

# HANSESTADT WISMAR



STAND: **Satzung**  
28. Juni 2018

## **BEGRÜNDUNG** ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6/90 "GEWERBEGEBIET DAMMHUSEN"

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar „Gewerbegebiet Dammhusen“ im Parallelverfahren zur Aufstellung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>4</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	7
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.4 Rechtsgrundlagen	7
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>9</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	9
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	11
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.5 Flächennutzungsplan	13
4.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	15
4.7 Landschaftsplan	15
4.8 Schutzgebiete-Schutzobjekte	16
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>17</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
5.2 Landschaftliche Situation und Anforderungen an die Planung	18
<b>6. Planungsziele</b>	<b>22</b>
6.1 Planungsziel	22
6.2 Städtebauliches Konzept	23
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>23</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	24
7.2 Maß der baulichen Nutzung	25
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25
7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	25

7.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	25
7.6	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Flächen mit Leitungsrechten	25
7.7	Höhenlage	26
7.8	Flächen für Abgrabungen	26
7.9	Verkehrsflächen	26
7.10	Immissionsschutz	26
7.11	Waldabstand und Erfordernis der Waldumwandlung	32
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>33</b>
<b>9.</b>	<b>Grünordnung und Wald</b>	<b>34</b>
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>36</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>38</b>
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	38
12.2	Oberflächenwasserbeseitigung	38
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	42
12.4	Energieversorgung	43
12.5	Telekommunikation	43
12.6	Abfallentsorgung	44
12.7	Flächenbilanz	44
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>44</b>
<b>14.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>45</b>
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	45
14.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	45
14.3	Lage in der Trinkwasserschutzzone	45
14.4	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	45
14.5	Waldabstand und Waldumwandlung	45
<b>15.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>46</b>
15.1	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	46
15.2	Munitionsfunde	46
15.3	Bodenschutz	46
15.4	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	47
15.5	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	47
15.6	Gewässerschutz	47
15.7	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	47
15.8	Technische Normen und Grundlagen	48
15.9	Externe Kompensationsmassnahme	48
15.10	Artenschutzrechtliche Belange	48
15.11	Belange der Bundeswehrverwaltung	50
15.12	Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers	50

<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>51</b>
1.	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>51</b>
2.	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>51</b>
3.	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>52</b>
4.	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>52</b>
5.	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>53</b>
5.1	Bewertungsmethodik	53
5.2	Vorbelastungen	54
5.3	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	55
5.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	67
5.5	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	73
5.6	Eingriffe in den Baumbestand	83
5.7	Waldumwandlung und Unterschreitung des Waldabstandes	87
5.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	91
5.9	Zusammenfassung	92
6.	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>93</b>
7.	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>93</b>
8.	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>93</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	93
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	94
9.	<b>Zusammenfassung</b>	<b>94</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>95</b>
1.	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>95</b>
2.	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>95</b>
<b>TEIL 4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>96</b>
1.	<b>Schalltechnische Untersuchung</b>	<b>96</b>
2.	<b>Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>96</b>

## **Teil 1                    Städtebaulicher Teil**

---

### **1.            Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 23.02.2017 beschlossen, die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ aufzustellen. Im Rahmen dieser Änderung wird der Bereich zwischen der Straße „An der Westtangente“ und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 6/90 im Abstand von ca. 35 m bis 75 m zur westlichen Stadtgrenze der Hansestadt Wismar betrachtet.

Die bisher im Bebauungsplan für gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich festgesetzten Flächen sollen um westlich angrenzende Flächen ergänzt werden. Anstelle der bisher in dem seit dem 09.04.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese gemäß § 9 Abs. 5 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Dammmhusen durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch andere geeignete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.

Nach Erwerb eines Gewerbegrundstückes „An der Westtangente“ durch die MV Werften Fertigmodule Property GmbH beabsichtigt das Unternehmen die Erweiterung des Gewerbegebietes um Teile der bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche. Die Hansestadt Wismar sieht mit der Änderung der Nutzung auf diesen Flächen kein Abweichen vom Grundkonzept der städtebaulich räumlichen Entwicklung. Aufgrund des nun anstehenden Bedarfs zur Gewerbeentwicklung sollen die bisher für eine andere Art der Nutzung vorgesehenen Flächen als Ergänzung des vorhandenen Gewerbebestandes vorbereitet werden. Damit im Zusammenhang stehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind bis zum Abschluss des Verfahrens auszugleichen.

Der Werftstandort im Gewerbegebiet West, der sowohl aus historischer Entwicklung als auch unter heutiger Sichtweise die Hansestadt Wismar maßgeblich prägt, ist für das Mittelzentrum Hansestadt Wismar von großer Bedeutung. Die weitere Ergänzung am Standort Dammmhusen soll dem Firmenverbund für eine leistungsfähige Produktion und Entwicklung dienen. Diese Absicht steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Hansestadt Wismar zur gewerblichen und industriellen Entwicklung.

### **2.            Allgemeines**

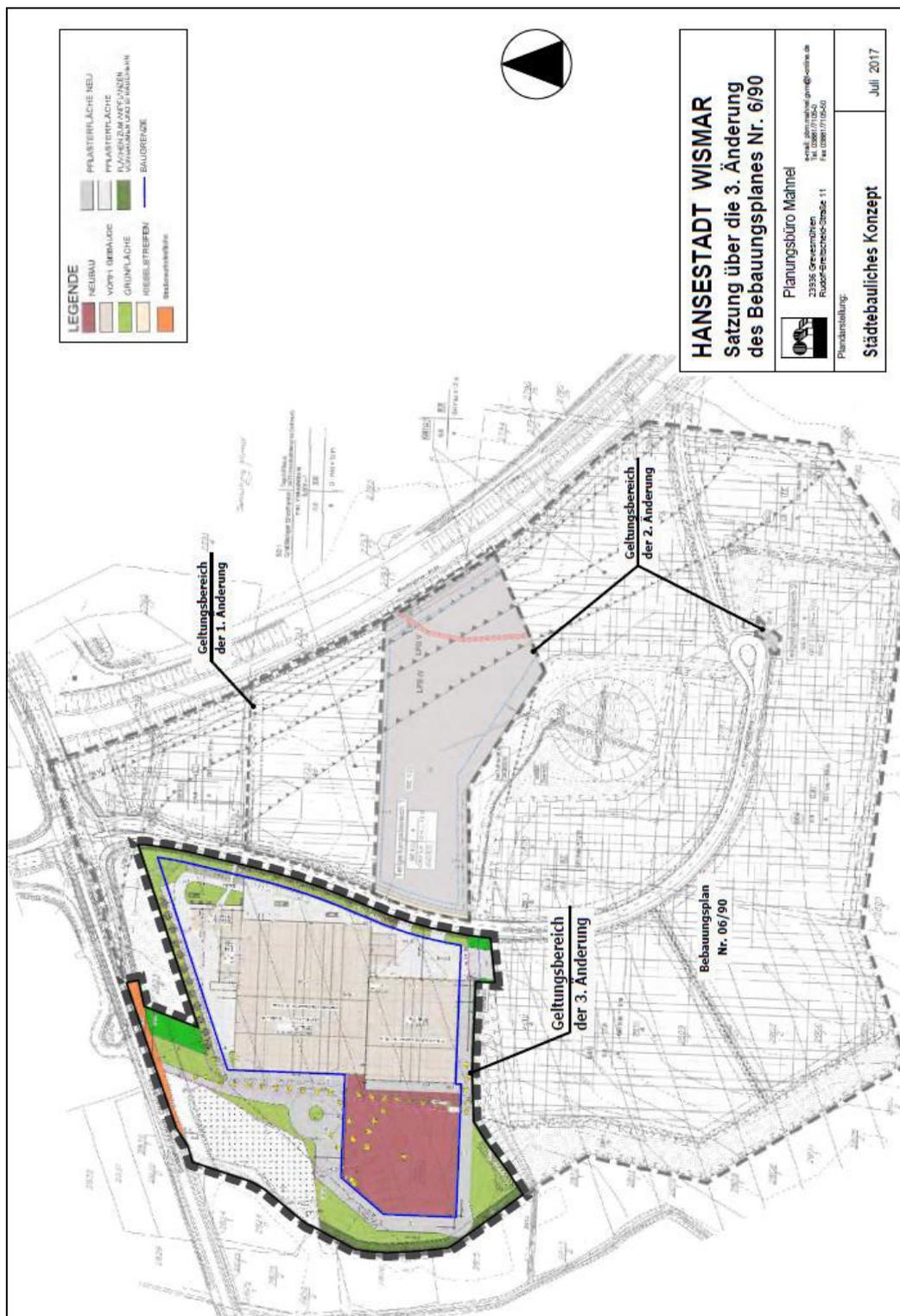
#### **2.1        Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Dammmhusen am westlichen Rand der Hansestadt Wismar angrenzend an die Gemeinde Barnekow.

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von der Dammmhusener Chaussee bzw. der Grünfläche an der Dammmhusener Chaussee
- im Osten: von der Straße An der Westtangente
- im Süden: von der öffentlichen Grünfläche - naturnaher Grünzug mit Gewässer 2. Ordnung (Graben) zwischen den Gewerbegrundstücken An der Westtangente 1 (GE 5 und GE 6)
- im Westen: von der Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Nr. 6/90 im Abstand von ca. 35 m bis 75 m zur westlichen Stadtgrenze der Hansestadt Wismar

Die Lage und der Umfang des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung sowie folgendem Übersichtsplan zu entnehmen.



**Abb. 1:** Übersichtsplan des Bebauungsplanes Nr. 6/90, einschließlich der Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan wird ein Lage- und Höhenplan der ÖbVI des Vermessungsbüros Lothar Bauer – Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar, verwendet. Lagebezug ist ETRS 89 mit dem Höhenbezugs-system DHHN (Stand 2017-03-17). Die konkreten Angaben befinden sich auch auf der Planzeichnung.

## 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar für das Gebiet „Gewerbegebiet Dammmhusen“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den
- „Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ sowie
- der „Verfahrensübersicht“.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung beigelegt. In der Begründung werden entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar erfolgt gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:

- „Schalltechnische Untersuchung“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ der Hansestadt Wismar“ (Ansiedlung der MV Werften Fertigmodule GmbH im Teilgebiet GE 6), Gutachten Nr. 17-06-6, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambecker Weg 146, 23879 Mölln vom 07.07.2017.
- Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Nr. 17-06-6 vom 07.07.2017 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ der Hansestadt Wismar, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (IBS) vom 20.07.2017,
- 2. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Nr. 17-06-6 vom 07.07.2017 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ der Hansestadt Wismar, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (IBS) vom 26.07.2017,
- "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)" zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ der Hansestadt Wismar, Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, Stand: 06. Juli 2017.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
Hinweis: Am 13. Mai 2017 ist das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammen-

lebens in der Stadt (UVPRLBauRUG)“ in Kraft getreten. Die Hansestadt Wismar hat gemäß § 245c Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt und macht von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB Gebrauch. Es gilt somit das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- 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).
- 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 mit Art. 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1842)
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GOVBl. M-V S. 432, 432)
- VAwS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung – vom 05. Oktober 1993 (GVOBl. M-V S. 887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr. 15, S. 862)
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom

23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 438)

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Das Unternehmen MV Werften Fertigmodule Property GmbH hat im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6/90 ein vorhandenes, bereits bebautes Gewerbegrundstück An der Westtangente 1 sowie ein benachbartes, derzeit als Grünfläche festgesetztes Grundstück erworben.

Diese Grundstücke sollen für die Herstellung von Kabinen durch die MV Werften Fertigmodule GmbH genutzt werden. Das neue Betriebsgelände ist aus Sicht der MV Werften vorzugsweise geeignet.

Für einen reibungslosen Ablauf des Produktionsprozesses ist am Standort auch die Lagerung der hier hergestellten Kabinen vorgesehen.

Das bisher zur Verfügung stehende Grundstück genügt für die Lagerung (zwischenzeitliche Lagerung) der Kabinen nicht; neben den bereits vorhandenen Hallen sind Möglichkeiten für die weitere bauliche Nutzung unmittelbar auf dem Grundstück nicht gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nur durch Inanspruchnahme von Flächen im westlichen Anschluss an die genutzten Gewerbeflächen, die in der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 6/90 als Grünfläche festgesetzt sind.

Alternativ wurden für die Errichtung des Kabinenlagers auch Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite innerhalb des Gewerbegebietes überprüft. Jedoch ist für einen reibungslosen Ablauf nach der Herstellung der Schiffskabinen (Fertigmodule) eine Zwischenlagerung auf dem Betriebsgelände in unmittelbarer Nähe zur Produktionsstätte erforderlich. Somit sind nur Flächen im unmittelbaren Anschluss für das Vorhaben geeignet. Eine Querung der Straße mit den fertig gestellten Kabinen zur Lagerung würde sowohl aus Sicherheits- als auch aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen einen erheblichen Mehrbedarf verursachen.

Aus diesem Grund sollen sämtliche Nutzungen auf einem geschlossenen Gewerbegrundstück entstehen.

Im Gegenzug sind die für die Stärkung des Produktionsstandortes erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft andernorts auszugleichen. Gleichfalls ist eine Umsäumung des Gewerbegrundstücks in westliche Richtung weiterhin zu bewahren.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar als verbindliche Bauleitplanung wird also erforderlich, um an dem bereits geeigneten Standort bessere Voraussetzungen für einen reibungslosen Betrieb zu schaffen.

### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Eine der Grundlagen der übergeordneten Planung ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016. Das LEP M-V gibt die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung vor.

Im LEP M-V wird ausgeführt:

"Das Mittelzentrum Wismar nimmt in Teilbereichen z. B. als Hochschulstandort, bei der gewerblichen Wirtschaft und der Hafenwirtschaft, oberzentrale Funktionen wahr (LEP M-V 2016; S. 29)."

Somit entspricht die Planungsabsicht den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern.

#### **4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

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

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

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburgs“.

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

„Mittelzentren sollen als

- Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot gestärkt und weiterentwickelt werden“.

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM):

“In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln. Dies wird damit begründet, dass sich die Hansestadt Wismar, aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort, deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region abhebt. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken.“

Da im Rahmen des Vorhabens ehemalige Gewerbehallen und Gewerbegebiete umgenutzt werden, wird dem Ziel Rechnung getragen, dass die "Nutzung bereits erschlossener, ehemals militärisch, gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzter Objekte oder leerstehender Bausubstanz vor allem auch in den Ortskernen Vorrang" hat (RREP WM; S. 56).

Das Gewerbegebiet Dammmhusen ist unmittelbar an das überregionale Straßennetz angebunden, das auch in der Karte des RREP Westmecklenburg entsprechend hervorgehoben ist.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 17.05.2017 mitgeteilt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ der Hansestadt Wismar den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Als Auszug der Stellungnahme wird hier aufgeführt:

„Der Hansestadt Wismar wird gemäß Programmsatz 3.2 (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Gemäß den Programmsätzen 3.2 (7) LEP M-V und 3.2.1 (4) RREP MW sollen die Mittelzentren in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin soll gemäß Programmsatz 4.1 (2) LEP M-V die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden bzw. gemäß Programmsatz 4.1 (4) RREP MW die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen in den zentralen Orten erfolgen. Das o.g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Ferner ist die Hansestadt Wismar gemäß Programmsatz 4.3.1 (2) RREP WM ein bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie. Bedeutsame Entwicklungsstandorte für Gewerbe und Industrie stehen gemäß Programmsatz 4.3.1 (3) RREP WM vorrangig für Betriebsansiedlungen zur Verfügung, die eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen. Das o.g. Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Das o.g. Vorhaben entspricht außerdem dem Programmsatz 3.2.1 (5) Z RREP WM, wonach die Hansestadt Wismar mit ihren oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort sowie als See- und Hafenstandort zu sichern und zu entwickeln ist.

Bezogen auf das Plangebiet sind laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM folgende raumordnerischen Festsetzungen dargestellt.

- Ausweisung als Vorgehaltsgebiet Landwirtschaft (4.5 (3) LEP m-V; 3.1.4 (1) RREP WM),
- Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Tourismus (4.6 (4) LEP M-V) und
- Ausweisung als Tourismusentwicklungsraum (3.1.3 (3) RREP M-V).

Da die Planung keine landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden weder die Belange der Landwirtschaft noch des Tourismus nachteilig berührt“.

#### **4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das gutachtliche Landschaftsprogramm (Stand 2003) ist die Fachplanung des Naturschutzes auf Landesebene.

Hier wird bezüglich der baulichen Entwicklung formuliert, dass einer Zersiedlung von Landschaft entgegenzuwirken ist. Daher wird empfohlen Siedlungen, Industrie und Gewerbe vorrangig z.B. durch Sanierung bestehender Bausubstanz oder Umnutzung bebauter Flächen zu entwickeln. Neue Flächen sollten möglichst im Anschluss an bebaute Flächen ausgewiesen werden. Sie sollen erst beansprucht werden, wenn alle Möglichkeiten in bestehenden Flächen ausgeschöpft wurden (GLP M-V; S. 253).

Diesen Grundsätzen wird Rechnung getragen: Für die geplante Ansiedlung des Betriebes zur Schiffskabinenherstellung wird überwiegend bestehende Bausubs-

tanz genutzt. Gebäude und Anlagen einer ursprünglich anders gewerblich orientierten Firma sollen nachgenutzt werden. Die bereits vorhandenen Flächen genügen den Anforderungen an das beabsichtigte Nutzungskonzept nicht. Das zu nutzende Betriebsgelände soll erweitert werden. Deshalb sind Flächen im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet für die Erweiterung des Betriebes vorgesehen.

Im Vorfeld der Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 prüfte die Stadt Alternativflächen, die den besonderen Produktionsanforderungen und logistischen Anforderungen gerecht werden.

Der hier zur Rede stehende Standort ist der einzige Standort in der Hansestadt Wismar, der die Anforderungen erfüllt und somit für eine Ansiedlung des Betriebes in Frage kommt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass der bereits vorhandene Standort nachgenutzt werden kann.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V.

#### **4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

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

Der Änderungsbereich liegt in der Landschaftszone Ostseeküstenland, in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und in der Landschaftseinheit Wismarer Land und Insel Poel.

In den Karten des GRLP Westmecklenburg werden für den Änderungsbereich folgende Aussagen getroffen:

- 1) Landschaftsbild: Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.
- 2) Schutzgebiete: Innerhalb oder angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete.
- 3) Karte I "Analyse der Arten und Lebensräume": Westlich des Änderungsbereiches liegt ein naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen. Nordwestlich des Änderungsbereiches schließt sich ein naturnaher Wald an.
- 4) Karte III "Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen":
  - Innerhalb des Änderungsbereiches sollen eine Strukturanreicherung der Agrarlandschaft sowie die Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete erfolgen, dies schließt in der Darstellung auch die gesamten Gewerbegebietsflächen des B-Planes Nr. 6/90 mit ein. Hierbei ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Bearbeitung dieser Karte des GLRP die Flächen des Gewerbegebietes noch unbebaut waren. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes sind diese Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes hinfällig.
  - Für den nordwestlich des Änderungsbereiches liegenden Wald wird als Maßnahme die ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder ohne Nutzung formuliert.
- 5) Karte IV "Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung":

- Der nordwestlich des Änderungsbereiches liegende Wald wird als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen definiert und als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege vorgeschlagen.

Es wird grundsätzlich empfohlen "die bauliche Entwicklung von Siedlungen, Industrie und Gewerbe vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven" (GLRP WM; S. III-107) umzusetzen. Für die geplante Ansiedlung des Betriebes zur Schiffskabinenherstellung wird überwiegend bestehende Bausubstanz genutzt.

Da die im Änderungsbereich vorhandene Grünfläche zur Erweiterung des Betriebsgeländes umgenutzt werden soll, sind die in Kapitel III.4.7.2. des GLRP genannten Anforderungen und Empfehlungen zur „Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ zu beachten. Zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzfachlichen Belangen sollten unter anderem „Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ gemäß Karte IV von der Neuausweisung ausgenommen werden. Der oben genannte naturnahe Wald mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, der nordwestlich des Änderungsbereiches liegt, ist nicht von der Planung betroffen.

Unter Beachtung der Sicherung des nördlich des Änderungsbereiches liegenden naturnahen Waldes steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des GLRP Westmecklenburg.

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes zu schaffen, erfolgt die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass auch der westliche Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6/90 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

Die Flächen zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen den westlichen Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 sowie westlich darüber hinaus gehende Flächen. Bisher werden diese Flächen im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 war eine Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Gewerbeflächen nicht notwendig, daher werden im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 6/90 teilweise unterschiedliche Nutzungen dargestellt.

Ein Teil der Flächen ist im Bebauungsplan Nr. 6/90 als Grünfläche festgesetzt und hat sich als solche entwickelt.

Diese Grünfläche soll im Rahmen des Vorhabens überwiegend zu gewerblicher Fläche entwickelt werden.

Daher erfolgt in diesem Bereich in der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als Gewerbegebiet.

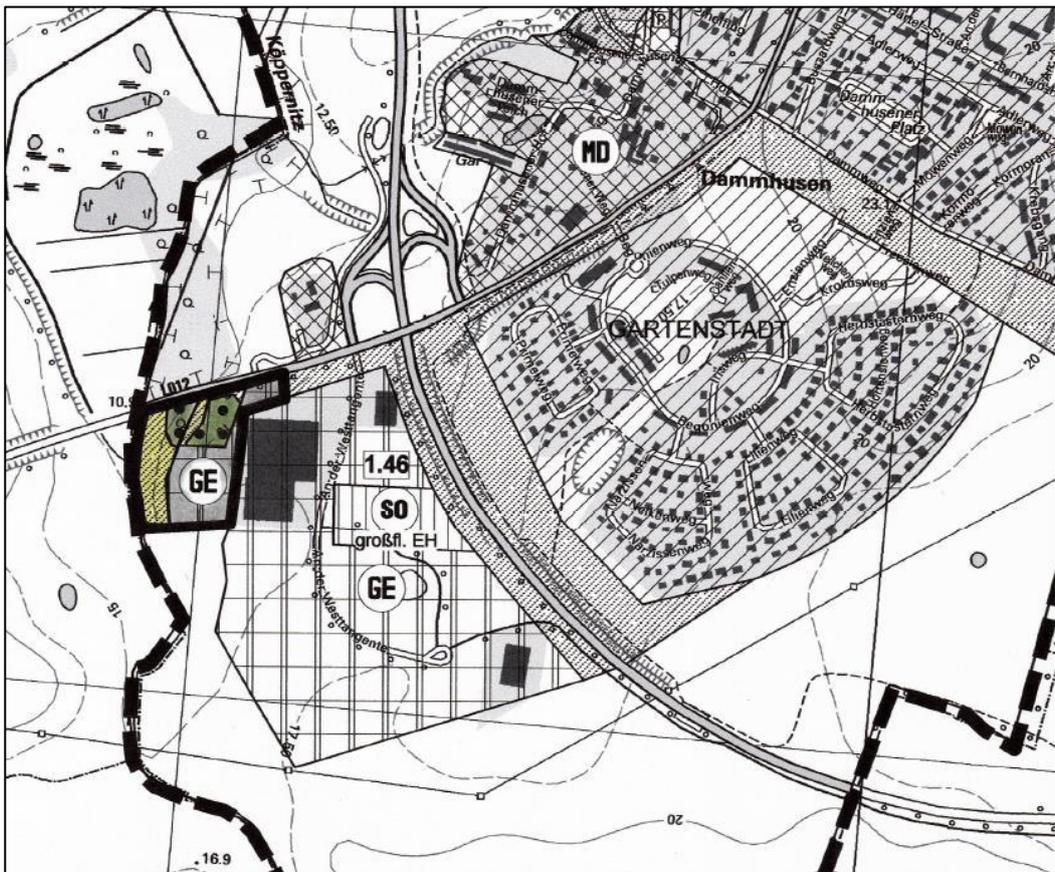
Die westlich über das Bebauungsplangebiet hinausgehenden Flächen sollen zukünftig als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dadurch wird der Schutz des nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Waldes und der westlich gelegenen Niedermoorflächen gesichert.

Die beabsichtigte Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet, die ausschließlich zum Transport von Kabinen vorgesehen ist, berührt die Grundzüge der Planungsabsichten des Flächennutzungsplanes nicht.

Dies ist dem Planauszug der in Aufstellung befindlichen 61. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.



**Abb. 2:** Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 2012)



**Abb. 3:** In Aufstellung befindliche Ziele der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet und Grünfläche im Bereich Dammhusen"

#### 4.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPlG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung“. Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „Eine geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Mit der 2. Fortschreibung des ISEK, die am 26.09.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen worden ist, wurden als Maßnahmen zur Erfüllung des Entwicklungszieles „Ansiedlung von Unternehmen durch aktive Vermarktung vorhandener und potentieller Standorte“ in der Hansestadt Wismar und seines Stadt-Umland-Bereiches formuliert.

Die Entwicklung dieses Standortes ist zudem in engem Zusammenhang mit dem Ausbau maritimer Wirtschaft zu sehen.

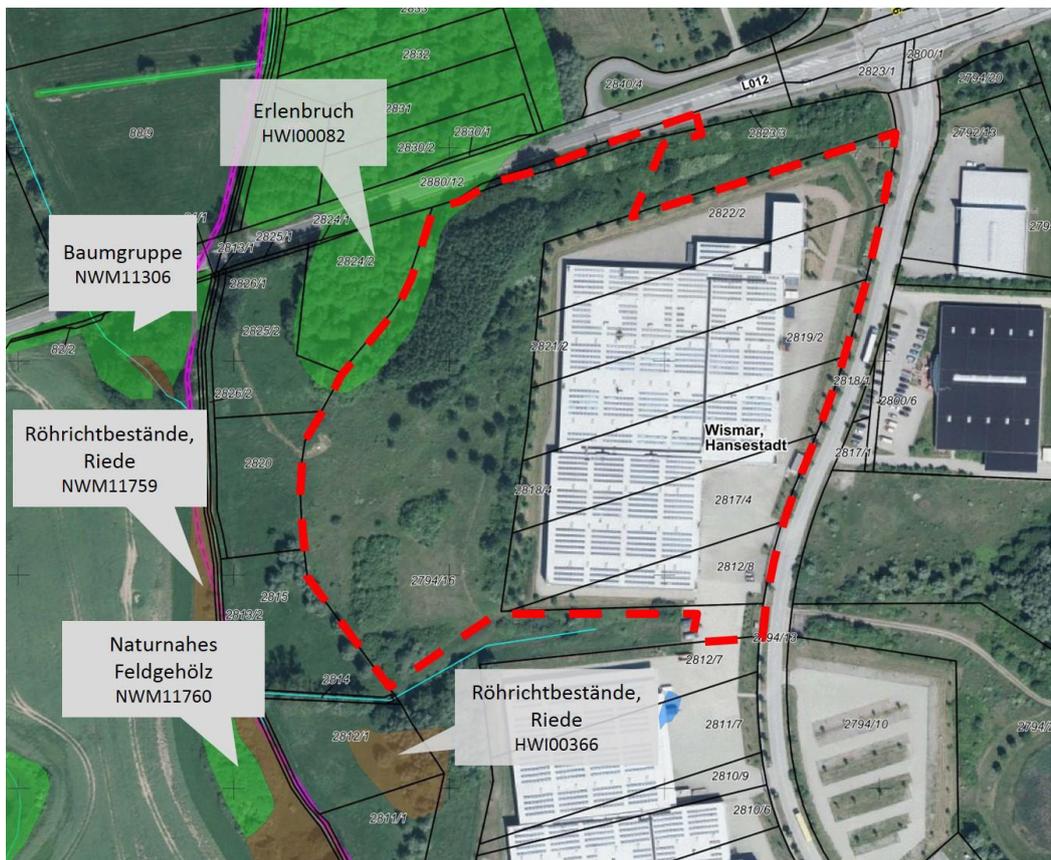
#### 4.7 Landschaftsplan

Vorgaben aus einem Landschaftsplan sind nicht zu berücksichtigen.

#### 4.8 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Südlich des Plangebietes befindet sich in rund 1 km Entfernung das FFH-Gebiet „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ (DE 2134-301). In südöstlicher Richtung rund 2 km entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“.

Nordwestlich in das Plangebiet hineinragend befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Abb. 4). Es handelt sich dabei um einen naturnahen Erlenbruchwald, der ursprünglich zum Kartierungszeitraum (1996) mit dem Erlenbruchwald nördlich der L012 zusammenhing. Der Erlenbruchwald am Plangebiet bildet mit dem sich im Plangebiet befindenden jüngeren Erlenbestand sowie mit angrenzenden Gebüschflächen mittlerweile eine Waldfläche. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt wurden diese Flächen als zusammenhängender Wald nach § 2 LWaldG M-V festgelegt. Der Erlenbruchwald sowie der jüngere Erlenbestand sind dabei von einer Nutzung auszunehmen.



**Abb. 4:** Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, die im LUNG-Datenportal dokumentiert sind (Stand: 1996)

Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht vorhanden.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **Grünflächen**

Der westliche Bereich des Änderungsbereiches wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 soll ein Teil dieser Flächen zur gewerblichen Nutzung vorbereitet werden.

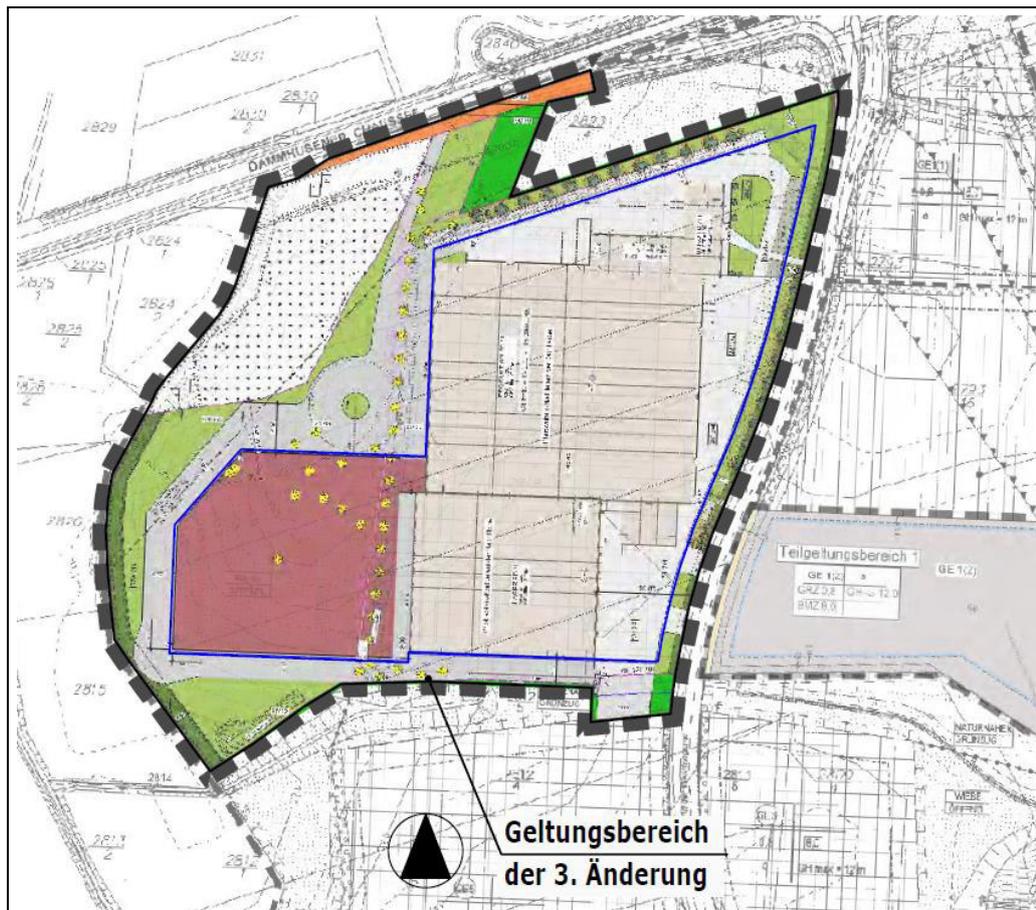
Aus dem Grünordnerischen Beitrag des Bebauungsplanes Nr. 6/90 geht hervor, dass die Anpflanzung von Gehölzgruppen sowie die Entwicklung von Wiesenflächen und das Anlegen einer dichten Feldhecke mit Überhältern vorgesehen sind. Im Bereich des Entwässerungsgrabens ist gemäß dem Grünordnerischen Beitrag die Anlage eines Grünzuges vorgesehen. Diese Maßnahmen wurden umgesetzt. Es wurden Gehölzgruppen und Einzelbäume angepflanzt und auf den Offenbereichen hat sich Wiesenvegetation eingestellt. Zudem wurden innerhalb des aktuellen Betriebsgeländes Ausgleichspflanzungen umgesetzt, die sich als in Reihe gepflanzte Einzelbäume darstellen.

Die Flächen des Grünzuges liegen ebenfalls innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine Teilfläche des Grünzuges (zwischen Entwässerungsgraben und Straße "An der Westtangente") wurde bereits überplant und versiegelt. Sie dient der Verbindung zwischen den nördlichen und den südlichen Gebäudekomplexen.

Im Zuge der 3. Änderung des B-Planes Nr. 6/90 ist eine nachträgliche Regelung und Bilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs vorgesehen. Für die Umsetzung der veränderten Planziele ist der Ausgleich entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Modell und den Hinweisen der Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern vorzunehmen (HzE M-V).

#### **Baugebiete**

Das vorhandene Gewerbegebiet GE 6 wird überplant und in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar einbezogen. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzforderungen im Zusammenhang mit der Versiegelung und hochbaulichen Anlagen ergeben sich hier nicht. Anforderungen an den Eingriff in Gehölze sind entsprechend auszugleichen.



**Abb. 5:** Zielsetzung für die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar

## 5.2 Landschaftliche Situation und Anforderungen an die Planung

Gemäß dem Gutachter Martin Bauer wird das Untersuchungsgebiet von einer Frischwiesenbrache dominiert. Innerhalb dieser Fläche liegen mehrere Gehölzpflanzungen, die offensichtlich als Kompensationsmaßnahme konzipiert waren. Es handelt sich bei den verwendeten Strauch- und Baumarten gemäß Gutachten nur teilweise um standortgerechte und heimische Arten. Die drei Gehölzgruppen im Südwesten des Änderungsbereiches werden als Feldgehölze eingeschätzt. Westlich angrenzend an das Betriebsgelände befinden sich Gehölzgruppen die als Siedlungshecke bzw. Siedlungsgebüsch eingestuft werden und somit nicht dem Biotopschutz unterliegen. An der Westseite sowie an der Nordseite des aktuellen Betriebsgeländes befinden sich Ausgleichspflanzungen, die sich als in Reihe gepflanzte Einzelbäume darstellen. Weiterhin befinden sich mittig des Plangebietes mehrere Einzelbäume. Im nördlichen Bereich haben sich innerhalb der Maßnahmenfläche Waldflächen entwickelt. Es handelt sich dabei um einen naturnahen Erlenbruchwald, der ursprünglich zum Kartierungszeitraum (1996) mit dem Erlenbruchwald nördlich der L012 zusammenhing. Der Erlenbruchwald am Plangebiet bildet mit dem sich im Plangebiet befindenden jüngeren Erlenbestand sowie mit angrenzenden Gebüschflächen mittlerweile eine Waldfläche. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt wurden diese Flächen als zusammenhängender Wald nach § 2 LWaldG M-V festgelegt.

Westlich des Plangebietes schließen sich Niederungsflächen und der Woltersdorfer Grenzbach an sowie der nördlich angrenzende kleinflächig ausgebildete

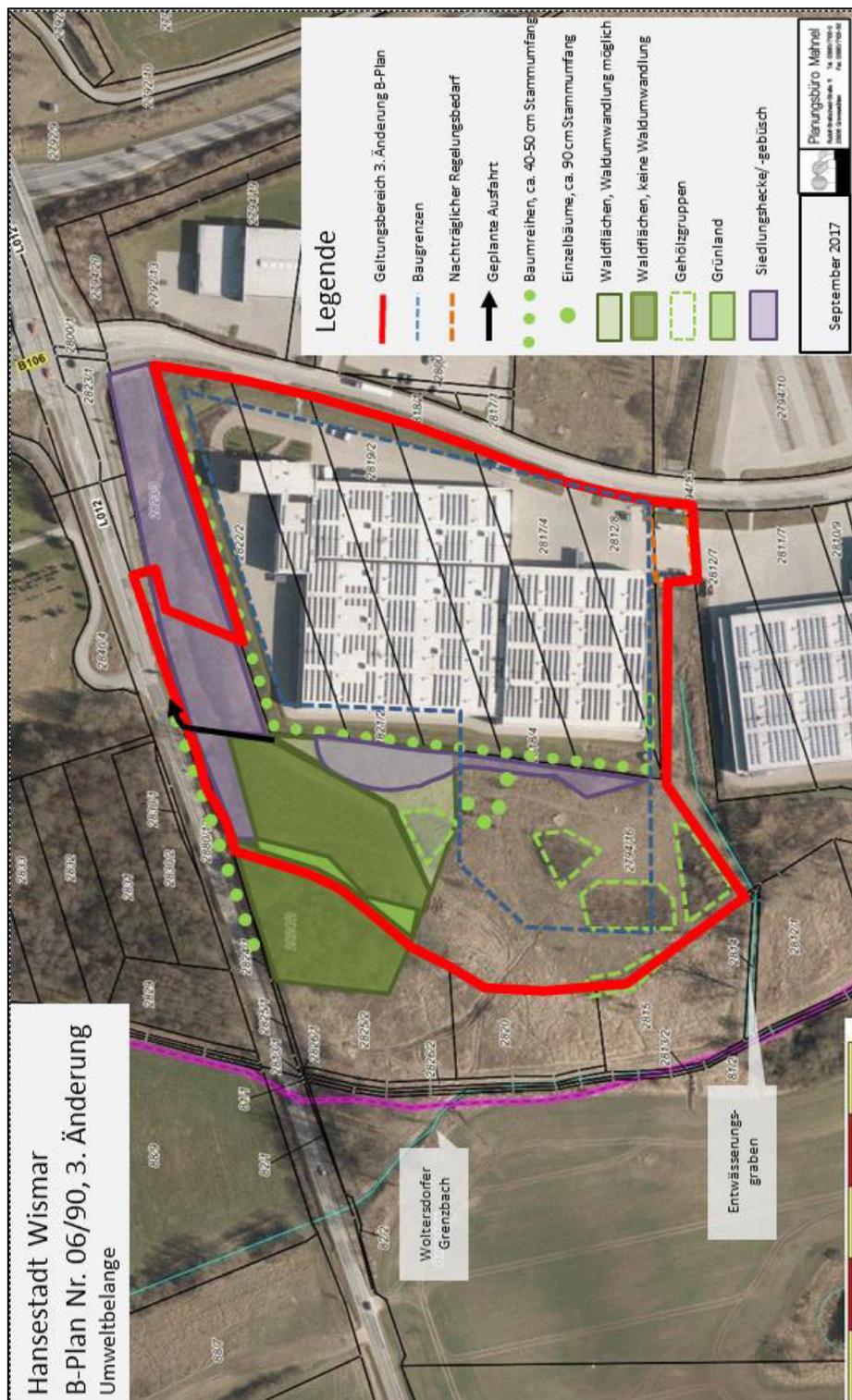
Erlenbruchwald. Südlich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, der in den Woltersdorfer Grenzbach mündet. Dieser dient vor allem der Regenwasserableitung von den Gewerbeflächen. Am Entwässerungsgraben grenzen südlich weitere Niederungsflächen mit Röhrichten und Rieden sowie Gehölzflächen an. Südöstlich des Entwässerungsgrabens liegen weitere Flächen für die gewerbliche Nutzung.

Die Grünlandflächen unterliegen keiner Nutzung und es haben sich entsprechend ruderalisierte Staudenfluren mit Brennessel- und Rohrglanzgras-Dominanz ausgebildet. Laut Gutachter Bauer kommen Arten der Feuchtwiesen nur noch sporadisch vor. Das Gebiet wurde offenbar bei der Gestaltung stark anthropogen bezüglich des Reliefs und der Bodenstruktur überformt. Die Böden sind stark vernässt und verdichtet.

Die im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen angepflanzten Gehölzgruppen haben sich in der Zwischenzeit weiterentwickelt und ausgebreitet. So werden drei Gehölzgruppen im Südwesten des Änderungsbereiches als Feldgehölze eingeschätzt. Gehölzgruppen, die an das aktuelle Betriebsgelände direkt anschließen oder von Betriebsgelände und Straße eingeschlossen sind, werden als Siedlungshecke bzw. -gebüsch eingestuft und unterliegen somit nicht dem Biotopschutz. Für einen Teil der Gehölzgruppen im westlichen und südlichen Bereich sowie für die an der Westseite des aktuellen Betriebsgeländes vorhandenen Ausgleichspflanzungen aus in Reihe gepflanzten Einzelbäumen ist eine Rodung geplant. Das wird erforderlich um das Betriebsgelände erweitern zu können.

Der damit verbundene Eingriff in die Gehölzstrukturen und Wiesenbereiche wurde im Rahmen des Entwurfes in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bilanziert. Dabei wurden die Vorgaben aus dem Baumschutzkompensationserlass berücksichtigt. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung festgelegt. Potential für eingriffsnahen Kompensationsmaßnahmen bieten verbleibende Grünflächen sowie die westlich angrenzenden Niederungsflächen, die sich für Aufwertungsmaßnahmen eignen. Bei Erfordernis sind bei einer Beseitigung von Gehölzen Rodungsanträge bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Ein Teil der Gehölzflächen wird als Wald eingestuft (siehe "Wald"), hierbei sind die Vorgaben aus dem Landeswaldgesetz M-V zu beachten.



**Abb. 6:** Gehölze und Gewässer innerhalb und im Umfeld des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90

**Wald** – Der Erlenbruchwald sowie jüngere Erlenbestände sind von einer Nutzung auszunehmen. Für die weiteren Waldflächen innerhalb des Plangeltungsbe-  
reiches kann ein Waldumwandlungsantrag gestellt werden. Zur geplanten Be-  
bauung ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Laut Forstbehörde kann eine  
Unterschreitung des Waldabstandes von 5-10 m genehmigt werden, wenn nach-

gewiesen wird, dass eine Brand- und Baumschlaggefahr ausgeschlossen werden kann. Für die Unterschreitung des Waldabstandes liegt die Ausnahme-genehmigung für hochbauliche Anlagen seitens der zuständigen Forstbehörde mit Bescheid vom 25.08.2017 vor. Zufahrten und Stellplätze sind innerhalb des Gewerbegebietes auch innerhalb des Waldabstandes zulässig.

Im Aufstellungsverfahren wurde eine Trasse für die Ausfahrt auf die Landesstraße L 012 gewählt, die die Waldbelange bestmöglich beachtet. Das Straßenbauamt hat der Errichtung einer Ausfahrt auf die Landesstraße L 012 unter Einhaltung von Festlegungen, die sich auf den öffentlichen Ausbaubereich beziehen zugestimmt. Die Festlegungen sind unter Punkt 11 im städtebaulichen Teil dargestellt.

**Gewässer** - Südlich grenzt außerhalb des Plangeltungsbereiches ein Entwässerungsgraben an das Plangebiet an. Dabei handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung. Zum Schutz des Grabens ist ein Abstand zur Böschung einzuhalten. Der Graben mündet in den etwa 40 m westlich vom Änderungsbereich entfernten Woltersdorfer Grenzbach.

**Höhensituation** - Im Bereich der Grünfläche, die teilweise für die Umwandlung in gewerbliche Flächen vorbereitet werden soll, verläuft das Gelände nach allen Seiten, vor allem nach Westen hin abschüssig. Gemäß Bebauungsplan Nr. 6/90 liegt der höchste Punkt im Zentrum der Grünfläche bei 16,5 m. Von dort aus fällt das Gelände bis zur westlichen Plangeltungsbereichsgrenze auf 12,5 m ab. Die Bezugshöhen innerhalb des Gebietes sollen nicht verändert werden. Das Gebäude wird in etwa gleicher Höhenlage wie die bereits vorhandenen Gebäudekomplexe errichtet werden. Am westlichen Rand des Gewerbegebietes sind Anpflanzungen zur Umsäumung des Gewerbegebietes vorzusehen.

**Landschaftsbild** - Das Landschaftsbild ist im östlichen Bereich des Änderungsbereiches vor allem durch das Gewerbegebiet und Verkehrsflächen geprägt. An diese Flächen schließt sich westlich kuppiges Gelände mit Grünflächen an. Darauf folgen Niederungsbereiche, die vom Woltersdorfer Grenzgraben durchzogen werden. Westlich der Niederung erstrecken sich strukturarme Ackerflächen.

Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 6/90 im nördlichen und westlichen Teil des Änderungsbereiches erfolgte eine gezielte Eingrünung der gewerblichen Flächen. Das kuppige Gelände trägt ebenso dazu bei, dass die gewerblichen Flächen in die Landschaft eingebettet werden. Zudem wurde durch das Anpflanzen von Gehölzgruppen und die Entwicklung von Wiesenflächen eine Aufwertung des Landschaftsbildes auf den ehemaligen Ackerflächen sowie eine wirkungsvolle Abgrünung der gewerblichen Flächen erreicht.

Durch die geplante nahtlose Erweiterung der gewerblichen Flächen wird es erforderlich das kuppige Gelände durch Erdabtrag an die Höhen der vorhandenen gewerblichen Flächen anzugleichen. Damit verbunden ist auch die Beseitigung von Gehölzen, die, ebenso wie das kuppige Gelände, die gewerblichen Flächen eingrünen und in die Landschaft einbetten. Auf den zu erweiternden gewerblichen Flächen sind vorrangig der Bau einer Halle, die mit dem vorhandenen Gebäudekomplex verbunden wird sowie der Bau von Stellplätzen geplant. Die vorgesehene Gebäudehöhe wird voraussichtlich 14 m betragen und ist damit 2 m höher als die bisher zulässigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Durch die zu erhaltenden nördlich gelegenen Waldflächen wird nach Norden und Nordwesten hin eine landschaftliche Einbettung der gewerblichen Flächen weiterhin gewährleistet.

Die Veränderungen in der landschaftlichen Ausstattung durch Neubebauung sind durch ergänzende Maßnahmen auszugleichen.

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird der Eingriff in das Landschaftsbild mitberücksichtigt. Durch geeignete eingriffsnahen Kompensationsmaßnahmen soll eine Eingrünung des geplanten Gebäudes erzielt werden, wovon der sich westlich anschließende Niederungsbereich außerhalb des Geltungsbereiches im Wesentlichen unberührt bleibt. Dieser naturschutzfachlich bereits hochwertige Niederungsbereich ist für die Anpflanzung von Gehölzen eher nicht geeignet; deshalb sollen Anpflanzungen nur am Übergang zum Gewerbegebiet, am westlichen Abschluss des Gewerbegebietes vorgesehen werden.

## **6. Planungsziele**

### **6.1 Planungsziel**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 6/90 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestandes innerhalb eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO an einer leistungsfähigen verkehrlichen Infrastruktur geschaffen werden.

Die Fläche zeichnet sich durch ihre Lagegunst in Bezug auf die übergeordneten Verkehrsträger aus und ist durch die Lage an der Westtangente gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Westtangente erfolgt die Anbindung an die Bundesstraßen und die Autobahn A 20. Damit lassen sich auch durchaus Synergien mit den Industrie- und Gewerbebeständen im Haffeld sowie am Gewerbegrößstandort Wismar-Kritzow bzw. Hornstorf entwickeln.

Es ist das Ziel der Hansestadt Wismar, die Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogrammes umzusetzen und die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt zu sichern und zu entwickeln.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 wird die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ermöglicht und unterstützt.

Durch Ergänzung einer Straßenanbindung an die „Dammmhusener Chaussee“, die lediglich als Ausfahrt zum Transport von Kabinen vorgesehen ist, wird die Leistungsfähigkeit am Standort erhöht.

Eine Nutzung von alternativen Gewerbegebieten für das Vorhaben wurde geprüft:

Die sonstigen vorhandenen Gewerbeflächen innerhalb der Hansestadt Wismar weisen nur eine geringe Größe auf. Sie sind aufgrund ihrer Lage durch die Nähe der schützenswerten Nutzungen wie Wohnbebauungen emissions- und verkehrstechnisch stark eingeschränkt oder befinden sich gänzlich in Gemengelage. So spricht für den Standort Dammmhusen, dass eine vorhandene gewerbliche Bebauung nachgenutzt werden kann, und dass über die Westanbindung und weitere im Verkehrskonzept der Hansestadt Wismar vorgesehene Straßentrassen eine gute Anbindung an den Hauptstandort der MV Werften vorhanden ist bzw. vorbereitet werden kann.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 ist erforderlich, da die Anforderungen der betrieblichen Ansiedlung an das Gewerbegebiet nicht vollständig erfüllt werden. Insbesondere der direkte Anschluss des Betriebsgeländes an das überregionale Straßennetz, sowie der Bedarf den vorhandenen Hallenkomplex zu erweitern, machen Änderungen des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes notwendig.

Aus der geplanten Nutzung ergeben sich die Anforderungen an das Betriebsgelände:

Der zukünftige Betrieb zur Herstellung von Schiffskabinen soll aus einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bestehen, der in verschiedene Funktionsbereiche (Warenlager, Produktion mit Fertigwarenlager und Lager für Großkomponenten sowie Büro- und Sozialräume) gegliedert wird.

Das Warenlager wird sich auf der Südseite befinden und hat nach Osten vier LKW-Rampen zur Heckentladung. Die Produktion liegt im Zentrum des Gebäudekomplexes. Die südliche An- und Ablieferung der Produktion erfolgt über ein Hallentor mit vorgelagertem offenem Schleppdach. Ebenfalls unter dem Schleppdach ist es geplant Stellplätze für bis zu vier Müllcontainer / Müllpressen zu errichten. Zusammen bilden Warenlager und Produktion mit den Hallentoren einen nach Südosten offenen Logistikhof. Die verkehrliche Erschließung des Logistikhofes soll von Osten über die Straße An der Westtangente erfolgen.

Als Ergänzung ist die Erschließung und Vorbereitung des westlichen Teils des Änderungsbereiches vorgesehen (Neubebauung als 2. Ausbaustufe). Hier soll der Betrieb um ein mit der Produktion über einen geschlossenen Übergang verbundenes Fertigwarenlager, um eine bewachte Vorstauffläche für 10 bis 15 LKW sowie eine Werksausfahrt als Rechtsabbieger auf die L12 erweitert werden. Zusätzlich werden die PKW Stellflächen von ca. 90 auf 165 Plätze ergänzt.

Die nächtlichen Warenauslieferungen sollen nach Erstellung der 2. Ausbaustufe über das nördliche (ggf. östliche) Hallentor aus dem Fertigwarenlager und weiter über die neue Werksausfahrt erfolgen.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Erweiterung des Gewerbegebietes findet im direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Damhusen statt.

## **6.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept, das der Planung zugrunde liegt, ist in Abbildung 1 und Abbildung 5 dargestellt. Weitergehende Erläuterungen und Begründungen erübrigen sich aufgrund der umfangreichen Darstellungen unter dem Gliederungspunkt 6.1 zum Planungsziel.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist ein Gewerbegebiet als Ergänzung der vorhandenen Ansiedlungsflächen vorgesehen. Die Höhe der Gebäude ist im Gebiet mit maximal 14 m über dem Gelände und dem unteren Bezugspunkt geplant. Die Flächen dienen ausschließlich der Erweiterung des Produktionsstandortes für die MV Werften Fertigmodule GmbH. Somit ist die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen wie beabsichtigt vorgesehen.

Anstelle der bisherigen Regelung und Festsetzung von Grünflächen sind zukünftig anders geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, um die begründeten Eingriffe auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung soll durch Festsetzung einer Ausfahrt (eine Einfahrt ist nicht zulässig) gesichert werden.

Damit wird auch neben der Erhöhung der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung ein Beitrag zur Sicherheit geleistet.

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet beziehen sich die Einschränkungen maßgeblich auf die Begrenzung der Flächen in Bezug auf die Schalleistung durch flächenbezogene Schalleistungspegel. Darüber hinaus gelten Einschränkungen durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung und die damit vorgegebenen Ansiedlungsmöglichkeiten.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden für das Gebiet um eine Festsetzung zu Störfallbetrieben ergänzt. Die übrigen Festsetzungen zu Gewerbegebieten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6/90 bleiben entsprechend erhalten und berücksichtigt. Der Ausschluss von Störfallbetrieben erfolgt aufgrund der Anforderungen des Gesetzgebers, sich mit der Thematik auseinander zu setzen aus formaler Hinsicht. Aus inhaltlicher Hinsicht erfolgt der Ausschluss aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung in Dammhusen und aufgrund der Nähe zur stark befahrenen Bundesstraße B 106.

Die Festsetzung unter I.1.1.4 wird getroffen, um innerhalb des Gebietes Störfallbetriebe auszuschließen, das heißt Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG oder Teile eines solchen Betriebsbereiches.

In Würdigung der städtebaulichen Situation und der Nähe von Wohnbebauung nördlich der Westtangente und unter Berücksichtigung der angesiedelten produzierenden Unternehmen, wird die Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sogenannte Störfallbetriebe) getroffen.

§ 3 Abs. 5a gemäß Bundesimmissionsschutzgesetzes lautet wie folgt:

„(5a) Ein Betriebsbereich ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nummer 10 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012, S.1) in einer oder mehreren Anlagen einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten auch bei Lagerung im Sinne des Artikels 3 Nummer 16 der Richtlinie in den in Artikel 3 Nummer 2 oder Nummer 3 der Richtlinie bezeichneten Mengen tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden, soweit vernünftigerweise vorhersehbar ist, dass die genannten gefährlichen Stoffe bei außer Kontrolle geratenen Prozessen anfallen; ausgenommen sind die in Artikel 2 Absatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU angeführten Einrichtungen, Gefahren und Tätigkeiten, es sei denn es handelt sich um eine in Artikel 2 Absatz 2 Unterabsatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU genannte Einrichtung, Gefahr oder Tätigkeit“.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden im Wesentlichen gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar übernommen. Aufgrund der Veränderung der Höhe von der bisherigen Festsetzung von 12 m über den Bezugspunkt auf 14,00 m über den Bezugspunkt wird auf die Regelung zur Überschreitung um bis zu 1,50 m verzichtet. Hingegen wird als präzisierende und klarstellende Festsetzung aufgenommen, dass auf einem Grundstücksanteil für technische Anlagen die zwingend erforderlich sind, Höhen bis maximal 20 m über den Bezugspunkt zulässig sind. Die für die Überschreitung heranzuziehende Fläche wird durch die Umgrenzung der Baugrenzen innerhalb des Baugebietes vorgegeben. Auf maximal 5 % dieser Fläche dürfen untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Krananlagen und Abluftanlagen, Aufzugsschächte, Dachaufbauten, Siloanlagen und andere technische Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 20 m über dem Bezugspunkt errichtet werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die Hansestadt Wismar geht davon aus, dass dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung und das Landschaftsbild ergeben, dies insbesondere auch durch zusätzliche Abschirmungen durch die am westlichen Rand vorgesehenen Anpflanzungen.

## **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Hinsichtlich der Bauweise werden gleichartige Festsetzungen wie im Bebauungsplan Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar getroffen. Damit wird die gleiche Festsetzungsmethodik berücksichtigt.

Für die Berechnung der absoluten überbaubaren Grundfläche wird die gesamte Fläche des Gewerbegebietes herangezogen. Die darin enthaltenen Anpflanzflächen bzw. Bindungsflächen für Bepflanzungen stellen einen Anteil der nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes dar, die den Anteil von 20 % des Baugrundstücks bei einer Grundflächenzahl von 0,8 einnehmen.

## **7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Hinsichtlich der Nebenanlagen werden gleichartige Festsetzungen wie im Bebauungsplan Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar getroffen. Somit erfolgt eine gleichartige Festsetzungsmethodik.

## **7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Von Bebauung freizuhaltende Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gemäß Anforderungen wie für Landesstraßen berücksichtigt. Die Anbauverbotszone berücksichtigt den Abstand von Ausschlussflächen im Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 012.

Die Festsetzung von Flächen für Sichtfelder erübrigt sich, weil lediglich Grundstückszufahrten auf die Straße der Westtangente bzw. als Ausfahrt auf die Landesstraße vorzusehen sind. Die Anforderungen sind im Detail zu berücksichtigen.

## **7.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Flächen mit Leitungsrechten**

Im Aufstellungsverfahren haben sich Erkenntnisse für die Lage von Leitungen innerhalb des Plangebietes ergeben. Die Lage der Leitungen wird nachrichtlich

in der Planzeichnung berücksichtigt. Für die bekannt gegebenen Hauptleitungen, Gasleitung und Trinkwasserleitung der Stadtwerke Wismar GmbH, werden Festsetzungen getroffen. Für die Gasleitung werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Für den Verlauf der Trinkwasserleitung werden lediglich Leitungsrechte festgesetzt. Bei diesen Flächen ist beachtlich, dass sie innerhalb des Bereiches des Waldes liegen und gegenseitige Ansprüche zu beachten sind.

### **7.7 Höhenlage**

Die Anforderungen an die Festsetzung zur Höhenlage sind nach § 9 Abs. 3 BauGB vorgegeben. Dies ist mit der bisherigen Festsetzung bereits berücksichtigt. Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes des jeweiligen Baugrundstückes. Der Straßenabschnitt der Straße An der Westtangente gilt als Bezugshöhe. Da die Gebäude auf gleichem Niveau errichtet werden sollen wie auf dem bereits bebauten Teil des Gewerbegebietes GE 6, ist der Höhenbezugspunkt klar vorgegeben. Auf eine redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen wird verzichtet.

### **7.8 Flächen für Abgrabungen**

Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes wird es ggf. zu Abgrabungen im Bereich der Neubebauung kommen, wenn der festgesetzte Höhenbezugspunkt als unteres Niveau Fahrbahnhöhe der Straße An der Westtangente genutzt wird. Auf eine Umgrenzung der Abgrabungsflächen wird verzichtet. Auf die Veränderungen im Gelände wird im Umweltbericht eingegangen.

### **7.9 Verkehrsflächen**

Im Bereich des Plangebietes werden private Verkehrsflächen zum Anschluss an die L 012 dargestellt (geplante Fahrgasse). Damit soll die Ausfahrt auf die Landesstraße L 012 planungsrechtlich vorbereitet werden.

Eine Einfahrt ist unter Bezug auf die Stellungnahme des Straßenbauamtes nicht regelbar und nicht zulässig. Die erforderlichen Antrags- und Genehmigungsverfahren sind im Detail zu führen.

### **7.10 Immissionsschutz**

Die Hansestadt Wismar wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren darüber unterrichtet, dass im Planbereich und der immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen bekannt sind, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

Innerhalb des Plangebietes sind im rechtskräftigen B-Plan Nr. 6/90 Schallschutzfestsetzungen getroffen. Es sind flächenbezogene Schalleistungspegel für das Plangebiet festgesetzt; für das vorhandene Gewerbegebiet sind das im GE 6 Schalleistungspegel von  $LW_{eq} = 65/51 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ Tag/Nacht}$ .

Durch die Erweiterung der Ansiedlungsfläche wurde eine Überprüfung der Schallkontingente erforderlich. Diese erfolgte bei der Vorbereitung des Entwurfs des Bebauungsplanes.

So wurde in der Kontingentierung des Gewerbegebietes eine Überprüfung der genügenden flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Anforderungen des Betriebes vorgenommen.

Nach Überprüfung der Anforderungen ergibt sich nunmehr folgende Festsetzung für flächenbezogene Schalleistungspegel innerhalb des Gewerbegebietes:

„Zum Schutz von Wohnbebauungen in der Umgebung des Gewerbegebietes Dammmhusen wird der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO im Verhältnis zu den übrigen Gewerbeflächen bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) werden festgesetzt:

LW“ = 65 dB(A) pro m<sup>2</sup> am Tag (06:00 - 22:00 Uhr)

LW“ = 55 dB(A) pro m<sup>2</sup> in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten IFSP und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche durch Schallausbreitungsrechnungen gemäß DIN ISO 9613-2:1999-10 mit Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2, der Luftabsorption nach Nr. 7.2 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz sowie einer Emissionshöhe von 1 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB(A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die Immissionskontingente nicht überschreiten.“

Die genannten schalltechnischen Belange sind im Gutachten Nr. 17-06-6 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Ziegler vom 07.07.2017 einschließlich Ergänzungen vom 20.07.2017 und 26.07.2017 mit folgenden Ergebnissen untersucht worden:

*Gewerbelärmkontingentierung und Prognose der von der MV WERFTEN Fertigmodule GmbH ausgehenden Lärmimmissionen*

*Die für Worst-Case-Betriebsszenarien prognostizierten Beurteilungspegel der MV WERFTEN Fertigmodule GmbH auf dem Grundstück An der Westtangente 1 im Teilgebiet GE 6 genügen am Tag in der Ausbaustufe 1 (ausschließliche Nutzung der vorhandenen Hallen für Fertigung, Lagerhaltung, Anlieferungen und Auslieferungen) und auch in der Ausbaustufe 2 mit Errichtung einer neuen Lagerhalle im Westen, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 durch Festsetzung eines erweiterten Baufeldes planungsrechtlich vorbereitet werden soll, den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06/90 zur Gewerbelärmbegrenzung. Der bisherige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A)/qm kann unverändert mit Schaffung eines zusätzlichen Immissionspuffers auch für die die westliche Erweiterungsfläche für den Neubau der Lagehalle festgesetzt werden, ohne dass dies in der Bilanz der vom gesamten Gewerbegebiet Dammmhusen ausgehenden Lärmimmissionen Konflikte im östlich gelegenen Wohngebiet (Immissionsrichtwerte IO 1 – IO 4) bzw. an der nördlich gelegenen Einzelhausbebauung (IO 5) auslöst.*

*In der Nacht liegen die prognostizierten Beurteilungspegel der MV WERFTEN Fertigmodule GmbH in der Ausbaustufe 1 an IO 1 – IO 3 und IO 5 ebenfalls unter den sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06/90 zur Gewerbelärmbegrenzung ergebenden Immissionskontingente für das Teilgebiet GE 6 sowie an IO 4 um 3 dB(A) darüber. Bezüglich der Summe der vom Gewerbegebiet Dammmhusen ausgehenden Lärmimmissionen hat das Prognoseergebnis für IO 4 aufgrund von bestehenden Sicherheitsreserven keine negativen Auswirkungen, der für die Summe der Gewerbelärmimmissionen geltende Immissionsrichtwert wird weiterhin unterschritten.*

*In der Ausbaustufe 2 liegen die prognostizierten Beurteilungspegel der MV WERFTEN Fertigmodule GmbH in der Nacht über den Immissionskontingenten, die sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06/90 für das Teilgebiet GE 6 ergeben. Die erhöhten Lärmimmissionen der Ausbaustufe 2 lassen sich planungsrechtlich deckeln, indem der bisherige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 51 dB(A)/qm einschließlich der westlichen Erweiterungsfläche für das Teilgebiet GE 6 auf 55 dB(A)/qm erhöht wird. Aufgrund der bei der ursprünglichen Geräusch-kontingentierung berücksichtigten Sicherheitsreserven wird dabei der für die Summe aller Gewerbelärmimmissionen geltende nächtliche Immissionsrichtwert weiterhin eingehalten. Auf die diesbezüglichen Berechnungen in der Ergänzung vom 26.07.2017 wird verwiesen. Die beabsichtigte Gewerbeansiedlung ist danach möglich. Hierbei ist gemäß Gutachten Nr. 17-06-6 vom 07.07.2017 vorausgesetzt, dass die Lüftungsanlagen auf dem Dach der nur tagsüber in Betrieb befindlichen Fertigungshalle nachts im abgesenkten Modus betrieben werden.*

#### Auswirkungen der planungsbedingten Verkehrszunahmen

*Die Differenzen zwischen den von der Hansestadt Wismar zur Verfügung gestellten Verkehrsdaten der Dammmhusener Chaussee und der Westtangente für den Ist-Zustand und die Prognose 2030 bewirken Erhöhungen der Emissionspegel und somit auch der Beurteilungspegel um 1 dB(A). Nach den Ausführungen im Gutachten Nr. 17-06-6 vom 07.07.2017 kann davon ausgegangen werden, dass das in der Prognose 2030 enthaltene Verkehrsaufkommen der MV WERFTEN Fertigmodule GmbH im Verhältnis zum sonstigen Verkehrsaufkommen als marginal angesehen werden kann und keine Lärmimmissionskonflikte auslöst.*

#### Verkehrslärmimmissionen und passiver Schallschutz im Plangebiet

*Die Verkehrslärberechnungen im Schallgutachten aus dem Jahr 1998 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 erfolgten auf der Grundlage damals prognostizierter höherer Verkehrsaufkommen auf der Westtangente und der Dammmhusener Chaussee. Die daraus resultierenden und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06/90 festgesetzten Lärmpegelbereiche als Bemessungsgrundlagen für den passiven Schallschutz an Gebäuden liegen somit auf der sicheren Seite. Im Teilgebiet GE 6 fällt nur ein schmaler Streifen am nördlichen Rand in den Lärmpegelbereich IV.*

*Mit ergänzender Berücksichtigung der Maßgaben in der neuen DIN 4109 hinsichtlich des zusätzlichen passiven Schallschutzes gegenüber Gewerbelärm gemäß den Ausführungen im Gutachten Nr. 17-06-6 vom 07.07.2017 wird*

empfohlen, für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/90 komplett den Lärmpegelbereich IV festzusetzen. Es gelten dann resultierende Schalldämm-Maße von erf.  $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$  für die Außenbauteile von betriebsbezogenen Wohnungen (soweit diese nicht ausgeschlossen sind) einschließlich schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sowie von erf.  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$  für die Außenbauteile von Büroräumen und Räumen mit ähnlichen schutzbedürftigen Nutzungen.

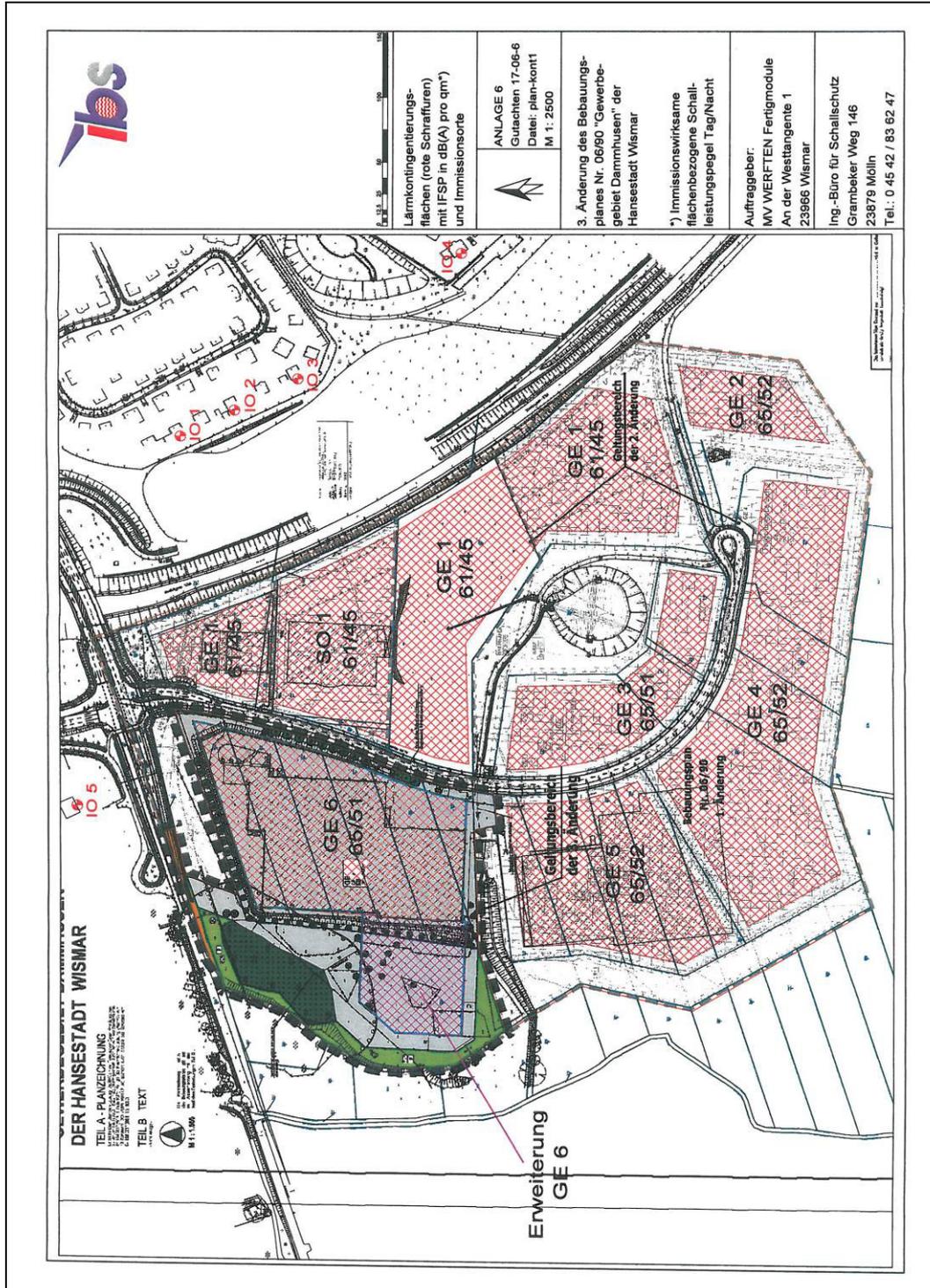


Abb. 7: Lärmkontingentierungsflächen (rote Schraffuren) mit IFSP in dB(A) pro qm<sup>2</sup> mit

Kennzeichnung bisheriger Festsetzungen als Ausgangssituation und Immissionsorte – maßgeblich ist jeweils die Fläche des Gewerbegebietes, nicht nur die Fläche innerhalb von Baugrenzen im Nachweisverfahren

Für die durch die Planung vergrößerte Gewerbefläche wurden die Festsetzungen der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend Planungsabsicht auf der Grundlage eines Gutachtens überarbeitet. Neben dem Gutachten Nr. 17-06-6 vom 07.07.2017 wurde die 1. Ergänzung vom 20.07.2017 und die 2. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten vom 26.07.2017 gefertigt. In der 1. Ergänzung vom 20.07.2017 ist der Gutachter auf Auswirkungen eingegangen, wenn im Bebauungsplan Nr. 6/90 festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) der von der 3. Änderung unberührten Teilgebiete GE1/SO1 bis GE5 nicht auf die Baugrenzen, sondern auf die GE-Grundstücksflächen bezogen werden. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass der IFSP für den Geltungsbereich der 3. Änderung – hier aber weiterhin bezogen auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen – am Tag bei 65 dB(A)/m<sup>2</sup> bleiben kann und in der Nacht von 58 dB(A)/m<sup>2</sup> auf 57 dB(A)/m<sup>2</sup> verringert werden muss. Die Ergebnisse hat der Gutachter am 20.07.2017 in einer Tabelle zusammengefasst.

*Immissionskontingente und prognostizierte Beurteilungspegel (Neuberechnungen vom 20.07.2017)*

	<b>IO 1</b> Tag / Nacht dB(A)	<b>IO 2</b> Tag / Nacht dB(A)	<b>IO 3</b> Tag / Nacht dB(A)	<b>IO 4</b> Tag / Nacht dB(A)	<b>IO 5</b> Tag / Nacht dB(A)
Immissionsrichtwerte	55 / 40	55 / 40	55 / 40	55 / 40	60 / 45
Immissionskontingente MV WERTEN im GE 6 incl. 3. Änderung (mit IFSP von 65 dB(A)/m <sup>2</sup> am Tag und 57 dB(A)/m <sup>2</sup> in der Nacht, bezogen auf die Baugrenzen)	44,8 / 36,8	45,3 / 37,3	45,5 / 37,5	42,3 / 34,3	51,3 / 43,3
Immissionskontingente des übrigen Gewerbegebietes GE 1/SO 1 - GE 5 (IFSP gemäß Festsetzungen im B-Plan Nr. 06/90, bezogen auf die GE-Grundstücke)	51,8 / 37,3	51,4 / 36,8	51,0 / 36,4	51,4 / 37,3	49,9 / 35,6
Summe GE 6 + GE 1/SO 1 - GE 5	52,6 / 40,1	52,4 / 40,1	52,1 / 40,0	51,9 / 39,1	53,7 / 44,0
Prognostizierte maximale Beurteilungspegel MV WERTEN	40,7 / 32,7	39,9 / 32,3	40,0 / 32,2	40,3 / 32,5	44,1 / 43,3

Werden die IFSP für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 nicht auf die Fläche innerhalb der Baugrenzen, sondern auf die gesamte (in der Planzeichnung grau hinterlegte) GE-Grundstücksfläche bezogen, dann kann am Tag unverändert 65 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

Aufgrund der größeren Emissionsfläche erhöhen sich die Immissionskontingente des GE6 an IO 1 – IO 4 um 1,4 bis 1,5 dB(A) sowie am IO 5 aufgrund des zusätzlichen Heranrückens der Emissionsfläche um 1,8 dB(A), ohne dass dies in der Summe mit den Immissionskontingenten der Teilgebiete GE1/SO1 bis GE5 aber relevante Auswirkungen hat.

Um in der Nacht zu einem adäquaten Kontingentierungsergebnis wie bei 57 dB (A)/m<sup>2</sup> für die Flächen innerhalb der Baugrenzen zu kommen, muss der IFSP auf 55 DB(A)/m<sup>2</sup> abgesenkt werden. Die Neuberechnungen mit dem Ergebnis, dass die Summe der Immissionskontingente GE1/SO1 bis GE6 am Tag um mindestens 2 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten sowie in der Nacht maximal auf Höhe der Immissionsrichtwerte liegen, wird als Anlage beigefügt.

*Immissionskontingente und prognostizierte Beurteilungspegel (Neuberechnungen vom 25.07.2017)*

	IO 1 Tag / Nacht dB(A)	IO 2 Tag / Nacht dB(A)	IO 3 Tag / Nacht dB(A)	IO 4 Tag / Nacht dB(A)	IO 5 Tag / Nacht dB(A)
Immissionsrichtwerte	55 / 40	55 / 40	55 / 40	55 / 40	60 / 45
Immissionskontingente MV WERFTEN im GE 6 incl. 3. Änderung (mit IFSP von 65 dB(A)/m <sup>2</sup> am Tag und 55 dB(A)/m <sup>2</sup> in der Nacht, bezogen auf das GE-Grundstück)	46,2 / 36,2	46,7 / 36,7	47,0 / 37,0	43,7 / 33,7	53,1 / 43,1
Immissionskontingente des übrigen Gewerbegebietes GE 1/SO 1 - GE 5 (IFSP gemäß Festsetzungen im B-Plan Nr. 06/90, bezogen auf die GE-Grundstücke)	51,8 / 37,3	51,4 / 36,8	51,0 / 36,4	51,4 / 37,3	49,9 / 35,6
Summe GE 6 + GE 1/SO 1 - GE 5	52,9 / 39,8	52,7 / 39,8	52,5 / 39,7	52,1 / 38,9	54,8 / 43,8
Prognostizierte maximale Beurteilungspegel MV WERFTEN	40,7 / 32,7	39,9 / 32,3	40,0 / 32,2	40,3 / 32,5	44,1 / 43,3

Die Immissionskontingente des GE6 im Geltungsbereich der 3. Änderung berücksichtigen weiterhin die prognostizierten maximalen Beurteilungspegel der MV Werften GmbH. Die entsprechende Festsetzung wird berücksichtigt.

„Zum Schutz von Wohnbebauungen in der Umgebung des Gewerbegebietes Dammhusen wird der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO im Verhältnis zu den übrigen Gewerbeflächen bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) werden festgesetzt:

LW“ = 65 dB(A) pro m<sup>2</sup> am Tag (06:00 - 22:00 Uhr)

LW“ = 55 dB(A) pro m<sup>2</sup> in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr).“

Die Empfehlung, im Rahmen der für die Bearbeitung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel erforderlichen schalltechnischen Untersuchung gleichzeitig zu prüfen, ob die festzusetzenden Kontingente für die bekannten geplanten Betriebsabläufe ausreichend bemessen sind, ist beachtet worden; die beabsichtigte Ansiedlung ist möglich.

### **7.11 Waldabstand und Erfordernis der Waldumwandlung**

Auf Teilflächen der in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB hat sich Wald entwickelt.

Die Waldumwandlung wird erforderlich, um den bereits etablierten Gewerbestandort, der entwickelt werden soll, weiter zu stärken. Es genügt für die Vorbereitung des Produktionsstandortes nicht, die bereits erschlossenen und bebauten Gewerbegrundstücke für die beabsichtigte Nutzung in Anspruch zu nehmen. Es ist eine weitere Halle für die Lagerung von Fertiggablen vorzusehen. Dafür wird die Inanspruchnahme von bisher im Bebauungsplan Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar festgesetzten Ausgleichsflächen erforderlich.

Diese Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen und Nutzung als Gewerbegebiet ist wiederum durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sollen maßgeblich durch eine Heckenpflanzung am westlichen Rand kompensiert werden. Im Zusammenhang mit der Rücknahme der Ausgleichs- und Ersatzflächen ergibt sich die Anforderung an die Belange des Waldes. Auf der Ausgleichsfläche haben sich Waldflächen unterschiedlicher Ausprägung entwickelt. Es sind Waldflächen vorhanden, die solch eine Ausstattung haben, dass einer Rodungsgenehmigung nicht zugestimmt wird und diese auch nicht in Aussicht gestellt wird. Es sind Aufwuchsflächen vorhanden, die durchaus unter Berücksichtigung des öffentlichen Erfordernisses über eine entsprechende Rodung zurückgenommen werden können. Erforderlicher Waldersatz ist zu schaffen. Für die zu erhaltenden Waldflächen, die sich auf der Ausgleichsfläche entwickelt haben, sind unter Berücksichtigung des bereits vorhanden baulichen Bestandes Anforderungen an die Waldabstandsunterschreitung zu regeln. Bereits vorhandener baulicher Bestand ragt in die Waldabstandsfläche hinein. Ursprünglich waren ausschließlich Ausgleichsflächen vorgesehen, die sich nun teilweise zu Wald entwickelt haben. Da die Unterschreitung geringfügig ist, wird eine Waldabstandsunterschreitung angestrebt und diese soll durch ein formales Verfahren abgesichert werden. Für einen Teil der Neubebauung wird auch der Antrag auf Waldabstandsunterschreitung erforderlich.

Zunächst bestand die Absicht, gesetzeskonform den Abstand von 30 m einzuhalten. Diese Abstandsforderung kann jedoch nicht eingehalten werden, weil zu viele Zwangspunkte bestehen, um die Arrondierung der gewerblich zu nutzenden Fläche vorzubereiten. So ist die Lage für die Durchfahrt bzw. Zufahrt von Osten von der vorhandenen und genutzten Halle in die zu errichtenden Halle vorge-

geben, damit eine nutzbare Verbindung zwischen beiden Hallen geschaffen werden kann.

Dies führt wiederum dazu, dass der Waldabstand nicht überall mit 30 m eingehalten werden kann. Um die dringend erforderliche Lagerkapazität zu schaffen, sind Unterschreitungen in geringfügigem Ausmaß erforderlich. Die Kennzeichnung der Waldabstandsunterschreitungsflächen erfolgt in der Darstellung. Da Brand- und Baumschlaggefahren durch entsprechende konstruktive Lösungen ausgeschlossen werden können, wird davon ausgegangen, dass auf der Grundlage des öffentlichen Interesses für die Inanspruchnahme und Erweiterung des bestehenden Standortes ohne weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für dieses Vorhaben eine Waldabstandsunterschreitung wohlwollend begleitet wird.

Darüber hinaus besteht das Interesse, die Firma MV Werften am Standort Wismar zu stärken. Es können Arbeitsplätze gesichert werden, die für die Stadt und die Region dringend erforderlich sind. Alternative Gewerbegrundstücke mit gleicher Ausstattung und Vorgabe sind in wirtschaftlich vertretbarem Maße nicht vorhanden. Im Zuge der Abwägung wird aus Sicht der Hansestadt Wismar die Waldabstandsunterschreitung unter Beachtung der konstruktiven Erfordernisse unterstützt und das Antragsverfahren mit der Forstbehörde geführt. Mit der Stellungnahme vom 25.08.2017 wurde das forstrechtliche Einvernehmen sowohl zur Waldabstandsunterschreitung als auch zur Waldumwandlung im Stellungsverfahren mitgeteilt. Die Begründung der beabsichtigten Maßnahmen ist durch die Hansestadt Wismar erfolgt. Im Zuge der Waldabstandsunterschreitungen sind Eigenart und Beschaffung der geplanten baulichen Anlagen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Zustimmung zur Waldumwandlung liegt mit Bescheid vom 25.08.2017/ ergänzt 22.09.2017 vor. Der für die Waldumwandlung erforderliche Bedarf an Waldpunkten in Höhe von 4.285 wird durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten kompensiert. Die Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 wurden von der Landesforst M-V in Höhe des erforderlichen Bedarfs erworben. Der Buchungsnachweis aus dem Ökokontoverzeichnis Mecklenburg-Vorpommern für das Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See II liegt mit Datum vom 08.05.2018 vor. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar, MV Werften Fertigmodule Property GmbH, sind 49.747 Ökopunkte verzeichnet; davon 4.285 für die Waldumwandlung und 45.462 für externe Kompensationsmaßnahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Die Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH (unterzeichnet mit Datum vom 6. März 2018) gesichert.

## **8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

### **Dächer**

In der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar sind Festsetzungen zu Dächern und zu Werbeanlagen getroffen worden.

Die bisherige Festsetzung zu Dächern lautet:

„Zulässig sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer unter 5° Dachneigung sowie geneigte Dächer und Sheddächer mit mehr als 25 % Dachneigung sowie begrünte Flachdächer“.

Die Festsetzung wird überarbeitet und wie folgt gefasst:

„Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung sowie geneigte Dächer und Sheddächer von 25° bis 35° Dachneigung.“

Die Festsetzung entspricht dem Anforderungsprofil der heutigen Bearbeitung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Belange.

Auf eine Festsetzung von Gründächern wird verzichtet, da sich diese an diesem Standort als nicht praktikabel und aus gestalterischen Aspekten als nicht erforderlich erwiesen hat.

### **Werbeanlagen**

Die bisherige Festsetzung zu Werbeanlagen im Rahmen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar lautet:

„Werbeanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und in den privaten Schutzgrünstreifen unzulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht über der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen“.

Die zukünftige Festsetzung für Werbeanlagen lautet:

„Werbeanlagen sind nur innerhalb der Gewerbefläche und nur außerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht über der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen. Werbeanlagen, die nicht im Zusammenhang mit den Unternehmen im jeweiligen Gewerbegebiet und deren Produktion bzw. Angeboten stehen (sogenannte Fremdwerbung) sind nicht zulässig.“

Die Festsetzung wird überarbeitet und berücksichtigt die heutigen Anforderungen an Festsetzungen zu Werbeanlagen unter Berücksichtigung des derzeitigen Kenntnisstandes.

Unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an die Gestaltung der Dächer und Werbeanlagen werden die Festsetzungen für die örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

## **9. Grünordnung und Wald**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18b, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

Die Festsetzungen zu Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten berücksichtigen den Bereich der 3. Änderung. Auf realisierte Maßnahmen wird unter Berücksichtigung des nunmehr vorhandenen Bestandes eingegangen. Festsetzungen, die sich nicht bewährt haben, werden nicht berücksichtigt. Auf grundstücksbezogene Festsetzungen zu Baumpflanzungen wird verzichtet. Die Baumpflanzungen sind im realisierten Bereich bereits erfolgt. Ein Ersatz zu rodender Gehölze wird durch die Festsetzungen des Planes geregelt.

Auf eine Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird mangels Überprüfbarkeit und dauerhafter Sicherung verzichtet.

Weil keine unterschiedlichen Nutzer aneinander grenzen, wird zu einer Regelung der Anpflanzung an der Grenze benachbarter Gewerbeflächen bzw. Grundstücke verzichtet. Da die Flächen zwischen Baugebiet und Straße bereits hergestellt sind, wird hier auf weitergehende Festsetzungen als die Darstellung und Festsetzung der Einzelbäume im Bestand zur Straße an der Westtangente verzichtet. Festsetzungen zur Gliederung der Fassadenfläche werden nicht weiter beachtet. Eine starke Durchgrünung für das Gebiet hat sich am Rand durchgesetzt. Eine

Gliederung der Fassadenflächen wird nicht festgesetzt, sondern lediglich als Empfehlung erachtet.

Da bereits die Hallen ohne Dachbegrünung erstellt wurden, wird dies auch für die Zukunft nicht als zweckmäßig angesehen. Auf eine entsprechende Festsetzung wird verzichtet.

Entbehrliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzflächen bzw. zum Anpflanzen an öffentlichen Straßen werden nicht mehr berücksichtigt, weil sie sich erübrigt haben bzw. nicht Plangegegenstand sind. Die ursprünglich festgesetzte öffentliche Grünfläche an der Dammmusener Chaussee wird unter Berücksichtigung des Bestandes bewertet. Für die Rodung von angepflanzten Einzelbäumen oder deren Versatz wird eine den neuen Plananforderungen entsprechende Festsetzung getroffen.

In Bezug auf Waldflächen wird eine Festsetzung getroffen. Die Mindestqualitäten für Anpflanzungen werden weiterhin beachtet. Eine zusätzliche Festsetzung wird aufgenommen, um die Anpflanzungen am Westrand des Plangebietes zu sichern. Hier wird eine Mindestbreite von 6 m festgesetzt. Die Anpflanzung dient dazu die Sicht von Westen auf Gebäude und bauliche Anlagen zu minimieren und um eine bessere Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Anforderungen an Durchführungszeiträume für Bepflanzungen werden beachtet.

Auf die Festsetzung von Baumanpflanzungen für neu anzulegenden Stellplätze wird verzichtet. Die Festsetzung diente nicht als Ausgleichsmaßnahme, sondern sie war eine grüngestalterische Maßnahme. Die Umsetzung der Festsetzung hat sich in der Vergangenheit als nicht praktikabel erwiesen. Zur Stellplatzbegrünung von neu anzulegenden Stellplätzen können, sofern die Fläche es zulässt, die umzupflanzenden bzw. neu anzupflanzenden Bäume verwendet werden.

Auf die Pflanzliste gemäß Ursprungsfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar wird verzichtet. Die für die Anpflanzungen im Plangebiet zu verwendende Arten sind bei den entsprechenden Festsetzungen aufgelistet.

Auf die vorhandenen Gehölze ist durch Erhaltungsgebote zu reagieren.

Anforderungen an den Baumschutz und den Artenschutz sowie die Wurzelschutzbereiche werden zusätzlich berücksichtigt und beachtet.

Die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes berücksichtigen den erforderlichen Regelungsgehalt.

Auf Erfahrungen im Zuge von Ansiedlungen und Bewertung von Bauanträgen wird mit der Überarbeitung der Festsetzungen reagiert.

## **10. Immissions- und Klimaschutz**

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz

regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärme-gesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Für das Klima oder den Lufthaushalt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Neuversiegelung führt zu mikroklimatischen Änderungen, die sich jedoch auf den unmittelbaren Nahbereich beschränken.

Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Durch die angrenzenden naturbelassenen Flächen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist am westlichen Rand des Plangebietes eine Heckenpflanzung in einer Breite von 6,00 m festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht vollständig aus oder erschwert diese. Hier wird vorwiegend auf die Nutzung von Solarenergie orientiert. Entsprechende Anlagen befinden sich auf den Dächern der Bestandsgebäude und haben sich am Standort bewährt.

Die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) ist dagegen kein städtebauliches Ziel. Das Plangebiet befindet sich gemäß RREP Westmecklenburg nicht in einem Windeignungsgebiet, raumordnerisch bedeutsame WEA sind somit unzulässig. Eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung ist im Plangebiet möglich.

Es ergeben sich Auswirkungen durch die Inanspruchnahme der ursprünglich als Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen. Deshalb ist zwingende Voraussetzung dafür, dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf die gesamtklimatische Situation ergeben, dass adäquat Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt werden. Hierfür ist unter anderem auch die Berücksichtigung der externen Maßnahmeflächen im westlichen Anschluss an das Plangebiet vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

## **11. Verkehrliche Erschließung**

Der Gewerbestandort verfügt über eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur durch die Lage an der B 106 mit Verbindung an die nahe gelegene Bundesautobahn A 20.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt an das vorhandene Verkehrsnetz über die Westtangente und den Knotenpunkt der Dammmhusener Chaussee (Landesstraße L 012) mit der Straße An der Westtangente. Damit ist eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz gegeben.

Durch eine zusätzliche Ausfahrt, die ausschließlich für den Kabinentransport vorzugsweise mit Elektrofahrzeugen (Solofahrzeuge) und nur als Ausfahrt auf die Landesstraße L 012 von dem vorgesehenen Betriebsgelände erfolgen soll, kann

eine noch leistungsfähigere Anbindung für das Betriebsgelände und das Gewerbegrundstück gesichert werden.

Die Trasse der Ausfahrt auf die Landesstraße L 012 ist im Zuge des weiteren Planverfahrens unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten abzustimmen; maßgeblich sind dabei die Waldbelange zu berücksichtigen. Die Flächen des Gewerbegebietes im südlichen Anschluss an die L 012, geben den Trassenverlauf bzw. die Flächen hierfür vor.

Das Straßenbauamt hat in seiner Stellungnahme vom 12.05.2017 mitgeteilt, dass die Werksausfahrt baulich und/oder technisch so zu sichern ist, dass eine missbräuchliche Nutzung des Verkehrs in Richtung Werksgelände grundsätzlich ausgeschlossen ist. Die Ausfahrt ist zum gegebenen Zeitpunkt mit detaillierten Ausführungsplanungen zur Genehmigung und Prüfung vorzulegen.

Im Zusammenhang mit der planerischen Abstimmung hat am 16.10.2017 beim Straßenbauamt Schwerin eine Erörterung stattgefunden. Im Rahmen der Erörterung wurden mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße L012 die Anforderungen an die Grundstücksausfahrt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt.

Drei Varianten wurden hier erörtert:

- Variante 1 – winklige Anbindung an die Landesstraße L 012, richtungsbezogen zur Westtangente.
- Variante 2 – senkrechte Anbindung an die Landesstraße L 012.
- Variante 3 – Anbindung mit Einfädelungsspur unter Inanspruchnahme von Waldflächen am Westrand des Plangebietes.

Die Variante 1 wird als Vorzugsvariante gewählt. Die rechtwinklige Anbindung wird nicht weiterverfolgt, da sie die Gefahr der Ein- und Ausfahrt birgt und einen erheblichen Flächenbedarf im öffentlichen Raum aufweisen würde, der zweckentfremdet durch andere Verkehrsteilnehmer außer den ausfahrenden Fahrzeugen genutzt werden könnte (Wildparken oder ähnliches). Variante 3 ist verworfen worden, da die erforderlichen Verkehrszahlen für die Notwendigkeit einer Einfädelungsspur nicht erreicht werden. Zudem ist der Bauraum für die öffentliche Länge der Einfädelungsspur in der Örtlichkeit nicht vorhanden und kann aufgrund der Nähe zum vorhandenen Knotenpunkt auch nicht geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 ist ohne die Flächen der Landesstraße zu versehen. Die planungsrechtliche Vorbereitung und die detaillierte technische Genehmigungsplanung sind im Zuge der Abschichtung zu betrachten. Im Bauleitplanverfahren sind die Grundzüge darzustellen. Die Details der technischen Genehmigungsplanung sind im Rahmen der Antragstellung auf die Anbindegenehmigung darzustellen.

Das Straßenbauamt hat der Errichtung einer Ausfahrt auf die Landesstraße L 012 unter Einhaltung von Festlegungen, die sich auf den öffentlichen Ausbaubereich beziehen zugestimmt:

- *Die planerische Umsetzung der Grundstücksausfahrt auf die L 012 erfolgt entsprechend der Variante 1 (Anmerkung: Variante 1 entspricht den Darstellungen in den Festsetzungen der Planzeichnung).*
- *Die Anbindung an L 012 ist zwingend nur als Ausfahrt in östliche Richtung (Fahrtrichtung Hansestadt Wismar) zu nutzen.*
- *Dies ist durch Markierung und Beschilderung sowie durch die Wegweisung sicherzustellen.*

- *Das Grundstück der MV-Werften Fertigmodule GmbH ist/wird vollständig eingezäunt. Eine Toranlage gibt den Weg auf die Ausfahrt frei.*
- *Die Ausfahrt wird in Asphaltbauweise befestigt.*
- *Die Asphaltbreite beträgt 6,00 m inklusive zweier 0,75 m breiter Randstreifen, die durch eine Fahrbahnmarkierung kenntlich gemacht werden.*
- *Die verbleibende Fahrbahnbreite beträgt 4,50 m.*
- *Der Radius der Ausfahrt in Richtung Barnekow/Gressow (westliche Fahrtrichtung) ist auf den Wert  $R = 2,00$  m zu reduzieren. Ein Abbiegen in diese Richtung ist baulich sowie durch Markierung und Beschilderung zu verhindern.*
- *Die Signalisierung der ausfahrenden LKW mit ihrer zu transportierenden Fracht hat entsprechend den geltenden Vorschriften zu erfolgen.*
- *Mit der zuständigen Verkehrsbehörde ist zu prüfen, ob ein Versetzen des VZ 274-56 um ca. 50 m in Richtung Barnekow/Gressow möglich ist.*
- *Die Bauausführung erfolgt im II. Quartal 2018.*
- *Bei der Herstellung der Ausfahrt wird teilweiser Rückbau des vorhandenen Radweges erforderlich. Der Radweg ist nach Herstellung der Ausfahrt an das Verkehrsnetz anzubinden.*

## **12. Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Die Versorgungspflicht mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Wismar GmbH. Die vorhandene Hauptwasserversorgungsleitung HVW200PVC ist durch eingetragene Dienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH gesichert. Diese Leitung ist weder zu überbauen, noch ist die Überdeckung im Wesentlichen zu verändern.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar gewährleistet.

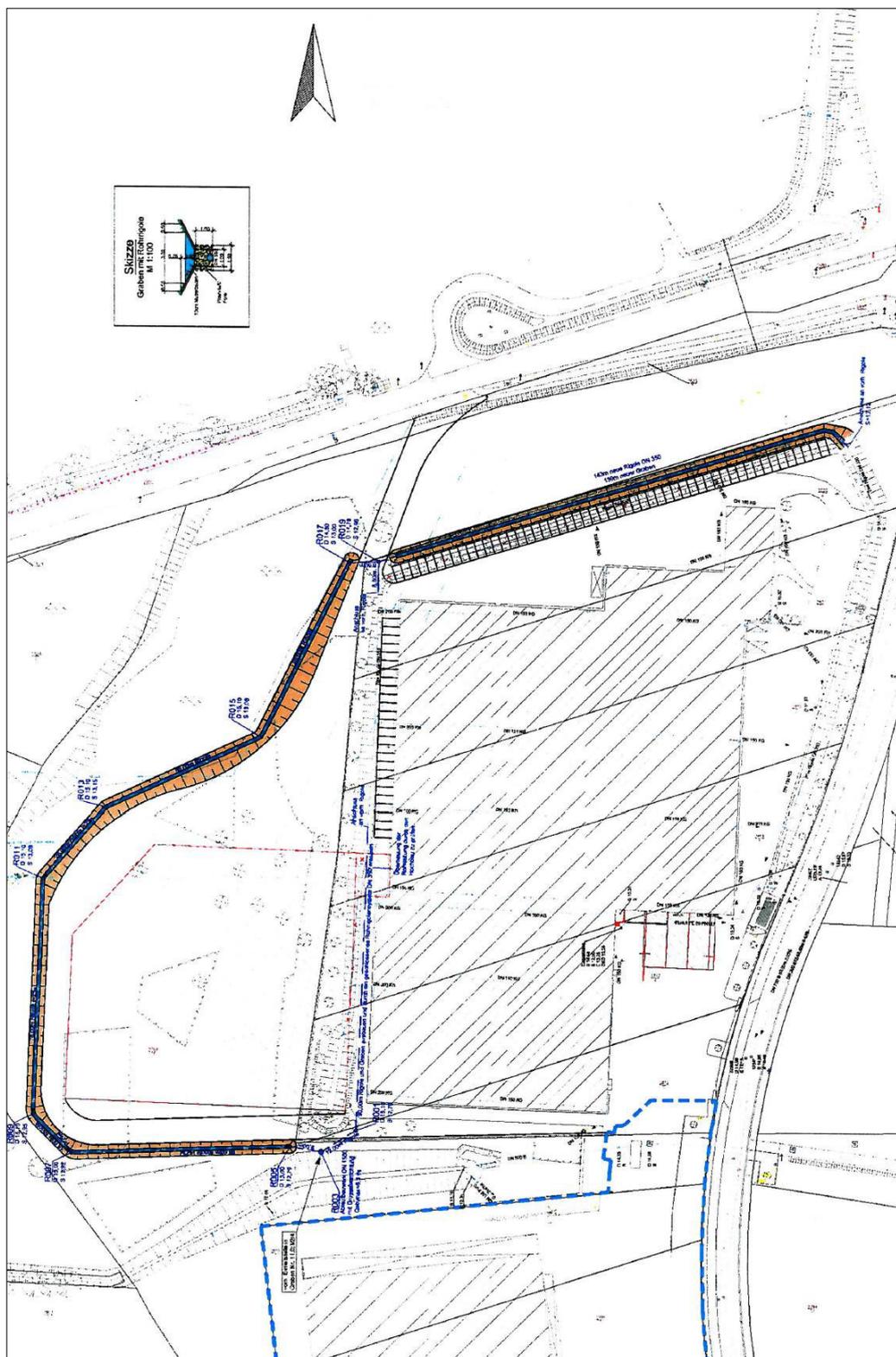
Der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb hat das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen und die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen. Für die gewerblichen Nutzungen sind gegebenenfalls für die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekt-Einleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu stellen. Bisher besteht ein System zur Aufnahme und Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers auf dem Gewerbegrundstück, das derzeit genutzt wird. Eine gedrosselte Ableitung erfolgt in die öffentliche Vorflut. Das bisherige System soll durch ein neues System ersetzt werden. Hierzu wird am Rand des Gewerbegebietes bzw. der bebaubaren Flächen des Gewerbegebietes ein Grabensystem hergestellt werden. Über dieses neue Grabensystem sollen dann die Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers, die Rückhaltung und die gedrosselte Ableitung erfolgen. Zusätzlich kann das System durch eine Regenentwässerungsleitung als Kanalsystem ergänzt werden. Gegebenenfalls werden auf dem Grundstück bei Bedarf nicht für die Bebauung vorgesehene Flächen mit einer zusätzlichen Retentionsfläche versehen.

### **12.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird ein ergänzendes Entwässerungskonzept erstellt. Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers ist über die vorhandenen Anlagen der Oberflächenabwasserableitung

gesichert. Ergänzende Anlagen sollen zur Retention auf dem Grundstück hergestellt werden und eine gedrosselte Ableitung sichern. Auf eine gesonderte Festsetzung von Flächen für Rückhaltung und Retention wird verzichtet, um hier Flexibilität im Ansiedlungsbegehren zu ermöglichen. Die Voraussetzungen sind durch den Bauherren entsprechend zu schaffen.

Das in der Diskussion befindliche Entwässerungskonzept wird zu Übersichtszwecken für das Betriebsgrundstück dargestellt. Zum Satzungsbeschluss waren unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen des Baugrundstücks die durch die Wasserbehörde bestätigten Maßnahmen und Zustimmungen einzuarbeiten.



**Abb. 8:** Entwässerungskonzept

Die Nachweise sind zu den Verfahrensunterlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu nehmen. Die erforderlichen Abstimmungen erfolgen mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/Küste“. Teile des Gewerbegebietes werden an die öffentli-

chen Regenwasserleitungen des EVB angeschlossen. Zusätzlich sollen Dachflächen und versiegelte Flächen (Parkplätze, Straßen) in das oberirdische Gewässer Nr. 11:0:3/2/4 südlich des Plangebietes eingeleitet werden. Für diese Regenwassereinleitungen ist bei der Unteren Wasserbehörde der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zu Niederschlagswassernutzung, -Rückhaltung, -Reinigung, -Ableitung, -Einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien.

Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässernutzung nachzuweisen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird so gesichert, dass eine ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung des Gewerbegrundstücks möglich ist und eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücksflächen ausgeschlossen wird.

Es wird davon ausgegangen, dass nur solche Dachdeckungsmaterialien versendet werden, mit denen eine Beeinträchtigung des Wassers/ Niederschlagswassers nicht erfolgt; die Verwendung von beschichteten Metallflächen wird empfohlen, ohne hierfür eine entsprechende Festsetzung zu treffen.

Nach den Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Abstimmungen mit der zuständigen unteren Wasserbehörde geführt. Die Ergebnisse der Abstimmungen mündeten in eine Information mit Stand vom 16. Mai 2018 durch die untere Wasserbehörde. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt dies dahingehend, dass im Zuge der Abschichtung die abschließenden Nachweise für die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden und die wasserrechtliche Erlaubnis durch den Antragsteller einzuholen ist. Für das Bebauungsplanverfahren wurden Möglichkeiten zur geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aufgezeigt. Es verbleibt bei Hinweisen für das Erfordernis zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Auf Festsetzungen wird verzichtet, weil die Möglichkeiten zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser unter Berücksichtigung der Variabilität zur Grundstücksausnutzung nicht konkret in Festsetzungen umgesetzt wurden. Die beauftragte Entwässerungsplanung mündete auf der Ebene der Bauleitplanung in dem Fachbeitrag. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Die Rahmenbedingungen für die Bemessung und Nachweise wurden durch die Entwässerungsplaner mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abgestimmt. Die Einleitbegrenzung in das Gewässer wird in dem Erlaubnisverfahren berücksichtigt. Ebenfalls wird im Erlaubnisverfahren beurteilt, ob bzw. welche Abwasserbehandlungsmaßnahmen zur Vorbehandlung oder ähnliches erforderlich werden. Die Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung zum Bau und Betrieb der Grundstücksentwässerungsanlage einschließlich der Einleitung in das Gewässer erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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 Baumaß-

nahmen 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 weitestgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)).

Das Gewässer II. Ordnung 11:0:3/2/4 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) ist offen und bedarf einer regelmäßigen Kontrolle und Unterhaltung. Gemäß § 38 Abs. 1, 2 und 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen der Gewässerschutzstreifen einzuhalten.

Gemäß § 38 Abs. 3 Ziff. 3 WHG kann die zuständige Behörde im Innenbereich einen Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen. Für die Unterhaltung des Gewässers ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m ab Böschungsoberkante dauerhaft freizuhalten. Im südwestlichen Teil des Grabens ist der erforderliche und gewünschte Abstand außerhalb des Plangebietes geregelt; im südöstlichen Teil ist der Zugang über Verkehrs- und Bewegungsflächen gesichert. Eine darüber hinausgehende Festsetzung ist entbehrlich. Weil entweder der Abstand außerhalb des Plangebietes geregelt ist (im südwestlichen Teil) oder im südöstlichen Teil Verkehrs- und Bewegungsflächen einen Zugang zulassen. Eine Doppelfestsetzung wird somit vermieden.

Auf dem Grundstück eventuell vorhanden Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu sichern. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch für Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 33 Abs. 1 des LWaG 6 Wochen vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

### **12.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Die Zugängigkeit im Plangebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr - sowie DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist im EVB mit dem SG Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten.

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Pkt. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr und für Mecklenburg-Vorpommern (BrschG vom 21.12.2015 GVBl. M-V Nr. 23/2015 vom 30.12.2015), in der

jeweils geltenden Fassung, hat die Hansestadt Wismar die Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Im Bedarfsfall hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechende des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m<sup>3</sup>/h bereit zu stellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Die Löschwasserbereitstellung wird durch die Hansestadt Wismar im erforderlichen Umfang gesichert.

Gebäude befinden sich in einem Abstand von mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V sind Zufahrten entsprechend sicherzustellen. Da für den reibungslosen Betriebsablauf ohnehin Bewegungs- und Verkehrsflächen in ausreichendem Umfang herzustellen sind, wird damit die Zufahrt für die Feuerwehr für den Bedarfsfall gesichert und offengehalten.

#### **12.4 Energieversorgung**

Die Energieversorgung am vorgesehenen Standort erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Hierfür ist der Anschluss an vorhandene Anlagen und deren Erweiterung vorgesehen. Die vorhandene Gasleitung ist zu sichern. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden beachtet. Die Mindestabstände nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten und eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht statthaft und bedarf der Abstimmungen.

#### **12.5 Telekommunikation**

Die Telekom hat mitgeteilt, dass ihr erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sein müssen. Die Anlagen der Telekom befinden sich maßgeblich im öffentlichen Bereich. Somit sind Auswirkungen durch das Bauvorhaben nicht zu befürchten bzw. durch private Antragsteller gesondert zu beantragen. Eingriffe in öffentliche Anlagen von Straßen und Wegen erfolgen nicht. Maßnahmen auf privaten Grundstücken werden von dem Antragsteller und der Telekom gesondert abgestimmt. Maßgeblich werden mit dem Bebauungsplan private Grundstücksflächen berührt, die einer privatrechtlichen Einigung bedürfen. Grundsätzlich wird von dem Anspruch der Telekomversorgung ausgegangen. Hauptleitungen sind für die Gewerbegebiete nicht bekannt. Der Hinweis der Telekom, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage und ohne Überbauung verbleiben können, wird aufgenommen. Geländeänderungen im Bereich der Trassen der Telekom müssen mit der Telekom abgestimmt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (zum Beispiel im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren

und einen Schachtschein einholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## 12.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend Abfallsatzung der Hansestadt Wismar. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertig-gestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

## 12.7 Flächenbilanz

### Flächenbilanz Bestand

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße (ha)
Gewerbegebiet GE 6	2,69
Grünfläche	2,01
Summe	<b>4,70</b>

### Flächenbilanz Planung

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße (ha)
Gewerbe Bestand	2,69
Gewerbe Planung	1,54
Grünfläche	0,14
Waldflächen	0,33
Summe	<b>4,70</b>

## 13. Auswirkungen der Planung

Im Zusammenhang mit der Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 ändern sich Grundzüge des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes nicht. An dem Mikrostandort erfolgt eine Verschiebung von Bau- und Grün- bzw. Ausgleichs- und Ersatzflächen. Zugunsten der gewerblichen Entwicklung werden Grün- und Ausgleichsflächen reduziert.

Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist, dass der erforderliche Umfang an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gesichert wird. Die Anforderungen an Auswirkungen durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärm wurden überprüft. Mit den Festsetzungen zum Schallschutz ist gesichert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung erfolgen können.

Die Anforderungen an Arten- und Biotopschutz können bei Einhaltung der Anforderungen gemäß Gutachten und Darlegung der Begründung gewährleistet werden.

## **14. Nachrichtliche Übernahmen**

### **14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **14.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen**

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

### **14.3 Lage in der Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

### **14.4 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes**

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wurden diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte für das Plangebiet in der Stellungnahme vom 02.08.2017 mitgeteilt. Die Aufnahme- und Sicherungspunkte werden nicht nachrichtlich übernommen; sie sind aufgrund gesetzlicher Regelungen durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen ist gleichermaßen zu verfahren.

### **14.5 Waldabstand und Waldumwandlung**

Der gesetzlich geforderte Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) wird durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie durch zulässige Zufahrten und Stellplätze unterschritten. Für die Unterschreitung des Waldabstandes liegt die Ausnahmegenehmigung für hochbauliche Anlagen seitens der zuständigen Forstbehörde mit Bescheid vom 25.08.2017 vor. Zufahrten und Stellplätze sind innerhalb des Gewerbegebietes auch innerhalb des Waldabstandes zulässig.

Die innerhalb des Waldabstandes gelegenen baulichen Anlagen müssen eine nicht brennbare Fassadenbekleidung aufweisen sowie eine Bedachung, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig ist (harte Bedachung). Feuerstätten mit festen Brennstoffen und die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten sind innerhalb des Waldabstandes nicht zulässig.

Für Vorhaben innerhalb des Abstandes von 30 m zum Wald ist vor Ausführung das Einvernehmen mit der zuständigen unteren Forstbehörde zur Unterschreitung des Waldabstandes erforderlich. Die Zustimmung zur Waldumwandlung liegt mit Bescheid vom 22.09.2017 vor. Der für die Waldumwandlung erforderliche Bedarf an Waldpunkten in Höhe von 4.285 wird durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten kompensiert. Die Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 wurden von der Landesforst M-V in Höhe des erforderlichen Bedarfs erworben. Der Buchungsnachweis aus dem Ökokontoverzeichnis Mecklenburg-Vorpommern für

das Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See II liegt mit Datum vom 08.05.2018 vor. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar, MV Werften Fertigmodule Property GmbH, sind 49.747 Ökopunkte verzeichnet; davon 4.285 für die Waldumwandlung und 45.462 für externe Kompensationsmaßnahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Die Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH (unterzeichnet mit Datum vom 6. März 2018) gesichert.

## **15. Hinweise**

### **15.1 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Der Grundstücksbesitzer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren im § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Behörde als Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit Durchführung dieser Tätigkeit beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständiger und Untersuchungsstellen.

### **15.2 Munitionsfunde**

Die Hansestadt Wismar wurde durch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, darauf hingewiesen, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Um Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen, wird unter anderem auch empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

Wer Kampfmittel entdeckt, im 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. Ein Auskunftersuchen (Kampfmittelauskunft) wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

### **15.3 Bodenschutz**

Bei Erdarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergoldung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzu-

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

Für künftige Vegetationsflächen außerhalb statisch notwendiger Lastbereiche kann durch Auszäunung während der Baumaßnahmen Schutz erbracht werden. Unvermeidbarer Bodenauftrag zur Geländeanpassung erfolgt dort nach vorheriger Lockerung.

#### **15.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine dem Gemeinwohl verträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustraße durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind so zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Ausreichende Flächen zur Separierung verschiedener Abfälle des Betriebes sind entsprechend geänderter Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017 zu berücksichtigen. Dabei sind gegebenenfalls Kunststoffe, Hölzer oder anderes weiter zu unterscheiden.

#### **15.5 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes**

Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes sind nicht bekannt.

#### **15.6 Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. 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.

#### **15.7 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten**

Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

## 15.8 Technische Normen und Grundlagen

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und weitere technische Regelwerke sowie Fachgutachten (Artenschutzbericht, Schalltechnische Untersuchung etc.) können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, eingesehen werden.

## 15.9 Externe Kompensationsmassnahmen

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) in Höhe 45.462 m<sup>2</sup> wird durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten kompensiert, da die Absicherung einer Ausgleichsmaßnahme im Gebiet der Hansestadt Wismar nicht möglich ist. Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 von der Landesforst M-V wurden in Höhe des erforderlichen Bedarfs erworben. Der Buchungsnachweis aus dem Ökokontoverzeichnis Mecklenburg-Vorpommern für das Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See II liegt mit Datum vom 08.05.2018 vor. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar, MV Werften Fertigmodule Property GmbH, sind 49.747 Ökopunkte verzeichnet; davon 4.285 für die Waldumwandlung und 45.462 für externe Kompensationsmaßnahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Die Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH (unterzeichnet mit Datum vom 6. März 2018) gesichert.

## 15.10 Artenschutzrechtliche Belange

### CEF-Maßnahmen

Zur Kompensation der verlorengegangenen Habitatfunktion für den Neuntöter ist

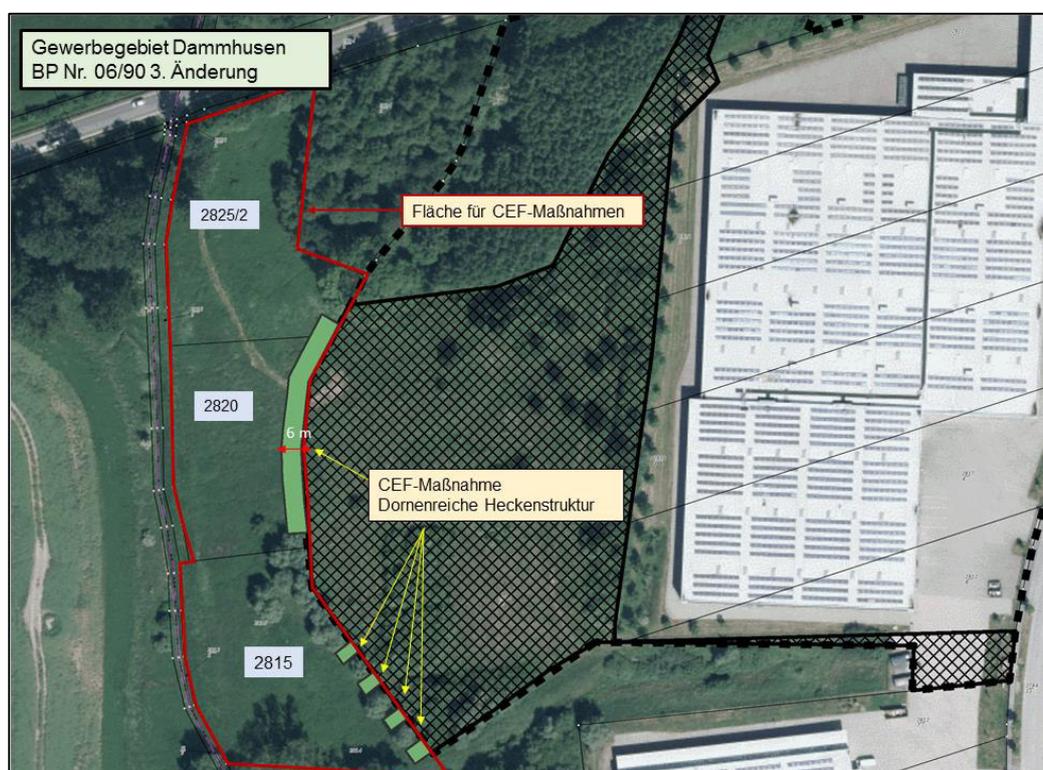
1. die Anlage einer 6 m breiten lockeren dornenreichen Heckenstruktur auf den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden, derzeit brachliegenden, Flächen (Flurstücke 2815, 2820 und 2825/2, Flur 1, Gemarkung Wismar) vorzusehen. Die dornenreiche Heckenstruktur ist in die vorhandenen Gehölze zu integrieren. Die Hecke ist dreireihig mit beidseitigem Saumbereich von je 1,00 m auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand und Reihenabstand von je 2,00 m zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die Hecke ist aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nachzupflanzen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

Sträucher: als Heister, verpflanzt, Höhe 125/150 cm,  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Hundsrose (*Rosa canina*)

und

2. die Schaffung periodisch kurzrasiger artenreicher Grünlandflächen auf den westlich an das Plangebiet angrenzenden derzeit brachliegenden Flächen (Flurstücke 2815, 2820 und 2825/2, Flur 1, Gemarkung Wismar) vorzusehen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut binnen 10 Tagen zu beräumen.

Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH mit Unterzeichnung vom 6. März 2018 gesichert. Die CEF-Maßnahme wurde ausgeführt. Die Abnahme der Ausführung der CEF-Maßnahme ist am 22. Mai 2018 unter Teilnahme von Vertretern der Hansestadt Wismar, der MV Werften Fertigmodule Property GmbH und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die erfolgreiche Durchführung der Maßnahme wurde bestätigt.



**Abb. 9:** CEF-Maßnahme: 6 m breite lockere dornenreiche Heckenstruktur auf den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden, derzeit brachliegenden, Flächen

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüsch und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar erfolgen.

#### Reptilien und Amphibien

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

### **15.11 Belange der Bundeswehrverwaltung**

Bei Veränderungen von den Höhenfestsetzungen für Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 14 m Höhe und einer zulässigen Überschreitung auf Teilflächen auf bis zu maximal 20 m Oberkante über dem Bezugs-punkt, ist die Bundeswehrverwaltung im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

### **15.12 Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers**

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind auf dem Grundstück erforderliche Retentions- und Rückhaltemöglichkeiten vorzusehen. Um die Grundstücksnutzung und Variabilität nicht einzuschränken, wurde auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Maßnahmen und Vorkehrungen hierzu abzustimmen.

## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 23.02.2017 beschlossen, die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“ aufzustellen. Im Rahmen dieser Änderung wird der Bereich zwischen der Straße An der Westtangente und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 6/90 im Abstand von ca. 35 m bis 75 m zur westlichen Stadtgrenze der Hansestadt Wismar betrachtet.

Die bisher im Bebauungsplan für gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich festgesetzten Flächen sollen um westlich angrenzende Flächen ergänzt werden. Anstelle der bisher in dem seit dem 09.04.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese gemäß § 9 Abs. 5 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Dammhusen durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch andere geeignete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen. Nach Erwerb eines Gewerbegrundstückes „An der Westtangente“ durch die MV Werften Fertigmodule Property GmbH beabsichtigt das Unternehmen die Erweiterung des Gewerbegebietes um Teile der bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden in Teil 1 dieser Begründung unter Punkt 6 dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die Ortslage Dammhusen liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und in der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“.

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Dammhusen am westlichen Rand der Hansestadt Wismar zur Gemeinde Barnekow hin. Anstelle der bisher in dem seit dem 09.04.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese gemäß § 9 Abs. 5 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,70 ha. Davon entfallen ca. 4,23 ha auf Baufläche, wovon ca. 2,77 ha innerhalb der Baugrenze liegen. Die restlichen Flächen entfallen auf 0,14 ha Grünfläche und 0,33 ha Wald.

### **3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes und der Festsetzung der Bauflächen beachtet.

Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen, Planungen und Schutzgebiete werden bereits im städtebaulichen Teil der Begründung Punkt 4 darlegt. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

### **4. Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Eine allgemeine Übersicht über die Schutzgüter und Schutzobjekte ist unter Punkt 4.8 des städtebaulichen Teils der Begründung beschrieben.

#### Internationale und nationale Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes befindet sich in rund 1 km Entfernung das FFH-Gebiet „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ (DE 2134-301). In südöstlicher Richtung rund 2 km entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

#### Gesetzlich geschützte Biotope - Wald

Im Plangebiet selbst befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V. Nordwestlich in das Plangebiet hineinragend befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Abb. 4). Es handelt sich dabei um einen naturnahen Erlenbruchwald, der ursprünglich zum Kartierungszeitraum (1996) mit dem Erlenbruchwald nördlich der L012 zusammenhing. Der Erlenbruchwald am Plangebiet bildet mit dem sich im Plangebiet befindenden jüngeren Erlenbestand sowie mit angrenzenden Gebüschflächen mittlerweile eine Waldfläche. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt wurden diese Flächen als zusammenhängender Wald nach § 2 LWaldG M-V festgelegt. Der Erlenbruchwald sowie der jüngere Erlenbestand sind dabei von einer Nutzung auszunehmen. Für die Unterschreitung des Waldabstandes liegt die Ausnahmegenehmigung für hochbauliche Anlagen seitens der zuständigen Forstbehörde mit Bescheid vom 25.08.2017 vor.

Für die weiteren Waldflächen, Aufwuchsflächen, innerhalb des Plangeltungsgebietes wird ein Waldumwandlungsantrag mit entsprechenden Ausgleichserfordernis gestellt. In der Vorentwurfsphase fanden Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde statt. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses für das Vorhaben wird eine Absicht zur Umwandlung von Waldflächen, die sich auf einer für Ausgleich und Ersatz vorgesehenen Fläche entwickelt haben und so nicht das Planungsziel waren, wohlwollend begleitet. Das öffentliche Interesse

besteht darin, den vorhandenen Gewerbestandort zu nutzen und zu stärken ohne weitere Flächen des Außenbereiches in Anspruch zu nehmen. Zur geplanten Bebauung ist es Ziel, weitgehend den Abstand von 30 m einzuhalten. Dieses Ziel kann nicht vollständig umgesetzt werden. Dies trifft auch für einen Teil des Bestandes zu. Ein Teil des Gebäudebestandes weist mittlerweile einen geringeren Abstand zum vorhandenen Wald auf, da sich auf der angrenzenden Ausgleichsfläche Wald entwickelt hat und für diesen Wald eine Waldumwandlung nicht in Aussicht gestellt wurde. Daher ist für den Gebäudebestand und auch für einen Neubauteil unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betrieb eine Unterschreitung des Waldabstandes angestrebt. Da die konstruktiven Anforderungen des Gebäudes so gelöst werden können, dass keine Gefahr von dem Wald ausgehen kann, werden die entsprechenden Antragsverfahren geführt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Antragsstellers lässt sich das Gebäudekonzept nicht noch weiter optimieren. Der Eingriff in die Waldabstandsfläche wurde auf ein Minimum reduziert. Im weiteren können die Nachweise erbracht werden, dass eine Brand- und Baumschlaggefahr von dem Jungwald ausgeschlossen werden kann, der sich in der Ausgleichsfläche entwickelt hat. Die Zustimmung zur Waldumwandlung liegt mit Bescheid vom 25.08.2017/ ergänzt 22.09.2017 vor. Der für die Waldumwandlung erforderliche Bedarf an Waldpunkten in Höhe von 4.285 wird durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten kompensiert. Die Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 wurden von der Landesforst M-V in Höhe des erforderlichen Bedarfs erworben. Der Buchungsnachweis aus dem Ökokontoverzeichnis Mecklenburg-Vorpommern für das Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See II liegt mit Datum vom 08.05.2018 vor. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar, MV Werften Fertigmodule Property GmbH, sind 49.747 Ökopunkte verzeichnet; davon 4.285 für die Waldumwandlung und 45.462 für externe Kompensationsmaßnahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Die Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH (unterzeichnet mit Datum vom 6. März 2018) gesichert.

#### Trinkwasserschutzgebiete

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1 Bewertungsmethodik**

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen.

Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt. Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

## **5.2 Vorbelastungen**

Durch das vorhandene Gewerbegebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegen bereits Beeinträchtigungen vor. Für die geplante Ansiedlung des Betriebes zur Schiffskabinenherstellung wird überwiegend bestehende Bausubstanz genutzt. Die bereits vorhandenen Flächen genügen den Anforderungen an das beabsichtigte Nutzungskonzept nicht. Das zu nutzende Betriebsgelände soll erweitert werden. Deshalb sind Erweiterungsflächen im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet für die Erweiterung des Betriebes vorgesehen.

Ebenso sind Vorbelastungen durch die nördlich angrenzende L 012 Dammhusener Chaussee sowie der östlich gelegenen Straße An der Westtangente. Betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, wirken bereits auf das Plangebiet ein.

### 5.3 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<p><b>a1) Mensch</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Das Plangebiet schließt sich räumlich an ein Gewerbegebiet an. Die bereits vorhandenen Flächen genügen den Anforderungen an das beabsichtigte Nutzungskonzept nicht. Das zu nutzende Betriebsgelände soll erweitert werden. Deshalb sind Erweiterungsflächen im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet für die Erweiterung des Betriebes vorgesehen.</p> <p>Nördlich angrenzend befindet sich die L 012 Dammmhusener Chaussee sowie östlich gelegen die Straße An der Westtangente. Durch das vorhandene Gewerbegebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegen bereits Beeinträchtigungen vor. Es wirken auf das Plangebiet bereits betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, bereits ein.</p> <p>Von den jetzigen Anlagen gehen keine Beeinträchtigungen aus.</p>	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Durch das Vorhaben gehen Sträucher und Bäume als Landschaftsstrukturelemente verloren. Zudem verändert die Errichtung der Lagerhallen das Landschaftsbild (siehe a9). Allerdings ist das Plangebiet von Siedlungsgebieten kaum sichtbar und das kuppige Gelände trägt dazu bei, dass die gewerblichen Flächen in die Landschaft eingebettet werden. Die neue Lagerhalle fügt sich ebenfalls nahtlos an das vorhandene Gebäude an. Für die Errichtung der neuen Lagerhallen wird ein Bodenabtrag vorgesehen. Das Gebäude wird in etwa gleicher Höhe wie die bereits vorhandenen Gebäudekomplexe errichtet werden. Am westlichen Rand des Gebietes wird eine mindestens 6 m breite dornenreiche Hecke gepflanzt.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf an Gewerbeflächen in der Hansestadt Wismar Rechnung getragen und somit eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes geschaffen. Da im Rahmen des Vorhabens ehemalige Gewerbehallen und Gewerbegebiete umgenutzt werden, wird dem Ziel Rechnung getragen, dass die "Nutzung bereits erschlossener, ehemals militärisch, gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzter Objekte oder leerstehender Bausubstanz vor allem auch in den Ortskernen Vorrang" hat (RREP WM; S. 56).</p>

			<p>Das Vorhaben unterstützt die Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms.</p> <p>Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6/90 Schallschutzfestsetzungen getroffen. Es sind flächenbezogene Schallleistungspegel für das Plangebiet festgesetzt. Für das vorhandene Gewerbegebiet sind im GE 6 Schallleistungspegel von <math>LW = 65/51 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ Tag/Nacht}</math> festgesetzt. Durch die Erweiterung der Ansiedlungsfläche ist eine Überprüfung der Schallkontingente vorgenommen worden.</p> <p>Für das Gebiet werden nun die flächenbezogenen Schalleistungspegel mit <math>65/55 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ Tag/Nacht}</math> festgesetzt. Damit können die Anforderungen an den Schallschutz gesichert werden. Zusätzlich werden für das Baugebiet innerhalb der Baugrenzen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches 4 festgesetzt. Der Immissionsschutz kann somit gewährleistet werden. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt; zuzüglich der 1. und 2. Ergänzung.</p> <p>Durch die Festsetzungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel kann gewährleistet werden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die nächstgelegene und dem Wohnen dienende Bebauung erfolgen.</p> <p>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht gegeben.</p>
<p><b>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Der westliche Bereich des Änderungsbereiches wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur</p>	<p>Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts.</p>

		<p>Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 soll ein Teil dieser Flächen zur gewerblichen Nutzung vorbereitet werden.</p> <p>Aus dem Grünordnerischen Beitrag des Bebauungsplanes Nr. 6/90 einschließlich 1. Änderung geht hervor, dass die Anpflanzung von Gehölzgruppen sowie die Entwicklung von Wiesenflächen und das Anlegen einer dichten Feldhecke mit Überhältern vorgesehen sind. Im Bereich des Entwässerungsgrabens ist gemäß grünordnerischer Beitrag die Anlage eines Grünzuges vorgesehen. Diese Maßnahmen wurden umgesetzt. Es wurden Gehölzgruppen und Einzelbäume angepflanzt. Zudem wurden innerhalb des aktuellen Betriebsgeländes Ausgleichspflanzungen umgesetzt, die sich als in Reihe gepflanzte Einzelbäume darstellen.</p> <p>Die Flächen des Grünzuges liegen ebenfalls innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.</p> <p>Eine Teilfläche des Grünzuges (zwischen Entwässerungsgraben und Straße An der Westtangente) wurde überplant und versiegelt. Sie dient der Verbindung zwischen den nördlichen und den südlichen Gebäudekomplexen.</p>	<p>Im Zuge der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 6/90 sind Baumrodungen geplant. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist unter Punkt 5.4 dargestellt. Anstelle der bisherigen Regelung und Festsetzung von Grünflächen sind zukünftig andere geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, um die begründeten Eingriffe auszugleichen bzw. zu ersetzen. Für die Umsetzung der veränderten Planungsziele wird eine Neubilanz der Eingriffe vorgenommen und entsprechender Ausgleich entsprechend Anforderungskatalog des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE - Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern) gesichert. Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt gemäß der veränderten Planungsabsicht für die geänderten Planbereiche.</p> <p>Geeignete Kompensationsmaßnahmen werden unter Punkt 5.8 des Umweltberichts festgelegt, wodurch der Eingriff vollständig kompensiert werden kann.</p> <p>Das gesetzlich geschützte Biotop im Norden des Planungsbereichs bleibt erhalten und wird als Waldfläche festgesetzt. Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung zum Vorhabengebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Durch einen Lebensraumverlust ist die streng geschützte Brutvogelart Neuntöter betroffen und es kommt zu Beeinträchtigungen für diese Art. Diese Beeinträchtigung ist durch Umsetzung von CEF-Maßnahmen zu kompensieren (Anlage einer mindestens 6 m breiten lockeren dornenreichen Heckenstruktur sowie die Schaffung periodisch kurzrasiger artenreicher</p>
--	--	---	---

		<p>Der aktuelle naturräumliche Bestand ist dem Punkt 5.2 Teil 1 der Begründung zu entnehmen.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust an Biotopstrukturen. Diese gehen als Habitat für Tierarten dauerhaft verloren. Da die Flächen voraussichtlich eine Habitatfunktion für habitatschutzrechtliche Arten haben und zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange, erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Diese Arten wurden vom Gutachter Bauer ausführlich betrachtet, da nur diese Arten potenziell betroffen sein können.</p> <p>Südlich des Plangebietes befindet sich in rund 1 km Entfernung das FFH-Gebiet „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ (DE 2134-301). In südöstlicher Richtung rund 2 km entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“. Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Abb. 3). Es handelt sich dabei um einen naturnahen Erlenbruch-Wald, der ursprünglich zum Kartierungszeitraum (1996) mit dem Erlenbruchwald nördlich der L 012 zusammenhing. Der Erlenbruchwald am Plangebiet bildet mit dem sich im Plangebiet</p>	<p>Grünlandflächen angrenzend an den Geltungsbereich). Die dornenreiche Heckenstruktur ist in die vorhandenen Gehölze zu integrieren. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüsch und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH mit Unterzeichnung vom 6. März 2018 gesichert. Die CEF-Maßnahme wurde ausgeführt. Die Abnahme der Ausführung der CEF-Maßnahme ist am 22. Mai 2018 unter Teilnahme der Hansestadt Wismar, der MV Werften Fertigmodule Property GmbH und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die erfolgreiche Durchführung der Maßnahme wurde bestätigt.</p> <p>Weiterhin entstehen durch die Heckenanpflanzungen westlich innerhalb des Gewerbegebietes neue Biotope, welche eine Funktion als Lebensraum und Brutplatz für verschiedene Arten einnehmen können.</p> <p>Im Gebiet wurden Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse nachgewiesen. Alle Arten reproduzieren sich im Untersuchungsgebiet. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Es handelt sich bei den Reptilien um keine artenschutzrechtlich relevanten Arten. Potenzielle Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von folgenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden: Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen</p>
--	--	--	---

		<p>befindenden jüngeren Erlenbestand sowie mit angrenzenden Gebüschflächen mittlerweile eine Waldfläche. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt wurden diese Flächen als zusammenhängender Wald nach § 2 LWaldG M-V festgelegt. Der Erlenbruchwald sowie der jüngere Erlenbestand sind dabei von einer Nutzung auszunehmen.</p> <p>Das Gebiet liegt innerhalb eines Rastgebietes der Stufe 3 „stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) - hoch bis sehr hoch“ (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>).</p>	<p>vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.</p> <p>Es wurden insgesamt vier Amphibienarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Für die festgestellten Arten stellt das Untersuchungsgebiet vor allem einen Migrationsraum bzw. ein Nahrungshabitat dar. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.</p> <p>Eine detaillierte Betrachtung von betroffenen Arten erfolgt unter Punkt 5.3 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Das Gutachten von Martin Bauer wird als Anlage der Begründung beigelegt. Die Anforderungen des Artenschutzes werden durch Festsetzungen im Plan gesichert. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Umsetzung des Vorhabens bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen für den Neuntöter und andere Arten und bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Die CEF-Maßnahme wurde ausgeführt. Die Abnahme der Ausführung der CEF-Maßnahme ist am 22. Mai 2018 unter Teilnahme von Vertretern der Hansestadt Wismar, der MV Weften Fertigmodule Property GmbH und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die erfolgreiche Durchführung der Maßnahme wurde bestätigt.</p> <p>Der Bereich des Vorhabengebietes liegt innerhalb eines Rastgebietes der Stufe 3. Dies schließt in der Darstellung auch die gesamten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 6/90 mit ein. Hierbei</p>
--	--	---	--

			<p>ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Bearbeitung die Flächen des Gewerbegebietes noch unbebaut waren. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes sind diese Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes hinfällig. Aufgrund der veränderten baulichen Situation kann ein negativer Einfluss auf das umliegende Rastgebiet ausgeschlossen werden.</p>
<p><b>a5, a6) Boden, Wasser</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Der natürlich vorkommende Bodentyp auf der Vorhabenfläche ist Lehm-/ Tieflehm-Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley) mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>).</p> <p>Gemäß dem Gutachter Bauer wurde das Gebiet insgesamt offenbar bei der Gestaltung bezüglich des Reliefs und der Bodenstruktur stark anthropogen überformt. Die Böden sind stark vernässt und verdichtet.</p> <p>Gewässer I. Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes M-V (LWaG) werden nicht berührt.</p> <p>Südlich grenzt außerhalb des Plangelungsbereiches ein Entwässerungsgraben an das Plangebiet an. Dabei handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Der</p>	<p>Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist in jedem Fall erheblich.</p> <p>Gemäß Bebauungsplan Nr. 6/90 liegt der höchste Punkt im Zentrum der Grünfläche bei 16,5 m. Von dort aus fällt das Gelände bis zur westlichen Plangelungsbereichsgrenze auf 12,5 m ab. Es wird notwendig sein, dass topographisch stark schwankende Plangebiet durch Boden Ab- und Aufträge auszugleichen. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das bestehende Bodengefüge dar. Eine Bilanzierung des Eingriffs erfolgt unter dem Gliederungspunkt 5.4.</p> <p>Durch die Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten sowie eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p> <p>Zum Schutz des Grabens (Gewässer II. Ordnung) ist im Rahmen des Gewässerschutzes der Gewässerandstreifen auf einer Breite von 5,0 m von der Böschungsoberkante dauerhaft freizuhalten. Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.</p>

		<p>Graben mündet in den etwa 40 m westlich vom Änderungsbereich entfernten Woltersdorfer Grenzbach.</p> <p>Gemäß dem Kartenportal beträgt der Grundwasserflurabstand &gt; 10 m und die Grundwasserneubildungsrate beträgt &gt; 50 - 100 mm/a.</p>	<p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist eine Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten.</p> <p>Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Grundlage der wasserrechtlichen Erlaubnis. Der derzeitige Stand des Konzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zu den Verfahrensunterlagen genommen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Untersuchungen kann durch Berücksichtigung von Flächen zur Rückhaltung vor der gedrosselten Einleitung die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers schadlos gesichert werden.</p> <p>Es ist geplant, die Niederschlagswasserbeseitigung über ein neu anzulegendes umlaufendes Grabensystem zu realisieren. Der neu anzulegende Graben soll den westlich am bestehenden Gebäudekomplex entlangführende Graben ersetzen, da dieser durch die geplante Bebauung entfällt und nicht mehr genutzt werden kann. Die Entwässerungsmulde wird an das nördlich vorhandene Grabensystem angebunden. Die Ableitung soll über ein Mulden-Rigolen-System erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Leitungen für einen Regenwasserkanal einzubinden oder auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Retentionsmöglichkeiten für die Regenwasserrückhaltung zu schaffen. Auf Festsetzungen im Plan wird verzichtet, um Flexibilität für die Ansiedlung zu gewährleisten. Die grundsätzliche Überprüfung der Machbarkeit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist erfolgt.</p>
<b>a7, a8) Luft, Klima</b>	unerheblich	Das Plangebiet nimmt keine lokalklimatische Bedeutung ein.	Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentste-

			<p>hung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.</p> <p>Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Insgesamt ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf regionalklimatische Ebene.</p>
<p><b>a9)</b> <b>Landschaftsbild</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das Landschaftsbild ist im östlichen Bereich des Änderungsbereiches vor allem durch das Gewerbegebiet und Verkehrsflächen geprägt.</p> <p>An diese Flächen schließt sich westlich kuppiges Gelände mit Grünflächen an. Darauf folgen Niederungsbereiche, die vom Woltersdorfer Grenzgraben durchzogen werden. Westlich der Niederung erstrecken sich strukturarme Ackerflächen. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 6/90 im nördlichen und westlichen Teil des Änderungsbereiches erfolgte eine gezielte Eingrünung der gewerblichen Flächen. Das kuppige Gelände trägt ebenso dazu bei, dass die gewerblichen Flächen in die Landschaft eingebettet werden. Zudem wurde durch das Anpflanzen von Gehölzgruppen und die Entwicklung von Wiesenflächen eine Aufwertung des Landschaftsbildes auf den ehemaligen Ackerflächen sowie eine wirkungsvolle Abgrünung der gewerblichen Flächen erreicht.</p>	<p>Durch die Bebauung werden bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Aufgrund der nahtlosen Erweiterung des Anbaus an das vorhandene Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor.</p> <p>Durch die geplante nahtlose Erweiterung der gewerblichen Flächen wird es erforderlich das kuppige Gelände durch Erdabtrag an die Höhen der vorhandenen gewerblichen Flächen anzugleichen. Damit verbunden ist auch die Beseitigung von Gehölzen, die, ebenso wie das kuppige Gelände, die gewerblichen Flächen eingrünen und in die Landschaft einbetten. Die vorgesehene Gebäudehöhe wird 14 m betragen und ist damit 2 m höher als die bisher zulässigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan.</p> <p>Durch die zu erhaltenden nördlich gelegenen Waldflächen wird nach Norden und Nordwesten hin eine landschaftliche Einbettung der gewerblichen Flächen weiterhin gewährleistet. Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine Erhöhung des Anteils sichtverstellender Elemente in Form von Heckenanpflanzungen westlich des Gewerbege-</p>

			<p>bietes bis an den nördlich gelegenen Wald festgesetzt. Zusammenfassend wird daher von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im größeren Maßstab ausgegangen.</p> <p>Die Veränderungen in der landschaftlichen Ausstattung durch Neubebauung sind durch ergänzende Maßnahmen auszugleichen. Es sind Anpflanzungen am Westrand des Plangebietes vorgesehen. Die Flächen sind aufgrund der Maximierung des Gewerbegebietes stark reduziert. Deshalb bietet es sich an, auf der westlich anschließenden Niederung im Übergangsbereich zum Gewerbe noch weitergehende Pflanzungen vorzunehmen.</p> <p>Die Eingriffe in die Ausgleichsfläche lassen sich unter Berücksichtigung der Nachnutzungsabsichten für den vorhandenen Gewerbestandort nicht ausschließen. Die bisher als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzten Flächen sind dem Gewerbebetrieb zuzuführen, damit dieser seine Arbeitsfolgen absichern kann, neben einer Produktionshalle und der Lagerhalle sind insbesondere auch Lagerkapazitäten für die Fertigungskabinen vorzusehen. Für diese ist die Errichtung einer neuen Halle vorzusehen. Um diese Halle zu errichten, wird an dem vorhandenen Standort, der der neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, die zusätzliche Einbeziehung von Flächen notwendig. Dafür werden bisher festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzflächen als gewerbliche Flächen festgesetzt. Es bestand die Absicht, die Flächeninanspruchnahme so weit wie möglich zu reduzieren. Unter Berücksichtigung der Einhaltung der Ausnutzungskennziffern von 0,8 für die Grunflächenzahl wird die Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche der Ursprungssatzung</p>
--	--	--	---

			vollständig notwendig. Zum Ausgleich der Veränderungen in das Landschaftsbild durch Geländeabtrag werden Hecken am westlichen Grundstücksrand festgesetzt, die zu einer weicheren Einbettung führen sollen. Für die Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen sind adäquat Ausgleichsflächen im gleichwertigen Umfang festzulegen. Diese werden entsprechend vorgesehen.
<b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</b>	nicht betroffen	Natura-2000-Gebiete sind im Plangebiet und dessen nahem Umfeld nicht vorhanden.	Aufgrund des Charakters des Vorhabens und der Entfernung können Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete sowie des SPA-Gebietes sicher ausgeschlossen werden.
<b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	unerheblich	s. Punkt a1)	Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.
<b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	nicht betroffen	Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.	-
<b>e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter</b>	unerheblich	Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.	Werden bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.

<p><b>Umgang mit Abfällen und Abwässern</b></p>			
<p><b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>-</p>	<p>Einschränkungen hierzu werden nicht getroffen. Insofern ist aufgrund der Bandbreite der Nutzung regenerativer Energien an diesem Standort unter Berücksichtigung der Möglichkeiten im vorhandenen Bestand keine Einschränkung für die Nutzung gegeben. Raumbedeutsame Windenergieanlagen können aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht entstehen und entsprechen auch nicht den Zielsetzungen und den Kriterien der Raumordnung und Landesplanung.</p>
<p><b>g) Landschaftspläne , u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz recht</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 erfolgt die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Die Flächen zur 61. Änderung des F-Planes umfassen den westlichen Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 sowie westlich darüber hinaus gehende Flächen. Bisher werden diese Flächen im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 war eine Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Gewerbeflächen nicht notwendig, daher werden im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 6/90 teilweise unterschiedliche Nutzungen dargestellt. Ein Teil der Flächen ist im Bebauungsplan Nr. 6/90 als Grünfläche festgesetzt und hat sich als solche entwickelt. Diese Grünfläche soll im Rahmen des Vorhabens überwiegend zu gewerblicher Fläche entwickelt werden. Daher erfolgt in diesem Bereich in der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als Gewerbegebiet. Die westlich über das Bebauungsplan-</p>

			gebiet hinausgehenden Flächen sollen zukünftig als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dadurch wird der Schutz des nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Waldes und der westlich gelegenen Niedermoorflächen gesichert.
<b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b>	nicht betroffen	-	-
<b>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</b>		Wechselwirkungen bestehen	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Durch die Beseitigung der Gebüschstrukturen wird eine wichtige Habitatfunktion des stark gefährdeten Neuntöters verloren gehen. Daher wird zur Kompensation eine entsprechende CEF-Maßnahme festgesetzt.</p> <p>Die voraussichtlichen Auswirkungen auf Tiere, insbesondere Brutvögel, fallen unterschiedlich aus. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.</p>

## 5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 Abs. 1 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.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG
- III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Ein Artenschutzgutachten liegt mit Stand von Juli 2017 durch das Gutachterbüro Bauer vor. Zusätzlich wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

### 5.4.1 Verbotstatbestände

**Schadigungsverbot** (§ 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

#### 5.4.2 Relevanzprüfung

##### **I alle wildlebenden Vogelarten**

###### **Brutvögel**

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt viermal in den Monaten April bis Juli 2017 durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Es konnten im Jahr 2017 insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es wurde nur eine „Wertart“ vorgefunden. Es handelt sich um den Neuntöter, welcher nach BArtSchVO „streng geschützt“ bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt ist. Insgesamt handelt es sich um das Artenspektrum einer Brache mit Gebüsch und Gehölzen. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Saumstrukturen, in Gebüsch bzw. in der Bodenvegetation in der Nähe von Gebüsch und Gehölzen. Die nachfolgende Tabelle listet alle erfassten Arten auf.

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2007)	Brutpaare
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	2
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1-2
3	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-	1-2
4	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-	1
5	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	2
6	Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	X	Bg	-	-	1
7	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	6
8	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	X	Bg	-	-	1
9	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-	2
10	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	2
11	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-	1
12	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg	-	-	2
13	Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	X	Bg	-	-	1
14	Fitis	<i>Phylloscopus trochilii</i>	X	Bg	-	-	1
15	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-	1
16	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-	2
17	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	2
18	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	X	Bg	-	-	1
19	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	I	Sg	V	-	1
20	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-	3
21	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>					1
22	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	3-4
23	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg	V	-	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
  - Sg Streng geschützte Art
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Aufgrund eines vollständigen Verlustes der Habitats für Gehölz- und Gebüschbrüter sowie Bodenbrüter, sind Maßnahmen für die Arten erforderlich. Weiterhin müssen die Beeinträchtigungen für den Neuntöter ausgeglichen werden. Aufgrund dessen sind CEF-Maßnahmen notwendig. Der Gutachter empfiehlt die

Anlage einer mindestens 6 m breiten lockeren und dornenreichen Heckenstruktur. Die Umsetzung der Heckenanpflanzung ist auf den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden, derzeit brachliegenden, Flächen (Flurstücke 2815, 2820 und 2825/2, Flur 1, Gemarkung Wismar) vorzusehen. Die dornenreiche Heckenstruktur ist in die vorhandenen Gehölze zu integrieren.

Folgende Arten sind zu verwenden: Schlehe, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn und Hundsrose. Der Pflanzabstand und der Reihenabstand sollten 2 m betragen. Es ist 3-reihig bzw. 4-reihig zu pflanzen. Ergänzend hierzu wird die Schaffung periodisch kurzrasiger artenreicher Grünlandflächen westlich angrenzend des Geltungsbereiches empfohlen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut binnen 10 Tagen zu beräumen. Weiterhin sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung zu beachten.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH mit Unterzeichnung vom 6. März 2018 gesichert. Die CEF-Maßnahme wurde ausgeführt. Die Abnahme der Ausführung der CEF-Maßnahme ist am 22. Mai 2018 unter Teilnahme der Hansestadt Wismar, der MV Weften Fertigmodule Property GmbH und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die erfolgreiche Durchführung der Maßnahme wurde bestätigt.

### **Rastvögel**

Der Bereich des Vorhabengebietes liegt innerhalb eines Rastgebietes der Stufe 3. Hierbei ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Bearbeitung die Flächen des Gewerbegebietes noch unbebaut waren. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes sind Maßnahmen innerhalb eines „Rastgebietes“ hinfällig. Das Plangebiet stellt durch die Lage im Siedlungsrandbereich und durch die angrenzende Kreisstraße kein geeignetes Rastgebiet dar. Somit sind Auswirkungen auf Rastvögel ausgeschlossen.

## **II sämtliche Arten des Anhangs IVa**

### Amphibien

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Amphibien im Zeitraum von April bis Juli 2017 insgesamt viermal begangen. Im Mai erfolgte die Begehung auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien).

Im Untersuchungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden, die eine Bedeutung als Laichgewässer besitzen können. Aufgrund seiner Biotopstruktur besitzt das Gebiet jedoch eine potenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat, Winterquartier und Migrationskorridor.

Bei den Begehungen wurden durch den Gutachter insgesamt vier Arten nachgewiesen: Erdkröte, Europäischer Laubfrosch, Teichfrosch und Moorfrosch. Die festgestellten Arten nutzen das untersuchte Gelände vor allem als Migrationsraum bzw. Nahrungshabitat. Die Habitatfunktion als Nahrungshabitat und Migrationskorridor ist infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer als nachgeordnet zu betrachten. Es kann baubedingt zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellst-

möglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

#### Reptilien

Zur Erfassung der Artengruppe der Reptilien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von April bis Juni 2017 insgesamt viermal in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden begangen. Die Datenerhebungen erfolgten tagsüber auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen. Im März 2017 wurden zusätzlich vier Reptilienbleche ausgelegt, die viermal zwischen März und Ende Juni kontrolliert wurden. Bei den Kontrollen der Verstecke wurden die Arten Ringelnatter, Blindschleiche sowie Waldeidechse nachgewiesen. Die Arten konnten ebenfalls bei den Begehungen am Tage nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse konnte sicher ausgeschlossen werden. Es kann baubedingt zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

### **III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (Frischwiesenbrache mit Gehölzpflanzungen) ist mit keinem Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten zu rechnen.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

#### 5.4.3 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

##### Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vermindert werden. Weiterhin kann es zu Vergrämungen durch insbesondere Baulärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

##### Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu Habitatverlusten für Gehölz- und Gebüschbrüter sowie für die Artengruppen Reptilien und Amphibien. Die Waldfläche im Norden wird erhalten, wird aber in der bisherigen Funktion durch das Vorrücken der Gewerbeflächen beeinträchtigt. Aufgrund der Beeinträchtigungen

sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Am westlichen Rand des Gewerbegebietes wird innerhalb des Bebauungsplanes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 eine Heckenanpflanzung festgesetzt. Weiterhin ist westlich angrenzend an den Geltungsbereich die Maßnahmefläche für den Artenschutz vorzusehen. Es ist eine artenreiche Grünlandfläche mit zweimal jährlicher Mahd sowie die Anlage einer dornenreichen Heckenanpflanzung vorgesehen. Die dornenreiche Heckenstruktur ist in die vorhandenen Gehölze zu integrieren. Die CEF-Maßnahme wurde ausgeführt. Die Abnahme der Ausführung der CEF-Maßnahme ist am 22. Mai 2018 unter Teilnahme von Vertretern der Hansestadt Wismar, der MV Werften Fertigmodule Property GmbH und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die erfolgreiche Durchführung der Maßnahme wurde bestätigt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Betriebsbedingte Störungen z.B. durch Lärm oder optische Reize werden als unerheblich bewertet, da sie bereits in der Umgebung des Plangebietes vorhanden sind und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind.

#### 5.4.4 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Eine potentielle Betroffenheit durch die Umsetzung des Vorhabens besteht für Brutvögel (Gebüsch- und Bodenbrüter) durch die Beseitigung von Gehölzen und offenen Grünlandflächen sowie auf die Artengruppen Amphibien und Reptilien. Zum Schutz der Artgruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien muss die Beräumung von Gehölzen und Grünland im Zeitraum vom 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen.

#### *Neuntöter*

Der Neuntöter ist nach BArtSchVO „streng geschützt“ bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt und somit eine „Wertart“ innerhalb des Geltungsbereiches. Ein Ersatz von Bruthabitaten ist zu erbringen bzw. eine Optimierung von Habitaten im Umfeld der Planung. Es ist vorgesehen, eine 6 m breite dornenreiche Hecke als Bruthabitat auf den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden, derzeit brachliegenden, Flächen zu pflanzen. Die dornenreiche Heckenstruktur ist in die vorhandenen Gehölze zu integrieren. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH mit Unterzeichnung vom 6. März 2018 gesichert. Die CEF-Maßnahme wurde ausgeführt. Die Abnahme der Ausführung der CEF-Maßnahme ist am 22. Mai 2018 unter Teilnahme von Vertretern der Hansestadt Wismar, der MV Werften Fertigmodule Property GmbH und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die erfolgreiche Durchführung der Maßnahme wurde bestätigt. Ergänzend hierzu ist die Schaffung periodisch kurzrasiger artenreicher Grünlandflächen auf den westlich angrenzenden derzeit brachliegenden Flächen zielführend.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Artgruppen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## **5.5 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ der Hansestadt Wismar sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestandes geschaffen werden.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes werden Flächen der bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ festgesetzten Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die bereits realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch andere geeignete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

### **5.5.1 Gesetzliche Grundlagen**

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V stellt die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrecht-

lichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Eingriffe in Wald (Waldumwandlung) werden gesondert bilanziert. Der Kompensationsbedarf für Waldumwandlung wird gemäß dem Berechnungsmodell „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in M-V“ von der Landesforst M-V ermittelt.

Eingriffe in den Baumbestand werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

#### 5.5.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

##### Naturraum und Geologie

Die Ortslage Dammhusen liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit "Wismarer Land und Insel Poel" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 14.07.2017).

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Grundmoräne der Weichselvergletscherung mit einem ebenen bis kuppigen Relief. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Geschiebelehm und -mergel. Durch starken Stauwassereinfluss und/oder mäßigen Grundwassereinfluss haben sich Böden wie Lehm- / Tieflehm- Pseudogleye, Parabraunerde-Pseudogleye, Gley- Pseudo-gleye gebildet.

##### Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Für die hier vorliegende naturräumliche Betrachtung wurden Informationen aus der örtlichen Aufnahme, aus Luftbildern und dem Umweltportal M-V des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie herangezogen. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht über die Biotoptypen im Untersuchungsbereich.

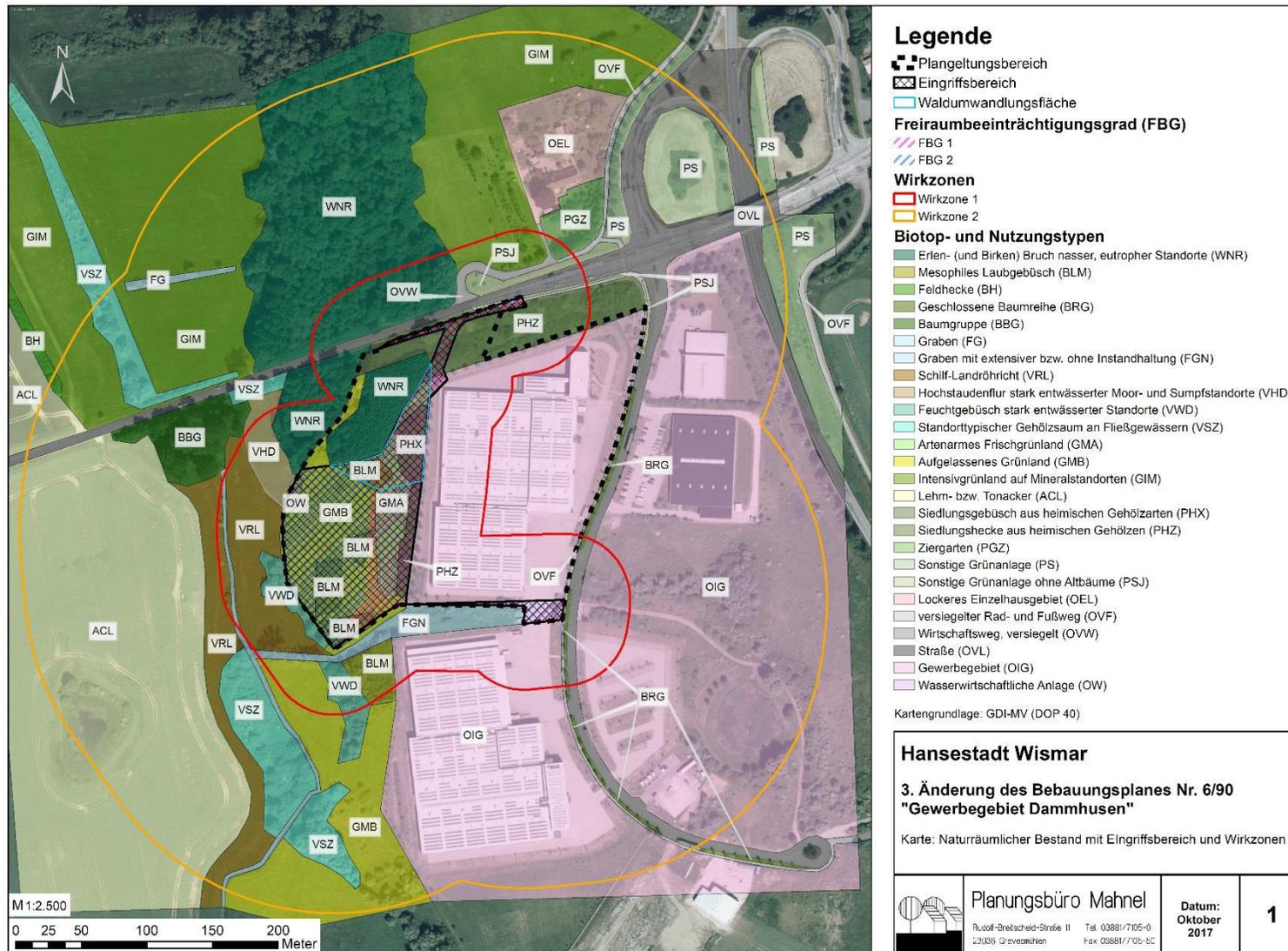


Abb. 10: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Flächen der Erweiterung der Gewerbeflächen. Die derzeit bereits genutzten gewerblichen Flächen wurden nicht weiter betrachtet. Bei den untersuchten Flächen handelt es sich um Flächen auf denen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden. Aufgrund der fehlenden Nutzung/Pflege der Flächen hat bereits eine Ruderalisierung und Sukzession dieser Flächen eingesetzt. Eine ausführliche Beschreibung des naturräumlichen Bestandes wird im Teil 1 dieser Begründung unter Punkt 5.2 dargestellt.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den, für die Bemessung des Ausgleichs, herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet die nachfolgende Tabelle, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/ gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/ Aufwertung.

**Tab. 2:** Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

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

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Eingriffsbereich und Wirkzonen) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tab. 3:** Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope M-V  
(K-Wert = Kompensationswert, § = §20NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
1.1.2	WNR	Erlen- (und Birken) Bruch nasser, eutropher Standorte	4	2	§	4,0
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	3	2		4,0
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	2		2,0
6.2.2	VRL	Schilf-Landröhricht	2	2	§	2,0
6.4.3	VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte		2		2,0
6.5.2	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	1	2		2,0
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland				1,0
9.2.4	GMB	Aufgelassenes Frischgrünland				2,0
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1			1,0
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1			1,0
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume				1,5

Der **Erlen- (und Birken) Bruch nasser, eutropher Standorte (WNR)** ist ein junger Waldbestand, der durch Anpflanzung entstanden ist. Aufgrund des jungen Alters und des unnatürlichen Aufwuchses (gleichmäßige Pflanz- und Reihenabstände) und aufgrund der Lage unmittelbar am Gewerbegebiet wird ein veringertes Biotopwert von 4,0 angesetzt.

Als **Mesophiles Laubgebüsch (BLM)** wurden die im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme angelegten Gehölzflächen kartiert. Die Gehölzflächen setzen sich aus heimischen und nicht heimischen Arten zusammen, wobei der Anteil heimischer Arten überwiegt. Die Gehölzflächen sind noch eingezäunt. Es wird ein unterer Kompensationswert von **4,0** angesetzt.

#### 5.5.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

##### Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

##### *Baubedingte Wirkungen*

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i. d. R. um zeitlich begrenzte, Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstandenen Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass durch baubedingte Wirkungen keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

#### *Anlagenbedingte Wirkungen*

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen.

Für die geplante Versiegelung im Gewerbegebiet wird von einer maximalen Versiegelung von 80 % ausgegangen. Für die übrigen 20 % wird angenommen, dass Grünflächen entstehen.

#### *Betriebsbedingte Wirkungen*

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der baulichen Anlage nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Der Eingriffsbereich befindet sich angrenzend an ein vorhandenes Gewerbegebiet. Im westlichen Bereich soll das geplante Gewerbegebiet über eine mehrreihige Hecke zur offenen Landschaft umsäumt werden. Die Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete durch betriebsbedingte Auswirkungen wird aus den oben genannten Gründen daher nur geringfügig erhöht.

#### Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in dem Landschaftsbildraum „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild mit gering bis mittel bewertet wird. Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird jedoch nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung ausgegangen. Durch die Anlage einer mehrreihigen Hecke im westlichen Bereich des Plangebietes wird ein weicher Übergang zur offenen Landschaft geschaffen. Landschaftsprägende Elemente wie die sich innerhalb der Maßnahmenfläche entwickelte Waldfläche bleiben vollständig erhalten.

#### Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Baugebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

##### Baukörper/Baufeld

Vollversiegelte Flächen  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0

### *Wirkzonen*

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die geplante Nutzung sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Gerüche zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (angrenzendes Gewerbegebiet, Verkehrsfläche) und der geplanten Nutzung werden zwei Wirkzonen angesetzt. Die Wirkzone 1 umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Gebäude, Verkehrsfläche) haben. Die Wirkzone zwei umfasst die Flächen, die einen Abstand von 50 bis 200 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Gebäude, Verkehrsfläche) haben. Innerhalb dieser Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer/gleich 2 zu berücksichtigen.

Für die Wirkzone 1 wird ein Wirkfaktor von 0,4 und für die Wirkzone 2 ein Wirkfaktor von 0,05 angesetzt. Die Wirkfaktoren werden als angemessen betrachtet, da die künftige Bebauung in einem bereits anthropogen genutzten Gebiet stattfindet und die angrenzenden Flächen durch das vorhandene Gewerbegebiet und Verkehrsflächen bereits von Störungen wie Lärm und Emissionen beeinträchtigt sind.

Innerhalb der Wirkzonen werden die Wertbiotope, die sich angrenzend zu vorhandenen Verkehrsflächen, zum Gewerbegebiet und zur landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche befinden, nicht berücksichtigt, da diese Biotope bereits Beeinträchtigungen unterliegen und durch die geplante Bebauung keine wesentlich höhere Beeinträchtigung besteht.

### Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Das angrenzende Gewerbegebiet und die vorhandenen Verkehrsflächen stellen anthropogene Störquellen dar.

Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen. Für Bereiche mit einem Abstand von maximal 200 m wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 2 zugewiesen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 1,0 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

#### 5.5.4 Gesamtbilanzierung

##### *Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung*

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigungen betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwer-

tiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Die betroffenen Biotoptypen sind in Abbildung 10 dargestellt.

**Tab. 4:** Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m <sup>2</sup> ]	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsggrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [m <sup>2</sup> ])
<b>zum Gewerbegebiet</b>					
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten/ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHX/PHZ)	588,99	1	0,5	0,75	663
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	13,42	1	0,5	0,75	15
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	339,93	4	0,5	0,75	1.147
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	1.114,86	4	0,5	1	5.017
Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN)	478,23	1	0,5	0,75	538
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	1.397,01	1	0,5	0,75	1.572
Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	409,58	2	0,5	0,75	768
Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	3.755,44	2	0,5	1	9.389
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte (VHD)	10,99	2	0,5	1	27
<i>Zwischensumme</i>	<i>8.108,46</i>				<i>19.136</i>
<b>zur Straße</b>					
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	420,73	1	0,5	0,75	473
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	12,53	1,5	0,5	0,75	19
<i>Zwischensumme</i>	<i>433,26</i>				<i>492</i>
<b>Gesamtfläche überbaubarer Bereich [m<sup>2</sup>]</b>	<b>8.541,72</b>	<b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>] KFÄ</b>			<b>19.628</b>

**Tab. 5:** Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch A [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationserfordernis (K)</b>	<b>Minimierung (M)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K-M) x KF [m<sup>2</sup>])</b>
<b>zu Grünflächen im Gewerbegebiet</b>					
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten/ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHX/PHZ)	147,25	1	0,5	0,75	55
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	3,36	1	0,5	0,75	4
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	84,98	4	0,5	0,75	287
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	278,71	4	0,5	1	1.254
Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN)	119,56	1	0,5	0,75	135
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	349,25	1	0,5	0,75	393
Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	102,40	2	0,5	0,75	192
Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	938,86	2	0,5	1	2.347
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte (VHD)	2,75	2	0,5	1	7
<b>Gesamtfläche Funktionsverlust [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.027,11</b>	<b>Summe Funktionsverlust [m<sup>2</sup>] KFÄ</b>			<b>4.673</b>

**Tab. 6:** Beeinträchtigung in Wirkzonen

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächeninhalt A in Wirkzone [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)</b>	<b>Wirkfaktor (W)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation KFA = A x K x W [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Wirkzone 1 (0 - 50 m)</b>				
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	1.271,70	4	0,4	2.035
Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN)	3.054,29	2	0,4	2.443
Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	1.833,05	2	0,4	1.466
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte (VHD)	1.579,12	2	0,4	1.263
Schilf-Landröhricht (VRL)	5.673,67	2	0,4	4.539
Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD)	1.805,19	2	0,4	1.444
Erlen- (und Birken) Bruch nasser, eutropher Standorte (WNR)	4.970,55	4	0,4	7.953
<i>Zwischensumme</i>	<i>20.187,56</i>			<i>21.144</i>
<b>Wirkzone 2 (50 -200 m)</b>				
Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN)	167,44	2	0,05	17
<i>Zwischensumme</i>	<i>167,44</i>			<i>17</i>
<b>Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 1 und 2 [m<sup>2</sup>]</b>	<b>20.355,01</b>	<b>Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 2 KFA [m<sup>2</sup>]</b>		<b>21.161</b>

*Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen*

Der Plangeltungsbereich befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum.

*Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf ist nicht auszugehen. Für Beeinträchtigungen der Bruthabitate des Neuntöters werden neue Ersatzhabitate als CEF-Maßnahme geschaffen. Als CEF-Maßnahme wird auf den westlich an

den Plangeltungsbereich angrenzend gelegenen Flächen eine dornenreiche Hecke angelegt.

*Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

*Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Der Plangeltungsbereich umfasst einen Landschaftsbildraum, der bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Daher wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht. Landschaftsprägende Elemente wie die sich innerhalb der Maßnahmenfläche entwickelte Waldfläche bleiben vollständig erhalten. Durch die Anlage einer mehrreihigen Hecke im westlichen Bereich des Plangebietes wird ein weicher Übergang zur offenen Landschaft geschaffen.

*Multifunktionaler Gesamteingriff*

Für die geplante Bebauung ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von insgesamt 45.462 m<sup>2</sup> KFÄ.

**Tab. 7:** Multifunktionaler Gesamteingriff

<b>Maßnahme</b>	<b>KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>
Versiegelung	19.628
Biotopverlust durch Funktionsverlust	4.673
Beeinträchtigung in Wirkzonen	21.161
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>45.462</b>

## **5.6 Eingriffe in den Baumbestand**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ der Hansestadt Wismar sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestandes geschaffen werden. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes werden Flächen der bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ festgesetzten Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

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

Die Hansestadt Wismar hat keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

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 unzu-

mutbare 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.

Weiterhin werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

#### Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich in Reihe gepflanzte Ausgleichspflanzungen sowie in Gruppen stehende, gepflanzte bzw. natürlich aufgewachsene Einzelbäume.

#### Begründung des Eingriffs

Die Laubgehölze befinden sich innerhalb bzw. angrenzend der überbaubaren Fläche (Baufenster), sowie im Bereich der geplanten Zuwegung. Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes und der damit festgesetzten Baugrenze nicht möglich.

Alternativflächen wurden geprüft. Die sonstigen vorhandenen Gewerbeflächen innerhalb der Hansestadt Wismar weisen nur eine geringe Größe auf. Sie sind aufgrund ihrer Lage durch die Nähe der schützenswerten Nutzungen wie Wohnbebauungen emissions- und verkehrstechnisch stark eingeschränkt oder befinden sich gänzlich in Gemengelagen.

Die Fläche zeichnet sich durch ihre Lagegunst in Bezug auf die übergeordneten Verkehrsträger aus und ist durch die Lage an der Westtangente gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Westtangente erfolgt die Anbindung an die Bundesstraßen und die Autobahn A 20. Damit lassen sich auch durchaus Synergien mit den Industrie- und Gewerbebeständen im Haffeld sowie am Gewerbegrößstandort Wismar-Kritzow bzw. Hornstorf entwickeln.

Es ist das Ziel der Hansestadt Wismar, die Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogrammes umzusetzen und die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt zu sichern und zu entwickeln.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 wird die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ermöglicht und unterstützt.

Durch Ergänzung einer Straßenanbindung an die „Dammmusener Chaussee“, die lediglich als Ausfahrt zum Transport von Kabinen vorgesehen ist, wird die Leistungsfähigkeit am Standort erhöht.

Bilanzierung der geplanten Rodungen

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Dies betrifft die zwei natürlich aufgewachsenen Erlen, die innerhalb der Baugrenze stehen.

Die anderen Einzelbäume sind unabhängig ihres Standortes auszugleichen, da sie Ausgleichspflanzungen sind.

Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze folgender Kompensationsbedarf.

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser (STD) der Erlen sind dem Lage- und Höhenplan vom 17.03.2017 angefertigt durch die ÖbVI des Vermessungsbüros Lothar Bauer – Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar entnommen worden. Die Stammumfänge (STU) wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ( $U = \pi d$ ) errechnet. Die Stammdurchmesserdaten der anderen Gehölze wurden im Rahmen einer örtlichen Inaugenscheinnahme aufgenommen.

**Tab. 8:** Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe durch Rodung

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	Winterlinde		51	1:1	1	-
2	Spitzahorn		51	1:1	1	-
3	Spitzahorn		51	1:1	1	-
4	Spitzahorn		51	1:1	1	-
5	Spitzahorn		51	1:1	1	-
6	Spitzahorn		51	1:1	1	-
7	Spitzahorn		51	1:1	1	-
8	Spitzahorn		51	1:1	1	-
9	Spitzahorn		51	1:1	1	-
10	Spitzahorn		51	1:1	1	-
11	Spitzahorn		51	1:1	1	-
12	Spitzahorn		51	1:1	1	-
13	Spitzahorn		51	1:1	1	-
14	Spitzahorn		51	1:1	1	-
15	Spitzahorn		51	1:1	1	-
16	Spitzahorn		51	1:1	1	-
17	Spitzahorn		51	1:1	1	-

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
18	Spitzahorn		51	1:1	1	-
19	Spitzahorn		51	1:1	1	-
20	Spitzahorn		30	1:1	1	-
21	Spitzahorn		30	1:1	1	-
22	Stiel-Eiche		40	1:1	1	-
23	Stiel-Eiche		40	1:1	1	-
24	Stiel-Eiche		40	1:1	1	-
25	Stiel-Eiche		40	1:1	1	-
26	Stiel-Eiche		91	1:1	1	-
27	Stiel-Eiche		75	1:1	1	-
28	Stiel-Eiche		56	1:1	1	-
29	Stiel-Eiche		68	1:1	1	-
30	Stiel-Eiche		67	1:1	1	-
31	Stiel-Eiche		67	1:1	1	-
32	Erle	0,2	63	1:1	1	-
33	Erle	0,2	63	1:1	1	-
34	Laubbaum	0,1	31	1:1	1	-
<b>Summe Kompensationsbedarf</b>				<b>34</b>	<b>34</b>	<b>-</b>

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

Als Ausgleich für die Rodung der 34 Gehölze sind 34 einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Drahtballierung und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich, tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur tatsächlichen Pflanzung von 34 Bäumen. Sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. 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.

Können die zu rodenden Bäume verpflanzt werden, ist die Verpflanzung einer Rodung vorzuziehen. Die Verpflanzung ist fachgerecht auszuführen. Je verpflanztem Baum ist eine Ausgleichspflanzung weniger zu pflanzen.

Die 34 Ausgleichspflanzungen/Verpflanzungen sollen innerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 erfolgen. Die Standorte für die Ausgleichspflanzungen sind so zu wählen, dass sie außerhalb des Einflussbereiches von Gebäuden und versiegelten Flächen angepflanzt werden, so dass der Kronentraufbereich hinreichend beachtet wird.

Die Baumarten und die Pflanzstandorte sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Mit der Neuanpflanzung bzw. Verpflanzung von 34 einheimischen und standortgerechten Bäumen innerhalb des Plangebietes ist der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert.

### **5.7 Waldumwandlung und Unterschreitung des Waldabstandes**

Für die Waldumwandlung und die Unterschreitung des Waldabstandes wurden Anträge gestellt. Die Erforderlichkeit der Waldumwandlung und der Unterschreitung des Waldabstandes wird ausführlich im Teil 1 dieser Begründung unter Punkt 7.11 dargelegt.

Der Kompensationsbedarf für die Waldumwandlung wurde bilanziert (siehe nachfolgende Tabelle). Die Bewertung erfolgte nach örtlicher Inaugenscheinnahme. Die Tabelle dient als Entscheidungsgrundlage für die zuständige Forstbehörde. Sie dient ebenfalls als Grundlage für die Anträge zur Waldumwandlung und Waldabstandsunterschreitung an die zuständige Forstbehörde.

In nachfolgender Abbildung sind die Flächen für die Waldumwandlung und Waldabstandsunterschreitung gekennzeichnet.

**Tab. 9:** Hansestadt Wismar 3. Änderung B-Plan Nr. 6/90 - Überschlagn Waldpunkte, Beteiligung 4(2) BauGB – Abstimmung – Teil 1

Waldumwandlung		Waldumwandlungsfläche [m <sup>2</sup> ]:		2.434
<b>1. Waldfunktionswert:</b>				
Kategorie	Waldumwandlungsfläche [m <sup>2</sup> ]			
	Nutzfunktion	Schutzfunktion	Erholungsfunktion	Faktor
Kategorie 5	2.434 (100%)			
Kategorie 4				
Kategorie 3				
Kategorie 2			1.121 (46%)	0,4
Kategorie 1		2.434 (100%)	1.313 (54%)	0,2
Gesamtfläche (ohne Gebäude)	2.434	2.434		2.434
Teilergebnis Waldfunktionswert	1,00	0,20		0,29
Summe Waldfunktionswert [Punkte/m <sup>2</sup> ]: (Berechnung: 1,00*1,00 = 1,00    1,00*0,2=0,2    0,46*0,4 + 0,54*0,2=0,29)				1,49
<b>2. Waldbestandszuschlag:</b>				
Wuchsklasse	Waldbestandszuschlag	Waldumwandlungsfläche [m <sup>2</sup> ]		
		überwiegend Lbh (Lbh > 50 %)*	überwiegend NdH (NdH > 50 %)**	
Jungwuchs bis 4 m Höhe	0,0 → 0,54 x 0,0 = 0,00	1.121 (46 %)		
Stangenholz bis 14 m Höhe	0,5 → 0,54 x 0,5 = 0,27	1.313 (54%)		
st. Stangenholz größer 14 m Höhe kleiner 20 cm BHD				
Baumholz ab 20 cm bis 50 cm BHD				
Baumholz > 50 cm BHD				
Gesamtfläche			2.434	
* außer Pappel				
** Subkontinentale Kiefern-Eichen- und Kiefernwälder entsprechend der Karte der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns sind grundsätzlich in die Kategorie „Lbh-Anteil > 50 %“ einzuordnen.				
Waldbestandszuschlag [Punkte/m <sup>2</sup> ]:				0,27
<b>3. Ermittlung Waldäquivalenzwert:</b>				
Waldäquivalenzwert = Waldfunktionswert + Waldbestandszuschlag				
Waldäquivalenzwert [Punkte/m <sup>2</sup> ]:				1,76
<b>4. Ermittlung Waldpunkte:</b>				
Waldpunkte = Waldumwandlungsfläche [m <sup>2</sup> ] x Waldäquivalenzwert [Punkte/m <sup>2</sup> ]				
Waldpunkte [Punkte]:				4.284
<b>Ergebnis</b>				
Fläche [m <sup>2</sup> ]:				2.434
Waldpunkte [Punkte]:				4.284

**Tab. 10:** Hansestadt Wismar 3. Änderung B-Plan Nr. 6/90 - Überschlagn Waldpunkte, Beteiligung 4(2) BauGB – Abstimmung – Teil 2

<b>Ersatzaufforstung</b>		<b>Ersatzaufforstungsfläche [m<sup>2</sup>]:</b>		<b>2.678</b>
<b>1. Waldfunktionswert:</b>				
<b>Kategorie</b>	<b>Ersatzaufforstungsfläche [m<sup>2</sup>]</b>			
	<b>Nutzfunktion</b>	<b>Schutzfunktion</b>	<b>Erholungsfunktion</b>	
Kategorie 5				
Kategorie 4	2.678			
Kategorie 3			2.678	
Kategorie 2				
Kategorie 1		2.678		
<i>Gesamtfläche</i>	2.678	2.678	2.678	
<i>Teilergebnis Waldfunktionswert</i>	0,80	0,20	0,60	
<b>Summe Waldfunktionswert [Punkte/m<sup>2</sup>]:</b>				<b>1,60</b>
<b>2. Ermittlung Waldpunkte:</b>				
Waldpunkte = Ersatzaufforstungsfläche [m <sup>2</sup> ] x Waldfunktionswert [Punkte/m <sup>2</sup> ]				
<b>Waldpunkte [Punkte]:</b>				<b>4.285</b>
<b>Ergebnis</b>				
<b>Fläche [m<sup>2</sup>]:</b>				<b>2.678</b>
<b>Waldpunkte [Punkte]:</b>				<b>4.285</b>
<b>KONTROLLE</b>				
<b>1. Punktverhältnis:</b>		<b>1 : 1,00</b>		
<b>2. Flächenverhältnis:</b>		<b>1 : 1,10</b>		
(Mindestverhältnis jeweils 1 : 1!)				

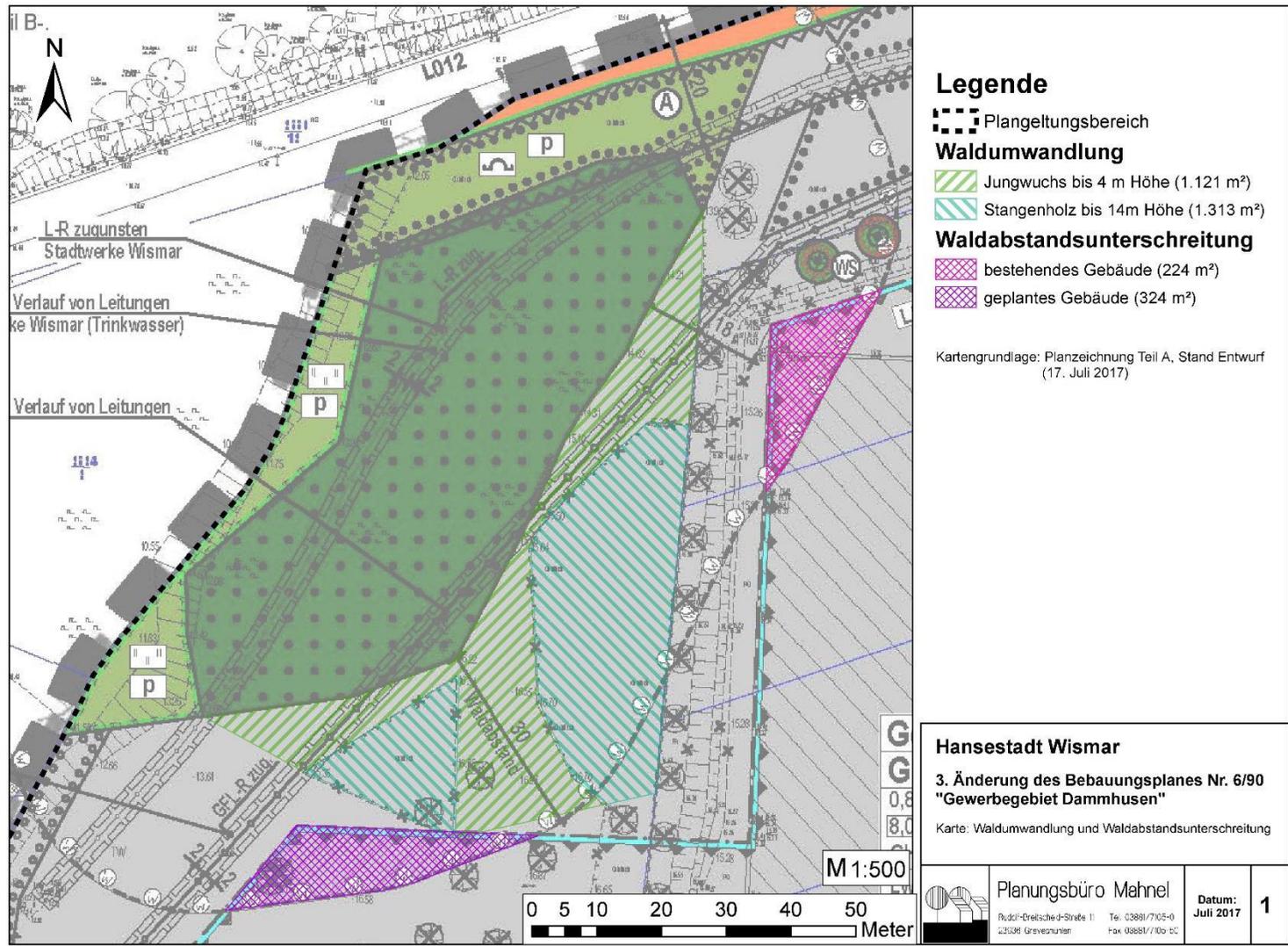


Abb.11: Darstellung der Fläche für Waldumwandlung und der Flächen mit Waldabstandsunterschreitung

Bezüglich der in oben aufgeführter Abbildung dargestellten Waldabstandsunterschreitung liegt forstrechtliches Einvernehmen mit der Stellungnahme vom 25.08.2017 vor. Der mit dem Antrag auf Waldumwandlung eingereichten Bilanzierung wurde mit dem Schreiben vom 22.09.2017, dem ergänzenden Nachtrag zur Stellungnahme vom 25.08.2017, seitens des Forstamtes Grevesmühlen zugestimmt.

Der für die Waldumwandlung erforderliche Bedarf an Waldpunkten in Höhe von 4.285 wird durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten kompensiert. Die Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 wurden von der Landesforst M-V in Höhe des erforderlichen Bedarfs erworben. Der Buchungsnachweis aus dem Ökokontoverzeichnis Mecklenburg-Vorpommern für das Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See II liegt mit Datum vom 08.05.2018 vor. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar, MV Werften Fertigmodule Property GmbH, sind 49.747 Ökopunkte verzeichnet; davon 4.285 für die Waldumwandlung und 45.462 für externe Kompensationsmaßnahmen des naturschutz-fachlichen Ausgleichs.

Die Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH (unterzeichnet mit Datum vom 6. März 2018) gesichert.

## **5.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten beträgt insgesamt 45.462 m<sup>2</sup> KFÄ.

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten soll durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten kompensiert werden, da die Absicherung einer Ausgleichsmaßnahme im Gemeindegebiet nicht möglich ist. Es wurden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 von der Landesforst M-V in Höhe des erforderlichen Bedarfs erworben.

Als Ausgleich für die Rodung von 34 Einzelbäumen sollen 34 Ausgleichspflanzungen/Verpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 erfolgen.

Die Standorte für die Ausgleichspflanzungen sind so zu wählen, dass sie außerhalb des Einflussbereiches von Gebäuden und versiegelten Flächen angepflanzt werden, so dass der Kronentraufbereich hinreichend beachtet wird.

Für die Neuanpflanzung sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Drahtballierung und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Baumarten und die Pflanzstandorte sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Der für die Waldumwandlung erforderliche Bedarf an Waldpunkten in Höhe von 4.285 soll durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten kompensiert werden. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 von der Landesforst M-V in Höhe des

erforderlichen Bedarfs erworben. Eine Reservierung der Ökopunkte liegt bereits vor.

Der Buchungsnachweis aus dem Ökokontoverzeichnis Mecklenburg-Vorpommern für das Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See II liegt mit Datum vom 08.05.2018 vor. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar, MV Werften Fertigmodule Property GmbH, sind 49.747 Ökopunkte verzeichnet; davon 4.285 für die Waldumwandlung und 45.462 für externe Kompensationsmaßnahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs. Die Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH (unterzeichnet mit Datum vom 6. März 2018) gesichert.

## 5.9 Zusammenfassung

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen beeinträchtigter Flächen geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Der junge Erlenwald als landschaftsprägendes Element bleibt vollständig erhalten.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten soll durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten ausgeglichen werden. Es wurden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 von der Landesforst M-V in Höhe des erforderlichen Bedarfs erworben.

Tab. 11: Gesamtbilanzierung

Bedarf (Bestand)	Planung	
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Biotopaufwertungen bzw.	
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	Biotopneuschaffungen:	
45.462 m <sup>2</sup> KFÄ	- Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone "Ostseeküstenland" aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 der Landesforst M-V	45.462 m <sup>2</sup> KFÄ
- Rodung von 34 Einzelbäumen	-Verpflanzung innerhalb des Plangebietes <u>oder</u> Ausgleichspflanzung innerhalb des Plangebietes	34 Bäume
- Waldumwandlung 4.285 Waldpunkte	- Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 der Landesforst M-V	4.285 Waldpunkte

<b>Gesamtbilanz</b>	
<b>49.747 Ökopunkte</b> (= 45.462 m <sup>2</sup> KFÄ + 4.285 Waldpunkte)	<b>49.747 Ökopunkte</b> (= 45.462 m <sup>2</sup> KFÄ + 4.285 Waldpunkte)
<b>34 Einzelbäume</b>	<b>34 Einzelbäume</b>

## **6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde. Im Folgenden ist der tatsächlich vorhandene naturräumliche Bestand zu betrachten. Bei Nichtdurchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar werden die vorhandenen Grünlandbereiche bei unterlassener Nutzung voraussichtlich weiter ruderalisieren. Es käme aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen zur Gehölzsukzession (Verbuschung) und langfristig zur Waldentwicklung. Ohne menschliche Einwirkungen würden sich demnach die Flächen langfristig wohl als Wald entwickeln und der gesetzliche Waldabstand wäre für die bereits vorhandene Bebauung dann nicht mehr gewährleistet.

## **7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudekomplexes im Gewerbegebiet bietet sich die Nutzung und Erweiterung am vorhandenen Standort an. Andere Planungsmöglichkeiten würden bedeuten, dass bei einer Nutzung der baulichen Anlagen für die MV Werften Fertigmodule GmbH eine Lagerung am Standort nicht erfolgen könnte. Dies ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für das Unternehmen nicht tragbar. Die Ansiedlung des gesamten Unternehmens an einem anderen Standort innerhalb des Stadtgebietes scheitert derzeit daran, dass keine geeigneten Flächen in der Hansestadt Wismar in der entsprechenden Größenordnung und mit den erforderlichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für den gewünschten Nachtbetrieb zur Verfügung gestellt werden können.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Ein Gutachten zum Artenschutz liegt mit Stand von 06.07.2017 vom Gutachterbüro Martin Bauer vor. In Abgleich mit dem aktuellen naturräumlichen Bestand werden die darin gemachten Aussagen weiterhin als gegeben angesehen. Es

wird angenommen, dass dort alle relevanten Arten hinreichend erfasst und ihre Betroffenheit beurteilt wurde.

## **8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern“ sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

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“.

## **9. Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

### **TEIL 3**      **Ausfertigung**

---

#### **1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar „Gewerbegebiet Dammmhusen“ wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am 28. Juni 2018.

Hansestadt Wismar, den 03. Juli 2018

Thomas Beyer  
Bürgermeister  
der Hansestadt Wismar



#### **2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar

durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

## **TEIL 4            Anhang**

---

1.    **Schalltechnische Untersuchung**  
„Schalltechnische Untersuchung“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ der Hansestadt Wismar“ (Ansiedlung der MV Werften Fertigmodule GmbH im Teilgebiet GE 6), Gutachten Nr. 17-06-6, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambecker Weg 146, 239879 Mölln vom 07.07.2017 einschließlich
  1. Ergänzung vom 20.07.2017 und
  2. Ergänzung vom 26.07.2017
  
2.    **Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**  
"Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)" zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ der Hansestadt Wismar, Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, Stand: 06. Juli 2017.