000.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, im Ortsteil Seebad Wendorf, nordöstlich der Median Klinik eine Fläche für die Wohnnutzung zu entwickeln.

Mit der Planung wird der städtebauliche Missstand in Form einer ungeordneten Garagenfläche in diesem Bereich beseitigt. Die Garagen wurden beseitigt. Teilweise bestanden lediglich Ruinen ehemaliger Garagen. Auf diese Weise wird auch der städtebaulichen Qualität der näheren Umgebung des rechtskräftigen und vor der Realisierung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 82/13 für das „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar Rechnung getragen. Der ungeordnete Garagenstandort befand sich im Einfahrtsbereich des neuen Wohngebietes. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ findet eine Aufwertung der Umgebung statt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Teilbereiche. Dies ist dadurch begründet, dass im Teilbereich 1, in welchem Wohnnutzung entstehen soll, ursprünglich ein Reservestandort für den Ruhenden Verkehr vorgesehen war. Dieser wird auf die Fläche des Teilbereiches 2 verlegt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche für Wohnzwecke zu schaffen, ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 notwendig. Die 1. Änderung und Ergänzung erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) beschreibt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Der Bereich Wendorf befindet sich gemäß LEP M-V 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 werden die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für die Region untersetzt und präzisiert.

Die Hansestadt Wismar wird im RREP 2011 als Mittelzentrum eingestuft und ist Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.

Gemäß Programmsatz 3.2.1 (4) RREP WM tragen Mittelzentren die Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Dienstleistungen und Gütern des gehobenen Bedarfs. Sie sind regionale Wirtschaftsstandorte mit einem vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und sollen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Hansestadt Wismar ist darüber hinaus ein landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort und als See- und Hafenstadt sowie als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.

Die Entwicklung von Wohnbaufläche ist gemäß Programmsatz 4.1 (3) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren und vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage zu entwickeln (4.1 (2)).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/94 liegt in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum. In diesen Räumen „*soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für den Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.*“ (RREP WM, 3.1.3 (1)).

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, in welchen der Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen wird.

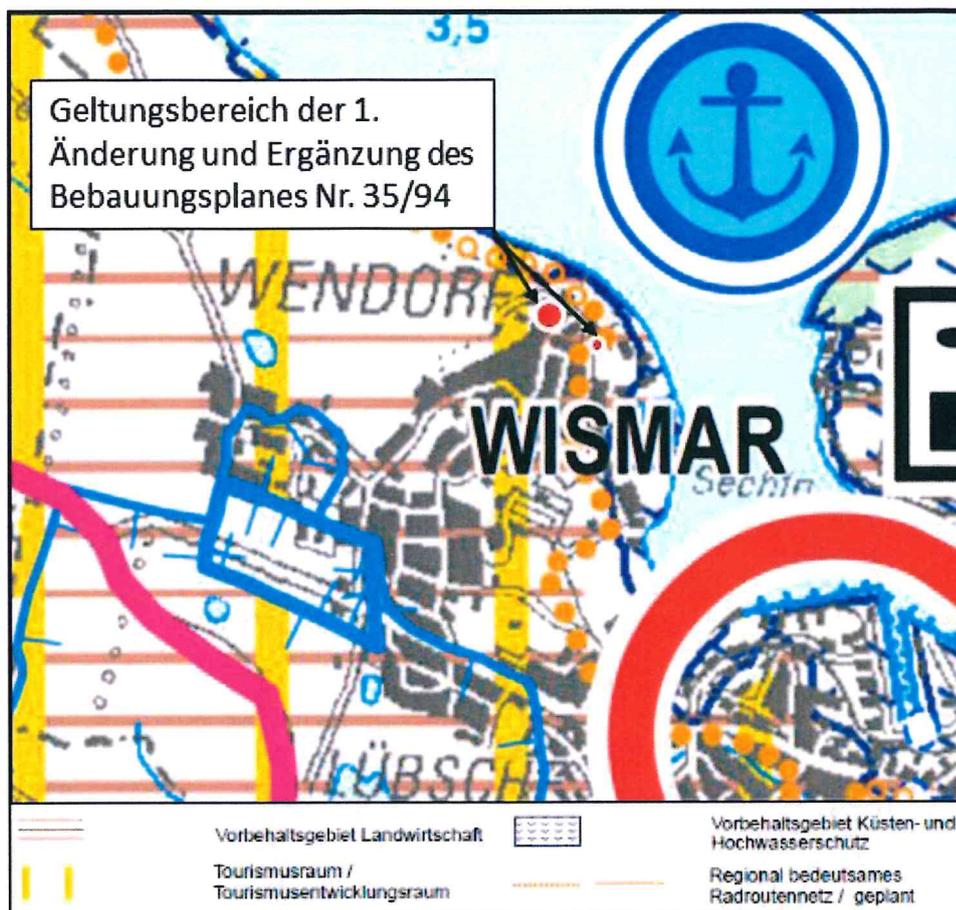


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
Quelle: <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/de/downloads/regionales-raumentwicklungsprogramm-westmecklenburg/>

Der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 geht als Zielsetzungen für den Bereich Seebad Wendorf folgendes hervor:

- Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung
 - besonderer Handlungsbedarf zur verträglichen Erschließung von Natur und Landschaft. Durch Umgestaltung des bisher als städtebaulicher Missstand zu bewertenden Fläche und Neubebauung ergibt sich eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Siedlungsbereich sind für folgende Punkte keine Aussagen vorhanden und besitzen somit keine Relevanz:

- Rastgebiete,
- Lebensraumstruktur,
- Bodenpotenzial,
- nutzbares Grundwasserdargebot,
- Landschaftsbildpotenzial,
- Maßnahmen,
- Funktionsbereiche.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die im Folgenden dargelegten Inhalte beziehen sich auf die erste Fortschreibung des GLRP WM 2008.

Kartenauswertung:

- Analyse der Arten und Lebensräume: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes.
- Biotopverbund: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundes.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen.
- Ziele der Raumentwicklung/ Erfordernisse an die Raumordnung: Ziele werden für das Plangebiet nicht festgesetzt.
- Besondere Anforderungen an die Landwirtschaft: Für das Plangebiet sind keine Aussagen getroffen.
- Boden: Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Siedlungsbereich sind zum Boden keine Aussagen vorhanden.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg überein.

4.5 Flächennutzungsplan

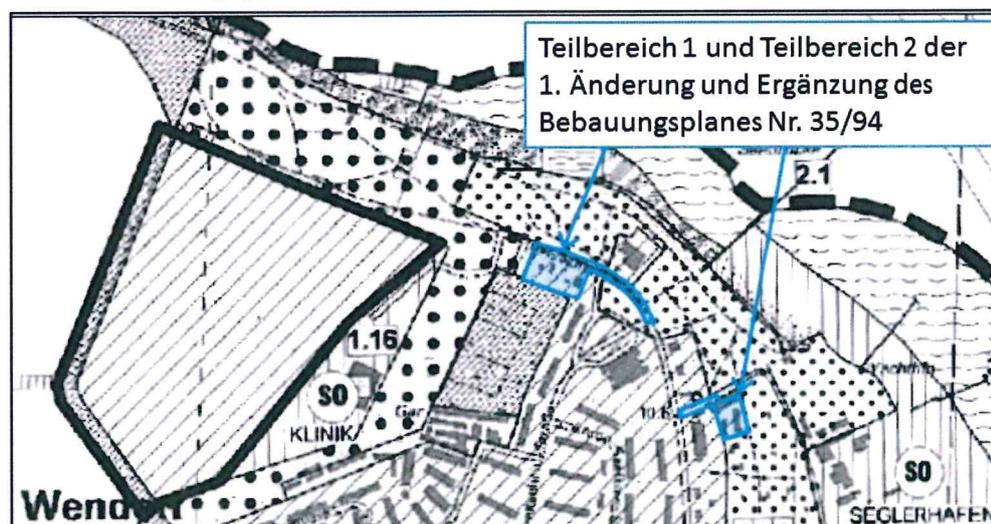


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar
Quelle: Hansestadt Wismar

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind der Teilbereich 1 und der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Nutzung der Fläche des Teilbereiches 1 für Wohnzwecke ist im Flächennutzungsplan somit erfasst. Für die Ausweisung des öffentlichen Parkplatzes im Teilbereich 2 ist keine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan zu treffen. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

4.6 Landschaftsplan

Es liegt kein rechtswirksamer Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Die Teilbereiche des Plangebiets befinden sich im Bereich der Ostseeküste. Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich bedarf gemäß § 89 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) der Anzeige bei der Wasserbehörde. Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt als zuständige Behörde wurde in der Stellungnahme vom 25. Juli 2017 eine entsprechende Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar sind keine Schutzgebiete und geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vorhanden.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. Ein Eingriff in geschützte Einzelbäume wird unter Punkt 11 bilanziert.

5. Wahl des Planverfahrens

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.09.2016 den Beschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ gefasst. Sie führte das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die innerörtliche Fläche für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Fläche befindet sich innerhalb des bebauten Ortsteils Wendorf und stellt sich als überwiegend von Bebauung umgebene Fläche dar. Ein Ausufer in den Außenbereich erfolgt nicht - es erfolgt lediglich eine straßenbegleitende ergänzende Bebauung.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Im Verfahren nach § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung wurden zur Begründung der Wahl des Planverfahrens berücksichtigt.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Planes wird die Art der baulichen Nutzung des Teilbereiches 1 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauung entlang der Ernst-Scheel-Straße wird ergänzt, der Ortsteil arrondiert. Es handelt sich um Flächen, die als ungeordnete Garagenstandorte genutzt wurden. Der Teilbereich 2 befindet sich an der Straße Zum Yachthafen und wird derzeit als Garagenstandort genutzt. Teilbereich 2 soll zukünftig als Reservestandort für den ruhenden Verkehr dienen, welcher derzeit noch im Teilbereich 1 vorgesehen ist. Die Fläche des Reservestandortes entfällt somit nicht, sondern wird lediglich verlegt.
- Der Plangeltungsbereich für den Teilbereich 1 umfasst ca. 0,58 ha, für den Teilbereich 2 ca. 0,32 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Im Ergebnis kann eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden.
- Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind von dem Vorhaben betroffen.
- Gemäß §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand abgesichert.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, geringfügige Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen

etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten ist nicht zu erwarten. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (etwa 130 m entfernt) und dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (etwa 500 m entfernt) kann gewährleistet werden. Entsprechende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen wurden gefertigt. Das Einvernehmen wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde hergestellt.
- Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ die Bebauung straßenbegleitend durch zwei Stadtvillen sowie die Berücksichtigung des Bestandsgebäudes mit jeweils 7 Wohneinheiten zu erweitern. Der Standort stellte sich als ungeordnete Garagenfläche dar. Die Garagen wurden beseitigt. Die Stellplatzkapazitäten werden in den Teilbereich 2 verlagert; es ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen durch den Teilbereich 2.
- Das Plangebiet befindet sich östlich des seit dem 26.06.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“. Für diesen wurden Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ erstellt. Darin wurde von einer Zunahme der Bevölkerung in Seebad Wendorf durch die im Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ festgesetzten Ziele um 450 bis 550 Personen ausgegangen. Die Beurteilung erfolgte anhand von durchschnittlich 500 Personen.



Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (dunkles Rot) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 (helles Rot), skizziert

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ werden insgesamt maximal 20 Wohneinheiten in Seebad Wendorf hinzukommen und eine Wohneinheit im Bestandgebäude bestehen bleiben. Dies entspricht bei durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit etwa 50 zusätzlichen Anwohnern.

Es wurden Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ für 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ erstellt. Die gutachterliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des SPA und dem FFH-Gebiet vorliegen. Mit dem Schreiben vom 20. September 2017 wird durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg der erforderliche Nachweis der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG bestätigt.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar „Seebad Wendorf“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren. Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Zusammenfassung:

Die Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zur Arrondierung des Ortsteiles ist ein wesentlicher Belang dieser Planung.

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des Baugesetzbuches.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Nachverdichtung innerhalb des bebauten Ortsteiles Wendorf wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ vor. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche fest. Es handelt sich um eine Fläche, die als Reservestandort für den ruhenden Verkehr vorgesehen ist. Eine Umsetzung der Planungsziele ist bisher nicht erfolgt. Es handelte sich um einen ungeordneten Garagenstandort, auf welchem teilweise Ruinen ehemals genutzter Garagen vorhanden waren. Die Garagen wurden beseitigt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wurden für den Reservestandort 40 Parkplätze vorgesehen. Mit der Schaffung der Standorte für den Ruhenden Verkehr soll die Erhöhung der Attraktivität des Gesamtbereiches Seebad Wendorf und die damit einhergehende Zunahme des motorisierten Besucherverkehrs Vorsorge getragen werden. Eine Umsetzung erfolgte nicht.

Die nördlich an den Teilbereich 1 angrenzende Fläche ist als Parkanlage im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Waldflächen sind mehr als 30 m vom Plangebiet entfernt.

Der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“. Für die Fläche liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Fläche ist als Garagenstandort genutzt. Zukünftig wird der Teilbereich 2 als Reservestandort für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für beide Teilbereiche der 1. Änderung und Ergänzung Wohnbauflächen dar. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wendorf“, südlich der Ernst-Scheel-Straße.

Der Teilbereich 1 wird im Norden durch den Park Seebad Wendorf, im Nordosten durch das Hotel Seeblick sowie weiteren Flächen des Parks Seebad Wendorf, südlich durch Wohnbebauung (Neubaublock) mit angrenzendem öffentlichen Parkplatz, südlich bis südwestlich durch eine Kleingartenanlage und im Westen durch den öffentlichen Parkplatz an der Wendeschleife Seebad Wendorf begrenzt.

Der Teilbereich 1 umfasst anteilig die Flurstücke 6/2, 6/3, 14, 65/2 und 105/2 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar, die die Ernst-Scheel-Straße sowie südlich daran angrenzende Grundstücke umfasst.

Das Flurstück 6/3 wurde als ungeordneter Garagenstandort genutzt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die Garagen wurden beseitigt. Zu den Garagen führten zwei teilversiegelte Wege von der Ernst-Scheel-Straße. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein aufgelassener Nutzgarten mit altem Schuppen und Obstgehölzen, die zum Teil abgängig sind. Der Gartenbereich war durch einen Zaun zur Umgebung abgegrenzt. Innerhalb dieses Flurstücks 6/3 befinden sich in den Randbereichen ältere Einzelbäume, die einzeln oder in Gruppen aufgewachsen sind.

Das Flurstück 14 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar innerhalb des Teilbereiches 1 ist bereits ein bebautes Wohngrundstück. Sowohl im vorderen als auch im hinteren Grundstücksbereich befinden sich mehrere Bäume, vorwiegend Nadelgehölze, die angepflanzt wurden.

Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wendorf“, südlich der Straße „Zum Yachthafen“.

Der Teilbereich 2 wird im Norden durch die Straße „Zum Yachthafen“ mit angrenzender Wohnbebauung und Park begrenzt. Im Osten und Süden befindet sich die Kleingartenanlage „Bei der Soltwisch“ Seebad Wendorf. Westlich schließt sich an den Teilbereich 2 Wohnbebauung (Neubaublock) an.

Der Teilbereich 2 umfasst anteilig die Flurstücke 141 und 131 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar. Derzeit wird der Teilbereich 2 als Garagenstandort genutzt. Die Wegeflächen sind teilversiegelt. Auf den nicht versiegelten Flächen haben sich Rasenflächen und einzelne Gebüsche entwickelt. Im südwestlichen Bereich haben sich entlang des Hanges, parallel zu den Garagen, Sträucher etabliert.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Wohnnutzung im Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“. Die Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH plant, auf der Fläche zwei Stadtvillen zu errichten. Darüber hinaus sollen vier Stellplätze vor der östlichen Stadtvilla, angrenzend an die Ernst-Scheel-Straße, sowie eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen geschaffen werden. Das Dach der Tiefgarage wird auf einem geringfügigen Teil der Fläche in geringer Höhe über der Geländeoberfläche errichtet und vollkommen begrünt. Durch die Begrünung wird erreicht, dass eine harmonische und parkartige Einbettung in das Umfeld erfolgt und die bauliche Anlage nicht als Fremdkörper in Erscheinung tritt. Entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes werden getroffen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus Richtung Westen. Die für die Tiefgaragenzufahrt entfallenden drei Stellplätze außerhalb des

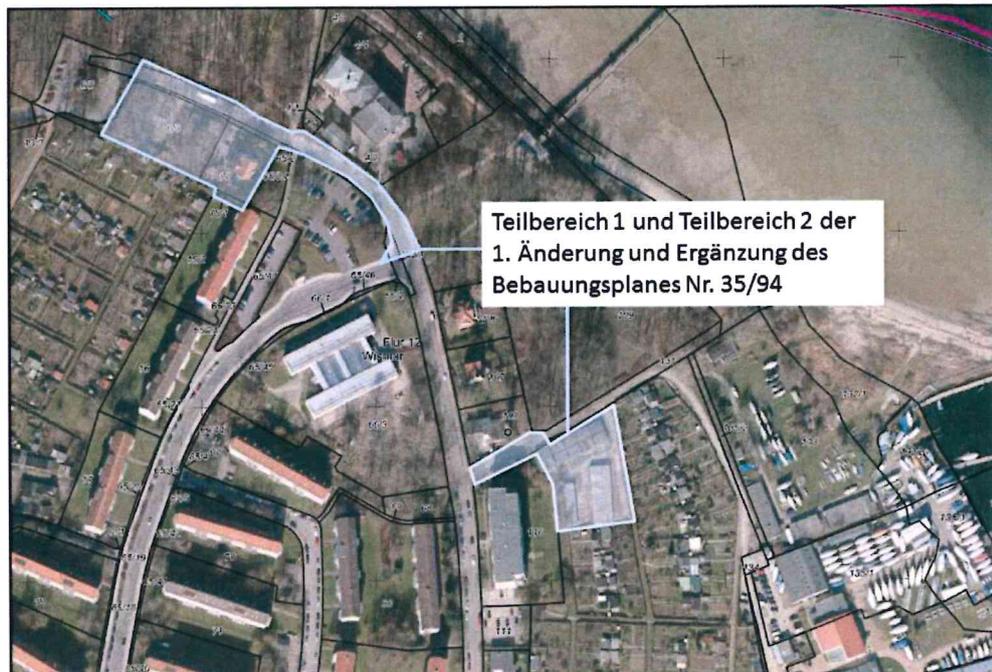


Abb. 5: Teilbereich 1 und Teilbereich 2 im Luftbild (Skizze)
Quelle Luftbild: GAIA M-V

Plangeltungsbereiches im Bereich des Parkplatzes (Wendekreis) sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich des Wendekreises (Außenkreis) ersetzt werden. Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden Anpassungen der Stellplatzanordnung in diesem Bereich vorgenommen. Der Vorhabenträger schließt einen entsprechenden Vertrag mit der Hansestadt Wismar ab. Die Regelung erfolgt vor Satzungsbeschluss. Von der Tiefgaragenzufahrt erfolgt eine Gehwegeanbindung über das private Grundstück an die Hauseingänge und die vier Stellplätze. Die Fläche wurde als ungeordneter Garagenstandort genutzt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die Garagen wurden beseitigt. Die städtebauliche Umgebung soll, auch im Hinblick auf den rechtskräftigen und zeitnah zu realisierenden Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, welcher im Westen an den Geltungsbereich angrenzt, aufgewertet werden und die Wohnqualität der näheren Umgebung verbessert werden. Auf dem Flurstück Nr. 14 der östlichen Teilfläche des Teilbereiches 1 wird das bebaute Grundstück der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 in den Geltungsbereich einbezogen. Auf dem Grundstück ist Wohnnutzung vorhanden. Unter Gesamtbetrachtung der Fläche werden für dieses Grundstück die gleichen Möglichkeiten geschaffen, wie für die neu zu schaffenden Stadtvillen im westlichen Teil. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen findet eine gleiche Behandlung der Grundstücke im Rahmen der Festsetzungen statt. Darüber hinaus werden Abweichungen der Nutzung auf dem bebauten Grundstück gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ behoben. Nutzungen, die von den Festsetzungen abweichen, werden durch Neubemessung der Baugrenzen entsprechend berücksichtigt. Das Bestandsgebäude und weitere vorhandene bauliche Anlagen entsprechen im Zuge der Änderung somit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Einfriedungen den Festsetzungen. Es ist städtebaulich gewünscht, das Gebäude der Villa auf dem Eckgrundstück zu sichern und zu erhalten. Deshalb

werden für dieses Grundstück abweichend von den sonstigen Festsetzungen für die Bebauung Festsetzungen getroffen, die den Bestand auf dem Grundstück berücksichtigen, jedoch aus Festsetzungen, die gleichartige Ausnutzungsmöglichkeiten wie auf den Nachbargrundstücken gewährleisten. Damit ist aus Sicht der Hansestadt Wismar eine Gleichbehandlung gewährleistet. Im Teilbereich 1 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese wurde nicht realisiert, sollte jedoch als Reservestandort für den ruhenden Verkehr mit 40 Parkplätzen vorbehalten werden. Aus diesem Grund wird der Standort verlegt, um so die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf der Fläche zu schaffen.

Der Reservestandort für den ruhenden Verkehr wird in den Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ verlegt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Gemäß der „Konzeption der Garagenkomplexe in der Hansestadt Wismar“ vom 29.08.2002 ist der vorhandene Garagenkomplex nicht als Dauerstandort vorgesehen. Auf der Fläche ist die Errichtung von bis zu 65 Parkplätzen möglich. Die Umsetzung der Zielstellungen des Reservestandortes gemäß des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist vollständig möglich. Ein Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße Zum Yachthafen wird in den Geltungsbereich einbezogen und im Bedarfsfall, bei Realisierung der Parkplatzfläche, ausgebaut. Mit der Erneuerung der verkehrlichen Erschließung ist auch die Straßenbeleuchtung in der Straße "Zum Yachthafen" neu herzustellen.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ den Ausbau der Ernst-Scheel-Straße. Dies erfolgt als Vorbereitung auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Zusätzlich ist im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Der beabsichtigte Straßenausbau wurde berücksichtigt. Die vorhandene, straßenseitige Einfriedung des Grundstückes der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 wird im Rahmen des Straßenausbaus verlegt. Die Hansestadt Wismar wird Eigentümerin einer Teilfläche des Grundstückes für den Straßenausbau.

Wohnungsnahen Spielflächen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht ausgewiesen. Diese werden im Park Seebad Wendorf realisiert. Es erfolgt eine Aufnahme im Erschließungsvertrag.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausgehend von der örtlichen Situation sowie unter Berücksichtigung der Planungsziele der Hansestadt Wismar, wird für das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3

- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Zur Sicherung der Wohnqualität und zum Ausschluss nicht gewünschter Nutzungen bzw. Entwicklungen sind diese Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Die Hansestadt Wismar schätzt ein, dass innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Flächen für diese Nutzungen vorhanden sind. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht erforderlich und würden sich negativ auf das Gebiet auswirken. Die Hansestadt Wismar schließt diese Nutzungen daher für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ aus.

Der mit der Gesetzesnovellierung 2017 nun neu eingefügte § 13a BauNVO regelt, dass Ferienwohnungen zu den in den Baugebieten zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gehören. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Rahmen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Zweckbestimmung und der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes werden somit durch das Wohnen bestimmt. Der Gebietscharakter ist zu wahren.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Oberkante der Gebäude) und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen nicht überschreiten (untere Bezugspunkte).

Die Oberkante der Tiefgarage darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) nicht überschreiten. Außerhalb der Gebäude und außerhalb von Terrassen ist die Tiefgaragendecke zu begrünen.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Oberkante der Tiefgarage nicht wesentlich in Erscheinung tritt und die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußbodens) nicht überschreitet.

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK max. Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Die Gebäudehöhe ist als Höchstmaß über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt mit OK max. 13,00 m festgesetzt.

Die Belange der Bundeswehr sind betroffen. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen. Würden die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, wären der Behörde die Planunterlagen erneut zur Prüfung vorzulegen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt unter Berücksichtigung der näheren Umgebung und des natürlichen Geländes. Das Bestandsgebäude bleibt hinter den getroffenen Festsetzungen zurück.

Es erfolgt eine weichere Einbindung der Gebäude, das Staffelgeschoss tritt an Stelle des sonst typischen Dachgeschosses.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung ist zulässig.

Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl inklusive der zulässigen Überschreitungen wurde überprüft. Die Einhaltung wird gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Errichtung von Gebäuden mit 4 Vollgeschossen ist zulässig.

Das 4. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) darf die Grundfläche von 75 v.H. des 3. Vollgeschosses nicht überschreiten.

Das 4. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) ist mit einem Abstand der Außenwand von mindestens 0,5 m zur Außenkante des 3. Vollgeschosses zu errichten. Das Dach des 4. Vollgeschosses darf grundsätzlich als Überdachung für Dachterrassen die gesamte Größe des darunterliegenden 3. Vollgeschosses ausnutzen, jedoch nicht darüber hinausgehen.

Der Mindestabstand gewährleistet die Erkennbarkeit des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Grundfläche des 4. Vollgeschosses hinter der Grundfläche des 1. bis 3. Vollgeschosses zurückbleibt und ein Staffelgeschoss entsteht (das jedoch wie ein Vollgeschoss zählt).

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele der Hansestadt Wismar wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu

50,00 m mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig. Gebäude von mehr als 50,00 m Länge sind nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Unter gesamtheitlicher Betrachtung des Allgemeinen Wohngebietes werden mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gleiche Möglichkeiten für die Grundstücke geschaffen. Die Baugrenzen für das Grundstück der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 berücksichtigen darüber hinaus den vorhandenen Bestand, der gesichert werden soll. Es ist städtebaulich gewünscht auf dem Grundstück die Villa zu erhalten.

8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze ausschließlich als offene Stellplätze innerhalb der gesondert festgesetzten Fläche zulässig. Die Festsetzung dient der geordneten Entwicklung von Stellplätzen und verhindert eine optische Beeinträchtigung durch Garagen oder überdachte Stellplätze.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen nur als Tiefgaragen und nur innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen gemäß Planzeichnung (Teil A) zulässig. Die Errichtung der Tiefgarage dient, neben den oberirdischen Stellplätzen, der Unterbringung von Stellplätzen für die ausreichende Versorgung der Wohngebäude. Die Stellplätze treten optisch nur in geringem Maße in Erscheinung und die Versorgung der Bewohner ist gesichert.

Nebenanlagen sind mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße entfernt zu errichten. Ausgenommen sind Einfriedungen für Müllbehälterstandorte und Nebenanlagen zwischen Parkplatz (Wendekreis) und nächstgelegener, paralleler Baugrenze. Die Fläche zwischen der verlängerten Baugrenze und der Ernst-Scheel-Straße ist ausgenommen.

Die Vorgartenbereiche sollen nicht durch hervortretende Nebenanlagen optisch beeinträchtigt werden. Im Bereich des Parkplatzes (Wendeanlage) tritt keine maßgebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes auf.

Müllbehälterstandorte und oberirdische Nebenanlagen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Scheel-Straße und der straßenseitigen Gebäudefront nicht zulässig. Ausgenommen ist der Ausschlussbereich nach 4.3. Der Bereich zwischen Ernst-Scheel-Straße und der straßenseitigen Gebäudefront soll nicht durch Nebenanlagen beeinträchtigt werden.

Ausnahmen sind für den bereits bebauten Grundstücksbereich des Flurstückes Nr. 14, Flur 12 Gemarkung Wismar für oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Eine Ausnahme für das bereits bebaute Grundstück der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 der Hansestadt Wismar ist aufgrund der Berücksichtigung der Grundstückseigenschaften und der Schaffung gleichwertiger Möglichkeiten innerhalb der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Im Wurzelschutzbereich sind auf den gesondert festgesetzten Flächen Feuerwehrezufahrten und Stellplätze zulässig.

Im Rahmen der ehemaligen Nutzung als Garagenstandort waren in diesem Bereich bereits Stellplätze vorhanden. In diesem Bereich kommt es, im Vergleich zu der früheren Nutzung, zu Entsiegelungen. Durch die Nutzung als Feuerwehrezufahrt reduziert sich der Grad der Versiegelung. Die versiegelte Fläche im Wurzelschutzbereich ist im Vergleich "vorher/ nachher" insgesamt geringer.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit je maximal 7 Wohnungen begrenzt. Die Nutzungsdichte entspricht den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar. Eine höhere Nutzungsdichte ist nicht Ziel der Hansestadt Wismar.

8.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Es wurden zwei verschiedene Festsetzungen zum aufschiebend bedingten Baurecht getroffen. Die textliche Festsetzung unter 6.1 betrifft den Baumschutz auf dem Flurstück 14 und die textliche Festsetzung unter 6.2 betrifft den Bodenschutz auf dem Flurstück 6/3 im Teilbereich 1.

Zur textlichen Festsetzung 6.1

Die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts wurde unter Berücksichtigung des Einzelbaumschutzes gewählt. Es kann somit sichergestellt werden, dass die Rodung der Einzelbäume auf dem Flurstück 14 erst erfolgen darf, wenn die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen gesichert ist. Es kann somit gewährleistet werden, dass eine Rodung nur der Bäume erfolgt, die unbedingt für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens erforderlich sind. Da Anzahl und Umfang der zu rodenden Bäume bisher nicht hinreichend konkret bestimmbar ist, wird von einem aufschiebend bedingten Baurecht Gebrauch gemacht.

Zur textlichen Festsetzung 6.2

Aufgrund der Anregung der unteren Bodenschutzbehörde wird die Festsetzung eines bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Teilbereich 1 für die vormaligen Garagenflächen vorgenommen. Damit ist die Zulässigkeit der geplanten und festgesetzten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für diesen Teil des Teilgebiets 1 erst bei Eintritt bestimmter Umstände – nämlich erst nach Vorliegen des Nachweises gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung für die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig.

Der Nachweis erfolgt durch Bodenkundliche Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde. Ein Gutachter für Bodenschutz und Altlasten/ Bodenkundliche Baubegleitung soll zunächst ein Beprobungskonzept vorlegen. Die Dokumentation repräsentativer Untersuchungen, vorgenommener Maßnahmen und der Erreichung eines guten Zustandes bedarf der Bestätigung der unteren Bodenschutzbehörde. Die Dokumentation ist beim Bauamt der Hansestadt Wismar einsehbar.

Die Festsetzung der aufschiebenden Bedingung ist gegenüber dem Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger vertretbar, da er die Umstände, die die Bebauung der Baugrundstücke mit Wohngebäuden ermöglichen, selbst herbeiführen kann. Nach Ansicht der unteren Bodenschutzbehörde ist es nicht erforderlich, für einzelne mögliche private Käufer oder Bauwillige, den Zustand und mögliche Schadstoffbelastungen bereits im B-Planverfahren zu ermitteln und eventuell notwendige Sanierungen vor Rechtskraft des B-Planes abzuschließen oder mindestens detailliert festzulegen (gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 31. Juli 2017). Der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse vor Nutzungsbeginn als Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird hier von der unteren Bodenschutzbehörde als milderndes Mittel insoweit ausreichend erachtet.

Hinweise, dass eine ggf. erforderliche Sanierung mit angemessenem Aufwand nicht möglich wäre, liegen der unteren Bodenschutzbehörde während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes nicht vor. Grundsätzliche Bedenken gegen die geplanten Nutzungen bestehen daher nicht.

Die Teilfläche der vormaligen Garagen auf dem Flurstück 6/3 im Teilbereich 1, für die ein Nachweis zu erbringen ist, wird gemäß der Empfehlung der unteren Bodenschutzbehörde auf der Planzeichnung mit einer Linie umgrenzt. Damit ist die Fläche eindeutig dargestellt.

Die gutachterliche Prüfung wurde seitens des Vorhabenträgers bereits während der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung beauftragt.

Im Teilbereich 2 ist derzeit ebenfalls eine Garagenfläche vorhanden. Aufgrund der geplanten und festgesetzten Nutzung als Parkplatz im Teilbereich 2 sind hier keine empfindlichen Nutzungen geplant; es bestehen daher keine weitergehenden Anforderungen. Die Festsetzung eines bedingten Baurechtes analog zur Teilfläche im Teilbereich 1 wurde von der unteren Bodenschutzbehörde nicht angeregt und wird somit auch nicht vorgenommen.

8.7 Höhenlage

Als Bezugspunkte für die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) in Wohngebäuden gelten die innerhalb des jeweiligen Baufensters in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhenpunkte. Das vorhandene, von Westen nach Osten leicht ansteigende, Gelände wurde berücksichtigt und die Gebäude wurden weitestgehend harmonisch in das Gelände integriert, so dass eine möglichst geringe Auswirkung auf die städtebauliche Struktur/ Ortsbild entsteht. Die Festsetzung eines einheitlichen Höhenpunktes würde dem natürlichen Gelände nicht entsprechen. Für die Höhenlage des westlichen Baufensters des Flurstückes 6/3 der Flur 12 Gemarkung Wismar wurde als unterer Bezugspunkt eine Höhe von 7,55 m über HN76, für das östliche Baufenster von 8,55 m über HN76 festgesetzt. Abweichend von dem festgesetzten Bezugspunkt von 11,50 m auf Flurstück Nr. 14 der Flur 12, Gemarkung Wismar gilt für das Bestandsgebäude eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 12,51 m. Für Neubauten gilt ein unterer Bezugspunkt von 11,50 m.

Die Bezugspunkte dienen als untere Bezugspunkte für die Höhenentwicklung. Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten, jedoch auch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden)

und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens.

8.8 Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Zufahrten zulässig. Von der Ernst-Scheel-Straße werden drei Zufahrten mit unterschiedlicher Zuordnung festgesetzt.

Es wird eine Zufahrt von der Ernst-Scheel-Straße aus zu dem östlichen Gebäude auf Flurstück 6/3 festgesetzt. Diese dient als Zufahrt zu den festgesetzten Stellplätzen und als Feuerwehzufahrt.

Vor dem westlichen Gebäude wird eine Zufahrt ausschließlich als Feuerwehzufahrt festgesetzt.

Eine weitere Zufahrt wird für das Flurstück 14 festgesetzt. Darüber hinaus wird im Westen des Plangebietes eine Zufahrt als Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage festgesetzt.

Es werden keine weiteren Ein-/ Ausfahrten errichtet. Die Schaffung weiterer Zufahrten ist nicht zulässig.

Die Ein-/ Ausfahrten sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt werden in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die Fahrbahnverbreiterung von 5,50m auf 6,50 m wurde berücksichtigt.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

9.1 Dächer

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind für Neubauten ausschließlich Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Für das bestehende Hauptgebäude auf Flurstück 14, Flur 12, Gemarkung Wismar ist ein Mansarddach zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind für Neubauten Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht zulässig. Pultdächer sind darüber hinaus auch mit dunkelgrauer Harteindeckung zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Mansarddächer sind auch mit roter Harteindeckung zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Außerhalb der Gebäude und außerhalb von Terrassen ist die Tiefgaragendecke zu begrünen.

Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Dächer werden getroffen, um das Einfügen in die Umgebung und in die Baugebiete den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“, welcher westlich an das Plangebiet angrenzt, zu gewährleisten. Darüber hinaus wird das bestehende Gebäude auf Flurstück Nr. 14 entsprechend berücksichtigt. Solaranlagen sollen vorrangig auf Dächern errichtet werden. Die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum ist in Richtung Norden ausgerichtet. Es ist nicht davon auszugehen, dass in diesem Bereich Solaranlagen errichtet werden.

9.2 Fassaden

Die Fassaden sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet

- Als geputzte Außenwandflächen und als Klinkerfassaden in den Farbspektren
 - von reinem Weiß bis Cremeweiß (gleich RAL 9001), bis Grauweiß (gleich RAL 9002), bis Perlweiß (gleich RAL 1013),
 - von Lichtgrau (gleich RAL 7035), Telegrau (gleich RAL 7047) bis Kieselgrau (gleich RAL 7032), Achatgrau (gleich RAL 7038),
 - von Perlweiß (gleich RAL 1013) bis Hellelfenbein (gleich RAL 1015) zulässig.

Klinkerfassaden sind zusätzlich zu den unter 2.1 genannten Farben auch in den Farbspektren:

- von Rubinrot (gleich RAL 3003) bis Braunrot (gleich RAL 3011),
- RAL 1004 (Goldgelb), RAL 1005 (Honiggelb), RAL 1012 (Zitronengelb)

zulässig.

Kombinationen der vorgenannten Farben und Materialien sind zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind andere Arten zur Außenwandgestaltung untergeordnet bis zu einem Anteil von maximal 25% je Fassadenseite zulässig.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Fassaden werden getroffen, um das Einfügen in die Umgebung und in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“, welcher an das Plangebiet angrenzt, zu gewährleisten.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 0,5 x 1,0 m zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschreiten und Fenster bzw. andere Details nicht überdecken. Es dürfen nur flach auf der Außenwand oder auf Einfriedungen liegende Schilder, Kästen oder Einzelbuchstaben sowie auskragende Werbeschilder Verwendung finden. Beleuchtete und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Fassade des Erdgeschosses und an Einfriedungen zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen nicht erwünscht und deshalb nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass Werbeanlagen wesentlich in Erscheinung treten und das Ortsbild beeinträchtigen.

9.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind zum öffentlichen Raum nur mit Einfriedungen oder Verkleidungen aus lebenden Hecken in Verbindung mit Pergolen sowie Holzzäunen oder Stabgitterzäunen zu umschließen. Die Hecken sind zu der öffentlichen Fläche auszurichten. Mit dieser Festsetzung wird der parkartige Eindruck zum öffentlichen Bereich hin berücksichtigt.

9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenanlagen zur Versorgung sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. Es ist ohnehin vorgesehen, dass über zentrale Anlagen der Ver- und Entsorgung die Bedienung der Grundstücke erfolgt. Die Festsetzung gilt zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Gesamteindrucks.

9.6 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Als Befestigungsart für die oberirdischen Stellplätze, die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und die Gehwege auf den Grundstücken ist gemäß der „Konzeption zur Erschließung von zwei Stadtvillen in der Ernst-Scheel-Straße Seebad Wendorf“ Betonpflaster zu verwenden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit Ortbeton oder Betonsteinpflaster herzustellen. Es kommt maßgeblich darauf an, dass eine kleinteilige Struktur auf den Grundstücksfreiflächen entsteht und somit Pflaster verwendet wird.

9.7 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Norden des Plangebietes sind nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig. Die Hecken sind zu der öffentlichen Fläche hin auszurichten, die Drahtzäune und Stabgitterzäune innenliegend zu den privaten Grundstücken. Mit dieser Festsetzung wird ein optisches Hervortreten von Zäunen in den öffentlichen Bereich verhindert.

Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig.

Darüber hinaus sind Pfeiler und Mauerelemente zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Briefkästen, Klingeln, Sprechanlagen u. ä. in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder Beton zulässig.

Einfriedungen durch Hecken zur öffentlichen Straße außerhalb der Sichtflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtflächen der zugehörigen Zufahrt, von der aus Stellplätze bedient werden, dürfen Einfriedungen in Form von Hecken eine Höhe von maximal 0,70 m nicht überschreiten und in Form von Pfeilern und Mauerelementen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der Fahrbahn.

Ggf. vorgesehene Tore für die Zufahrt zu den Stellplätzen sind min. 5,00 m entfernt von der Fahrbahngrenze zu errichten, sodass eine Aufstellfläche für einfahrende Fahrzeuge und ein ausreichendes Sichtfeld für ausfahrende Fahrzeuge geschaffen wird.

Die Höhe der Einfriedung setzt sich zusammen aus Hecke, Pfeilern oder Mauerelementen und einer ggf. zu errichtenden Stützmauer. Die Summe dieser Elemente darf die festgesetzte Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.

Die Sichtdreiecke im Bereich der Ernst-Scheel-Straße werden mit den Festsetzungen der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt.

Festsetzungen für die Errichtung von Einfriedungen werden nur im Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin getroffen. In diesem Bereich soll ein harmonisches Einfügen gewährleistet sein und optische Beeinträchtigungen vermieden werden. Für die Bereiche entlang der übrigen Grundstücksgrenzen werden bis auf die seitlichen Grenzen der Zufahrtsbereiche keine Festsetzungen

zu Einfriedungen getroffen. Es gelten die Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Unter Berücksichtigung des Bestandes der Mauer wird im Zusammenhang mit der Straßenverbreiterung der Ersatzneubau geregelt.

Die Regelung der Erneuerung der Mauer auf dem Flurstück 14, Flur 12 Gemarkung Wismar, entlang der vorderen Grundstücksgrenze (Ernst-Scheel-Straße) ist in gleicher Höhe wie die im Bestand vorhandene Mauer (2,00 m) zulässig. Im Bereich der festgesetzten Zufahrt auf Flurstück Nr. 14 sind die seitlichen Grundstückseinfriedungen erst in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie in Form von Hecken mit einer Höhe von maximal 0,70 m und in Form von Pfeilern und Mauerelementen mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Im Bereich des Abstandes von 3,00 m dürfen Einfriedungen in Form von Hecken eine Höhe von mehr als 0,70 m nicht überschreiten und in Form von Pfeilern und Mauerelementen eine Höhe von 0,80 m mehr als überschreiten. Das Tor ist 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt den Ausbau der Straße und der Gehwegeanbindung. Aufgrund der Gehwegeanordnung ist der Abriss und Neubau der Mauer erforderlich und einmalig zulässig. Aus diesem Grund sind der Abriss und der Neubau der Mauer erforderlich.

Die Zufahrt wird entsprechend in Richtung Süden versetzt errichtet, sodass eine ausreichende Aufstellfläche geschaffen wird. Das Sichtfeld wird freigehalten.

Wenn das Gelände entlang der Grundstückseinfriedung ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche innerhalb des jeweiligen Abschnittes.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden getroffen, um die Qualität der Umgebung zu wahren. Aufgrund des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Einfriedungen nur im vorderen Grundstücksbereich getroffen. Einfriedungen im rückwärtigen Bereich und an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind gemäß Landesbauordnung M-V zulässig.

9.8 Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.7 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

10.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurde entsprechend der Vorgaben zur Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass und der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt.

10.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass sowohl die geschützten als auch aus gestalterischer Sicht erhaltenswerten Gehölze als gebietsprägende Elemente und städtisches Grün sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

11. Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand für den Teilbereich 1

Für die Umsetzung von zwei Stadtvillen auf dem Flurstück 6/3 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar sollen über den Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar auf der zuvor als Garagenstandort genutzten Fläche planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Die Garagen wurden beseitigt. Zusätzlich sollen Voraussetzungen für die Verbreiterung der Ernst-Scheel-Straße geschaffen werden. Darüber hinaus wird ein an das Flurstück 6/3 unmittelbar angrenzendes, bereits bebautes Grundstück (Flurstück 14) in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Teilbereich 1 wird planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet. Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Der Eingriffsbereich entspricht dem Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar.

Die Hansestadt Wismar besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher werden nur die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume berücksichtigt.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten (BNatSchG § 15, Absatz 2 und 6).

Durch das Vorhaben sind Baumfällungen notwendig. Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Begründung des Eingriffs

Die Flächen des Flurstücks 6/3 im Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar sind im Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar als Reservestandort für den Ruhenden Verkehr vorgesehen. Diese Fläche stellte sich als ungeordneter Garagenstandort dar. Die Garagen wurden beseitigt. Um diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, sind auf diesem Standort Stadtvillen geplant.

In der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wird ein zweiter Teilbereich festgesetzt. Dieser Teilbereich 2 befindet sich an der Straße „Zum Yachthafen“ und wird derzeit als Garagenstandort genutzt. Der Teilbereich 2 soll zukünftig als Reservestandort für den ruhenden Verkehr dienen.

Weiterhin wird mit der Errichtung von zwei Stadtvillen der städtebaulichen Qualität der näheren Umgebung des rechtskräftigen und vor der Realisierung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar Rechnung getragen.

Schon Anfang des 20. Jh. wurden Pläne für die Wohnbebauung und Gestaltung von Grünanlagen im Bereich an der Ernst-Scheel-Straße erstellt. Im Bebauungsplan vom September 1908 „Karte vom Seebad Wendorf und von den benachbarten Teilen der Hufe Nr. 3 zu Mittel-Wendorf“, der nach der Karte des K. Ing. Dolberg vergrößert wurde (ABBILDUNG 6), sowie im erstellten Plan zu den Grünanlagen „Projekt zu Parkanlagen bei Seebad Wendorf“ aus dem Jahre 1909 (ABBILDUNG 7) ist für den Teilbereich 1 die Errichtung von Villen geplant.



Abb. 6: Teilbereich 1 (blau) auf Bebauungsplan vom September 1908 „Karte vom Seebad Wendorf und von den benachbarten Teilen der Hufe Nr. 3 zu Mittel-Wendorf“, nach der Karte des K. Ing.

Dolberg vergrößert (Kartengrundlage: von der Hansestadt Wismar am 31.01.2017 zur Verfügung gestellt)



Abb. 7: Teilbereich 1 (rot) auf Plan zu den Grünanlagen Projekt zu Parkanlagen bei Seebad Wendorf“ von 1909 (Kartengrundlage: von der Hansestadt Wismar am 31.01.2017 zur Verfügung gestellt)

Auf dem ehemaligen Garagenstandort (Teilbereich 1) erfolgt eine Nachnutzung, sodass keine wertvollen und höherwertigen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden (vgl. §1a BauGB).

Das Planungsziel entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Teilbereich 1 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Zudem bietet sich der Standort für die Umsetzung von Stadtvillen aufgrund der Standortqualitäten wie gute verkehrliche Anbindung und die Eingliederung in die umgebende Villenbebauung an der Ernst-Scheel-Straße sowie der geplanten Villenbebauung in der näheren Umgebung an.

Das städtebauliche Konzept zur Realisierung der Stadtvillen ist das Ergebnis aus mehreren Konzeptvarianten. Hier wurde bereits eine Optimierung der Stellung der Gebäudelage, Erschließungsachsen und Stellplätze vorgenommen, sodass der für das Gelände prägende und schützenswerte Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt. Dies betrifft v.a. die Gehölze am südwestlichen Rand im Übergang zur angrenzenden Kleingartenanlage.

Gemäß den erstellten Gutachten zu den Bestandsbäumen ist ein Großteil der von einer Rodung betroffenen Bäume bereits abgestorben oder weist Anzeichen von einer Beeinträchtigung in Verkehrssicherheit bzw. Standsicherheit (hoher Totholzanteil im Kronenbereich, einseitig ausgebildete Krone, Schädigungen im Wurzelbereich, Pilzbefall, Druckzwiesel, Stammschäden, schräger Wuchs) auf.

Es liegen eine grobe Begutachtung der Bestandsbäume mit dem Gutachten „Begutachtung des Baumbestandes“ des Gutachterbüros Bauer mit Stand vom 18.09.2016 (BAUER), und zu ausgewählten Bestandsbäumen ein Zweitgutachten „Gutachten zu Zustand und Verkehrssicherheit von 5 Bäumen mit auffälligen Merkmalen auf dem Areal Ernst-Scheel.-Str./Ecke Buskehre Projekt MFH SEEBRÜCKE“ des ö.b.v. Sachverständigers Thomas Franiel mit dem Stand vom 19.01.2017 (FRANIEL) vor.

Der Ausbau der Ernst-Scheel-Straße erfolgt vorsorglich nach dem Rückbau der Garagen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der anliegenden Baugrundstücke und Herstellung des fahrbahnbegleitenden Gehweges. Die Fahrbahn soll vorsorglich zur südlichen Seite zur Bebauung hin verbreitert werden. Für die neu zu bebauenden Grundstücke wird ein Gehweg berücksichtigt. Mit diesem endgültigen Ausbau können nach Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und im Rahmen der Neugestaltung der Fläche zukünftige Anforderungen an den fließenden Verkehr erfüllt werden.



Abb. 8: Rotbuche (Baum-Nr. 2) und Hainbuche (Baum-Nr. 1)

Ein Erhalt aller im Plangebiet vorhandenen Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich.

Die für das Gebiet prägenden Bäume, z.B. Rotbuche (Baum-Nr. 2, ABBILDUNG 8), sollen erhalten bleiben.

Baumbestand

Bestandsbeschreibung

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wendorf“, südlich der Ernst-Scheel-Straße.

Der Teilbereich 1 umfasst anteilig die Flurstücke 6/2, 6/3, 14, 65/2 und 105/2 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar, die die Ernst-Scheel-Straße sowie südlich daran angrenzende Grundstücke umfasst.

Das Flurstück 6/3 wurde als ungeordneter Garagenstandort genutzt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Zu den Garagen führten zwei teilversiegelte Wege von der Ernst-Scheel-Straße. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein aufgelassener Nutzgarten mit altem Schuppen und Obstgehölzen, die zum Teil abgängig sind. Der Gartenbereich ist durch einen Zaun zur Umgebung abgegrenzt. Innerhalb dieses Flurstücks 6/3 befinden sich in den Randbereichen ältere Einzelbäume, die einzeln oder in Gruppen aufgewachsen sind.

Von den 9 Bäumen (Nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 und 23), die innerhalb des Gartenbereiches stehen, ist nur die Walnuss (Baum-Nr. 19) gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die beiden Apfelbäume (Nr. 17 und 18) sind bereits abgestorben. Alle 14 Einzelbäume (1, 2, 3b, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12,

13, 22, 24 und 25), die außerhalb des Gartenbereichs stehen, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Gehölze innerhalb des Flurstücks 6/3 wurden durch einen Gutachter beurteilt. Das Gutachten „Begutachtung des Baumbestandes“ des Gutachterbüros Bauer liegt mit Stand vom 18.09.2016 (BAUER) vor. Mit dem Planungsstand Vorentwurf wurden fünf Bäume ausgewählt, die durch einen Zweitgutachter bezüglich der Verkehrssicherheit genauer begutachtet werden sollten. Hierzu liegt das „Gutachten zu Zustand und Verkehrssicherheit von 5 Bäumen mit auffälligen Merkmalen auf dem Areal Ernst-Scheel-Str./Ecke Buskehre Projekt MFH SEEBRÜCKE“ des ö.b.v. Sachverständigers Thomas Franiel mit dem Stand vom 30.01.2017 (FRANIEL) vor.

Die Gutachten werden den Unterlagen als Anlage beigelegt.

Das Flurstück 14 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar innerhalb des Teilbereiches 1 ist bereits ein bebautes Wohngrundstück. Sowohl im vorderen als auch im hinteren Grundstücksbereich befinden sich mehrere Bäume, vorwiegend Nadelgehölze, die angepflanzt wurden.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine Blutbuche (Baum-Nr. 43) mit einem Stammumfang von 126 cm. Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Buchen in Hausgärten gesetzlich geschützt. Demnach wird die Blutbuche als geschützter Einzelbaum gemäß § 18 NatSchAG M-V beurteilt. Die Blutbuche steht außerhalb der überbaubaren Fläche, sodass davon auszugehen ist, dass sie durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Im vorderen Grundstücksbereich stehen eine Douglasie, nahe der Sandbirke (Baum-Nr. 22), sowie Bäume der Gattung Thuja und Kiefer. Die Nadelbäume sind teilweise von versiegelten Flächen umgeben. Im Rahmen des Ausbaus der Ernst-Scheel-Straße sowie der Herstellung des fahrbahnbegleitenden Gehweges ist die Douglasie (Baum-Nr. 27) sowie vier Bäume der Gattung Thuja (Baum-Nr. 28, 29, 30 und 31) nicht zu erhalten.

Vier nicht geschützte Bäume im hinteren Grundstücksbereich (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47) stehen innerhalb bzw. nahe der überbaubaren Fläche und sind demnach auch von einer Rodung betroffen.

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser (STD) und Kronendurchmesser (KD) sind dem Lage- und Höhenplan vom 02.12.2016 angefertigt von Dipl.-Ing. (FH) Christopher Sohn (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur), Philosophenweg 3a in 23970 Wismar, entnommen worden. Die Stammumfänge (STU) wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ($U = \pi d$) errechnet. Die Angaben zum Stammumfang und Kronendurchmesser wurden durch Messungen aus dem Zweitgutachten FRANIEL konkretisiert.

Die Angaben zum allgemeinen Zustand, zur Vitalität und Verkehrssicherheit sind dem Gutachten BAUER entnommen.

Zu fünf Bestandsbäumen wurden die Angaben durch Aussagen aus dem Zweitgutachten FRANIEL ergänzt und untermauert.

Im Nachfolgenden sind die Baumdaten zu den betroffenen Bäumen des Flurstücks 6/3 aufgelistet und die Beschreibungen mit Fotos dokumentiert.

Der Baumbestand des Flurstücks 14 wird gesondert in einer zweiten Tabelle aufgelistet.

Tab. 1: Baumdaten Flurstück 6/3
(E = Erhalt, R = Rodung)

Baum-Nr.	Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Planung	Beschreibung gemäß Gutachten BAUER, ergänzt durch Zweitgutachten FRANIEL
gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume innerhalb des Teilbereiches 1						
1	Hainbuche	0,5	157	16	E	Kronen (Baum-Nr. 1 und 2) eng ineinander verschlungen
2	Rotbuche	1,1	345	26	E	Kronen (Baum-Nr. 1 und 2) eng ineinander verschlungen, <i>Verzweigung in 2 Zwiesel in ca. 4 und 9m Höhe, eingewachsene Rinde im unteren Zwiesel, Stammfuß: verbreitert mit Buchtungen, Einwallungen und vereinzelt oberflächlich sichtbar beschädigten Wurzeln; Rinde: Wuchsanomalien, Stamm: Astungswunden, Kontaktstellen, Krone: wipfelschäftig, aus Ständerästen, Totholz, Reibäste, erste Anzeichen von Skelettierungen leichte Mulmtasche in einem Zwiesel (Höhlung nicht geschlossen, Abfluss des Wassers am Stamm möglich, keine Risse oder Fehlentwicklungen an Rändern)</i>
3b	Stieleiche	0,9	283	8	R	Druckzwiesel bei etwa 5 m Höhe, unterhalb dessen stark überwallte Risse, sta sehr nah an Garage
4	Bergahorn	0,7	220	11	R	steht sehr nah an Garage, ca. Hälfte des Wurzelraumes unterhalb vollversiegelter Garagen
5	Stieleiche	0,6	188	7	R	weist keine eigentliche Krone auf, da im Schatten der Rotbuche aufgewachsen, Bildung von Wassertrieben aufgrund der Freistellung durch Rodung der Rotbuche Nr. 10, steht sehr nah an Garage
7	Rotbuche	0,9	283	10	E	im Wurzelbereich befinden sich Garagen, nach Garagenabbruch Standsicherheit gewährleistet
8	Stieleiche	0,9	283	12	E	Steht sehr nahe an Garage, im Wurzelbereich befinden sich Garagen, Krone: untypische Ausbildung, aufgrund des Aufwuchses im Schatten des Baumes Nr. 10, sehr windanfällig - nach Garagenabbruch möglicherweise nicht mehr standsicher, nach Abbruch überprüfen

Baum-Nr.	Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Planung	Beschreibung gemäß Gutachten BAUER, ergänzt durch Zweitgutachten FRANIEL
9	Stiel- eiche	0,6	188	7	R	im Schatten der Rotbuche aufgewachsen, Krone: untypisch, <i>licht</i> , mit <i>Totholz</i> , <i>Anzeichen von Skelettierung</i> , <i>komplett eingebaut zwischen zwei Garagen</i> , <i>nahezu gerader Stammfuß</i> , <i>Rinde: 2 Scherbomben vom Erdboden bis in 1,60m bis 2m Höhe</i> , <i>Stamm: in Richtung Westen geneigt</i>
11	Sand- birke		182	9	R	sehr hoch ansetzende, einseitige Krone und schiefer Stamm (<i>12° Richtung Osten</i>), da im Schatten der gefällten Rotbuche (Nr. 10) aufgewachsen, steht unmittelbar an einer kürzlich ausgebrannten Garage, Rindenschäden durch Brand (<i>in 60 cm Höhe und 3-5 m Höhe</i>), <i>Pilzbefall mit Hallimasch (Bodenrhizomorphe)</i>
12	Feld- ahorn		182	7	R	sehr hoch ansetzende untypische Krone, da im Schatten der gefällten Rotbuche (Nr. 10) aufgewachsen, <i>Stammfuß etwa 1 m neben Fundament</i> , <i>durch Teeranstrich am Stammfuß z.T. Kambium der Borke abgestorben</i> , <i>zugseitige Schädigungen im Wurzelbereich</i> , <i>Stamm nach Norden geneigt mit Stammaustrieben</i> , <i>Rippenbildung</i> , <i>Morschungen und Höhlungen</i>
13	Feld- ahorn		132	3	R	<i>Stammfuß etwas 1 m neben Fundament</i> , <i>zugseitig Schädigungen im Wurzelbereich</i> , <i>Stamm: mit Stammaustrieben</i> , <i>Richtung Norden geneigt</i> , <i>in ca. 4,5 m gekappt</i> , <i>unbewohnte Höhlungen</i> , <i>Morschungen</i> , <i>Rippenbildung</i> , <i>rudimentäre Krone</i>
19	Wal- nuss	0,4	126	8	R	im Stammbereich starke Schäden (Pilze), große Teile der Krone bereits abgestorben
22	Sand- birke	0,6	188	12	R	sehr hoch ansetzende Krone
23	Sand- birke	0,6	188	9	E	geringer Pilzbefall an Stammbasis, durch hoch ansetzende Krone, sehr windanfällig
24	Berg- ahorn	0,5	157	6	R	Wurzelraum stark durch die Ernst-Scheel-Straße und Garagen eingeengt
25	Gem. Esche	0,5	157	12	R	Wurzelraum stark durch die Ernst-Scheel-Straße und Garagen eingeengt, hoher Totholzanteil in Krone, Pilzbefall

Baum-Nr.	Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Planung	Beschreibung gemäß Gutachten BAUER, ergänzt durch Zweitgutachten FRANIEL
sonstige Gehölze innerhalb des Teilbereiches 1						
3a	Feld- ahorn	0,2	63	6	R	stark geschädigter Strauch, stark beschattet, keine Entwicklungsperspektive
6	Feld- ahorn		67 + 86	8	E	Strauch
10	Rot- buche	Baumstubben, bereits gefällt				
14	Gem. Hasel	0,5	157	10	E	stark ausgewachsener Haselbusch
15	Sand- birke	0,3	94	6	E	Kronen (Baum-Nr. 15 und 16) durchragen einander, steht zwischen Gehölzen Nr. 14 und Nr. 16
16	Berg- ahorn	1	314	12	R	Kronen (Baum-Nr. 15 und 16) durchragen einander, unterer Stammfußbereich bis 2m Höhe vollständig ausgefault, Stamm darüber gerissen, dadurch Standsicherheit nicht gewährleistet
17	Apfel	0,3	94	7	R	abgestorben
18	Apfel	0,3	94	5	R	abgestorben
20	Apfel	0,4	126	8	R	hoher Totholzanteil, stark beschattet, steht unmittelbar an Fundamenten und teilversiegelten stark belasteten Flächen, nicht erhaltungsfähig bei Abbruch/Rückbau Versieglung
21	Berg- ahorn	0,4 + 0,4	126 + 126	8	R	zwei Bäume, buschartig ausgebildet, durch Rückbau Versieglung akut in Standsicherheit gefährdet, Entwicklung zu Großbäumen nicht möglich
26a	Ge- büsch	0,1	31	3	R	Gebüschgruppe aus Eiben, Hartriegel, Ulme und Schwarzem Holunder, stehen zwischen Garage und Ernst-Scheel-Straße, keine Entwicklungsperspektive
26b	Ge- büsch	0,1	31	3	R	

Fotodokumentation



Abb. 9: Hainbuche (Baum-Nr. 1) und Rotbuche (Baum-Nr. 2)



Abb. 10: Rotbuche (Baum-Nr. 2) Buchtungen, Einwallungen (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 11: Rotbuche (Baum-Nr. 2) Ständerastwerk (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 12: Rotbuche (Baum-Nr. 2) Mulmtasche (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 13: Rotbuche (Baum-Nr. 2) Totholz, Reibäste, Fehlentwicklungen (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 14: Stieleiche (Baum-Nr. 3b) Risse unterhalb des Druckwiesels (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 15: Stieleiche (Baum-Nr. 3b) Standort nahe der Garagen (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 16: Bergahorn (Baum-Nr. 4) und Feldahorn (Baum-Nr. 3a) Standort neben den Garagen (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 17: Stieleiche (Baum-Nr. 5) Standort neben den Garagen (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 18: Feldahorn (Baum-Nr. 6)



Abb. 19: Rotbuche (Baum-Nr. 7)



Abb. 20: Eichen-Buchengruppe, von links nach rechts: Stieleiche (Baum-Nr. 9 und Nr. 8), Rotbuche (Baum-Nr. 7), Stieleiche (Baum-Nr.5)



Abb. 21: Stieleiche (Baum-Nr. 8)

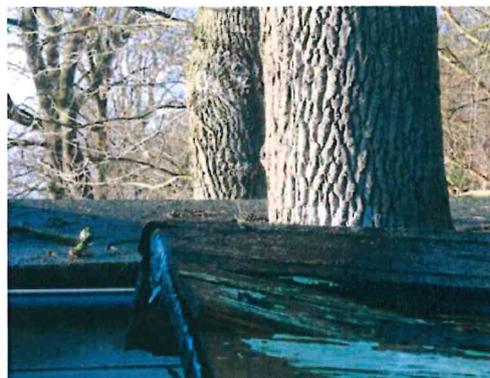


Abb. 22: Stieleiche (Baum-Nr. 9) Eingebauter Stamm (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 23: Stieleiche (Baum-Nr. 9) Stammfuß und Scherbomben (Quelle: Gutachten FRANIEL)

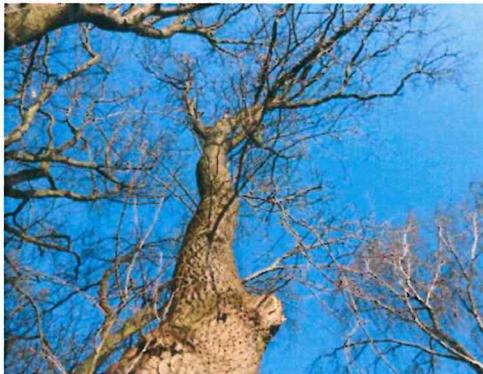


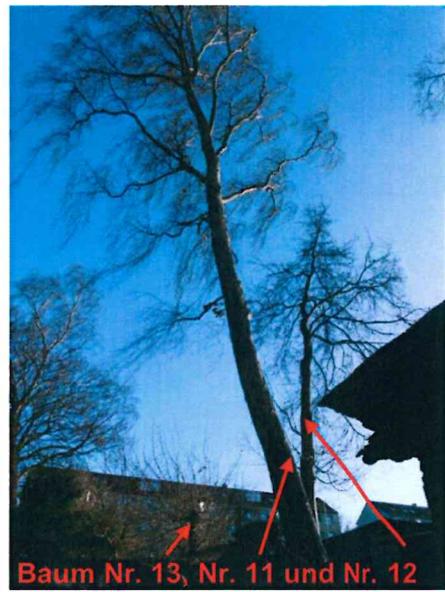
Abb. 24: Stieleiche (Baum-Nr. 9)
Kronenansicht (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 25: Rotbuche (Baum-Nr. 10)
Baumstüben



Baum-Nr. 11, Nr. 13 und Nr. 12
Abb. 26: Sandbirke (Baum-Nr. 11) und Feldahorne (Baum-Nr. 12 und 13), (Quelle: geändert nach Gutachten FRANIEL)



Baum Nr. 13, Nr. 11 und Nr. 12
Abb. 27: Sandbirke (Baum-Nr. 11, Stammneigung) und Feldahorne (Baum-Nr. 12 und 13), (Quelle: geändert nach Gutachten FRANIEL)



Abb. 28: Sandbirke (Baum-Nr. 11)
Bodenrhizomorphe (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 29: Sandbirke (Baum-Nr. 11)
Bodenrhizomorphe (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 30: Sandbirke (Baum-Nr. 11) Stammsschaden (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 31: Sandbirke (Baum-Nr. 11) Stammsschaden (Riss) (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 32: Feldahorn (Baum-Nr. 12) Teeranstrich am Stammfuß (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 33: Feldahorn (Baum-Nr. 12) (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 34: Feldahorn (Baum-Nr. 13) gekappter Stamm (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 35: Feldahorn (Baum-Nr. 13) Höhlungen (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 36: Gemeine Hasel (Baum-Nr. 14), stark ausgewachsen (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 37: Bergahorn (Baum-Nr. 16), Riss mit Höhlungen am Stamm (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 38: Apfel (Baum-Nr. 18), abgestorben (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 40: Walnuss (Baum-Nr. 19) starke Schäden im Stammbereich (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 39: Walnuss (Baum-Nr. 19) teilweise bereits abgestorbene Krone (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 41: Apfel (Baum-Nr. 20), teilweise bereits abgestorben (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 42: Bergahorn (Baum-Nr. 21), zwei Bäume, Verlauf der Wurzeln entlang von Betonelementen (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 43: Sandbirke (Baum-Nr. 23) sehr hoch ansetzende Krone, Berg-Ahorn (Baum Nr. 24), Gemeine Esche (Baum Nr. 25)



Abb. 44: links: Douglasie (Baum-Nr. 27), rechts: Sandbirke (Baum-Nr. 22)



Abb. 45: links: Berg-Ahorn (Baum Nr. 24), rechts: Gemeine Esche (Baum Nr. 25) (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 46: Gemeinen Esche (Baum Nr. 25) Kronenbereich mit hohem Totholzanteil und Pilzschäden (Quelle: Gutachten BAUER)

Tab. 2: Baumdaten Flurstück 14,
(§18 = gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaum, E = Erhalt, R = Rodung)

Baum-Nr.	Art/Gattung	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Planung	Schutz	
27	Douglasie	0,3	94	6	R		
28	Thuja	0,2	63	3	R		
29	Thuja	0,2	63	2	R		
30	Thuja	0,3	94	6	R		
31	Thuja	0,2	63	3	R		
32	Säulenkiefer	0,2	63	3	E		
33	Thuja	0,4	126	8	E		
34	Thuja	0,1	31	3	E		
35	Thuja	0,2	63	4	E		
36	Kiefer	0,1	31	4	E		
37	Kiefer	0,1	31	2	E		
38	Thuja	0,3	94	6	E		
39	Thuja	0,4	126	6	E		
40	Thuja	0,2	63	4	E		
41	serbische Fichte	0,1	31	2	E		
42	serbische Fichte	0,1	31	2	E		
43	Blutbuche	0,4	126	4	E	§ 18	
44	Nadelbaum	0,3	94	3	R		
45	Kiefer	0,3	94	6	R		
46	Spitzahorn	0,2	63	5	R		
47	Magnolie	0,3	94	5	R		
48	Nadelbaum	0,1	31	3	R		
49	Baumstubben						
50	Mammutbaum	0,2	63	3	E		
51	Kiefer	0,1	31	2	E		
52	Fichte	0,1	31	2	E		
53	Kiefer	0,1	31	2	E		
54	Baumstubben						
55	Nadelbaum	0,2	63	2	E		
56	Kiefer	0,3	94	6	E		
57	Kiefer	0,4	126	10	E		
58	Nadelbaum	Junganpflanzung			E		
59	Thuja	0,1	31	2	E		
60	Thuja	Junganpflanzung			E		
61	Kiefer	Junganpflanzung			E		
62	Fichte	Junganpflanzung			E		
63	Kiefer	Junganpflanzung			E		
64	Feldahorn	0,4	126	4	E		

In der nachfolgenden Abbildung sind die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume farblich in den drei Kategorien geschützt gemäß § 18 NatSchAG MV, schützenswert und Rückschnitt dargestellt. Zusätzlich sind die von den Gutachtern untersuchten Bäume gekennzeichnet.

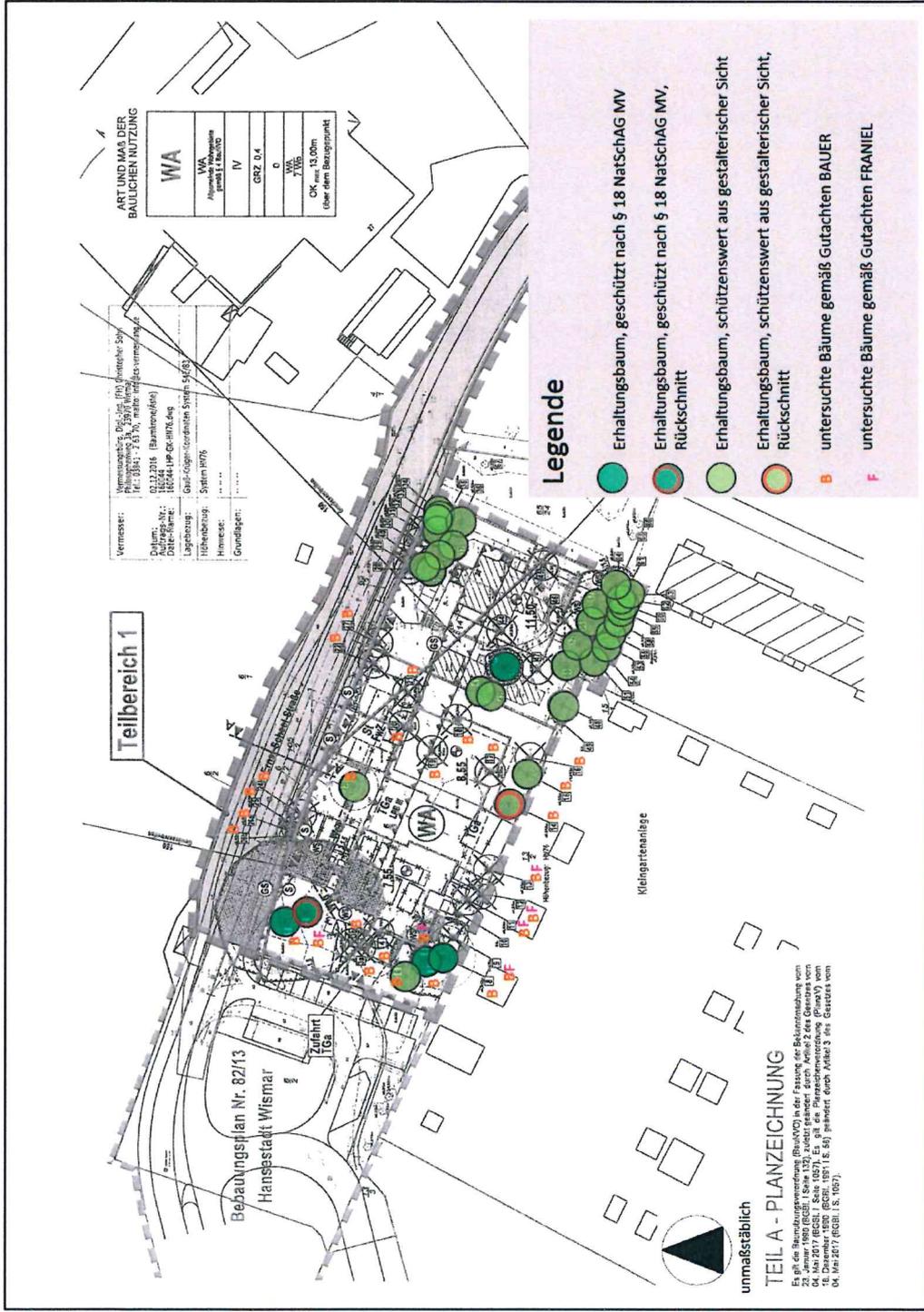


Abb. 47: Darstellung Baumbestand

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Rückschnitt im Kronenbereich

Für 3 Bäume (Nr. 2, 7 und 8), die erhalten bleiben sollen, entstehen durch das Vorhaben (Wohnhaus mit Balkone) Beeinträchtigungen im Kronenbereich, d.h. aufgrund der Lage des Gebäudes und der Balkone sind Kronenrückschnitte erforderlich. Der erforderliche Rückschnitt wird im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ermittelt.

Darüber hinaus soll der Zustand aller zum Erhalt festgesetzten Bäume (Nr. 1, 2, 7, 8, 15 und 23) über regelmäßige Baumkontrollen geprüft werden (vgl. Gutachten FRANIEL). Aus den Baumkontrollen resultierende Eingriffe (z.B. Empfehlung Rodung) werden erst bei Bedarf ermittelt.

Eingriff durch Beeinträchtigung des Wurzelbereiches

Für 5 Bäume (Nr. 1, 2, 7, 8 und 23), die erhalten bleiben sollen, entstehen durch das Vorhaben (Wohnhaus, Tiefgarage, Terrasse sowie Stellplätze) bzw. durch den Ausbau der Ernst-Scheel-Straße mit Herstellung eines fahrbahnbegleitenden Gehweges Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich. Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bildet die Vermessung und die Planzeichnung. Als Wurzelbereich wurde die Kronentraufe (Kronendurchmesser KD) zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen berechnet (TABELLE 2).

Tab. 3: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in Wurzelbereich

Baum Nr.	Art	KD [m]	Vorhabenbezug	Baumkronenfläche im m ²	Wurzelverlust in %	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]
1	Hainbuche	16	Ausbau der Ernst-Scheel-Straße	283,53	16,68	0,33	0,33
2	Rotbuche	26		660,52	9,05	0,18	0,18
<i>Zwischensumme Kompensationsbedarf</i>						0,51	0,51
2	Rotbuche	26	Vorbereitung des anliegenden Baugrundstücks, Flurstück 6/3	660,52	19,17	0,38	0,38
7	Rotbuche	10		132,73	10,61	0,21	0,21
8	Stieleiche	12		176,71	7,97	0,16	0,16
23	Sandbirke	9		63,62	22,68	0,45	0,45
<i>Zwischensumme Kompensationsbedarf</i>						1,21	1,21
Summe Kompensationsbedarf						1,72	2

Durch Eingriff in den Wurzelbereich sind insgesamt 2 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Eingriff durch Rodung

Durch das Vorhaben 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar müssen zum derzeitigen Planungsstand innerhalb des Teilbereiches 1 insgesamt 19 Bäume (Nr. 3b, 4, 5, 9, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 29, 30 und 31) gerodet werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens auf dem Flurstück 6/3 sind 11 Bäume (Nr. 3b, 4, 5, 9, 11, 12, 13, 16, 19, 20 und 21) von einer Rodung betroffen, von denen 8 Bäume (Nr. 3b, 4, 5, 9, 11, 12, 13 und 19) gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Durch den Ausbau der Ernst-Scheel-Straße sind 8 Bäume (Nr. 22, 24, 25, 27, 28, 29, 30 und 31) von einer Rodung betroffen, von denen 3 Bäume (Nr. 22, 24 und 25) gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 14 soll zum jetzigen Planungsstand nicht erfolgen. Bei Umsetzung der Baumaßnahmen und Ausschöpfung der Baugrenze wird eine Rodung von 4 Bäumen (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47) erforderlich. Nachfolgend werden die Eingriffe bilanziert, damit im Bedarfsfall auf den ermittelten Ausgleichsumfang zurückgegriffen werden kann.

Es ist für die Rodung der geschützten Bäume ein Ausgleich zu erbringen. Ebenfalls ist für die Rodung von Bäumen, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm Ausgleich zu leisten (vgl. Nr. 1.1 Baumschutzkompensationserlass)

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die zu rodenden Bäume innerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar erfolgt entsprechend dem

"Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz" vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass).

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 und bei Stammumfängen > 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:3. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume folgender Kompensationsbedarf (TABELLE 3).

Tab. 4: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe durch Rodung (§18 = gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaum)

Baum Nr.	Art/Gattung	Stammumfang [cm]	Schutzstatus	Vorhabenbezug	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
3b	Stieleiche	283	§18	Vorbereitung des anliegenden Baugrundstücks, Flurstück 6/3	1:3	3	1	2
4	Bergahorn	220	§18		1:2	2	1	1
5	Stieleiche	188	§18		1:2	2	1	1
9	Stieleiche	188	§18		1:2	2	1	1
11	Sandbirke	182	§18		1:2	2	1	1
12	Feldahorn	182	§18		1:2	2	1	1
13	Feldahorn	132	§18		1:1	1	1	-
16	Bergahorn	314			1:3	3	1	2
19	Walnuss	126	§18		1:1	1	1	-
20	Apfel	126			1:1	1	1	-
21	Bergahorn	126			1:1	1	1	-
<i>Zwischensumme Kompensationsbedarf § 18</i>						15	8	7
<i>Zwischensumme Kompensationsbedarf</i>						20	11	9
22	Sandbirke	188	§18	Ausbau der Ernst-Scheel-Straße	1:2	2	1	1
24	Bergahorn	157	§18		1:2	2	1	1
25	Gemeine Esche	157	§18		1:2	2	1	1
27	Douglasie	94			1:1	1	1	-
28	Thuja	63			1:1	1	1	-
29	Thuja	63			1:1	1	1	-
30	Thuja	94			1:1	1	1	-
31	Thuja	63			1:1	1	1	-
<i>Zwischensumme Kompensationsbedarf § 18</i>						6	3	3
<i>Zwischensumme Kompensationsbedarf</i>						11	8	3
44	Nadelbaum	94		Vorbereitung des	1:1	1	1	-
45	Kiefer	94			1:1	1	1	-

Baum Nr.	Art/Gattung	Stammumfang [cm]	Schutzstatus	Vorhabenbezug	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
46	Spitzahorn	63		anliegenden Baugrundstücks, Flurstück 14	1:1	1	1	-
47	Magnolie	94			1:1	1	1	-
Zwischensumme Kompensationsbedarf						4	4	-
Summe Kompensationsbedarf § 18						21	11	10
						Bäume	Bäume	Bäume
Summe Kompensationsbedarf						35	23	12
						Bäume	Bäume	Bäume

Es sind insgesamt 23 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und Ausgleichszahlungen für insgesamt 12 Bäume in Höhe von 4.800,00 € zu leisten.

Als Ausgleich für den Eingriff durch das Vorhaben auf dem **Flurstück 6/3** innerhalb des Teilbereiches 1 des Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf", 1. Änderung und Ergänzung besteht insgesamt ein Kompensationsbedarf von 20 Bäumen. Davon sind insgesamt 11 Bäume zu pflanzen und für 9 Bäume eine Ersatzzahlung von insgesamt 3.600,00 € zu leisten.

Als Ausgleich für den Eingriff durch den **Ausbau der Ernst-Scheel-Straße** besteht ein Kompensationsbedarf von 11 Bäumen. Davon sind insgesamt 8 Bäume zu pflanzen und für 3 Bäume eine Ersatzzahlung von insgesamt 1.200,00 € zu leisten.

Als Ausgleich für den Eingriff (bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Fläche) auf dem **Flurstück 14** besteht ein Kompensationsbedarf von 4 Bäumen (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47), die alle zu pflanzen sind.

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Gesamteingriff

Für die Eingriffe in den Baumbestand im Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Tab. 5: Zusammenstellung Gesamtkompensationsumfang

	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
Ausbau der Ernst-Scheel-Straße		
Eingriff in den Wurzelbereich	0,51	-
Rodung	8	3
<i>Zwischensumme</i>	<i>8,51</i>	<i>3</i>
Vorbereitung des anliegenden Baugrundstücks, Flurstück 6/3		
Eingriff in den Wurzelbereich	1,21	-
Rodung	11	9
<i>Zwischensumme</i>	<i>12,21</i>	<i>9</i>
Vorbereitung des anliegenden Baugrundstücks, Flurstück 14		
Rodung	4	-
<i>Zwischensumme</i>	<i>4</i>	<i>-</i>
Summe Kompensationsbedarf	24,72 = 25	12

Für die 11 zu rodenden, gesetzlich geschützten Einzelbäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein Antrag auf Ausnahme von §18 NatSchAG M-V gestellt. Dem Antrag auf Rodung der 11 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 31.05.2017 seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt.

Schlussbemerkung

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand sollen ausschließlich Ausgleichspflanzungen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar erfolgen (siehe nachfolgende Tabelle).

Demnach sind insgesamt 33 Ausgleichspflanzungen zu leisten.

3 Ausgleichspflanzungen werden auf der bereits vorhandenen, festgesetzten Ausgleichsfläche (Maßnahmenfläche M2) an der Erwin-Fischer-Straße, die im Rahmen des **Bebauungsplanes Nr. 71/08** „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar angelegt wurde, umgesetzt. Die 3 Ausgleichspflanzungen sind auf der Ausgleichsfläche im Randbereich des Spielplatzes zu pflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Die Baumarten sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Tab. 6: Zusammenstellung Ausgleichspflanzungen (P = Pflichtpflanzung, W = Wahlpflanzung)

Baum-Nr.	Ausgleichs- pflanzung		Standort
	P	W	
Eingriff in den Wurzelbereich (Ausbau der Ernst-Scheel-Straße und Vorbereitung Baugrundstück Flurstück 6/3)			
1, 2, 7, 8 und 23	2	-	<u>2 Stück</u> Lückebepflanzung der Allee an der Rostocker Straße in der Hansestadt Wismar
Rodung (Ausbau der Ernst-Scheel-Straße und Vorbereitung Baugrundstück Flurstück 6/3)			
Gem. § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (Rodungsantrag)			
3b	1	2	<u>3 Stück</u>
4	1	1	B-Plan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar, auf Ausgleichsfläche (Maßnahmenfläche M2) im Randbereich des Spielplatzes; <u>8 Stück</u> Lückebepflanzung der Allee an der Rostocker Straße in der Hansestadt Wismar; <u>10 Stück</u> Friedhof der Hansestadt Wismar
5	1	1	
9	1	1	
11	1	1	
12	1	1	
13	1	-	
19	1	-	
22	1	1	
24	1	1	
25	1	1	
Zwischensumme	11	10	21
Keinem Schutzstatus unterliegende Bäume			
16	1	2	<u>8 Stück</u>
20	1	-	Lückebepflanzung der Allee an der Rostocker Straße in der Hansestadt Wismar; <u>2 Stück</u> Friedhof der Hansestadt Wismar
21	1	-	
27	1	-	
28	1	-	
29	1	-	
30	1	-	
31	1	-	
Zwischensumme	8	2	
Summe Kompensations- bedarf	21	12	33 <u>3 Stück:</u> B-Plan Nr. 71/08 der Hansestadt Wismar <u>18 Stück:</u> Lückebepflanzung Rostocker Straße in der Hansestadt Wismar <u>12 Stück:</u> Friedhof der Hansestadt Wismar
Rodung im Bedarfsfall (Vorbereitung Baugrundstück Flurstück 14)			
44	1	-	<u>4 Stück im Bedarfsfall</u>
45	1	-	Konkrete Pflanzstandorte sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar abzustimmen
46	1	-	
47	1	-	

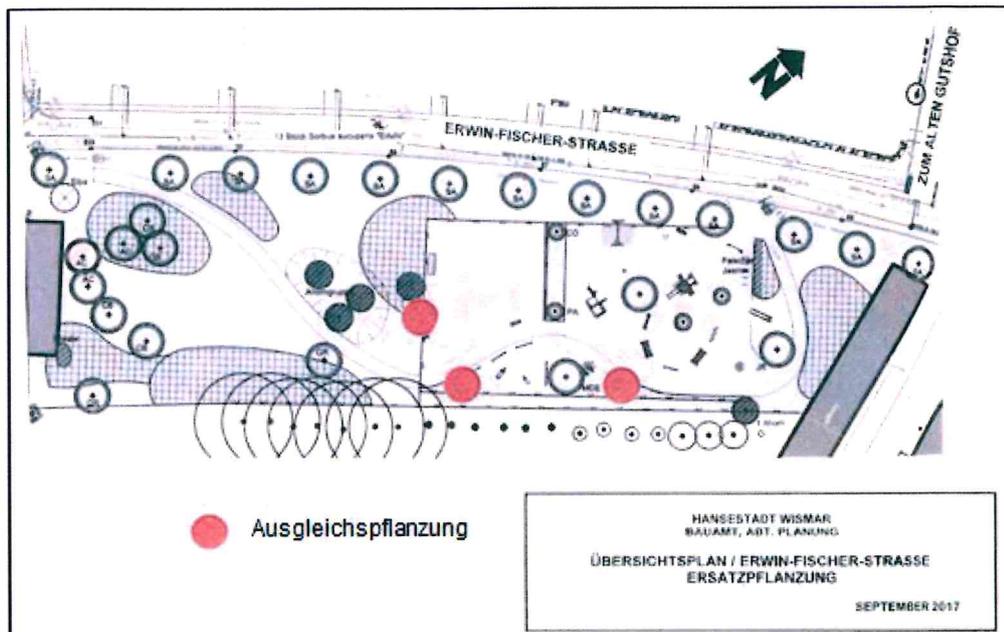


Abb. 48: 3 Ausgleichspflanzungen im Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

18 weitere Ausgleichspflanzungen werden als **Lückebepflanzung** der Allee an der **Rostocker Straße/Am Weißen Stein (Stadtteil Dargetzow)** umgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind Winterlinden (*Tilia cordata*) zu verwenden.

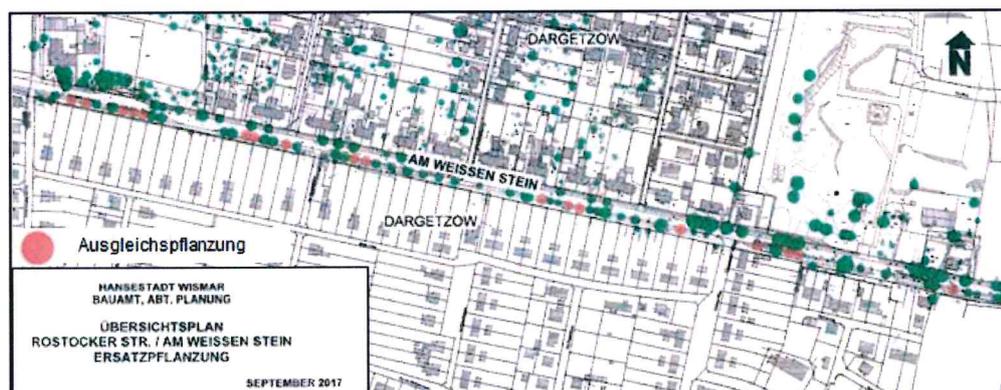


Abb. 49: 18 Ausgleichspflanzungen als Lückebepflanzung der Allee an der Rostocker Straße/Am Weißen Stein (Stadtteil Dargetzow) (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

12 weitere Ausgleichspflanzungen werden auf dem **Friedhof der Hansestadt Wismar** gepflanzt (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) zu verwenden.

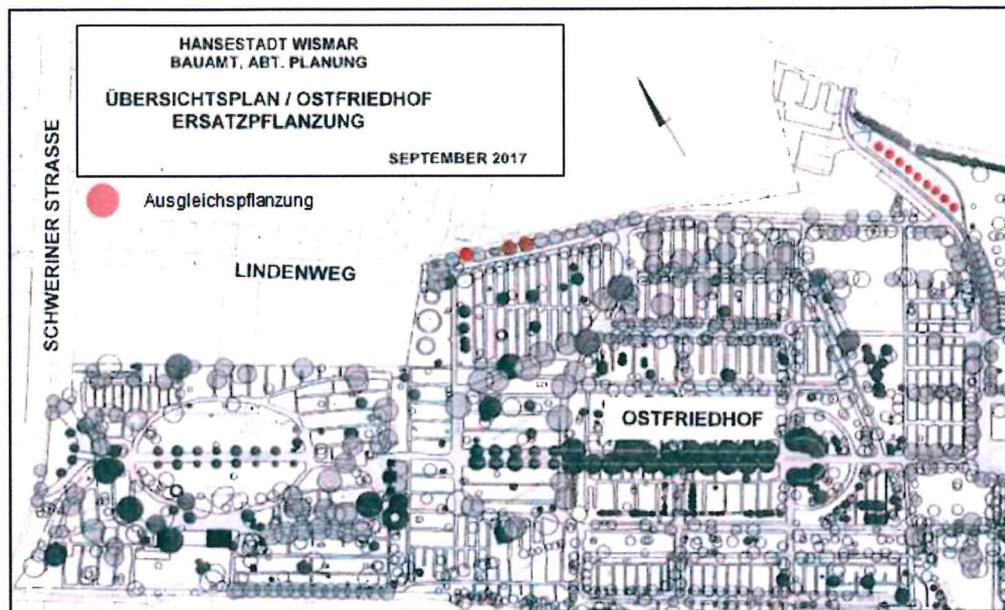


Abb. 50: 12 Ausgleichspflanzungen auf dem Friedhof der Hansestadt Wismar (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

Mit der Pflanzung von insgesamt 33 einheimischen und standortgerechten Bäumen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar (21 Pflicht-Ausgleichspflanzungen und 12 Wahl-Ausgleichspflanzungen) ist der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert.

Der Ausgleich für die Rodung der betroffenen Bäume (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47) auf dem Flurstück 14 ist erst bei Umsetzung der Baumaßnahme und Ausschöpfung der Baugrenze erforderlich. Im Bedarfsfall ist für jeden zu rodenden Baum eine Ausgleichspflanzung zu leisten. Mit der Pflanzung eines einheimischen und standortgerechten Baumes für jeden zu rodenden Baum kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden. Die konkreten Pflanzstandorte sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar anzustimmen.

Die Kosten für die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen und die anfallenden Ersatzzahlungen zahlt jeweils der Eingriffsverursacher.

12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer (Stand: 09. September 2016) sowie der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Relevanzprüfung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ beinhaltet die Teilbereiche 1 und 2.

Innerhalb des Teilbereichs 1 befand sich ein ungeordneter Garagenstandort sowie im südöstlichen Bereich ein aufgelassener Nutzgarten mit altem Schuppen

und Obstgehölzen. Die Garagen wurden beseitigt. Naturräumlich sind vor allem bestehende Einzelbäume von Bedeutung. Besondere Biotope liegen nicht vor. Innerhalb des Teilbereichs 2 befindet sich ebenfalls ein Garagenstandort mit teilversiegelten Wegeflächen. Auf unversiegelten Flächen wächst Rasen und einzelne Gebüsche. Im Südwesten entlang des Hanges befinden sich Sträucher.

Aufgrund der bestehenden Einzelbäume und Gehölze sowie der Garagen ist ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen potentiell möglich.

I alle wildlebenden Vogelarten

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Gutachterbüros Bauer konnten innerhalb des Teilbereichs 1 8 Brutvogelarten erfasst werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum des Siedlungsgehölzes. Innerhalb des Teilbereichs 2 ist mit einem ähnlichen Artenspektrum zu rechnen. Da dort weniger Gehölze vorliegen als im Teilbereich 1 und daher mit keinen besonderen, abweichenden Vorkommen gerechnet wird, werden nachfolgend die grundlegenden Aussagen des Gutachtens auf beide Teilbereiche bezogen.

Innerhalb der Gebäude bzw. an den Gebäuden wurden 2016 keine belegten Nester vorgefunden. Das Vorkommen von Mauerseglern, Dohlen und Eulen konnte ausgeschlossen werden. Am Gebäudebestand im Teilbereich 1 wurden Nester der Amsel vorgefunden sowie zwei Brutreviere festgestellt. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten wurden nicht festgestellt.

II Sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich mit dem Vorkommen von Fledermäusen potentiell zu rechnen. Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Es wurden durch den Gutachter M. Bauer die Garagen und Einzelbäume im Teilbereich 1 auf das Vorkommen von Fledermäusen (Bedeutung als Winterquartier bzw. Sommerquartier/Wochenstube sowie als Nahrungshabitat) untersucht. Es konnten weder in den Gebäuden noch in den Bäumen Sommer- oder Winterquartiere festgestellt werden. Potentiell ist das Plangebiet jedoch als Nahrungshabitat geeignet, allerdings mit einer geringfügigen, artenschutzrechtlich nicht relevanten Funktion.

III Standorte wildlebender Pflanzen des Anhang IVb der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Biotopausstattung ist kein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu erwarten.

Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Brutvögel

Die Revierzentren konzentrieren sich auf die Gehölzstrukturen. Im Rahmen der Baufeldberäumung kommt es daher zu einem Habitatverlust, welcher rechtlich nicht relevant ist, da die Habitatfunktionen im Umkreis weiter erfüllt werden. Es kommt zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf lokale Populationen.

Das Tötungsverbot für die Arten der Freiflächen und Gehölze gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten für Gehölzbeseitigungen auszuschließen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen

dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Durch den Abbruch der Garagen kommt es nicht zu einem Verlust von artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätten von Vogelarten. Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 01. September bis zum 15. März durchgeführt werden.

Fledermäuse

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit bezüglich der Nahrungshabitate besteht nicht. Winter- und Sommerquartiere liegen nicht vor.

Vorsorglich sollte der Abriss der Gebäude und der Gehölze im Zeitraum vom 01. Oktober bis 15. März erfolgen, damit eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw.- Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Dies wird auch für den Teilbereich 2 als ausreichend angesehen.

Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten führen könnten, bestehen nicht.

Unter Berücksichtigung der Zeiträume für die Gehölzbeseitigung und den Gebäudeabbriss wird das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen.

13. Immissions- und Klimaschutz

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die vorhandene und auf die geplante Wohnnutzung begründet. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird keine unzumutbare Erhöhung der Emissionen erwartet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Umfangreiche, klimaschutzfördernde Festsetzungen werden nicht getroffen. Es bleibt jedem Grundstückseigentümer freigestellt, im Rahmen seines Vorhabens Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz selbst zu verwirklichen.

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung wurde die nachfolgend genannte Anlage seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmeckleburg benannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde:

- Blockheizkraftwerk des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar.

Diese Anlage genießt Bestandsschutz.

Das Blockheizkraftwerk befindet sich in einem geringen Abstand zum Teilbereich 2, auf dem ein Parkplatz vorgesehen ist. Da sich bereits im näheren Umfeld Wohnbebauung befindet, wird von einer Vereinbarkeit ausgegangen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen des fließenden Verkehrs erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Volker Ziegler (Gutachten-Nr. 17-04-3 vom 28.04.2017). Mit Festsetzung von Lärmpegelbereichen III an den vom vorbeifließenden Verkehr beeinflussten Gebäudeseiten und Fronten in Bezug auf die Ernst-Scheel-Straße können gesunde Wohnung- und Lebensverhältnisse gesichert werden. Das Gutachten wird Anlage zur Begründung. Auszugsweise werden die Darlegungen der Zusammenfassung des Gutachtens -Nr. 17-04-3 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing- Volker Ziegler vom 28.04.2017 eingefügt.

„Teilbereich 1: Verkehrslärmimmissionen“

Am Tag liegen die Beurteilungspegel an den der Ernst-Scheel-Straße zugewandten Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit maximal 59 dB(A) über dem Orientierungswert des Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A), aber nicht über dem als Abwägungshilfe heran-ziehbaren Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A). Im Bereich der rückwärtigen Balkone und Terrassen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten.

In der Nacht weisen die Berechnungen Beurteilungspegel bis 50 dB(A) nach, die über dem Orientierungswert von 45 dB(A) und auch über dem Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) liegen. Zumindest aber von der Einhaltung des um 5 dB(A) angehobenen Orientierungswertes (der dem städtebaulichen Zielwert für – auch dem Wohnen dienende – Mischgebiete entspricht und somit ebenfalls noch gesundes Wohnen sicherstellt) kann ausgegangen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen an der Ernst-Scheel-Straße) sind mit Berücksichtigung der erforderlichen Lücken im Bereich der Zufahrten und der damit verbundenen Schwächung der Schallschutzwirkung nicht geeignet, im Verhältnis zum Aufwand stehende Verbesserungen herbeizuführen (und würden sich darüber hinaus nachteilig auf die städtebauliche Situation und Gestaltung auswirken). Diesbezügliche Berechnungen werden daher nicht vorgenommen.

Zum Ausgleich der Orientierungswertüberschreitungen an den am höchsten belasteten nördlichen Gebäudeseiten wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Nach DIN 4109 ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III mit einer erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB. Diese Anforderung sollte mit Berücksichtigung der nächtlichen Lärmimmissionen außerdem für 5 m - Abschnitte der westlichen und östlichen Gebäudeseiten festgesetzt werden. Im Lärmpegelbereich III sollte außerdem festgesetzt werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Kapitel 3.5 enthält einen Festsetzungsvorschlag.

Teilbereich 1: Stellplatzlärmmissionen

Die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ werden nach Anlage 4 mit 6 oberirdischen Stellplätzen und einer Tiefgarage ausgestattet. Eine gegenseitige Schutzbedürftigkeit zwischen den beiden Gebäuden wird aus fachlicher Sicht nicht gesehen, wohl aber eine Schutzbedürftigkeit gegenüber der vorhandenen Villa auf dem Grundstück Ernst-Scheel-Straße 26.

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Westseite von Haus B mit Anbindung an den dort gelegenen öffentlichen Parkplatz. Abstands- und abschirmungsbedingt sind die davon ausgehenden Lärmmissionen an der Villa Ernst-Scheel-Straße 26 nicht relevant und können bei den Berechnungen vernachlässigt werden.

Mit Beurteilungspegeln von maximal 37 dB(A) am Tag wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) sowie von maximal 38 dB(A) in der Nacht der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an der Bestandsvilla eingehalten. Die Immissions-Spitzenpegel beim Türeinschlagen betragen maximal 61 dB(A) im Bereich des Sollwertes von 60 dB(A) in der Nacht. Mit Verweis auf die Ausführungen im zweiten Absatz auf Seite 14 wird aus fachlicher Sicht keine Konfliktsituation gesehen.

Teilbereich 2: Auswirkungen des öffentlichen Parkplatzes

Mit Beurteilungspegeln des Gesamt-Verkehrslärms (öffentlicher Parkplatz + Zum Yachthafen + Ernst-Scheel-Straße) an den benachbarten Wohnhäusern von maximal 56 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht bei $v_{zul} = 50$ km/h bzw. von maximal 54 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht bei $v_{zul} = 30$ km/h werden die für die Beurteilung nach DIN 18001-2 in der Bauleitplanung als Abwägungshilfen heranziehbaren bzw. für Neubau- und wesentliche Änderungsmaßnahmen geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten. Der öffentliche Parkplatz hat daran mit Teil-Beurteilungspegeln von maximal 47 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nur einen geringen Anteil. Zur Minimierung der Lärmmissionen wird empfohlen, die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der Ernst-Scheel-Straße und auf dem Weg Zum Yachthafen auf 30 km/h zu begrenzen.“

Das Gutachten weist für die zukünftigen Immissionsorte im Teilbereich 1 eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV von max. 1 dB im Nachtzeitraum aus. Es wurden Abstimmungen zwischen der unteren Immissionsschutzbehörde und dem Gutachterbüro geführt. Die Eingangsdaten wurden überprüft. Die zu Grunde gelegten Eingangsdaten wurden bereits für die schalltechnische Untersuchung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 82/13 angesetzt. Der Verkehrsplanung liegen im Rahmen des „Verkehrskonzeptes für den maritimen Wirtschaftsstandort Wismar“ aktuelle Daten vor. Es zeigt sich, dass ein überhöhtes Szenario angenommen wurde, wodurch die Berechnungsergebnisse zu hoch erscheinen. Darüber hinaus enthält das Berechnungsmodell einen Ungenauigkeitsfaktor von +/- 2 dB(A). Dieser Ungenauigkeitsfaktor wurde durch eine messtechnische Überprüfung des Gutachterbüros bestätigt. Die Messungen ergaben durchschnittlich um 3 dB(A) geringere Werte als durch das Berechnungsmodell ausgewiesen. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass der im Nachtzeitraum lärmbestimmende

Schwerlastverkehr, welcher ausschließlich als Sattelaufleger LKW in die Berechnungen eingegeben werden kann, zu hoch ausgewiesen wurde, da dieser zu 90% durch den ÖPNV (Stadtlinienbusse) erzeugt wird. Diese Fahrzeuge sind in der Realität um ein vielfaches geräuschärmer als Sattelaufleger LKW, zumal die Stadtbusse oft gasbetriebene Motoren besitzen. Die untere Immissionsschutzbehörde geht nach den vorliegenden Erkenntnissen davon aus/ ist davon überzeugt, dass die Berechnungsergebnisse um mind. 2,0 dB(A), in Hinblick auf die zu erwartende Situation, zu hoch ausgewiesen sind. Somit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an allen zukünftigen Immissionsorten eingehalten. Es wird auch ohne erneute Berechnung davon ausgegangen, dass die Immissionswerte zwar ausgeschöpft, aber dennoch eingehalten werden.

14. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Eine Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c Satz 1 UVPG hinsichtlich der Umsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar ist nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechts sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.

Die mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes verbundene Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Es ergibt sich ein vergleichbares Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Bestandssituation.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es sollen jedoch Lärmpegelbereiche bezüglich des Verkehrslärms festgesetzt werden.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation sowie die Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Gutachterbüros Bauer für den Teilbereich 1 zugrunde gelegt. Es ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, sofern die zeitlichen Beschränkungen für die Gehölzbeseitigung und den Gebäudeabriss eingehalten werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Der naturräumliche Bestand im Plangebiet mit den Teilbereichen 1 und 2 ist auf den Luftbildern in Abbildung 4 und 5 zu erkennen.

Mit der Planung kommt es zu Eingriffen in den Baumbestand im Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar. Insgesamt sind 19 Einzelbäume, von denen 11 gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt sind, von einer Rodung betroffen. Weiterhin erfolgen Beeinträchtigungen in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen, die erhalten bleiben. Als Ausgleich für die Rodung und Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich werden 33 Ausgleichpflanzungen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar gepflanzt.

Bei Umsetzung der Baumaßnahme und vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 14 ist für jeden zu rodenden Baum eine Ausgleichspflanzung zu leisten.

Gemäß §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Alleeen oder Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich nationale und internationale Schutzgebiete. In etwa 180 m Entfernung westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar-West“. Für die Natura 2000-Gebiete FFH-Gebiet „Wismarbucht“ in ca. 480 m Entfernung und SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ in ca. 130 m Entfernung wurden im Zuge des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ FFH-Verträglichkeitsprüfungen erstellt.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ werden 2 Stadtvillen auf bisher unbebauten Standorten vorbereitet und es erfolgt die planungsrechtliche Regelung für die Villa im Bestand. Unter Berücksichtigung der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen, die je Baukörper maximal 7 Wohnungen vorsehen, wird von 21 Wohnungen, davon 20 neuen Wohnungen auszugehen sein. Somit würden bei einer Haushaltsgröße von etwa 2,5 Personen pro Haushalt 50 zusätzliche Anwohner zu berücksichtigen sein.

Es wurden Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ erstellt. Die gutachterliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des SPA und dem FFH-Gebiet vorliegen. Mit dem Schreiben vom 20. September 2017 wird durch die untere Naturschutzbehörde der erforderliche Nachweis der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG bestätigt.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen, da beide Teilbereiche bereits durch die Garagenflächen vorbelastet sind. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die vorgesehene Bebauung. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Schutzgut Boden

Innerhalb des Teilbereichs 1 besteht ein ungeordneter Garagenstandort sowie ein Bestandsgebäude. Innerhalb des Teilbereichs 2 liegen ebenfalls Garagen vor. Die Flächen sind somit bereits vorbelastet und überwiegend versiegelt.

Durch die geplante Bebauung wird sich eine erhöhte Versiegelung ergeben als derzeit vorliegend. Zudem wird eine Tiefgarage angelegt. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung bereits beeinträchtigt ist und das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Im Bereich des Flurstücks 6/3 des Teilbereichs 1 und im Teilbereich 2 der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte die Garagennutzung viele Jahre. Andernorts sind derartig genutzte Flächen, z. B. durch unsachgemäße Ölwechsel und Reparaturen bzw. Gebäudeunterhaltungen oder Verwendung von Schlacken und Aschen mit Schadstoffen belastet. Insbesondere für empfindliche Nutzungen, wie Kinderspiel oder Nutzpflanzenanbau, besteht die Besorgnis, dass der Boden ungeeignet sei. Mit der vorgesehenen Wohnbebauung im Teilbereich 1 ist für diese empfindlichen Nutzungen Vorsorge zu treffen. Dies ist im Rahmen der gerechten Abwägung des Bebauungsplanes erforderlich¹. Entsprechende Bestandsaufnahmen müssen vorgenommen werden. Weiträumige Teeranstriche (Abb. 32 unter Pkt. 11 der Begründung) und nach Abriss verbliebene Reste deuten konkret darauf hin, dass die Besorgnis von Schadstoffen im Boden begründet ist. Es ist daher erforderlich, Untersuchungen vorzunehmen. Abhängig von den Untersuchungsergebnissen sind die Besorgnisse entweder ausgeräumt oder auf deren Grundlagen sind für die Nutzung erforderliche Sanierungsmaßnahmen zu planen. Das Ziel ist eine möglichst weitgehende Unterschreitung von Prüfwerten nach Anhang 2, Nr. 1.4 und Nr. 2.2 der BBodSchV. Die Einhaltung von Vorsorgewerten soll angestrebt werden². Dem entspricht etwa Z0 nach LAGA M20 TR Boden 2004. Für möglichen Nutzpflanzenanbau sollen die oberen 60 cm ausreichend schadstofffrei sein. Solange dies nicht nachgewiesen ist, kann nicht von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden. Vor Bestätigung des Nachweises durch die untere Bodenschutzbehörde ist ein Nutzungsbeginn unzulässig. Der Nachweis erfolgt durch Bodenkundliche Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde. Ein Gutachter für Bodenschutz und Altlasten/ Bodenkundliche Baubegleitung soll zunächst ein Beprobungskonzept vorlegen. Die Dokumentation repräsentativer Untersuchungen, vorgenommener Maßnahmen und der Erreichung eines guten Zustandes bedarf der Bestätigung der unteren Bodenschutzbehörde. Die Dokumentation ist beim Bauamt der Hansestadt Wismar einsehbar.

Die vorhergehend aufgeführte Vorgehensweise wurde von der unteren Bodenschutzbehörde gemäß ihrer Stellungnahme zum Entwurf (im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 31. Juli 2017) übernommen. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) wurde von der Fachbehörde nicht in Betracht gezogen. Aufgrund der Anregung der unteren Bodenschutzbehörde wird die Festsetzung eines bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Teilbereich 1 für die vormaligen Garagenflächen vorgenommen. Damit ist die Zulässigkeit der geplanten und festgesetzten

¹ § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. BBodSchV

² Mustererlass der Argebau zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, Pkt. 2.1.3

Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für diesen Teil des Teilgebiets 1 erst bei Eintritt bestimmter Umstände – nämlich erst nach Vorliegen des Nachweises gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – planungsrechtlich gesichert.

Im Teilbereich 2 ist derzeit ebenfalls eine Garagenfläche vorhanden. Aufgrund der geplanten und festgesetzten Nutzung als Parkplatz im Teilbereich 2 sind hier keine empfindlichen Nutzungen geplant; es bestehen daher keine weitergehenden Anforderungen. Die Festsetzung eines bedingten Baurechtes analog zur Teilfläche im Teilbereich 1 wurde von der unteren Bodenschutzbehörde nicht angeregt und wird somit auch nicht vorgenommen.

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

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt, deren Sanierung nutzungsunabhängig zu prüfen ist. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird sich die Flächenversiegelung und damit der Oberflächenabfluss erhöhen. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Durch die günstige Lage an der Ostsee besteht eine gute Luftqualität, die durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die (ungeordneten) Garagenanlagen innerhalb des Siedlungsbereichs der Hansestadt Wismar geprägt. Eine städtebaulich geordnete Neubebauung der Fläche stellt eine Aufwertung des Landschaftsbildes dar. Ein nachteiliger Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht gegeben. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Stadtbild der Hansestadt Wismar im Bereich Seebad Wendorf verbessert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal Ernst-Scheel-Straße 27 liegt in der Umgebung des Plangebiets und wird nach Einschätzung der unteren

Denkmalschutzbehörde durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

15. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Wendorf, im Stadtteilbezirk Seebad Wendorf. Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist über die Ernst-Scheel-Straße verkehrlich angebunden. Teilbereich 2 wird über die Straße Zum Yachthafen verkehrlich erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt aus Richtung Westen. Im Bereich des Parkplatzes (Wendeanlage) sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar Stellplätze vorgesehen. Für die Tiefgaragenzufahrt werden drei Stellplätze in Anspruch genommen. Diese Stellplätze können auf dem Parkplatz (Wendekreis) an anderer Stelle ergänzt werden, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

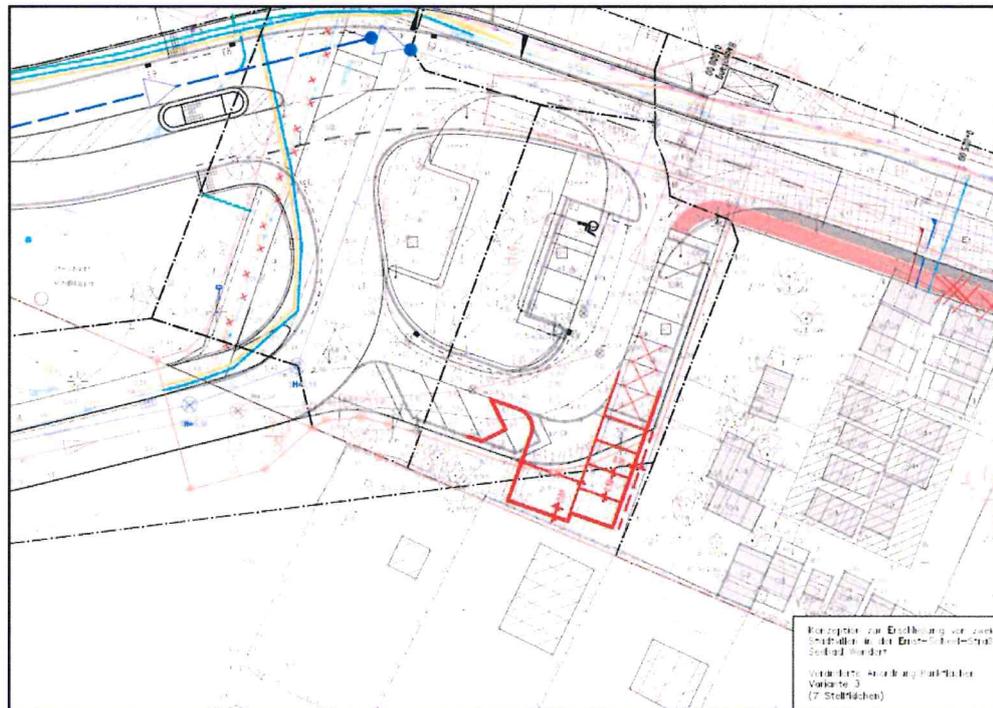


Abb. 51: Wegfallende Stellplätze und Stellplatzersatz im Bereich der Tiefgaragenzufahrt

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Verbreiterung der Fahrbahn von 5,50 m auf 6,50 m. Es ergibt sich folgendes Straßenprofil.

Ernst-Scheel-Straße: Sicherheitsstreifen S (0,25m) – Gehweg G (1,75 m) – Kraftfahrzeuge Kfz (6,50 m) – Gehweg G (2,50 m) – Sicherheitsstreifen S (>0,25 m)

Für das Flurstück 6/3 werden zwei Zufahrten festgesetzt. Die westliche der beiden Zufahrten dient ausschließlich als Feuerwehzufahrt. Die östliche der beiden Zufahrten dient als Zufahrt zu den festgesetzten vier Stellplätzen und ebenfalls als Feuerwehzufahrt. Eine weitere Zufahrt wird für das Flurstück Nr. 14

festgesetzt. Darüber hinaus wird im Westen des Plangebietes, in Richtung des Parkplatzes (Wendeanlage) die Zufahrt zu der Tiefgarage festgesetzt. Nördlich der Tiefgaragenzufahrt wird ein Weg in Richtung der Feuerwehrezufahrt des westlichen Grundstückes errichtet.

16. Ver- und Entsorgung

Für die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Wobschal, Lübsche Straße 137, 23966 Wismar, die „Konzeption zur Erschließung von zwei Stadtvillen in der Ernst-Scheel-Straße Seebad Wendorf“ mit Datum vom Juni 2017 erstellt. Die Unterlage wurde in den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt bzw. den Behörden zur Verfügung gestellt.

16.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Hauptleitung in der Ernst-Scheel-Straße. Es wird eine Rohrleitung der Dimension PE DA 63 vorgesehen. Eine Abstimmung hierzu hat mit den Stadtwerken Wismar GmbH zu erfolgen; entsprechende Anschlussgestattungen sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Die Gebäude werden über Hausanschlüsse mit dem Trinkwassernetz verbunden.

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

16.2 Abwasserbeseitigung

Die Hansestadt Wismar hat die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. Damit hat der EVB das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.

Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass die abwasserseitige Erschließung für den Teilbereich 2 neu hergestellt werden muss.

Die geltende Abwassersatzung und die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Abwasserbeseitigung der Hansestadt Wismar sind zu beachten.

16.2.1 Schmutzwasserbeseitigung Teilbereich 1

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem in der Ernst-Scheel-Straße anzubinden. Der Anschlusspunkt ist im Vorfeld abzustimmen.

16.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung Teilbereich 1

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Rohrleitungen zu sammeln und in das Regenwassersystem der Ernst-Scheel-Straße anzubinden. Der Anschlusspunkt ist im Vorfeld abzustimmen.

Im Zuge des Um- und Ausbaus der vorhandenen Wendeanlage zur Median-Klinik wurde ein Änderungsantrag der vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers gestellt. Das Grundstück des Teilbereiches 1 ist in die Einzugsfläche einbezogen worden.

16.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken der beiden Wohngebäude soll in Regenwasserkanälen gesammelt werden und in die Regenwasserkanalisation in der Ernst-Scheel-Str. eingeleitet werden. Im Zuge des Um- und Ausbaus der vorhandenen Wendeanlage an der Median-Klinik wurde ein Änderungsantrag der vorhandenen Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers gestellt. Die Grundstücke des Teilbereiches 1 sind in die Einzugsfläche einbezogen worden.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde für die Niederschlagswasserbeseitigung für den Teilbereich 1 über das Regenwassersystem der Ernst-Scheel-Straße liegt vor.

Für den Teilbereich 2 – Reservestandort ruhender Verkehr - ist Niederschlagsentwässerung vor Realisierung und Umsetzung des Vorhabens zu prüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser zu beantragen. Ein entsprechender Antrag wird mit der Planung des konkreten Projektes gestellt. Konkrete Abstimmungen zur baulichen Herrichtung sind unter Berücksichtigung der konkreten Zielstellung und des konkreten Projektes auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die Vereinbarkeit mit der Wasserrahmenrichtlinie ist im Zuge des detaillierten technischen Konzeptes nachzuweisen. Da es sich um die Umnutzung einer für Garagen genutzten Fläche zu einer Fläche für den ruhenden Verkehr handelt, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen gleichartig sind und die Ableitung des Niederschlagswassers gesichert werden kann.

Im Teilbereich 1 wird die Zufahrt der Tiefgarage als Rampe konstruiert. Es ist eine Entwässerungsrinne zu errichten, in welcher das Oberflächenwasser gesammelt und in einen Speicherschacht geleitet wird. Aus dem Speicherschacht wird es dem Regenwasserkanal zugeführt.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. In den Baugebieten sollen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes auch unter anderem Metalldächer zulässig sein. Metalldächer haben eine lange Lebensdauer, wenig Erhaltungsaufwand und im Falle eines Rückbaus sind Metalldächer wiederverwertbar. Im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist auf entsprechende Erfüllung der Anforderungen zu achten. Um Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen, ist ggf. vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.

„Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de).

16.4 Brandschutz/ Löschwasser

Für das Plangebiet wird die Löschwasserversorgung gemäß dem Konzept der Hansestadt Wismar gesichert.

Das Ordnungsamt, Abs. Brandschutz, teilte in seiner Stellungnahme vom 30. Juli 2017 zum Entwurf mit, dass entsprechend des Arbeitsblattes W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" für das Plangebiet 96 m³/h bereitzustellen sind, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen.

Die Zugänglichkeit im Plangebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu gewährleisten. Dies ist im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung "Wismar" zu verwenden.

16.5 Energieversorgung

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes wird die Anbindung an vorhandene Versorgungsleitungen vorgesehen. Die Stromversorgung beider Teilbereiche kann über Neuaufschlüsse an die vorhandenen Stromversorgungsleitungen gewährleistet werden. Dies erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH.

Mit der Erneuerung der verkehrlichen Erschließung ist auch die Straßenbeleuchtung in der Straße "Zum Yachthafen" neu herzustellen. Der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Straßenbeleuchtung nicht den aktuellen Anforderungen entspricht (Einsatz LED-Technik in der Straßen- bzw. Platzbeleuchtung).

16.6 Gasversorgung

Der Anschluss des Teilbereiches 1 an das Erdgasnetz erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Die Gebäude werden über Hausanschlüsse mit dem vorhandenen Gasversorgungsnetz Niederdruck verbunden.

16.7 Telekommunikation

Telekommunikation soll durch Anbindung an das Telekommunikationsleitungssystem gesichert werden.

Die Anforderungen bezüglich der Verlegung der Leitungstrassen sind im Zuge der detaillierten technischen Planung zu beachten. Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien sind vorzusehen.

16.8 Abfallentsorgung

Bei Umbau- und Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) sowie Insektizide (tragendes und konstruktives Holz). Bei Garagenkomplexen kommen häufig Schadstoffbelastungen durch die Nutzung vor, wie unsachgemäße Ölwechsel und Reparaturen. Wegeflächen wurden teilweise mit z.B. belasteten Schlacken oder kontaminiertem Fräsgut hergestellt oder instandgehalten.

Ein Sachverständiger sollte ein Schadstoffkataster anfertigen sowie den Ausbau oder Abbruch planen, begleiten und dokumentieren.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteter Materialien verpflichtet. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe – TRGS 519 und/ oder TRGS 551 durchzuführen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Schwerin, zu erfolgen.

Es gehört grundsätzlich zur Bauherren-Verantwortung vorhandene produktionsspezifische und baustoffimmanente Schadstoffe und durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu ermitteln. Die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) sind zu ermitteln sowie die Lage der Baustoffe auf dem Gelände, deren Ausbaubarkeit und die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

Bodenaushub ist solange Abfall, bis die schadlose und ordnungsgemäße Verwertung erfolgt ist.

Für vormalige Garagenkomplexe besteht grundsätzlich die Besorgnis erhöhter Schadstoffkonzentrationen im Boden und daher abfallrechtliche Deklarationspflicht. Beide Teilbereiche des Plangebietes sind von ehemaligen oder gegenwärtigen Garagennutzungen geprägt oder beeinflusst.

Aushubmaterialien von ehemaligen Garagenkomplexen sind ohne Untersuchungen nicht als schadstofffrei zu verwerten. Die LAGA M20 TR Boden 2004 ist anzuwenden. Ein Gutachter für Bodenschutz und Altlasten soll in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde ein Untersuchungskonzept vorlegen, Bodenerarbeiten planen, begleiten und dokumentieren. Es ist sicherzustellen, dass Aushubböden keine höheren Belastungen haben, als für die Verwertung am Einbauort zulässig ist und erkennbare Abbruchreste oder belastete Bodenmaterialien als gesonderter Abfall ausgesondert werden. Es ist Folgendes zu berücksichtigen:

Laboruntersuchungen erfolgen chargenweise zunächst entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht,

Bei den Bauarbeiten anfallender ausreichend schadstofffreier Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Grundstücks lage- und höhengerecht zu verwerten. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist mit Qualitätsangaben einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Für Teilbereich 2 sind mit geplanten Kfz-Stellflächen keine empfindlichen Nutzungen geplant. Dort bestehen daher keine weitergehenden Anforderungen.

Für den Teilbereich 1 (Allgemeines Wohngebiet) gilt darüber hinaus: Nur Bodenmaterialien mit nachgewiesener ausreichender Schadstofffreiheit dürfen wieder eingebaut werden.

Von ausreichender Schadstofffreiheit kann bei repräsentativer Beprobung nach BBodSchV Anhang 1 bzw. nach LAGA PN98 und Einstufung nach LAGA M20 TR Boden 2004 als Z0 ausgegangen werden.

Dies trägt dazu bei, dass auch bei späteren Bauarbeiten oder Gestaltungsmaßnahmen von Nutzern mögliche Kontakte mit Schadstoffen eingeschränkt werden.

Untersuchungen, Planungen, Baubegleitung und Dokumentation soll der Gutachter mit der unteren Abfallbehörde abstimmen.

Bauabfälle/ Entsorgung von Abfällen des Neubaugeschehens

Bauabfälle (Baustellenabfälle, Materialreste, Bauschutt, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Anlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung vorbereitet werden.

Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind jeweils zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll unverzüglich nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Vier Wochen sind dafür eine angemessene Frist.

Dokumentationen der Getrennthaltung unterschiedlicher Abfälle und deren Zuführung zur Vorbereitung der Wiederverwendung oder Darlegungen der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit bzw. des geringen Gesamtvolumens sämtlicher Abfälle einer Maßnahme sind auf Verlangen vorzulegen.

Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage kann die Abfallentsorgung gesichert werden. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereit zu stellen. Die Abfallentsorgung durch den EVB der Hansestadt Wismar erfolgt mit Nutzungsbeginn. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach der Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

16.9 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiete	3.324,0
davon neue Bebauung (Flst. 6/3)	2.122,0
davon Bestand (Flst 14)	1.202,0
Straßenverkehrsfläche	5.698,2
davon Ernst-Scheel-Straße	2.482,5
davon Zum Yachthafen	539,5
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.676,2
Geltungsbereich	9.022,2
davon Teilbereich 1	5.806,9
davon Teilbereich 2	3.215,3

17. Auswirkungen der Planung

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt mit der Planung die Vorbereitung der baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche im Ortsteil Wendorf. Es ist beabsichtigt, den bisher nachteilig auf den Stadtpark Seebad Wendorf wirkenden Bereich umzugestalten und durch Neubebauung aufzuwerten und den Erholungs- und Erlebniswert aufzubessern. Es sollen zwei Stadtvillen errichtet und der Standort einer Reservefläche für den ruhenden Verkehr verlegt werden.

Darüber hinaus wird das unmittelbar angrenzende, bereits bebaute Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar kommt es zu Flächenversiegelungen. Gleichzeitig werden ehemals mit Garagen bebaute Flächen frei von Bebauung. Eingriffe nach § 13 a BauGB sind zulässig.

Flächen für die Ernst-Scheel-Straße werden in ausreichender Breite gesichert. Durch die Errichtung einer Tiefgarageneinfahrt im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes kommt es zu Auswirkungen auf die angrenzende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar. Auf der für die Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehenen Fläche sind bisher Parkplätze vorgesehen. Eine Realisierung erfolgte bisher nicht. Die Anordnung der Parkplätze wird entsprechend der Zufahrt zur Tiefgarage vorgenommen, sodass keine Parkplätze verloren gehen (siehe Begründung Kapitel 15).

Mit der Planung kommt es zu Eingriffen in den Baumbestand im Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar. Insgesamt sind 19 Einzelbäume, von denen 11 gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt sind, von einer Rodung betroffen. Weiterhin erfolgen Beeinträchtigungen in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen, die erhalten bleiben. Als Ausgleich für die Rodung und Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich werden 33 Ausgleichpflanzungen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar gepflanzt.

Bei Umsetzung der Baumaßnahme und vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 14 ist für jeden zu rodenden Baum eine Ausgleichspflanzung zu leisten.

18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

18.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 sind keine Baudenkmale bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal Ernst-Scheel-Straße 27 liegt in der Umgebung des Plangebiets.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

18.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Bauabfälle sind getrennt zu erfassen und unverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Bei Rückbauarbeiten ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) und behandelte Hölzer sowie bei Garagen z.B. Öle, Schleifreste und Schlacken. Ein Sachverständiger sollte mit der Erstellung eines Schadstoffkatasters beauftragt werden sowie den Rückbau planen, begleiten und dokumentieren.

Die LAGA M20 TR Boden 2004 ist anzuwenden. Für Bodenmaterialien, die nicht lage- und höhengerecht im Baubereich wiederverwendet werden, besteht Deklarationspflicht entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht (Tabelle II.1.2-1). Für den Teilbereich 1 des Geltungsbereiches (Allgemeines Wohngebiet) gilt darüber hinaus: Nur Bodenmaterialien mit nachgewiesener ausreichender Schadstofffreiheit dürfen wieder eingebaut werden.

Die private Abfallentsorgung erfolgt mit Nutzungsbeginn. Eine entsprechende Anmeldung zur regelmäßigen Abfallentsorgung ist vom Eigentümer des Grundstückes beim EVB der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

18.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

18.4 Gewässerschutz

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder

Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

18.5 Artenschutzrechtliche Belange

Gehölzschnitt:

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gebäudeabriss:

Der Abriss von Gebäuden darf aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. März erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass an den bzw. innerhalb der Gebäude keine Brutvögel brüten oder Fledermäuse vorkommen und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

18.6 Vorgartengestaltung

Die Planung für die Gestaltung der Vorgärten ist mit der Hansestadt Wismar abzustimmen. Ein Freiflächenplan für die neu zu bebauenden Grundstücke ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

18.7 Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich und Kronenbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung soll der erforderliche Rückschnitt im Kronenbereich ermittelt werden.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

18.8 Baumkontrollen

Der Zustand der zum Erhalt festgesetzten Bäume Nr. 1, 2, 7, 8, 15 und 23 soll über regelmäßige Baumkontrollen geprüft werden. Die Baumkontrollen sollen jährlich sowie im zweifelbegründeten Einzelfall auch abweichend schon eher nach Wetterereignissen mit Starkwinden durchgeführt werden. Die nächste Baumkontrolle soll spätestens Anfang Mai 2018, im belaubten Zustand, unabhängig vom Datum der Ausführung der Baumpflegemaßnahmen

durchgeführt werden. Aus den Baumkontrollen resultierende Eingriffe (z.B. Empfehlung Rodung) sind erst bei Bedarf zu ermitteln und auszugleichen.

18.9 Erhaltungsmaßnahmen der Großbäume

Zum Erhalt der Großbäume im Plangebiet wird die Durchführung von baumpflegerischen Maßnahmen vorgesehen.

Zum Erhalt der Rot-Buche (Nr. 2) wird zusätzlich der verletzungsfreie Einbau einer Kronensicherung in der Dimensionierung der Systembruchlast von 8 t, als Ringverbund, empfohlen.

18.10 Ausgleich Flurstück 14

Der Ausgleich für die Rodung der betroffenen Bäume (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47) auf dem Flurstück 14 ist erst bei Umsetzung der Baumaßnahme und Ausschöpfung der Baugrenze erforderlich. Im Bedarfsfall ist für jeden zu rodenden Baum eine Ausgleichspflanzung zu leisten. Die konkreten Pflanzstandorte sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar anzustimmen.

18.11 Bodenschutz/ Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

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

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt, deren Sanierung nutzungsunabhängig zu prüfen ist. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Unterer Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein.

18.12 Bauliche Anlagen an Küstengewässern

Das überplante Gebiet befindet sich weniger als 200 m von der Uferkante der Ostsee entfernt. Gemäß § 89 LWaG M-V bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand bis zu 200 m der rechtzeitigen Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg). Das Einvernehmen wurde seitens der Behörde in Aussicht gestellt.

18.13 Hochwasserschutz

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Die Flächen des Plangebietes befinden sich über dem BHW. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Der durchschnittliche Küstenrückgang wurde vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg mit ca. 30 m in 100 Jahren angegeben.

Gemäß den Angaben zu überflutungsgefährdeten Bereichen (Quelle: Umweltkarten M-V im Internet) liegt das Plangebiet weder innerhalb von Hochwasserrisikogebieten nach HWRM-RL (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) noch in einem potentiellen Überflutungsraum (Extremereignis), der über die HWRM-RL hinausgeht.

18.14 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

18.15 Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

18.16 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

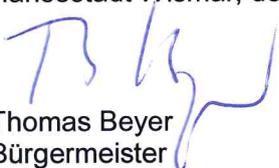
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar „Seebad Wendorf“ wurde in der Sitzung der Bürgerschaft am ...~~26.10.2017~~... gebilligt.

Hansestadt Wismar, den 22.11.2017


Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 3881 / 7105 - 0
Telefax 0 3881 / 7105 - 50
pbm.Mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Gutachten

Für die Bearbeitung einzelner Fachthemen gesonderte Gutachten gefertigt, die für die Bearbeitung der Begründung der Planungsziele genutzt wurden. Dies sind im Einzelnen:

1. Konzeption zur Erschließung von zwei Stadtvillen in der Ernst-Scheel-Straße Seebad Wendorf
Ingenieurbüro Dr. Wobschal, Juni 2017
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
Gutachterbüro Martin Bauer, **09. September 2016**
3. Begutachtung des Baumbestandes,
Gutachterbüro Martin Bauer, **August 2016**
4. Gutachten zu Zustand und Verkehrssicherheit von 5 Bäumen
Sachverständigenbüro Thomas Franiel, 30. Januar 2017
5. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung SPA-Gebiet
Planungsbüro Mahnel, August 2017
6. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung FFH-Gebiet
Planungsbüro Mahnel, August 2017
7. Schalltechnische Untersuchung
Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 28.04.2017