

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

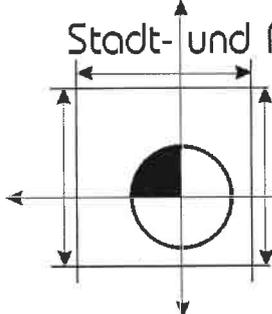
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64/04 "Molkereiviertel"

begrenzt im Norden durch die Rostocker Straße, im Osten durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz, im Süden durch den Flöter Weg und im Westen durch die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße sowie der Kastanienallee

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

29.11.2018



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Hansestadt Wismar
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04
„Molkereiviertel“

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	5
1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	5
1.1 Allgemeines	5
1.2 Lage und Geltungsbereich	5
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	5
2. Planinhalt	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	11
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	12
2.5 Flächenbilanz	13
3. Ver- und Entsorgung	13
4. Immissionsschutz	14
4.1 Lärmimmissionen	14
4.2 Geruchsmissionen	15
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	15
6. Sonstiges	15
Teil 2 - Umweltbericht	17
1. Einleitung	17
1.1 Allgemein	17
1.2 Vorhabenbeschreibung	17
1.3 Konkreter Untersuchungsraum (UR)	18
1.4 Wirkungen des Vorhabens	19
2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	20
3. Methodik	21

4. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	21
4.1 Bestandserfassung Freiflächen.....	21
4.2 Schutzgut Arten.....	22
4.3 Schutzgut Klima/Luft	23
4.4 Schutzgut Wasser	24
4.5 Schutzgut Boden.....	25
4.6 Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	25
4.7 Schutzgut Mensch einschließlich des Landschaftsbildes.....	25
4.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte	26
4.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	27
5. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	28
5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	28
5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	32
6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	32
7. Schwierigkeiten und Kenntnislücken	32
8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	32
9. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	38
10. Zusammenfassung.....	40
Ausfertigungsvermerk:.....	41

Anlage 1 Bestandsplan

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016

Teil 1 - Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 24.09.2015 beschlossen, die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ aufzustellen.

Anlass der Planung sind geplante weitere Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände aufgrund geänderter technologischer Abläufe in der Produktion der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH, die gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes nicht zulässig sind.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wismar-Ost der Hansestadt Wismar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 mit einer Flächengröße von 5,6 ha bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung und wird begrenzt

- im Norden durch die Rostocker Straße,
- im Osten durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz,
- im Süden durch den Flöter Weg und
- im Westen durch die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße sowie der Kastanienallee.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 5042/3, 5043/10, 5047/34, 5047/36, 5047/38, 5047/40, 5047/51, 5047/52 (teilw.), 5047/53 (teilw.), 5051/8, 5051/9, 5051/13, 5051/14, 5051/15, 5051/16, 5051/17, 5051/18, 5058/3 der Flur 1, Gemarkung Wismar.

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 64/04 „Gewerbegebiet Molkereiviertel“ ist seit dem 26.11.2006 rechtskräftig. Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Geltungsbereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche darstellt. Die Ziele der vorliegenden Planung sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) (BauGB i.d.F. vor dem 13. Mai 2017) in Verbindung mit § 245c BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) (BauGB in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777),

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23966 Wismar, während der Dienststunden eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64/04 der Hansestadt Wismar, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2016), ein Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 erstellt durch das Ingenieur- und Vermessungsbüro Döring und Wulf, Wismar im Juni 2015, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Februar 2016 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar sowie eigene Erhebungen.

2. Planinhalt

2.1 Ausgangssituation

Für das Plangebiet der 1. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ der Hansestadt Wismar.



Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 2014 (© GeoBasis DE/M-V 2016)

Die Vorhaben im Norden der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind vollständig realisiert. Im Südwesten wurde in jüngster Vergangenheit das neue Reifezentrum des Unternehmens errichtet. Im Südosten wurde auf dem Betriebsgelände eine Kfz-Stellplatzanlage realisiert.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ werden folgende Planungsziele verfolgt und es ergeben sich folgende Änderungen im Vergleich zur Ursprungsplanung:

- (1) Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Erweiterung der Baugrenze um 4,0 m in westliche Richtung und damit Umwidmung einer Grünfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet,
- (2) Teilung des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE_E) in drei Teilbereiche (GE_E 1 bis GE_E 3),
- (3) Erweiterung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE_E 2 von 15,0 m auf 18,0 m,
- (4) Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE_E 1 und GE_E 3 von 15,0 m auf 12,0 m,
- (5) Anpassung der Straßenverkehrsfläche an den aktuellen Katasterbestand,
- (6) Anpassung der Lage der Lärmschutz- und Sichtschutzwände gemäß tatsächlichem Bestand (Bestimmung von Abschnitten), Festsetzung zur Zulässigkeit der Errichtung von weiteren Lärmschutzeinrichtungen am westlichen Rand des Plangebietes sowie Festsetzungen zu deren Höhe und Begrünung,
- (7) teilweise Aufhebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (geplante Heckenstrukturen) aufgrund von Leitungsverlegungen und realisierten Pkw-Stellplätzen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sowie redaktionelle Anpassung der Festsetzung,
- (8) Aufnahme der vorhandenen Entsorgungsanlagen – Abwasser,
- (9) geringfügige Reduzierung der südlich gelegenen Grünfläche zur Berücksichtigung von Straßenverkehrsfläche für einen möglichen Ausbau des Flöter Weges,
- (10) Entfall der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und einer Wartungstrasse im Bereich der Baugebiete und Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der südlichen Grünfläche,
- (11) keine Anrechnung der südlich gelegenen Grünfläche aufgrund des Leitungsbestandes als Ausgleichsmaßnahme, Festsetzungen von zwei abschirmenden Heckenanpflanzungen als Minderungsmaßnahme und dadurch erforderliche Festlegung einer zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahme,
- (12) Regelung der zulässigen Breite der Feuerwehrumfahrt innerhalb der Grünfläche und Kennzeichnung der Notzufahrt für die Feuerwehr vom Flöter Weg,
- (13) Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen,
- (14) Entfall von Festsetzungen für Gemeinschaftsstellplätze,
- (15) nachrichtliche Übernahme der aktuellen Trinkwasserschutzgebietsausweisung sowie der Standorte für das Grundwassermonitoring (Grundwassermessstellen),
- (16) Anpassung der Festsetzung zu Einfriedungen und redaktionelle Aufnahme der Bußgeldvorschrift,
- (17) Aufnahme von Hinweisen in die Planzeichnung,
- (18) Definition des Bezugspunktes für Höhenangaben.

In den nachfolgenden Ausführungen der Begründung und des Umweltberichtes werden die Ziffern der o.g. Auflistung an entsprechender Stelle verwendet.

Im Zuge der vorliegenden Änderung wird der gesamte Bereich der Ursprungsplanung in Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text dargestellt, um die Planungsziele im Zusammenhang zu verdeutlichen und dadurch eine bessere Lesbarkeit der gesamten Planung zu erzielen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der hier betrachteten 1. Änderung werden die grundsätzlichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Es ist weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) festgesetzt.

Im Zuge einer Betriebserweiterung ist eine Verschiebung des an der westlichen Baugrenze geplanten Baukörpers um ca. 4,0 m über die Baugrenze hinaus in Richtung Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße erforderlich. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung ist somit im Zuge der 1. Änderung eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und die Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes Voraussetzung (1).

Zur Erläuterung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden Auszüge aus der Ursprungsbegründung genutzt.

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten werden einige gemäß § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen oder eingeschränkt:

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll unerwünschten Entwicklungen, die der Revitalisierung der Innenstadt entgegenwirken, wie sie beispielsweise durch das Ausweichen des Einzelhandels in periphere Stadtbereiche entstehen, vorgebeugt werden.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Dienstleistungen der Betriebe werden diesen Unternehmen Rahmenbedingungen ermöglicht, die den Verkauf der hergestellten Produkte auch direkt am Ort der Produktion einschließen (Direktvertrieb).

Auf Grund der Lage des Gebietes bezüglich der schutzbedürftigen Wohnbebauung in westlicher Nachbarschaft, vorhandene Wohnbebauung der Kastanienallee und der Heinrich-Heine-Straße, sind für das Plangebiet vorsorglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Lärmsituation insbesondere nachts nicht möglicherweise zusätzlich zu verschärfen.

Des Weiteren wird die Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschlossen. Diese ist auf die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken, um Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und ähnliches auszuschließen und eine technische Überformung der Landschaft zu verhindern.

Im Plangebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig.

Um dem Wunsch der Unternehmen nach ausreichender Sicherheit für Betriebsgrundstück und Betriebsanlagen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen auf den gewerblich genutzten Grundstücken getroffen. Es muss aber sichergestellt sein, dass auch nach Errichtung von Wohnungen der Charakter des Gewerbegebietes erhalten bleibt und die Wohnnutzung zu keinerlei Einschränkungen der in Gewerbegebieten zulässigen Produktion führt. Deshalb wird die ausnahmsweise Zulässigkeit, d.h. nach Prüfung eines Bauantrages, auf eine Wohnung je Unternehmen limitiert. Die Wohnung ist innerhalb eines Betriebsgebäudes zu errichten.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Angabe der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Für alle festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GE_E 1 bis GE_E 3) wird die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 getroffen.

Die Ausweisung der höchstmöglichen Grundflächenzahl erfolgte im Hinblick auf eine gewünschte Konzentration der Gewerbeansiedlungen auf wenige Standorte im Stadtgebiet und deren maximale Auslastung. Durch diese Strategie wird insgesamt gesehen in der Hansestadt Wismar eine geringere Versiegelung erreicht, als wenn viele Gewerbegebiete mit einer geringeren Grundflächenzahl ausgewiesen werden würden (größere, weiträumige Flächen, die durch gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt wären sowie höheres Verkehrsaufkommen).

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung wird das eingeschränkte Gewerbegebiet in drei Teilbereiche geteilt (2), um unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe treffen zu können. Es ergeben sich Änderungen in Bezug auf die ursprünglich maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,0 m.

Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 1 bezieht sich auf den Bereich, um den das Gewerbegebiet im Rahmen dieser Änderung erweitert wurde. Hier sind Gebäudehöhen bis zu 12,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Für den größten Bereich des Plangebietes, dem Gebiet GE_E 2 werden die maximalen Gebäudehöhen im Vergleich zur Ursprungsplanung von 15,0 m auf 18,0 m erhöht (3). Dies garantiert eine höhere Flexibilität bei der Planung und Durchführung des Betriebskonzeptes, um die heutigen Anforderungen an moderne Produktionsstätten ermöglichen zu können.

Für das östlich gelegene Gebiet GE_E 3, das derzeit überwiegend durch die Stellplatzanlage geprägt wird, sind Gebäudehöhen bis maximal 12,0 m zulässig (4).

Als Gebäudehöhe (GH) wird der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise auf einer Fläche von max. 10% des überbaubaren Grundstücks bis zu einer Höhe von max. 30 m über dem Bezugspunkt zulässig, für z.B. technische Anlagen, Hochregallager oder z.B. Schornsteine, Tanks, Prozessanlagen, die zur Betreibung des Gewerbebetriebes erforderlich sind.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes (18). Hier erfolgte im Rahmen der 1. Änderung eine Konkretisierung.

Ursprünglich lautete diese Festsetzung: „Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die mittlere standortbezogene Höhenlage des vorhandenen Geländes.“

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

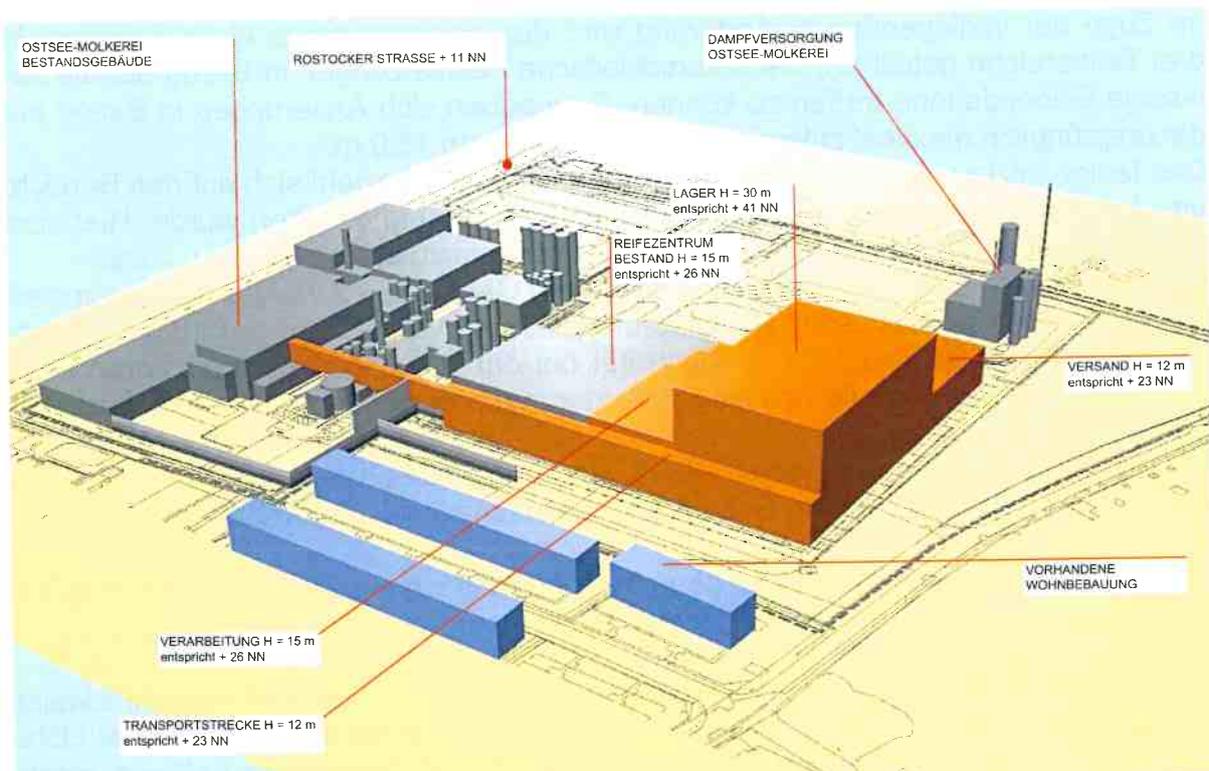
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig und von diesen zu erschließen.

Ebenerdige Lagerplätze und Umfahrten sind auf Flächen ohne Festsetzungen einer Pflanzbindung (Flächen auf denen Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind) auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den GE_E wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,0 m sind zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Planung und Umsetzung des Betriebskonzeptes. Die heutigen Anforderungen an moderne Unternehmen verlangen teilweise große, überdachte Hallen. Die Hansestadt Wismar möchte die ansiedlungswilligen Firmen bei der Ausarbeitung der Projekte möglichst wenig einschränken. So sollen die Festsetzungen einen flexiblen Handlungsrahmen darstellen.



Modellansicht des vorhandenen und geplanten Gebäudebestandes

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Werbeanlagen wurden bereits im Rahmen der Ursprungsplanung getroffen und bleiben überwiegend unverändert bestehen. Diese wurden aufgenommen, da Einfriedungen und Werbeanlagen unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken und damit Vorgaben zur Gestaltung des öffentlichen Raumes gegeben werden sollen.

Im Rahmen dieser Änderung wird die Höhe der Einfriedungen einheitlich geregelt. *Einfriedungen sind innerhalb des Plangebietes bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Bei Anbindung an den öffentlichen Bereich sind ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten (16).*

Ursprünglich war folgende Festsetzung getroffen: „Einfriedungen sind innerhalb des Gewerbegebietes außer auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.“

Einfriedungen auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.“

Da es sich um einen Gewerbestandort handelt, ist auch aus Sicherheitsaspekten für den Betriebsablauf eine höhere Einfriedung notwendig. Eine geringere Höhe der Einfriedung als die maximal zulässigen 2,00 m ergibt sich aus den notwendigen ausreichenden Sichtverhältnissen im Bereich der Anbindung an die öffentliche Straße.

Des Weiteren haben die Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche neben der naturschutzfachlichen Funktion auch eine gestalterische Bedeutung.

Zur Gestaltung der erforderlichen Lärmschutzwände zwischen der geplanten Gewerbebeerweiterung und der vorhandenen und verbleibenden Wohnbebauung sind ebenfalls Rahmenfestsetzungen getroffen worden. Diese werden konkretisiert. *Die Lärmschutzwände A, B, C und D sowie zulässige weitere Lärmschutzeinrichtungen sind auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite zu begrünen (6), um die Außenwirkung zu verbessern.* Für die Lärmschutzwand E werden keine Festsetzungen getroffen, da sich diese außerhalb des Plangebietes befindet.

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Höhen dürfen die Traufe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten.

An den ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen mit einer Höhe von maximal 30,0 m sind Werbeanlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unzulässig.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden (16).

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Anlagen zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes bestehen durch den ausgebauten Kreuzungspunkt der Molkereistraße (Planstraße A) mit der Rostocker Straße sowie durch die hergestellte Molkereistraße (Planstraße A).

Gemäß der aktuellen Katastersituation wurden die Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung festgesetzt.

Ein Geh- und Radweg verläuft östlich der Molkereistraße und wird dann weiter zwischen Gewerbegebiet und dem bestehenden Garagenkomplex nach Süden bis zum Flöter Weg geführt.

Ziel der Stadt ist es, den Flöter Weg zukünftig in einer durchgängigen Gesamtbreite von 10,65 m (5,55 m Fahrbahn mit beidseitigem 2,55 m breitem Gehweg) auszubauen. Zur Berücksichtigung dieses Zieles wird im Vergleich zur Ursprungsplanung parallel zur südlichen Plangebietsgrenze ein kleinteiliger Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bei einem späteren Straßenausbau des Flöter Weges ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.

Eine brandschutztechnische Auflage der Baugenehmigung war die Herstellung des Tores mit Anbindung an den Flöter Weg. Sofern innerhalb des Betriebsgrundstückes nicht ausreichend Löschwasser bereitgestellt werden kann, besteht über dieses Tor die Möglichkeit, auf kürzestem Weg den Mühlenteich für eine Löschwasserentnahme zu erreichen. Die Zufahrt über dieses Tor wird im Havariefall für die Feuerwehr erforderlich.

Die ursprünglich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete können überwiegend entfallen, da eine Neuordnung der Nutzungen erfolgt ist (10).

Die Garagenreihe außerhalb des Plangebietes jedoch unmittelbar an der östlichen Grenze des Gewerbegebietes gelegen, wird in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt. Der Geh- und Radweg wurde mit dem erforderlichen Abstand von mindestens 6 m zur Garagenreihe festgesetzt und ist zwischenzeitlich realisiert.

Stellflächen

Die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Die nach Landesbauordnung (LBauO) M-V erforderliche Anzahl privater Stellplätze für Angestellte sowie für den betrieblichen Bedarf sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im östlichen Bereich des Plangebietes, im Gebiet GE_E 3 wurde eine Stellplatzanlage für Pkws sowie Lkws hergestellt.

Die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen ist nicht mehr erforderlich.

ÖPNV

Das Plangebiet ist direkt über die Linien des ÖPNV erschlossen. Die Buslinien der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH haben eine Haltestelle in der Rostocker Straße, nördlich des Plangebietes.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 beträgt rund 5,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße (gerundet in m²)
Eingeschränkte Gewerbegebiete	42.340
Straßenverkehrsfläche	3.765
Fläche für Versorgungsanlagen	155
Grünfläche	9.360
Plangebiet - gesamt	55.620

Gegenüber der Ursprungsplanung ergibt die neue Flächenbilanzierung eine Größenreduzierung von etwa 2.380 m². Diese Differenz ist in der aktuellen Planungsgrundlage und unterschiedlichen Flächenermittlungen begründet.

3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Zuge der bisherigen Realisierung der Ziele des Ursprungsbebauungsplanes komplett neu erschlossen worden. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung wurden neu hergestellt und sind auch bei künftigen Betriebserweiterungen zu nutzen.

Die im Plangebiet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen sind für den Erhalt von Bestandsleitungen der Ver- und Entsorgungsträger zu sichern (10). Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden. Bei den geplanten Heckenanpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen.

Die Standorte der Abwasserentsorgungsanlagen wurden im Zuge der 1. Änderung in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar.

Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar hingewiesen.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung im Baugebiet erfolgt über eine entsprechend dimensionierte Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Für das Plangebiet sind 96 m³/h für zwei Stunden bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie der Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr muss entsprechend den technischen Normen und Richtlinien gewährleistet sein. Neben den Zufahrten im Gewerbegebiet ist innerhalb der Grünfläche eine maximal 5 m breite Feuerwehrumfahrt sowie eine Notzufahrt für die Feuerwehr vom Flöter Weg (12) zulässig.

4. Immissionsschutz

4.1 Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung wurden Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Schutz vor gewerblichen Geräuschemissionen sowie vor Verkehrslärmimmissionen aufgenommen. Diese haben weiterhin Bestand und sind zu berücksichtigen. Zusätzlich werden im Rahmen der 1. Änderung Abschnitte zur Angabe der Höhe der Lärmschurzwände aufgenommen.

Festsetzungen zum Schutz vor gewerblichen Geräuschemissionen:

- Zwischen der Wohnbebauung (Heinrich-Heine-Straße, Kastanienallee und Rostocker Straße) und dem Gewerbegebiet (Molkerei) sind absorbierende ($\alpha > 0,3$) *Lärmschurzwände mit einer Höhe von 13,0 m über OK Gelände im Abschnitt A sowie mit einer Höhe von 5,0 m über OK Gelände in den Abschnitten B und C (6) zu errichten.*
- Das Kühlager der Molkerei ist als abschirmende Maßnahme für die Geräusche der Kühlaggregate/Verdampfer als auch aus dem Versandbereich anzuordnen.

Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen:

- Entlang der Planstraße A ist eine Sichtschutzwand (*Abschnitte D und E (6)*) mit einer Höhe von 2 Meter über OK Gelände zu errichten. Die Einfügungsdämpfung der Wand (Minderung der Verkehrsgeräusche der Planstraße A in Richtung Kleingarten, Bezugshöhe: 1,8 m) muss mindestens 2 dB betragen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde mit Datum vom 30.06.2016 der aktuelle Schalltechnische Bericht durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet. Dazu liegt eine Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg mit Datum vom 05.09.2016 vor. Der überarbeitete Schalltechnische Bericht wurde dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V zur Prüfung und zur Abgabe einer abschließenden fachtechnischen Stellungnahme übergeben. Darin wird ausgeführt, dass die akustische Plausibilität der Unterlage (Bericht vom 30.06.2016) bestätigt wird. Das Erreichen des vom LUNG angezeigten Sanierungsziels, d.h. die Einhaltung eines Beurteilungspegels von $L_r(\text{nachts}) = 46,4 \text{ dB(A)}$ an der Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße (maßgeblicher Immissionsort) bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlage, kann unter der Voraussetzung als belastbar angenommen werden, wenn auch die auf Seite 22 des Berichtes vom 30.06.2016 angezeigte Optimierung der logistischen Situation dauerhaft umgesetzt wird.

Die Optimierung der logistischen Situation sieht vor, dass innerhalb einer vollen Stunde im Beurteilungszeitraum „nachts maximal 4 Milchsammelfahrzeuge gleich verteilt auf die Annahmepositionen 1/2 (innerhalb der Durchfahrt) sowie auf die Annahmeposition 3 geleitet werden.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg als Genehmigungs- und Überwachungsbehörde schließt sich dieser Auffassung an.“

Damit ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis zum ausreichenden Schutz der angrenzenden Bebauung vor Lärmbeeinträchtigungen aufgrund des derzeitigen baulichen Bestandes erbracht.

Um auch künftige Änderungen bei den baulichen Anlagen bzw. im Betriebskonzept mit der 1. Änderung abbilden zu können, wird darüber hinaus festgesetzt, dass zwischen der Wohnbebauung (Heinrich-Heine-Straße) und dem Gewerbegebiet (Molkerei) innerhalb der privaten Grünflächen „Abschirmgrün“ (außerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche) über die festgesetzte Lärmschutzwand (Abschnitt B) hinaus, die Errichtung weiterer Lärmschutzeinrichtungen mit einer Höhe von maximal 5,0 m über OK Gelände zulässig (6).

Im Rahmen von baulichen Erweiterungsmaßnahmen und Änderungen innerhalb des Betriebsablaufes ist im Zuge des Bauantrages der Nachweis zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange zu erbringen. Mit der Änderung der technologischen Abläufe ist kein zusätzlicher Verkehr zu erwarten.

4.2 Geruchsimmissionen

Durch die Inhalte der vorliegenden 1. Änderung werden in Bezug auf Geruchsimmissionen keine Änderungen vorbereitet.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im städtischen Eigentum der Hansestadt Wismar. Die übrigen Flächen liegen im privaten Eigentum. Die Planungskosten tragen die privaten Eigentümer.

6. Sonstiges

Verhalten bei Auffinden von Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten/Abfall

Für das gesamte Plangebiet gilt: Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige untere

Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

Kampfmittelauskunft

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

Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Innerhalb des Plangebietes sind Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes vorhanden. Diese Lagenetzkpunkte sowie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind zu erhalten. Falls diese Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern (17).

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemein

Im Umweltbericht sind die voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen, die bei Realisierung des Bebauungsplanes auf die Umwelt entstehen können sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten zu ermitteln und zu bewerten. Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach den Kriterien der Anlagen 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB). Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes und der aktuellen Prüfmethode werden die Inhalte des Bebauungsplanes sowie dessen Wirkungen auf die Schutzgüter aufgezeigt und bewertet. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Auswirkungen auf die Schutzgüter benannt.

1.2 Vorhabenbeschreibung

Detaillierte Informationen zum geplanten Vorhaben sind dem städtebaulichen Teil der Begründung zu entnehmen. Nachfolgend werden die für die Umweltprüfung wesentlichen Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 der Hansestadt Wismar dargestellt.

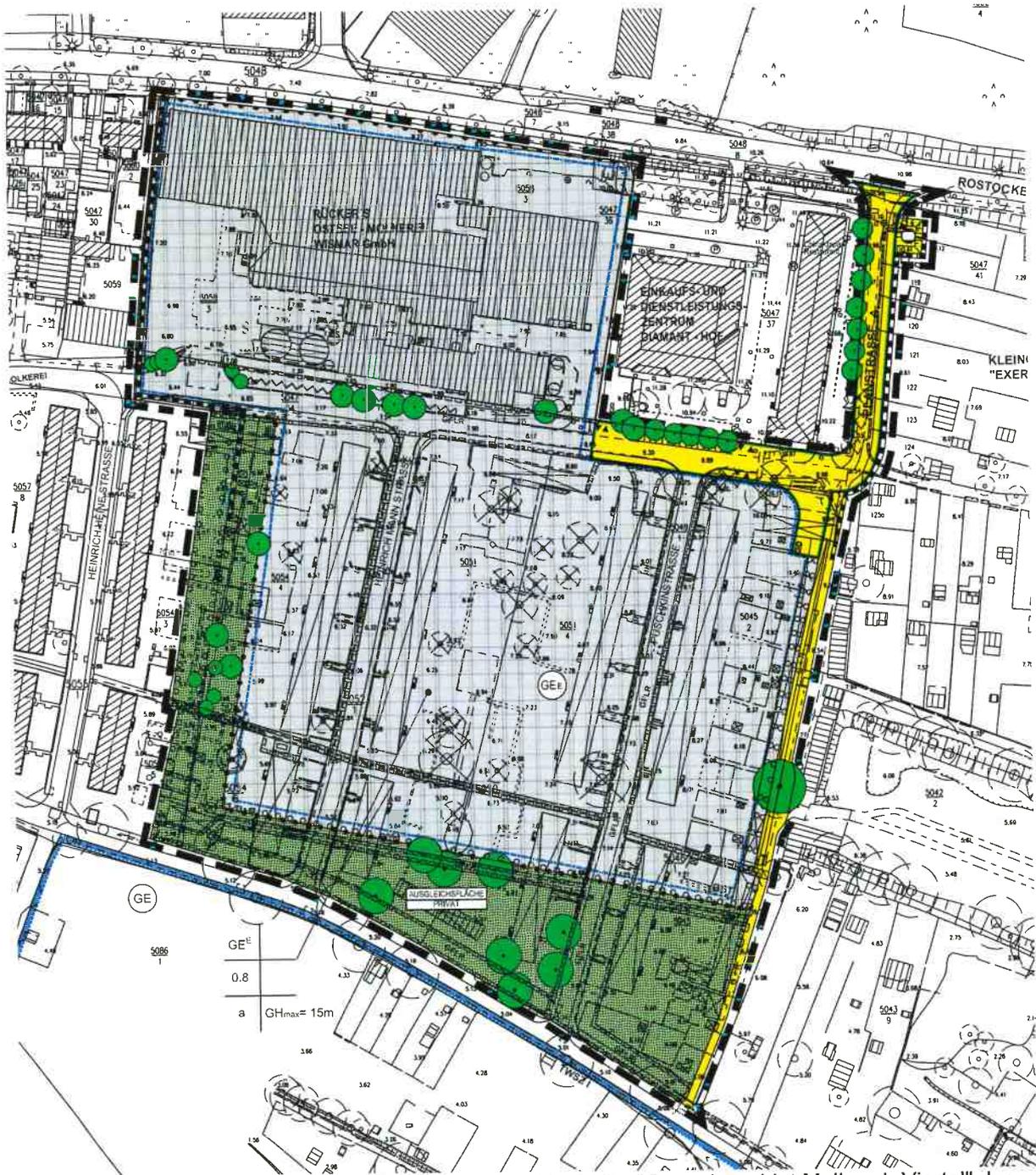
Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 geplante bauliche Erweiterung umfasst Teilflächen einer innerhalb der Ursprungsplanung festgesetzten privaten Ausgleichsfläche. Die festgesetzte Ausgleichsfläche verläuft entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes der Ursprungsplanung.

Der westliche Teil wird durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E1 um 4,0 m verringert. Des Weiteren erfolgt eine geringfügige Anpassung der Grünfläche im Süden des Plangebietes, um Straßenverkehrsfläche für den möglichen Ausbau des Flöter Weges zur Verfügung stellen zu können. Dadurch verringert sich die Grünfläche insgesamt.

Die innerhalb des Ursprungsplanes dargestellte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ wird in der vorgelegten Planänderung keine Ausgleichsfunktion mehr haben. Im Ursprungsplan war hier eine flächendeckende Gehölzbe-pflanzung unter Berücksichtigung der Leitungstrassen vorgesehen. Da Leitungen vorhanden sind und ein weiterer Ausbau der Leitungen nicht auszuschließen ist, kann die Fläche nicht im geplanten Umfang bepflanzt werden. Dadurch entfällt die Wertigkeit, die eine Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme rechtfertigt. Die Höhe des Verlustes der Ausgleichsfläche wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und eine entsprechende externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

Mit der Änderung erfolgt zudem eine Erhöhung bzw. Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in den einzelnen eingeschränkten Gewerbegebieten.

Die weiteren Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Gewerbegebiet Molkereiviertel“ der Hansestadt Wismar erfahren keine wesentliche Änderung.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64/04 "Gewerbegebiet Molkerei- Viertel" der Hansestadt Wismar

1.3 Konkreter Untersuchungsraum (UR)

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die unveränderten Inhalte des Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung geleistet. Eine erneute Ermittlung der Eingriffsintensität für diese Flächen entfällt.

Die zu erwartenden Umweltwirkungen des Vorhabens beinhalten Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und optische Wirkfaktoren durch die Änderung der zulässigen Gebäudehöhe. Die optischen Wirkungen sind als Faktor mit der größten räumlichen Ausdehnung zu betrachten und bei der Bestimmung des Untersuchungsraumes zugrunde zu legen. Aufgrund der vorhandenen optischen Wirkungen der

baulichen Anlagen innerhalb des Vorhabengebietes und dessen direkten Umfeld wird ein Untersuchungsraum von 200 m angenommen.

1.4 Wirkungen des Vorhabens

Temporäre **baubedingte Wirkungen** sind bei dem geplanten Vorhaben durch die visuellen Störwirkungen, die Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Baufeldfreimachung zu erwarten. Bei der Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation) ist ein Verlust von Habitaten potentiell vorkommender Arten nicht auszuschließen. Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme durch die Lagerung von Baumaterial und -maschinen ist potentiell möglich.

Anlagebedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch die Überbauung von Flächen, z.B. zur Errichtung von Gebäuden, Herstellung erforderlicher Zufahrten sowie Wege, mit einhergehendem Verlust der Biotop- und Bodenfunktion auf bislang unversiegelten Flächen. Habitatverluste potentiell vorkommender Arten sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Betriebsbedingte Wirkungen werden durch Geräuschwirkungen des Molkereibetriebes (Anlieferung, Produktion) hervorgerufen. Der Standort des Vorhabens ist bereits von Geräuschwirkungen durch die gewerbliche Nutzung, das benachbarte Wohngebiet und die Rostocker Straße gekennzeichnet. Die betriebsbedingten Geräuschwirkungen der Molkerei auf das benachbarte schutzwürdige Wohngebiet zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden von der ZECH Ingenieursgesellschaft mbH (Stand: 30.06.2016) untersucht. Die Ergebnisse werden im Teil 1 der Begründung unter dem Gliederungspunkt 4.1 dargelegt.

Die Festsetzung zu den Lärmschutzmaßnahmen wurde so definiert, dass Anpassungen der aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) bei Änderungen des Betriebskonzeptes möglich sind.

2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

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

Tabelle 1: Fachgesetze zu den einzelnen Schutzgütern

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

Nachfolgend werden die Aussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der Umweltziele der Hansestadt Wismar dargestellt.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

- Die Hansestadt Wismar ist Teil des Tourismusraumes bzw. des Tourismusentwicklungsraumes (Karte 4, RREP WM 2011).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

- Die Hansestadt Wismar befindet sich in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ und ist kleinräumig der Großlandschaft 10 „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit 102 „Wismarer Land und Insel Poel“ zuzuordnen (Karte 1, GLRP WM 2008).

- Die Klimaverhältnisse werden für den Bereich um Wismar als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (Karte 7, GLRP WM 2008).

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Siedlungsraumes und der vorhandenen Nutzungsstrukturen sind keine umweltbezogenen Ziele für diesen Bereich festgelegt. Das geplante Vorhaben ruft keine Beeinträchtigungen der Inhalte der übergeordneten Fachplanungen hervor.

3. Methodik

Ziel der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Wirkungen auf die Schutzgüter zu erfassen und deren Erheblichkeit zu bewerten. Dies beinhaltet die Ermittlung von möglichen Eingriffen auf die Arten der Flora und Fauna innerhalb eines konkreten Untersuchungsraumes auf Basis floristischer und faunistischer Kartierungen. Die Erfassung der abiotischen Schutzgüter erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen sowie der LINFOS-Datenbank des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG 2016). Bei Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden auch die aktuellen Vorbelastungen der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Die vorhandene Vegetation des Untersuchungsraumes wurde anhand einer Biotopkartierung auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“, Heft 2, 2013 des LUNG erfasst.

Die nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützten Biotope wurden aus der Datenbank des LUNG entnommen und deren Schutzstatus vor Ort überprüft. Ebenso wurde geprüft, ob es sich bei den erfassten Biotopen um gesetzlich geschützte Biotope handelt.

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

4. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Bestandserfassung Freiflächen

Die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches sowie Teilflächen im Osten sind stark von Versiegelung gekennzeichnet. In diesem Bereich befinden sich die Produktionshallen der Ostsee-Molkerei, die als Gewerbegebiet (OIG) erfasst wurden. Dazu zählen auch die Lärmschutzwände im Westen des Plangebietes, um die angrenzenden Siedlungsbereiche von den Lärmemissionen abzusichern. Die Produktionshallen sind über eine Straße (OVL) miteinander verbunden, die auch an die Rostocker Straße im Norden anschließt. Im Osten des Änderungsbereiches ist ein Parkplatz (OVP) vorhanden. Die Bereiche zwischen den versiegelten Flächen sind mit Zierra-

sen (PER), der einer intensiven Pflege unterliegt, gestaltet. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches sind weniger Versiegelungen als in der Nordhälfte vorhanden. Der südliche Teilbereich ist großflächig mit Zierrasen (PER) artenarmer Ausprägung gestaltet. Die Flächen umfassen eine nicht versiegelte Freifläche (PEU), die von Verdichtung durch überfahrende Fahrzeuge gekennzeichnet ist. Aus südlicher Richtung führt ein versiegelter Wirtschaftsweg (OVW) direkt auf die offene Freifläche. An der südlichen Grenze wurden Sträucher und Bäume der Arten Feldahorn, Bergahorn, Hasel, Hainbuche und Gehölzen der Gattung Weide bepflanzt, die als Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX) erfasst wurden. Weitere Siedlungsgebüsche befinden sich im Bereich der Rostocker Straße sowie entlang der Lärmschutzwand im Westen des Plangebietes. Im Bereich der Lärmschutzwand wurden Weiden, Hainbuche und Hartriegel angepflanzt. Im Norden des Plangebietes, zwischen Werkshalle der Ostsee-Molkerei und dem Fußgängerweg an der Rostocker Straße, wurde eine Heckenpflanzung angelegt. Diese wurde als Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) aufgenommen. Im Einfahrtsbereich an der Rostocker Straße ist eine Ver- und Entsorgungseinrichtung (OSS) vorhanden.

Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft ein versiegelter Rad- und Fußweg (OVF), der die Fußwege an der Rostocker Straße und dem Flöter Weg miteinander verbindet. Im Bereich dieses Fußweges und innerhalb des Zierrasens im Westen des Plangebietes sind einzelne Gehölze (BBA/BBJ) der Gattungen Ahorn und Weide vorhanden. Im Zufahrtsbereich zum Molkereigelände wurden ebenfalls Einzelbäume in Reihe angepflanzt. Bei den Einzelgehölzen handelt es sich um die Arten Weide, Berg-Ahorn und Birne.

Eine Karte mit Darstellung der erfassten Biotoptypen befindet sich in der Anlage 1 dieser Unterlage.

4.2 Schutzgut Arten

Artenschutzrechtliche Grundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtliche Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVObI. M-V S. 221, 228),
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

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

Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

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

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

Das Vorkommen von Brutvögeln ist aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen im Süden und Westen des Plangebietes zu erwarten. Daher wird nachfolgend eine Prüfung der Verbotstatbestände für die potentiell vorkommenden Vogelarten vorgenommen.

Brutvögel

Bei Betrachtung der bestehenden Biotopausstattung sind typische, wenig störungsempfindliche Arten des innerstädtischen Siedlungsraumes im Änderungsbereich zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen weisen auf ein potentielles Vorkommen von Brutvögeln aus der Gilde der Gehölz- und Bodenbrüter hin. Die Freiflächen weisen keine Eignung als Bruthabitat auf, da diese einer regelmäßigen Nutzung durch Pkw unterliegen. Insgesamt ist aufgrund der Habitatstrukturen nicht von einem bedeutenden lokalen Vorkommen der potentiell zu erwartenden Arten auszugehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung gemäß den Verboten des § 44 BNatSchG liegt mit Umsetzung der Planung nicht vor, zumal das vorhandene Siedlungsgebüsch an der südlichen Plangebietsgrenze vollständig erhalten bleibt. Weiterhin sind gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld vorhanden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind eventuell notwendige Gehölzfällungen gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen.

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

4.3 Schutzgut Klima/Luft

Gemäß des GLRP WM 2008 ist das Klima im Raum Wismar stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge von 550-600 mm liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion Westmecklenburg. Große Windstärken sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit prägen das Klima entlang der Ostseeküste.

Die Hansestadt Wismar weist aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelungen ein typisches Stadtklima auf. Dieses wird durch verringerte Einstrahlung, erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit, geringere Windgeschwindigkeiten und erhöhte Schadstoffbelastungen der Luft geprägt. Zur Lüfterneuerung sind in den Siedlungsgebieten Kaltluftproduktionsgebiete sowohl im Innen- als auch im Außenbereich von großer Bedeutung. Ebenso besitzen Kaltluftbahnen eine wichtige Funktion für das Stadtklima.

Bewertung

Innerhalb des Untersuchungsraumes liegen Vorbelastungen des Schutzgutes Klima/Luft aufgrund des Ausstoßes von Schadstoffen des Gewerbes und des Verkehrs sowie aufgrund von Flächenversiegelungen vor.

Die unversiegelten Flächen des Änderungsbereiches besitzen keine klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion, da diese im Westen, Norden und Osten von Siedlungsstrukturen umgeben sind.

4.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Änderungsbereich befindet sich größtenteils innerhalb des Wasserschutzgebietes Wismar-Friedrichshof, Schutzzone II. Ein kleinerer Teilbereich im Nordwesten des B-Plangebietes liegt innerhalb des Schutzgebietes für Grundwasser – Trinkwasserschutzzone III. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt > 10 m. Aufgrund der Mächtigkeit bindiger Deckschichten von > 10 m ist die Geschütztetheit des Grundwassers hoch. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Grundwassermessstellen, die für ein Monitoring genutzt werden. Zur Gewährleistung des Monitorings sind diese Grundwassermessstellen dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Daher erfolgt eine Darstellung und Festsetzung der Grundwassermessstellen im Teil A und Teil B der Planunterlagen. Die Beprobungsintervalle und das Analysespektrum haben in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erfolgen. Zudem ist bei einem späteren Straßenausbau des Flöter Weges die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.

Oberflächenwasser

Südwestlich des Plangebietes liegt der Mühlenteich. Bei dem Stillgewässer handelt es sich um einen künstlich angelegten See. In östlicher Richtung befinden sich weitere Stillgewässer. Dabei handelt es sich um einen natürlichen See, einen Teich sowie einen Torfstich. Südlich des Plangebietes befindet sich der Flöter Bach, ein Gewässer 2. Ordnung.

Weitere oberirdische Gewässer sind im Umfeld des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Bewertung

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser ergeben sich für den Untersuchungsraum aus der Siedlungs- und Gewerbenutzung und dem damit verbundenen Schadstoff-

eintrag ins Grundwasser. Aufgrund der Mächtigkeit bindiger Deckschichten sowie einem Flurabstand von > 10 m ist der Geschütztheitsgrad des Grundwassers als gut einzustufen. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der vorhandenen Bodenversiegelungen bereits eingeschränkt.

Die umliegenden Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt aufgrund der Entfernung zum Vorhaben und vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Vorbelastung ausgehend von Verkehrs-, Gewerbe- und Siedlungsstrukturen.

4.5 Schutzgut Boden

Der Boden im Bereich des Änderungsbereiches wird von einer Bodengesellschaft der Bodenklasse der Gleye mit starkem Stauwasser- und bzw. oder mäßigem Grundwassereinfluss geprägt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundmoräne. Das Relief ist teilweise eben und kuppig (LUNG 2016).

Bewertung

Der hier betrachtete Untersuchungsraum ist durch die Lage innerhalb der Siedlungsstrukturen der Hansestadt Wismar stark von Bodenversiegelung gekennzeichnet. Der Änderungsbereich ist bereits durch die vorhandene gewerbliche Nutzung vorbelastet. Dazu zählen die vorhandenen Produktionshallen, Stellplatzflächen sowie die verkehrlichen Erschließungsanlagen, die durch Versiegelung einen Verlust der Bodenfunktion herbeiführten.

4.6 Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches. Weitere Sach- und Kulturgüter konnten nicht erhoben werden.

4.7 Schutzgut Mensch einschließlich des Landschaftsbildes

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Flächenversiegelungen und Werksgebäude der Ostsee-Molkerei geprägt. Gestalterische Grünstrukturen sind lediglich vereinzelt im Randbereich des Geltungsbereiches vorhanden. Das Plangebiet ist stark gewerblich gekennzeichnet und besitzt keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung des Menschen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes dominieren bauliche Strukturen. Diese umfassen Wohnbebauung sowie Kleingartenanlagen.

Bewertung

Die geringe landschaftsästhetische Qualität des Plangebietes stellt gleichzeitig eine Vorbelastung für das Landschaftsbild und für den Menschen dar. Eine Eignung als Erholungsfläche liegt nicht vor. Auch die gering vorhandenen Grünstrukturen rufen keine Aufwertung herbei. Weitere Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch ergeben sich aus den vorhandenen Geräuschemissionen der verkehrlichen Infrastruktur, der nächtlichen Anlieferung von Milch und der gewerblichen Nutzung sowie der Geruchsemissionen der Molkerei.

Die geplante Eingrünung im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes sowie die vorgesehene Begrünung der Lärmschutzwände mindert die Beeinträchtigung der gegebenen Emissionen, z.B. für die angrenzenden Anwohner. Auch der Anblick der Lärmschutzwände wird dadurch verbessert.

4.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete der nationalen und internationalen Ebene

Innerhalb sowie im Umfeld des Änderungsbereiches sind keine Schutzgebiete des NATURA 2000-Schutzgebietssystems vorhanden. Auf nationaler Ebene grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“ südlich an den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04. Dieses umfasst das Naturschutzgebiet „Teichgebiet Wismar-Kluß“. Das Naturschutzgebiet liegt ca. 770 m vom Änderungsbereich entfernt. Weiterhin ist nordöstlich des Plangebietes das Flächennaturdenkmal „Doorstein“ vorhanden. Die Entfernung zwischen dem Flächennaturdenkmal und dem Änderungsbereich beträgt ca. 660 m.

Bewertung

Vorbelastungen der im Umfeld zum Änderungsbereich vorhandenen Schutzgebiete ergeben sich aus den Wirkungen der vorhandenen Siedlungs-, Gewerbe- und Erholungsnutzung.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope erfasst.

Nördlich, südlich sowie südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von mindestens 90 m sind gesetzlich geschützte Feucht-, Gewässer- und Gehölzbiotope vorhanden.

Bewertung

Der erhobene Biotopbestand unterliegt anthropogenen Nutzungen sowie Wirkungen und erfüllt nicht die in § 20 und Anlage 2 NatSchAG M-V aufgeführten Kriterien gesetzlich geschützter Biotope.

Die im Umkreis des Vorhabens vorhandenen geschützten Biotope werden von den Wirkungen des Siedlungsbereiches, wie Schadstoffeinträge vorbelastet.

Beeinträchtigungen der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope liegen bei Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht vor. Es erfolgt keine Veränderung der aktuellen Standortbedingungen der geschützten Biotope. Die weitere Prognose über die Entwicklung der Schutzobjekte bei Durchführung der Planung entfällt.

Gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V)

Die Messung des Stammumfanges in einer Höhe von 1,30 m über dem Boden ergab, dass Einzelexemplare der in Punkt 4.1 genannten Gehölze dem gesetzlichen Schutz unterliegen. Die Planung sieht vor, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Im Zuge der Verschiebung der Baugrenze können lediglich ein Ahorn (Stammumfang 86 cm) und eine Birne (Stammumfang 120 cm) nicht erhalten werden. Gemäß der Vorgaben des § 18 NatSchAG M-V unterliegen die betroffenen Gehölze nicht dem gesetzlichen Schutz. Ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V ist nicht erforderlich.

Entlang der Molkereistraße sind in Reihe gepflanzte Einzelbäume der Gattung Ahorn vorhanden. Die Reihen unterschreiten deutlich die Mindestlänge von 100 m zur Erfassung als Baumreihe, daher sind diese als Einzelbäume aufzunehmen. Die Planung sieht vor, die Einzelbäume zum Erhalt festzusetzen. Eine Besichtigung vor Ort ergab, dass unter Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils die Gehölze erhalten werden können.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen (13).

Am Flöter Weg, außerhalb des Plangeltungsbereiches, stehen ältere Bäume der Art Bergahorn (*Acer platanoides*), die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Zur Verdeutlichung und Transparenz der Planung werden die Bäume, so wie auch in der Ursprungsplanung, als außenliegender Bestand dargestellt.

4.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tabelle 2: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Mensch	- Die Schutzgüter Pflanzen u. Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen.
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)

Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren- anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
Klima u. Luft	<ul style="list-style-type: none">- Veränderungen der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion durch Überbauung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none">- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren wie Relief, Vegetation u. Nutzung- anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Infolge der vorhandenen Wirkungen durch die gewerbliche Nutzung liegt bereits eine Beeinflussung des Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern vor. Mit Realisierung der geplanten Nutzungen werden die bisherigen Wechselwirkungen der Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

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

5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bestand Freiflächen

Mit Realisierung des geplanten Vorhabens erfolgt die Überbauung einer bisher unversiegelten Fläche. Dabei handelt es sich um eine im Rahmen der Ursprungsplanung festgesetzte Ausgleichsfläche, die jedoch aufgrund der vorhandenen Störwirkungen angrenzender Nutzungen (Gewerbe- und Wohnnutzung) eine mittlere Wertigkeit und eine ebenso mittlere Bedeutung als Lebensraum der potentiell vorkommenden Brutvogelarten besitzt. Mit Überplanung der Ausgleichsfläche geht die Biotopfunktion der bisher unversiegelten Flächen vollständig und dauerhaft verloren.

Die von der Planung herbeigeführten Eingriffe in das Schutzgut Biotop sind als erheblich einzustufen. Der Verlust der Biotopfunktion wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betrachtet und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Schutzgut Arten

Die vorhandenen Gehölzstrukturen weisen auf ein potentielles Vorkommen von Brutvögeln aus der Gilde der Gehölz- und Bodenbrüter hin. Die Freiflächen weisen keine Eignung als Bruthabitat auf, da diese einer regelmäßigen Nutzung durch Pkw und einer häufigen Mahd unterliegen. Insgesamt ist aufgrund der Habitatstrukturen nicht von einem bedeutenden lokalen Vorkommen der potentiell zu erwartenden Arten auszugehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung gemäß den Verboten des § 44 BNatSchG liegt mit Umsetzung der Planung nicht vor, zumal das Siedlungsgebüsch an der südlichen Plangebietsgrenze vollständig erhalten bleibt. Weiterhin sind gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld vorhanden. Zur

Vermeidung von Verbotstatbeständen sind eventuell notwendige Gehölzfällungen (abgängige Gehölze) gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fällarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen sind im Plangebiet aufgrund der Versiegelung bereits beeinträchtigt. Lediglich die vorhandenen Grünstrukturen und Einzelbäume sind lokal für die Frischluftproduktion und die Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung. Die Verschiebung der Baugrenze führt zu keinen Veränderungen der derzeitigen klimatischen Bedingungen des Plangebietes.

Der Bebauungsplan sieht weitgehend den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sowie die Entwicklung von Grünflächen vor. Diese tragen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation im Plangebiet bei.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind mit Realisierung der Planung aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist von großflächigen Versiegelungen gekennzeichnet. Die Grundwasserneubildung ist somit im Bereich von versiegelten Flächen eingeschränkt. Durch die zusätzlichen Versiegelungen werden die Grundwasserneubildung und die Versickerung von Regenwasser in geringfügigem Maße weiter eingeschränkt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III des Wasserschutzgebietes Wismar-Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind zu beachten. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

Zum Schutz des Grundwassers wurden bereits im Rahmen der Ursprungsplanung folgende textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die zum Teil unter Berücksichtigung des aktuellen Standes aktualisiert wurden:

- Für die Produktions- und Verkehrsflächen ist das Versickern von Niederschlagswasser oder anderen Flüssigkeiten durch technische oder bauliche Maßnahmen insbesondere durch eine säure- und laugenbeständige Versiegelung vollständig und dauerhaft zu unterbinden.
- Das Regenwasser ist aus der Schutzzone herauszuleiten.
- Im Havariefall sind austretende Schadstoffe durch technische oder bauliche Maßnahmen zurückzuhalten. Das Abfließen über die Anlagen zur Regen- bzw. Schmutzwasserableitung oder das Versickern von Flüssigkeiten ist auszuschließen. Es ist sicherzustellen, dass die gesamte Schadstoffmenge unter Berücksichtigung zusätzlicher Starkregenereignisse für mindestens 24 Stunden zurückgehalten wird.

- Eine Betankung von Baumaschinen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist unzulässig.
- Es ist ein Grundwassermonitoring durchzuführen. *Die insgesamt drei bestehenden Standorte der Grundwassermessstellen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen (15).* Die Beprobungsintervalle und das Analysespektrum haben in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erfolgen
- Bei Gründungstiefen der Gebäude über 2 m Tiefe ist der Nachweis zum hydrologischen Schutz des Grundwassers der Stadtwerke Wismar GmbH zur Zustimmung vorzulegen.
- Bodenauffüllungen haben nur mit Böden, die in Trinkwasserschutzgebieten zugelassen sind und von denen keine Wassergefährdung ausgeht, zu erfolgen.

Hinweis:

Für die Sicherung der Durchführung des Grundwassermonitorings sind die Festlegungen des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger einzuhalten.

Grünfläche

- Auf der ausgewiesenen Grünfläche ist der Einsatz von Pflanzenbehandlungs- und -schutzmitteln sowie von Düngemitteln unzulässig.

Verkehrsfläche

- Die Planstraße A und der Flöter Weg (9) sind gemäß RiStWaG (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu errichten.
- Die Planstraße A und der Flöter Weg (9) einschließlich sämtlicher Nebenanlagen sind durch eine Betonschicht wasserundurchlässig auszubauen.
- Die Randbereiche der Straße sind in ausreichender Breite zu versiegeln. In diesem Straßenbereich sind Schutzplanken innerhalb des Sicherheitsstreifens der Fahrbahn anzubringen.
- Im Straßenbereich anfallende Flüssigkeiten sind komplett zu fassen und über ein geschlossenes Rohrsystem aus dem unmittelbaren Einzugsbereich der Wasserwerksbrunnen herauszuleiten.
- Das Übertreten von Flüssigkeiten auf unversiegelte Bereiche ist durch Verwendung ausreichend hoher Borde zu unterbinden.

Fuß- und Radweg

- Der geplante Fuß- und Radweg ist teilbefestigt herzustellen.
- Dabei ist die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien wie Bauschutt, Müllverbrennungsrückständen, Schlacken oder Rückständen des Bergbaus unzulässig.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden bei Realisierung des Vorhabens und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Festsetzungen als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Boden

Mit Umsetzung der Planung werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Der Verlust der Bodenfunktion ist als dauerhaft und erheblich einzustufen. Die Bodenfunktion ist jedoch aufgrund der angrenzenden Nutzungen und den damit einhergehenden Wirkungen bereits beeinträchtigt.

Der durch Versiegelung herbeigeführte Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Schutzgut Mensch einschließlich des Landschaftsbildes

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung wurden Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Schutz vor gewerblichen Geräuschemissionen sowie vor Verkehrslärmmissionen aufgenommen. Diese haben weiterhin Bestand und sind zu berücksichtigen. Ausführliche Informationen zu Lärmmissionen sind Punkt 4.1 der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

Das Landschaftsbild ist im Plangebiet stark von anthropogenen Strukturen, wie Bodenversiegelungen und Werksgebäuden gekennzeichnet. Aufgrund der genannten Nutzungen und der damit einhergehenden Geräuschs- und Geruchsbelastung ist dem Plangebiet keine landschaftsgebundene Erholungseignung in Bezug auf das Schutzgut Mensch zuzuschreiben.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig. Innerhalb des Gebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ausnahmsweise auf einer Fläche von jeweils max. 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von max. 30 m über dem Bezugspunkt zulässig. Die Ausnahme gilt ebenso für die angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiete GE_E 2 und GE_E 3 und ist bereits in der rechtskräftigen Ursprungsplanung festgesetzt. Somit bedarf es für die beiden Gewerbegebiete keiner erneuten Untersuchung.

Hinsichtlich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E 1 bedeutet die Ausnahmereglung konkret, dass auf einer Fläche von 42 m² die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von max. 30 m ausnahmsweise zulässig ist. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung wird als kleinflächig eingestuft. Die Raumwirksamkeit ist als geringfügig beeinträchtigend zu bewerten, da das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets bereits von erhöhten Vertikalstrukturen (Türme, Hallen) mit Sichtwirkung gekennzeichnet ist. Zudem befindet sich das Vorhaben außerhalb des zum Weltkulturerbe ernannten Stadtkerns. Die angrenzenden Flächen sind stark von städtischen Strukturen geprägt. Mit der Planung soll ein für die Hansestadt Wismar wichtiger Gewerbestandort erhalten und weiterentwickelt werden.

Insgesamt wird aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet, insbesondere durch die bereits jetzt wirkenden hohen Vertikalstrukturen und zu Gunsten der Entwicklung eines bedeutsamen Gewerbestandortes, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering eingestuft.

5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung werden sich voraussichtlich langfristig betrachtet keine wesentlichen Veränderungen des gegenwärtigen Umweltzustandes ergeben. Die Festsetzungen der Ursprungsplanung haben weiterhin Bestand. Diese beinhalten jedoch eine geringere bauliche Erweiterung der Molkerei gegenüber der 1. Änderung und die Entwicklung einer Gehölzfläche. Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes kann die Ausgleichsmaßnahme nach wie vor nicht umgesetzt werden. Die vorhandenen Freiflächen würden einer regelmäßigen Pflege unterliegen.

Aufgrund der geringeren Erweiterungsmöglichkeiten wird die wirtschaftliche Entwicklung der Ostsee- Molkerei Wismar GmbH begrenzt. Die Umstellung auf fortgeschrittene technologische Abläufe in der Produktion ist nicht möglich.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es sind ausreichend Flächen für die geplante, technologisch erforderliche Gebäudeerweiterung innerhalb des Betriebsgrundstückes vorhanden. Die künftig in Teilen fortfallende Ausgleichsfläche wird gleichwertig kompensiert.

Ein anderer Standort außerhalb des Betriebsgeländes ist aus logistischer und wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Die Wahl einer Standortalternative erfordert einen hohen logistischen Aufwand. Der Transport der zur Herstellung benötigten Rohstoffe zwischen dem vorhandenen Molkereistandort und einer Standortalternative führt unnötige und vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt herbei.

7. Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind folgende Änderungen des Bebauungsplanes relevant und demzufolge zu berücksichtigen:

- Die innerhalb des Ursprungsplanes dargestellte Ausgleichsfläche wird in der vorgelegten B-Planänderung nur als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ festgesetzt. Die innerhalb des Ursprungsplanes dargestellte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ wird in der vorgelegten Planänderung keine Ausgleichsfunktion mehr haben. Im Ursprungsplan war hier eine flächendeckende Gehölzbepflanzung unter Berücksichtigung der Leitungstrassen vorgesehen. Da Leitungen vorhanden sind und

- ein weiterer Ausbau der Leitungen nicht auszuschließen ist, kann die Fläche nicht im geplanten Umfang bepflanzt werden. Dadurch entfällt die Wertigkeit, die eine Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme rechtfertigt. Die Höhe des Verlustes der Ausgleichsfläche wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und eine entsprechende externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Der Verlust der Ausgleichsfläche ist gleichwertig zu kompensieren.
- Da nach wie vor eine Abschirmung der Molkerei zur westlich angrenzenden Wohnbebauung sowie zum Flöter Weg geboten ist, werden im Teil A und Teil B der Planunterlagen entsprechende Heckenanpflanzungen festgesetzt, die sich außerhalb der Leitungsbestände befinden. Diese Heckenanpflanzungen werden als Minimierung in Ansatz gebracht.
 - Das in der vorgelegten B-Planänderung vorgesehene eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 1 stellt eine Erweiterung der Versiegelungsfläche dar. Der Eingriff ist daher zu bilanzieren.
 - Des Weiteren erfolgt eine Anpassung der Grünfläche im Süden des Plangebietes, um Straßenverkehrsfläche für den möglichen Ausbau des Flöter Weges zur Verfügung stellen zu können.

Die durch den Verlust der Ausgleichsfläche, die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Straßenverkehrsfläche hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermitteln und ebenfalls zu kompensieren.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ausgehend davon, ist der eingriffsrelevante Bereich von der im Ursprungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahme gekennzeichnet. Diese beinhaltet die Pflanzung von heimischen Sträuchern und Gehölzen. Zur Bilanzierung des Biotop- und Funktionsverlustes wird daher gemäß der Anlage 11, Punkt 1.4 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) die Anpflanzung von Gehölzen als Ausgleichsmaßnahme angenommen. Nach den Angaben der HzE und der Maßnahmenbewertung innerhalb der Ursprungsplanung wird diese mit einer Wertstufe von 2 bewertet. Aufgrund der Lage der Maßnahme innerhalb von gewerblichen Nutzungen wird ein Kompensationserfordernis (Kompensationswert) von 2 angenommen. Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5, bei Teilversiegelung um einen Betrag von 0,2. Dementsprechend wird eine Erhöhung des Kompensationserfordernisses um 0,5 bei der nachfolgenden Eingriffsermittlung berücksichtigt. Der Grad der maximalen Versiegelung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 beschränkt.

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen (Korrekturfaktor)

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

Der hier betrachtete Landschaftsraum ist von Gewerbe- und Wohnnutzung gekennzeichnet. In einem Abstand von < 50 m sind Störquellen der landschaftlichen Freiräume, wie die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße sowie die Kastanienallee, die Rostocker Straße und der Kleingartenanlage am Exerzierplatz vorhanden. Gemäß der Tabellen 4 und 5, Anlage 10 der HzE ist bei einem Abstand von < 50 m zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ein Korrekturfaktor von 0,75 zu berücksichtigen.

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

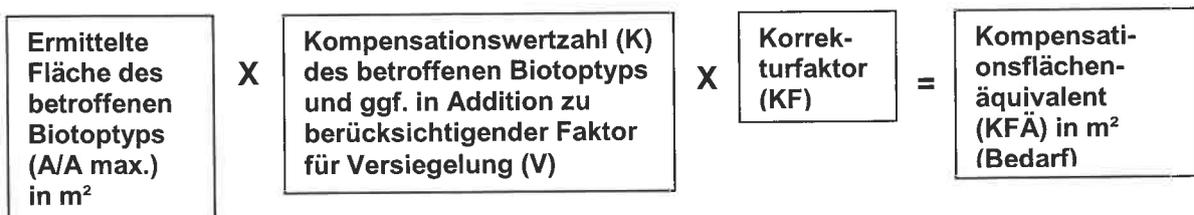
Vom Vorhaben bzw. Vorhabenort können erhebliche und negative Wirkungen auf die umgebenden Biotoptypen bzw. die Umwelt ausgehen. Diese Wirkungen äußern sich z.B. in Lärm, stofflichen Immissionen, Störungen, optischen Reizen und Eutrophierung. Zur Ermittlung des Wirkungsfaktors sind zwei Wirkzonen zu bilden, deren räumliche Ausprägung vom Eingriffstyp abhängig ist. Zur Festlegung der Wirkzonen sind die Projektwirkungen mit der weitesten räumlichen Ausdehnung zu betrachten.

Die geplanten Maßnahmen befinden sich innerhalb des Geländes der Ostsee-Molkerei mit all ihren betriebsbedingten Wirkungen sowie unmittelbar an dieses angrenzend. Das derzeitige Maß der Wirkungen des Molkereibetriebes wird durch die geringfügige Erweiterung der Gewerbefläche und die Festlegung einer Straßenverkehrsfläche nicht signifikant verändert. Aus diesem Grund wird auf die Berücksichtigung der mittelbaren Eingriffswirkungen bei der nachfolgenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Ermittlung der Eingriffshöhe

Die Eingriffshöhe wird einzeln für die künftigen Nutzungen berechnet.

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



Eingriffsermittlung für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 1

Der durch die Festlegung des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E 1 herbeigeführte Eingriff, erfolgt auf einer Fläche von 528 m². Unter Beachtung der maximal zulässigen Versiegelung von 80 % der Fläche (GRZ 0,8) ist eine Flächenversiegelung von 422 m² als maximaler Versiegelungsgrad anzunehmen. Die verbleibenden 106 m² nicht überbaubarer Bereich werden zwar nicht versiegelt, dennoch ist die ursprüngliche Biotopfunktion (Ausgleichsfläche im Rahmen der Ursprungsplanung) bei Realisierung des Vorhabens nicht mehr gegeben. Dieser Verlust wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das künftige GE_E 1

Maßnahme bzw. Aus- gangsbio- top	Fläche in m ² (A)	GRZ	Max. versie- gelte Fläche (A x GRZ)	Wert- stufe	Kom- pen- sati- on- er- fordernis (K)	Versie- gelungs- faktor (V)	Korrektur- faktor Frei- raumbeein- trächtigung (KF)	Kom- pen- sati- onsflä- chen- äquiva- lent in m ² (KFÄ)
Biotopebeseitigung durch Flächenversiegelung								
Anpflanzung von Gehöl- zen	528	0,8	422	2	2	0,5	0,75	792
Verlust der Biotopfunktion								
Anpflanzung von Gehöl- zen	106	-	-	2	2	-	0,75	158
Gesamtsumme								950

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich für das künftige eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 1 ein Kompensationsbedarf von 950 m² KFÄ.

Eingriffsermittlung für die künftige Straßenverkehrsfläche

Im Bereich der künftigen Straßenverkehrsfläche werden 217 m² der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche durch Vollversiegelung in Anspruch genommen.

Tabelle 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die künftige Straßenverkehrsfläche

Bezeichnung	Fläche in m ² (A)	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl (K)	Faktor für Ver- siegelung (V)	Korrekturfak- tor Frei- raumbeein- trächtigung (KF)	Kompensations- bedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)xKF)
Biotopebeseitigung durch Versiegelung						
Anpflanzung von Gehölzen	217	2	2	0,5	0,75	407
Gesamtsumme:						407

Der Kompensationsbedarf für die künftige Straßenverkehrsfläche beträgt 407 m² KFÄ.

Verlust der Grünfläche „Ausgleichsmaßnahme, privat“

Im Ursprungsplan wurde eine Fläche von 9.182 m² für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aus oben genannten Gründen ist die Fläche nicht für Ausgleichsmaßnahmen geeignet und wird nun als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ festgesetzt.

Zur Bilanzierung des Verlustes der Ausgleichsmaßnahme werden die Grundlagen aus dem Ursprungsplan herangezogen. Die ursprüngliche Bilanzierung wird in folgender Tabelle (kursiv) zitiert. Sie erfolgte im Ursprungsplan auf Grundlage der heute

noch aktuellen Hinweise zur Eingriffsregelung des LUNG M-V (Stand: 1999). In der Begründung zum Ursprungsplan fehlt eine Erläuterung der Bilanzierung zur Ausgleichsfläche, daher kann die aufgeführte Unterteilung der Ausgleichsfläche nicht vollständig nachvollzogen werden. Auch die Festlegung des Leistungsfaktors (in der Ursprungsplanung „Beeinträchtigungsfaktor“) ist im Umweltbericht nicht nachzuvollziehen.

Auf einem Teil der Fläche war eine Entsiegelung vorgesehen. Hier erfolgt ein Zuschlag von 0,5 auf der Kompensationswertzahl.

Tabelle 5: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme gemäß Umweltbericht der Ursprungsplanung

Maßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Faktor Entsiegelung (V)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsbedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)x L)
Verlust Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes						
mit Entsiegelung	255	2	2	0,5	0,75	478
ohne Entsiegelung	7.157	2	2	0	0,75	10.736
o.E. m. Belastung	1.770	2	2	0	0,5	1.770
Flächensumme:	9.182				Summe	12.984

Bei Überprüfung ist festzustellen, dass die Einteilung der Leistungsfaktoren nicht korrekt ist. Der Leistungsfaktor bildet den Grad der Beeinträchtigung durch äußere Wirkfaktoren ab. Gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung 2.4/Tabelle 6 kann der Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor) bei Flächen innerhalb des Planbereichs max. 0,5 betragen. Zudem verkleinert sich die Grünfläche durch die bereits oben berücksichtigte Versiegelung zugunsten der GE- und der Straßenverkehrsfläche. Zur Vereinfachung werden nachfolgend die Flächen „ohne Entsiegelung“ und „o.E. m. Belastung“ zusammengefasst und bei der Bilanzierung des Ausgleichsflächenverlustes werden aufgrund der oben genannten Gründe der Leistungsfaktor und die Größe der in Ansatz zu bringenden Grünfläche korrigiert.

Tabelle 6: Korrigierte Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Faktor Entsiegelung	Leistungsfaktor	Kompensationsbedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)x KF)
Verlust Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes						
mit Entsiegelung	255	2	2	0,5	0,5	319
ohne Entsiegelung	8.076	2	2	0	0,5	8.076
Flächensumme:	8.331					8.395

Minimierung durch Heckenanpflanzungen

Im südlichen und westlichen Plangebiet sind innerhalb der privaten Grünfläche „Abschirmgrün“ Heckenanpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen geplant:

- *Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche, an der westlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 130 m eine 8 m breite vierreihige Hecke aus heimischen Straucharten der Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Entwicklungspflege beträgt drei Jahre. Vorhandener Baum- oder Strauchbestand sind in die Hecken einzubeziehen (11).*
Ziel ist es eine hochwachsende Hecke zu entwickeln, um die Molkerei einzugrünen und so, aus Perspektive der Anwohner, den Blick auf das Molkereigebäude weitestgehend zu verdecken. Daher sind hochwachsende Sträucher in Kombination mit Bäumen zu pflanzen.
- *Ebenfalls sind zur südlichen Plangebietsgrenze hin innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen Hecken aus heimischen Straucharten der Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Lage der Anpflanzflächen unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes ist zulässig. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind vollständig mit Gehölzen im Verbund 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. In allen Hecken sind in einer der mittleren Reihen im 10 m Abstand Bäume der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass der Leitungsbestand nicht beeinträchtigt wird. Die erforderliche Entwicklungspflege beträgt drei Jahre. Vorhandener Baum- oder Strauchbestand sind in die Hecken einzubeziehen (11).*

Die Bepflanzung ist gemäß ATV Regelwerk Abwasser, Blatt H 162 vorzunehmen.

Pflanzliste A - Sträucher

Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100):

Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*)

Pflanzliste B - Überhälter

Als Baumarten für Überhälter in den Hecken sind in der Mindestqualität 150/175 cm zu verwenden:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Als Zielbiotop wird gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung eine Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen in Ansatz gebracht. Diese hat eine Wertstufe von 1. Da es sich jeweils um sehr breite und durch die Artenzusammensetzung auch um naturschutzfachlich hochwertige Hecken handelt, wird eine höhere Kompensationswertzahl von 1,5 zugrunde gelegt. Durch die unmittelbare Nähe zu Wohnanlagen, Verkehrs- und Gewerbeflächen wird ein niedrigerer Leistungsfaktor von 0,5 verwendet, da hiervon Störfaktoren ausgehen, die sich mindernd z. B. auf die Lebensraumfunktion der Hecken auswirken.

Tabelle 7: Bilanzierung der Minimierungsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche in m ² (A)	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsbedarf in m ² KFÄ (AxKxL)
Heckenanpflanzungen	1.972	1,5	0,5	1.479
				1.479

Die vorhandene Rasenfläche wird für die Minimierung nicht in Ansatz gebracht, da sie artenarm ist und sehr häufig gemäht wird. Daher hat sie keinen naturschutzfachlichen Wert. Die vorhandene Gebüschfläche im Südosten des Plangebietes wird für die Minimierung ebenfalls nicht angerechnet, da unklar ist, ob sie zukünftig aufgrund der eventuellen Freihaltung von Leitungstrassen erhalten werden kann.

Zwischenbilanz

Tabelle 8: Übersicht multifunktionaler Gesamteingriff

	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ²
Versiegelung	1.199
Funktionsverlust	158
Minimierung	- 1.479
Verlust Ausgleichsfläche	8.395
Multifunktionaler Gesamteingriff	8.274

Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von 8.274 m² KFÄ, das durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

9. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend werden die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Maßnahmen gelten weiterhin fort.

9.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind eventuell notwendige Gehölzfällungen (abgängige Gehölze) gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen.

9.2 Ausgleichsmaßnahmen

Entwicklungskonzept Bürgerpark am Köppernitztal – externe Ausgleichsmaßnahme (A1)

Im Laufe der Entwurfserarbeitung wurde intensiv geprüft, ob sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes Flächen befinden, die für eine naturschutzrechtliche Kompensationsregelung in Frage kommen. Eine Attraktivierung des Wohnumfeldes angrenzend an das Plangebiet wäre sinnvoll, entspricht aber nicht zwingend den Anforderungen an naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 vorhanden. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt deshalb auf einer externen Kompensationsfläche innerhalb des Bürgerparks am Köppernitztal im Südwesten der Hansestadt Wismar. Die Wahl der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgte in direkter Abstimmung mit der Hansestadt Wismar.

Die Hansestadt Wismar hat zur naturschutzfachlichen und gestalterischen Aufwertung des Bürgerparks am Köppernitztal ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Das Konzept beinhaltet Maßnahmen zur Entwicklung des Gewässersystems der Köppernitz und des Baum- und Gehölzbestandes.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Inhalte der vorliegenden Planung, werden zwei Teilflächen als Kompensationsfläche gewählt. Die Teilflächen befinden sich innerhalb des Flurstückes 2892/46 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar im Norden des Bürgerparks.

*Die Maßnahme ist auf diesen Flächen mit einer Gesamtgröße von insgesamt 5.516 m² durchzuführen. Innerhalb der Flächen ist der vorhandene Altbaumbestand freizustellen. Dazu sind der aufkommende Jungwuchs aus Ahorn und die sich ausbreitende Brombeere zu entfernen. Zur Entwicklung eines naturnahen Buchenwaldes ist der vorhandene Gehölzbestand durch die Pflanzung von Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*) zu ergänzen. In den entstehenden Freiflächen ist eine typische Krautschicht des Waldgersten- und Waldmeister-Buchenwaldes (*Hordelymo/Asperulo-Fagetum*) zu entwickeln und zu erhalten. Dazu sind Initialpflanzungen der unten aufgeführten Arten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind einer 2-jährigen Entwicklungspflege durch den Eingriffsverursacher zu unterziehen. Es sind folgende Stauden zu verwenden:*

Bärlauch	(<i>Allium ursinum</i>)
Buschwindröschen	(<i>Anemone nemorosa</i>)
Einblütiges Perlgras	(<i>Melica uniflora</i>)
Leberblümchen	(<i>Hepatica nobilis</i>)
Waldmeister	(<i>Galium odoratum</i>)
Wald-Veilchen	(<i>Viola reichenbachiana</i>)

Die Sicherung der Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag. (11)

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg ist der Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahme eine Kompensationswertzahl von 1,5 zugrunde zu legen. Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme wird einzeln für die künftigen Nutzungen und nur in Bezug auf die jeweilig ermittelte Eingriffshöhe angewendet.

Bilanzierung für den externen Ausgleich

Tabelle 9: Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ²
Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung – Ausgleichsmaßnahme (A1)	5.516	2	1,5	8.274
Gesamtsumme				8.274

Mit der Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung im Köppernitztal, externe Ausgleichsmaßnahme (A1) kann das Kompensationsdefizit von 8.274 m² KFÄ auf einer Fläche von insgesamt **5.516 m²** innerhalb des Bürgerparks am Köppernitztal ausgeglichen werden.

10. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ der Hansestadt Wismar erhebliche, nachteilige Umweltwirkungen zu erwarten sind.

Mit Realisierung der Planung hervorgerufene, erhebliche Eingriffe wurden für die Schutzgüter Boden, Biotope und Fauna festgestellt. Die Beeinträchtigungen ergeben sich durch die künftige Flächeninanspruchnahme mit einhergehendem Verlust der Boden-, Biotop- und Habitatfunktion. Der Funktionsverlust wurde im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Diese umfasst die naturschutzfachliche sowie gestalterische Aufwertung des Bürgerparks am Köppernitztal im Westen der Hansestadt Wismar.

Eine in der Ursprungsplanung festgesetzte private Ausgleichsfläche wird durch die Inhalte der 1. Änderung teilweise überplant. Der Verlust der Ausgleichsfläche wird gleichwertig innerhalb der zuvor genannten externen Ausgleichsfläche kompensiert.

Mögliche Beeinträchtigungen der potentiell im Plangebiet vorkommenden Fauna wurden im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse geprüft. Im Ergebnis konnte aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen eine Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel durch Habitatverlust festgestellt werden. Die Habitatfunktion bleibt jedoch aufgrund gleichwertiger Strukturen im Plangebiet und angrenzender Bereiche räumlich gewahrt.

Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltwirkungen durch das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ der Hansestadt Wismar hervorgerufen.

Ausfertigungsvermerk:

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am ~~29.11.18~~ gebilligt.

Wismar, den 06.12.2018


Thomas Beyer
Bürgermeister der
Hansestadt Wismar

Anlage 1

BESTANDSPLAN

Satzung der Hansestadt Wismar über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 "Molkereiviertel"

Bestandsplan

Legende

Bestandserfassung gemäß der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern", LUNG 2013, Heft 2

PHX		Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen
PHZ		Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
PER		Artenarmer Zierrasen
PEU		Nicht oder teilversiegelte Freifläche
OVF		Versiegelter Rad- und Fußweg
OWW		Wirtschaftsweg, versiegelt
OVL		Straße
OVP		Parkplatz, versiegelte Freifläche
OIG		Gewerbegebiet
OSS		Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage
		Einzelbaum



