

## **SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR**

über die

### **1. ÄNDERUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67/06/1**

### **"Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord"**

begrenzt im Nordosten von der Störtebekerstraße, im Südosten von der vorhandenen Wohnbebauung sowie den Flächen des Einkaufszentrums, im Südwesten von der Schiffbauerpromenade und im Nordwesten von der Phillip-Müller-Straße

**Begründung**

**Satzungsbeschluss**

23.02.2017

# Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

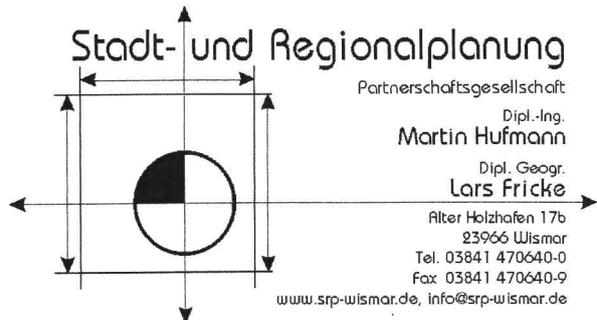
Alter Holzhafen 17b

23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)



Hansestadt Wismar  
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1  
"Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord"

## Begründung

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 – Begründung.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsziele und Planverfahren .....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung .....	5
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>11</b>
2.1 Ausgangssituation.....	11
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung.....	19
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	21
2.5 Flächenbilanz.....	24
<b>3. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>25</b>
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung .....	25
3.2 Abwasserbeseitigung.....	25
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	26
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	27
<b>4. Immissionsschutz .....</b>	<b>28</b>
4.1 Straßenverkehrslärm .....	28
4.2 Flugverkehrslärm .....	30
4.3 Zusammenfassung .....	30
<b>5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....</b>	<b>30</b>
<b>6. Sonstiges .....</b>	<b>31</b>
<b>Teil 2 – Umweltbericht .....</b>	<b>32</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>32</b>
1.1 Allgemein .....	32
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	32

<b>2. Umweltprüfung</b> .....	<b>33</b>
2.1 Vorhaben und Planungsziel .....	33
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..	33
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>34</b>
3.1 Schutzgut „Mensch“ .....	35
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“.....	35
3.3 Schutzgut „Boden“ .....	42
3.4 Schutzgut „Luft und Klima“.....	43
3.5 Schutzgut „Wasser“ .....	44
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	44
3.7 Schutzgut „Landschaft“ .....	44
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....	45
3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	45
<b>4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand</b> .....	<b>46</b>
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	46
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	47
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	47
<b>5. Eingriffsregelung</b> .....	<b>47</b>
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	47
5.2 Eingriffsbilanzierung.....	48
5.3 Kompensationsmaßnahmen .....	55
<b>6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung</b> .....	<b>60</b>
<b>7. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>60</b>
<b>Ausfertigungsvermerk</b> .....	<b>61</b>

Deckblatt, Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2015

# Teil 1 – Begründung

## 1. Einleitung

### 1.1 Planungsziele und Planverfahren

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.06.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 beabsichtigt die Hansestadt Wismar, das städtebauliche Konzept des im Jahr 2010 beschlossenen Ursprungsplanes an die geänderten Bebauungsziele anzupassen. Dazu wurden die städtebaulichen Parameter wie Grundflächenzahl, Traufhöhen, Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse teilweise geändert. Die vom Hanse-Klinikum nicht mehr benötigten Erweiterungsflächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Klinikum" sowie die angrenzenden Grünflächen werden in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die nach dem Rückbau der Geschosswohnungsbauten brachliegenden Flächen einer neuen Wohnnutzung zuzuführen. Es sollen sowohl Bauflächen für kleine Stadtvillen und Einfamilienhäuser als auch für attraktiven Mietwohnungsraum geschaffen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 reagiert die Stadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Um diese Nachfrage bedienen und ein entsprechendes städtebauliches Konzept umsetzen zu können, hat der Bebauungsplan Nr. 67/06/1 eine erste Änderung erfahren.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Emissionen des Hubschrauberlandeplatzes auf dem Klinikgelände) wurden gutachterlich untersucht und erfuhren im Aufstellungsverfahren eine besondere Beachtung.

### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar, im Stadtteil Friedenshof. Der Geltungsbereich umfasst die überwiegenden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord" der Hansestadt Wismar, gelegen südlich der Störtebekerstraße und östlich der Philip-Müller-Straße. Nur die Flächen des vorhandenen Einkaufszentrums mit den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen werden im Rahmen der 1. Änderung nicht behandelt.

Die Bürgerschaft hatte den Aufstellungsbeschluss nur für Teilflächen des jetzigen Entwurfs gefasst. Teilbereiche des Entwurfs entlang der Schiffbauerpromenade sowie westlich der Straße „Zum Netzboden“ wurden vom Aufstellungsbeschluss noch nicht erfasst. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde die Auffassung vertreten, das Erschließungskonzept mit der Planstraße A gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zu übernehmen und nur hinsichtlich der übrigen Flächen eine Änderung vorzunehmen. Im Zuge der Bearbeitung hat sich jedoch herausgestellt, dass es zur Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes sinnvoll ist, auch die südwestlichen Flächen, gelegen nördlich der Schiffbauerpromenade in die Planung einzube-

ziehen. Aus diesem Grunde wurden auch die südlich der ursprünglichen Planstraße A befindlichen Flächen in das Verfahren einbezogen. Aus Sicht der Stadt ergeben sich darüber hinaus auch Potentiale für eine wohnbauliche Entwicklung östlich der Straße „Zum Netzboden“. Diese flächenmäßige Erweiterung wurde mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 28.04.2016 vollzogen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten: von der Störtebekerstraße,
- im Südosten: von der vorhandenen Wohnbebauung sowie den Flächen des Einkaufszentrums,
- im Südwesten: von der Schiffbauerpromenade,
- im Nordwesten: von der Philipp-Müller-Straße.

Der Bereich der Änderung mit der Erweiterung des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von etwa 5,7 ha sowie die Flurstücke 2746/53, 2746/54, 2746/55, 2746/56, 2746/57, 2746/58, 2746/59, 2746/60, 2746/61, 2746/62, 2746/63, 2746/64, 2746/67, 2746/68, 2746/69, 2746/70, 2746/104, 2746/105, 2746/106, 2746/107, 2746/110, 2746/113, 2746/115, 2746/117, 2746/118, 2746/162, 2746/164 (teilw.), 2746/171, 2746/172, 2746/173, 2746/174, 2746/175, 2746/177, 2746/178, 2746/182, 2746/183, 2746/186, 2746/221 (teilw.), 2746/223 (teilw.), 2746/226 (teilw.), 2746/228 (teilw.), 2746/234, 2746/235, 2746/236, 2746/237, 2746/240, 2746/241, 2746/242, 2746/243, 2746/244 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar.



Luftbild des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2015)



Luftbild nach dem Rückbau der Geschosswohnungsbauten (Quelle: Auszug aus der Begründung zur Ursprungsplanung)

### 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbaufläche 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),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

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

Als Plangrundlagen dienen der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 67/06/1 der Hansestadt Wismar, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2015), der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom Vermessungsbüro Bauer & Siwek (Wismar, Mai 2006, aktualisiert im April 2015), ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Oktober 2015 sowie eigene Erhebungen.

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

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

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

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

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs,
- regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

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

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

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

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

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

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, dass mit der Umsetzung der Ziele der vorgelegten Planung eine innerstädtische Brachfläche umgenutzt wird. Die Planung trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und räumt gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung ein (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (5) RREP WM). Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum Entwurf ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Auf eine alternative Standortprüfung verzichtet die Stadt, da ursprünglich bebaute Flächen im Innenbereich wieder einer Nutzung zugeführt werden. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

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

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Dessen 2. Fortschreibung wurde am 26.09.2013 von der Bürgerschaft beschlossen.

Die Hansestadt Wismar hat folgende strategischen Ziele bestimmt:

- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten,
- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung,
- Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt,
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz,
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Wismar.

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Schwerpunkten wurden im ISEK (ISEK, Kapitel 6) gesamtstädtische Maßnahmen/ Projekte zur Zielerreichung zugeordnet. Im Einzelnen sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Umsetzung der gesetzlich vorgegebenen Anforderungen der Barrierefreiheit,
- Umsetzung einer effizienten energetischen Sanierung,
- Entwicklung der Rückbauflächen im Friedenshof für Wohnungsneubau,
- Untersetzung der Rahmenpläne Friedenshof, Kagenmarkt, Wendorf durch Aufstellung von Bebauungsplänen unter Beteiligung der Stadtwerke Wismar GmbH als Betreiber der notwendigen Netze und Anlagen.

In der Analyse zu den freien Wohnbaukapazitäten ist dargelegt, dass derzeit bis 2020 innerhalb der Hansestadt Wismar ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen (rechtskräftige Bebauungspläne mit Erschließung) für 329 Wohneinheiten besteht.

Basierend auf der Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte ist insbesondere für den Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ von folgendem Bedarf auszugehen:

2015 190 WE,  
2020 210 WE,  
2025 70 WE.

Bezüglich der Funktionalität innerhalb des Stadtgebietes (bei der Betrachtung der insgesamt acht Stadtteile) ist der Stadtteil Friedenshof, in dem sich das Plangebiet befindet, auf dem 4. Rang hinter dem Wohngebiet Wendorf (ISEK, Tabelle 19). Hierfür sind vor allem die Bewertungen bereits vorhandener Einrichtungen wie Altersgerechte Wohnformen, Sonderangebote (wie z.B. Nähe zum Tierpark und Bürgerpark) und Spielplätze in überdurchschnittlicher sowie Sport-/Freizeiteinrichtungen und Schulen im städtischen Durchschnitt ausschlaggebend.

Bei der Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung (ISEK, Kapitel 5) ist der Bereich Friedenshof II dem Gebietstyp III - Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf zugeordnet: "Diese Gruppe wird gebildet durch die industriell errichteten Wohngebiete Friedenshof I und II".

Am südwestlichen Stadtrand Wismars begann 1975 der Bau des Wohngebietes Friedenshof. Der erste Bauabschnitt umfasste den Bau von 2.730 Wohnungen in fünfgeschossigen Gebäuden, die durch den Bau von 2.800 Wohnungen in einem zweiten Bauabschnitt ergänzt wurden.

Zum Stadtteil Friedenshof gehört das südlich gelegene Dorfgebiet Dammmhusen, das überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Ergänzt wurde der Wohnungsneubau in Dammmhusen Ost und Süd durch Eigenheimbau und im westlichen Friedenshof durch Eigenheimbau und mehrgeschossigen Wohnungsneubau. Somit ist der Stadtteil Friedenshof ein gemischtes Wohngebiet, auf der einen Seite große industriell gefertigte Wohngebäude, die die überwiegende Wohnform in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II darstellen, und auf der anderen Seite vorherrschend privates Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Dammmhusen/Gartenstadt sowie dem restlichen Bereich Friedenshofs.

Der Stadtteil Friedenshof hat die zweithöchste Einwohnerdichte der Hansestadt Wismar. Die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II weisen aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen die größte Bevölkerungskonzentration auf.

Hier konzentrieren sich auch soziale Spannungsfelder im industriell errichteten Wohngebiet (Friedenshof I und II). Nach wie vor sind diese Gebiete durch Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Wohnungsleerstände gekennzeichnet. Trotz bewusst gesteuerter Gegenmaßnahmen, insbesondere ist die hohe Anzahl des Wohnungsrückbaus mit 1.410 WE zu nennen, konnten diese Entwicklungen bisher nicht entscheidend gestoppt werden.

Auf Grund der sozioökonomischen Entwicklung, der wohnungswirtschaftlichen und insbesondere der infrastrukturellen Schwächen (z.B. E.-Weinert- Promenade und Hanns-Eisler-Straße) sind diese Gebiete als Stadtumbaugebiete, wie bereits seit dem ISEK 2002 und der 1. Fortschreibung 2005, einzuordnen. Für die Behebung der Strukturschwächen besteht Handlungsbedarf, dazu zählt auch die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten auf Rückbauflächen. Es wird ein ISEK - Teilkonzept (Teil B der ISEK-Fortschreibung) erarbeitet. Vorrangiges Ziel ist der Erhalt und der Ausbau

der Wohnfunktion, die infrastrukturelle Aufwertung, Sanierung und weiterer Rückbau.“

Im ISEK – Stadtteilkonzept Friedenshof I und II werden folgende Aussagen getroffen:

„Für die Hansestadt Wismar haben die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II als Wohnstandort eine zentrale Bedeutung. In den vergangenen Jahren sind insbesondere im Friedenshof II durch umfangreiche Rückbaumaßnahmen große Flächen bräumt worden und damit Teile der städtebaulichen Struktur „verschwunden“. Auch im Friedenshof I wurden durch Rückbau Quartiere entdichtet, die ursprüngliche Struktur ist insgesamt jedoch noch vorhanden.

Ziel der Entwicklung in den nächsten 15 Jahren muss der Erhalt und die weitere städtebauliche Qualifizierung dieses Wohngebiets sein.“

Zur langfristigen Stabilisierung des Stadtteils wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- Nachhaltige Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort und Erhalt eines ausreichenden Bestandes an einfachem, bezahlbarem Wohnraum,
- Neuordnung öffentlicher Bereiche unter Nutzung der Naturraumpotenziale,
- Sanierung der Bildungseinrichtungen und Schaffung von neuen Kommunikationsstrukturen,
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion.

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Friedenshof I und II sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen,
- Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum,
- Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation.

Innerhalb der Handlungsfelder ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Verbesserung der stadtteilräumlichen Qualitäten durch Wiederbebauung der freigewordenen Flächen nach Gebäuderückbau für alle Generationen und Nutzergruppen,
- Stärkung der Wohnfunktion durch Fortsetzung der Sanierung.

Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum

- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung,
- Anpassung sozialer Infrastruktur durch bauliche Aufwertung.

Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation

- Erhalt der bestehenden Sport- und Freizeitangebote sowie Qualifizierung der Lernbedingungen durch Sanierung, Aufwertung und Ausbau,
- Verbesserung der Kommunikationsstruktur durch regelmäßigen Dialog zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar.

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Entwicklungszielen wurden stadtteilbezogene Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung zugeordnet. Aufbauend auf dem Städtebaulichen Rahmenplan, 2. Fortschreibung, den Planungen der Wohnungsunternehmen sowie der Versorgungsträger, den aufgestellten Bebauungsplänen und den Erkenntnissen des Monitoring 2012 sowie der Prognosen bis 2025 werden für diesen Planungszeitraum u.a. folgende Maßnahmen im Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen vorgesehen:

- Zum Leuchtfeuer / Fischerpier / Zum Netzboden [Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes]

Das ca. 7 ha große Gebiet, das im Rahmen des Stadtumbauprozesses komplett beräumt wurde, besitzt erhebliches Entwicklungspotential. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schulen und Kindereinrichtungen, Hanse-Klinikum, Nahversorger), bieten gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines integrierten Wohnquartiers. Mit der Nähe zu Erholungs- und Freizeitbereichen (Wohnpark, Bürgerpark, Wonnemar etc.) und zur Altstadt (über den ÖPNV und Fuß- und Radwegeverbindungen) sind sehr gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung dieses Standortes für eine künftige individuelle Wohnbebauung gegeben.

*Entwicklungskonzept gem. Bebauungsplan:*

Für das gesamte Gebiet wurde ein Bebauungsplan [rechtskräftiger Ursprungsbebauungsplan Nr. 67/06/1] mit dem Ziel aufgestellt, diesen Bereich neu zu ordnen und wieder zu einem attraktiven Stadtteil werden zu lassen. Der Bebauungsplan sieht in unmittelbarer Nachbarschaft zu der vorhandenen fünfgeschossigen Bebauung im Süden den Bau von Stadtvillen mit zwei bis drei Geschossen und zwei bis sechs Wohnungen vor, in den übrigen Bereichen ist eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen (Einzel- und Doppelhäuser) geplant. An der Störtebekerstraße, gegenüber dem Klinikum, ist eine Vorbehaltsfläche für eine mögliche Erweiterung des Klinikums eingeordnet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine lockerere Bebauung in offener Bauweise mit einem hohen Anteil an Freiflächen zu realisieren.

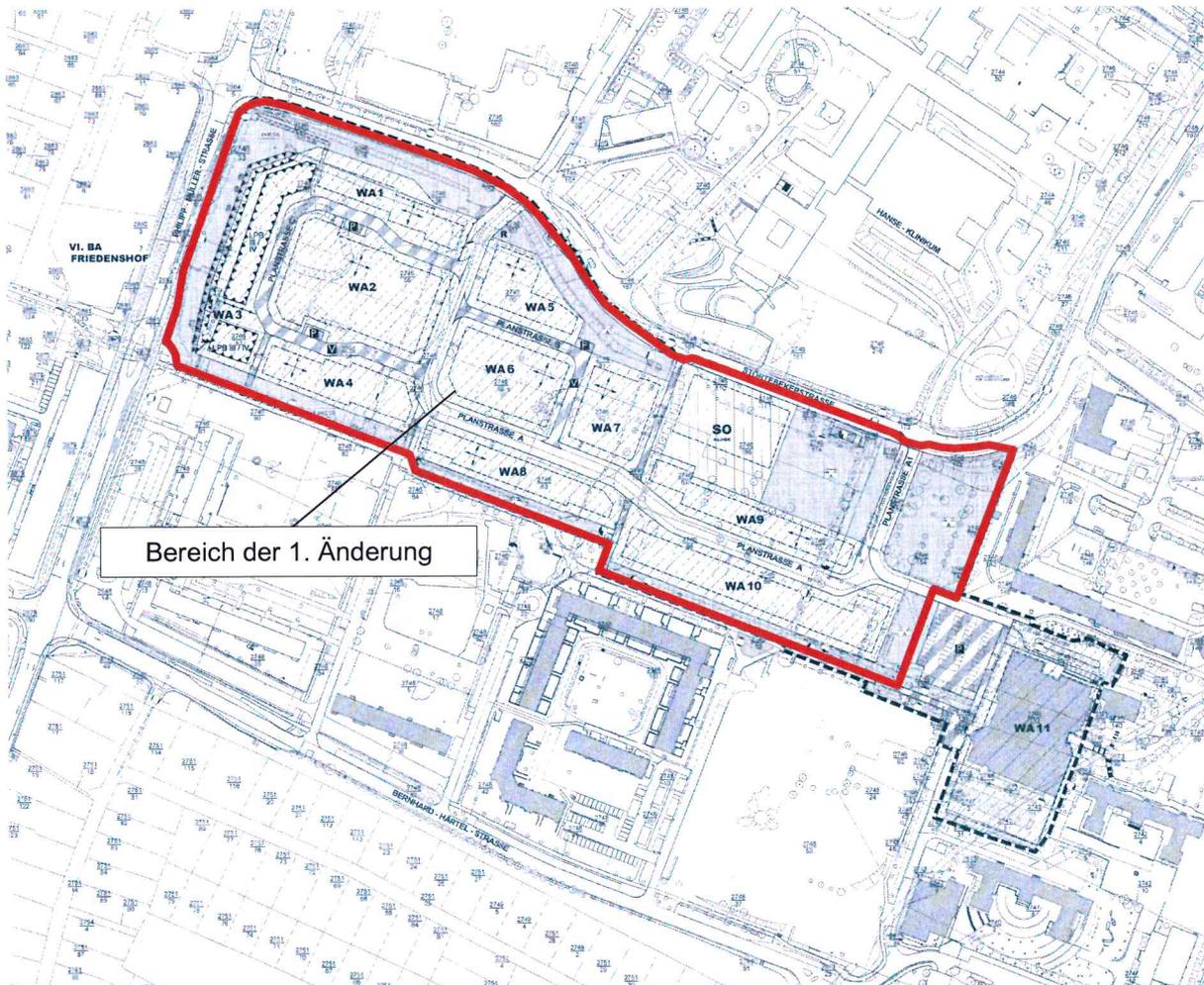
Da das bestehende Baurecht bisher nicht zu baulichen Entwicklungen in diesem Bereich geführt hat, wird empfohlen, weiterführend gemeinsam mit den Eigentümern die Voraussetzungen für eine schrittweise Realisierung zu entwickeln. [Die Aufstellung der 1. Änderung erfolgt durch Beschluss der Bürgerschaft nach Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes durch die Eigentümer der Flächen]

- Untersetzung des städtebaulichen Rahmenplanes durch Nachnutzungskonzepte für Rückbauflächen durch die Eigentümer und gegebenenfalls Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere an städtebaulich bedeutsamen öffentlichen Bereichen (Promenaden).

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

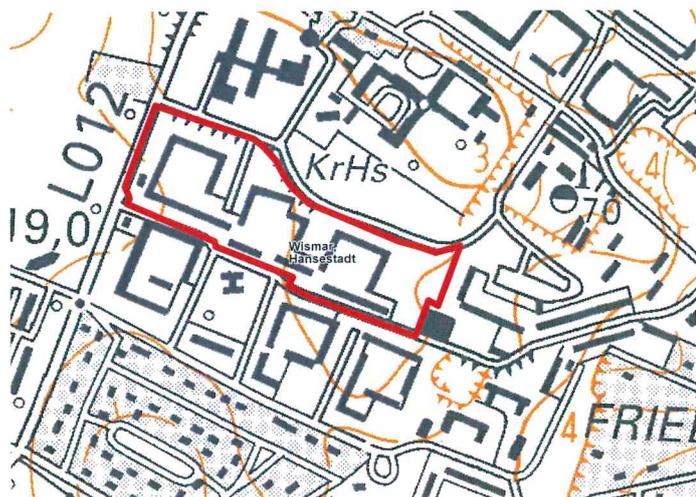
Für den Bereich der 1. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67/06/1. Die Flächen des vorhandenen Einkaufszentrums sowie des angrenzenden Parkplatzes sind nicht Bestandteil der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes.



Kennzeichnung des Bereiches der 1. Änderung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67/06/1 der Hansestadt Wismar

Im Plangebiet standen ursprünglich industriell gefertigte Geschosswohnungsbauten. Diese wurden im Rahmen des Stadtumbauprozesses auf der Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Wismar zurückgebaut.

Plangebiet um 1995  
(© GeoBasis DE/M-V 2015)



Nach dem Rückbau der Gebäude stellt sich die Fläche als Rasen-/ Wiesenfläche mit einigen Einzelbäumen dar. Die genutzten fußläufigen Verbindungen in Nord-Südrichtung sind anhand der Trampelpfade gut erkennbar.

Nördlich des Plangebietes liegt die Störtebekerstraße mit dem angrenzenden Gelände des Klinikums in der Hansestadt Wismar. Nordöstlich befindet sich ein Hub-schrauberlandeplatz des Klinikums. Im nordwestlichen Bereich wird der Höhenunterschied an der Störtebekerstraße durch eine begrünte Böschung abgefangen.

Die ursprünglich der verkehrlichen Erschließung dienende Straße „Zum Leuchtfeuer“ ist noch vorhanden. An dieser Straße werden die Flächen zum Parken, u.a. durch Besucher des Klinikums, genutzt.

Im Osten werden die Flächen westlich und östlich der Straße „Zum Netzboden“ aktuell als Stellplatzfläche genutzt. Die Straße „Zum Netzboden“ selbst führt zum außerhalb des Plangebietes gelegenen Einkaufsmarkt mit einer Stellplatzfläche.



Schiffbauerpromenade im Süden



Blick von der Philipp-Müller-Straße



Blick zum Klinikum über die Straße  
„Zum Leuchtfeuer“



Blick nach Südosten

Die südlich gelegene Schiffbauerpromenade stellt eine attraktive Wegeverbindung umrahmt von Baumreihen für Fußgänger und Radfahrer dar. Die integrierten Spiel- und Aufenthaltsbereiche laden zum Verweilen ein.

In der Philipp-Müller-Straße sowie in der Störtebekerstraße sind Bushaltestellen des ÖPNV vorhanden. Die Schiffbauerpromenade ist mit Aufenthalts- und Spielbereichen gestaltet.

Ein Schulstandort liegt südöstlich des Änderungsbereiches. Einkaufsmöglichkeiten bestehen östlich sowie westlich des Plangebietes und sind vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar.

Die vorhandene Infrastruktur, die sanierten Schulen und Kindereinrichtungen, die Nähe zum Klinikum und auch die gute Gestaltung der öffentlichen Freiräume, die im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung erfolgte, werden dieses Gebiet auch künftig für eine Wohnnutzung für den privaten Bereich auf einem integrierten Standort interessant machen. Dieser Bestand soll soweit wie möglich und erforderlich in die künftige Planung einbezogen werden.

Die Nähe zum Bürgerpark bietet gute Voraussetzungen für die Erholung und zur aktiven Freizeitgestaltung. Die Altstadt als Zentrum der Hansestadt Wismar ist über den ÖPNV und über Fußwegeverbindungen zu erreichen.

## 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 ist weiterhin die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Mit der Änderung der bisherigen städtebaulichen Konzeption soll das Spektrum für die bauliche Entwicklung vergrößert werden. Neben Einzel- und Doppelhäusern sollen auch Mehrfamilienhäuser entstehen können. Ziel dieser Änderungen ist es auch, auf den derzeit brachliegenden Flächen moderne Architekturformen zu ermöglichen. Enge Baufenster, die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss sowie an traditionellen Bauformen orientierte Traufhöhen erschweren die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen und damit die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum.

Weitere Inhalte der Änderung sind die Optimierung der verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie die Umwidmung des Sondergebietes "Klinik" und einer Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet.



Städtebauliches Konzept – Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Verkehrsflächen, Philipp-Müller-Straße, Störtebekerstraße und Schiffbauerpromenade gesichert. Die Anbindung der Planstraßen und somit die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich von Norden über die Störtebekerstraße. Des Weiteren dient die Straße „Zum Netzboden“ der verkehrlichen Erschließung für künftige Baugrundstücke. Die Schiffbauerpromenade ist ausschließlich den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Weitere fußläufige Verbindungen sollen zwischen der Schiffbauerpromenade und den Planstraßen entstehen. In der Philipp-Müller-Straße sowie in der Störtebekerstraße befinden sich Haltestellen des ÖPNV.

Im Übergang zu diesen umgebenden öffentlichen Straßen und Wegen werden öffentliche Grünflächen integriert. Im Norden wird der teilweise große Geländeunterschied zwischen Störtebekerstraße und Baugebiet berücksichtigt. Durch die vorhandenen und geplanten Gehölzanzpflanzungen in diesem Bereich wird die Straße darüber hinaus zum Baugebiet optisch abgeschirmt. Entlang der Philip-Müller-Straße soll eine neue Bepflanzung ebenfalls als optische Trennung fungieren.

Durch die breiten Grünflächen entlang der Schiffbauerpromenade wird die Grüngestaltung mit Aufenthalts- und Spielbereichen sowie Baumpflanzungen erhalten bzw. es entstehen Flächen für deren Erweiterung. Des Weiteren werden Abstandsflächen zwischen dem öffentlichen Weg und den künftigen Baugrundstücken geschaffen.

Dadurch entfällt auch die Notwendigkeit für künftige Eigentümer, die zur Schiffbauerpromenade ausgerichteten Gärten mit Sichtschutzeinrichtungen zu versehen. Regelungen erfolgen hier bezüglich der zulässigen Einfriedungen in Kombination mit Anpflanzgeboten, um das Ortsbild zu schützen.

Die positive Gestaltung des Einfamilienhausgebietes soll durch die Gestaltung eines Vorgartenbereiches erzielt werden. Im Bereich der künftigen Einfamilienhausbebauung ist die Integration von öffentlichen Spiel- oder Aufenthaltsplätzen nicht vorgesehen, da im Süden des Plangebietes, im Bereich der Schiffbauerpromenade, ein entsprechendes Angebot besteht bzw. erweitert werden kann.

Für den westlich gelegenen Bereich der Mehrfamilienhäuser ist im Zuge der Erstellung eines konkreten Entwicklungskonzeptes die Herstellung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen vorgesehen, um ein attraktives Umfeld zu gestalten.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Innerhalb des Plangebietes können somit sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf den westlich gelegenen Flächen (Gebiete WA1) sowie auf der östlich gelegenen Fläche (Gebiet WA 4) sollen Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstehen können. Die übrigen Flächen (Gebiete WA 2 und WA 3) sind für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vorgesehen.

Für die Mehrfamilienhäuser sind zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. In unmittelbarer Nachbarschaft, entlang der Philipp-Müller-Straße sind bereits Gebäude mit vergleichbarer Kubatur vorhanden, daher werden für die Mehrfamilienhäuser mindestens zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Firsthöhe ist innerhalb des Gebietes WA 1.1 mit maximal 13,0 m sowie innerhalb des Gebietes WA 4 mit maximal 11,0 m festgesetzt. Somit bestehen für diese Teilgebiete großzügige Gestaltungsspielräume. Im Bereich des Gebietes WA 4 wird eine geringere maximale Firsthöhe als im Gebiet WA 1.1 festgesetzt, um zur attraktiven Gestaltung des Ortsbildes einen gestaffelten Höhenübergang zwischen den geplanten Einfamilienhäusern und dem vorhandenen mehrgeschossigen Wohnblock zu erreichen.

Im direkten Anschluss an die Schiffbauerpromenade ist die minimale Firsthöhe im gesamten Plangebiet grundsätzlich und somit auch für das Gebiet WA 1.2 mit 8,50 m bestimmt. Die maximale Firsthöhe beträgt auch hier 13,0 m.

Für die Gestaltung der Dächer innerhalb der Gebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 4 sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer mit Dachneigungen bis zu 48° zulässig.

Ausnahmsweise können zusätzlich zu den o.g. zulässigen Vollgeschossen innerhalb der Gebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 3 und WA 4 Staffelgeschosse als Vollgeschosse auf den Gebäuden errichtet werden. Die Errichtung eines Staffelgeschosses ist mit einer maximalen Größe von zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und mit einem Mindestabstand zur Traufe dieses Vollgeschosses an zwei Gebäudeseiten von 1,50 m (Außenmaß) zulässig.

Darüber hinaus ist bei der Errichtung dieses Staffelgeschosses in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 4 die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe um 1,00 m zulässig.

Mit dieser Ausnahmeregelung zur Errichtung von Staffelgeschossen besteht insbesondere im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser ein größerer Gestaltungsspielraum für das künftige Angebot an Mietwohnungen. Die entstehenden Dachflächen können bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, u.a. die Einhaltung der Abstandsflächen, als Dachterrassen ausgebildet werden.

Gleichzeitig fügen sich die Gebäude innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 4 mit maximal drei Vollgeschossen sowie einem möglichen zusätzlichen Staffelgeschoss in das städtebauliche Umfeld ein. Ziel ist eine erkennbar niedrigere Bebauung als die benachbarten vier bis fünf geschossigen Gebäude. Auch mit der möglichen Gestaltung der Gebäude im Gebiet WA 3 mit zwingend zwei Vollgeschossen und einem ausnahmsweise zulässigen Staffelgeschoss wird die städtebauliche Umgebung gewürdigt und ein gestaffelter Übergang zu der Nachbarbebauung geschaffen.

Die Errichtung von altengerechtem Wohnraum ist ebenfalls innerhalb dieser Mehrfamilienhäuser vorstellbar.

Für den Bereich mit den Mehrfamilienhäusern erübrigt sich die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, da die Flächen in den Gebieten WA 1 weiterhin im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG bzw. im Gebiet WA 4 im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG verbleiben. Die zulässige, überbaubare Fläche wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche innerhalb der Gebiete WA 1.1 und WA 1.2 sind die Flächen der zulässigen Stellplätze nicht mit einzubeziehen.

Innerhalb des Bereiches des Gebietes WA 4 befindet sich aktuell eine private Stellplatzanlage, die zunächst auch künftig betrieben werden soll. Daher wird bestimmt, dass gemäß § 9 Abs. 2 BauGB innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sowie innerhalb der davon westlich gelegenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke – Neuanpflanzung“ bis zur Umsetzung der zulässigen Nutzung innerhalb des Gebietes WA 4 die Errichtung und der Betrieb einer privaten Stellplatzfläche zulässig ist.

Es sollen für die Einfamilienhäuser in den Gebieten WA 2 und WA 3 Grundstücke in Größen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> angeboten werden. Innerhalb dieser Grundstücke wird die Mindestgrundstücksgröße auf 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt. In der Planzeichnung sind mögliche, unverbindliche Grundstücksteilungen durch die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen veranschaulicht. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.

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

In den Gebieten WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Stadt möchte mit diesen Festsetzungen eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Sofern nur Doppelhäuser errichtet werden, erhöht sich die möglich Zahl der Grundstücke und der Gebäude im Vergleich zur Errichtung von Einzelhäusern. Dies hätte eine größere Verdichtung und eine engere Bebauung zur Folge. Bei möglichen zwei Wohneinheiten je Gebäude könnten insgesamt mehr Wohneinheiten entstehen. Dies ist jedoch nicht Ziel der Stadt, daher ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Neben „klassischen“ eingeschossigen Einfamilienhäusern können auch Gebäude in moderner Architektur, z.B. Stadtvillen mit Pult- oder Flachdächern, entstehen.

Innerhalb der Gebiete WA 2 sind ein- sowie zweigeschossige Gebäude zulässig. Das Nebeneinander von eingeschossigen Gebäuden, mit Sattel- und Walmdach (hier zwischen 25° und 48°), und zweigeschossigen Gebäuden mit flacher Dachneigung bis zu 25°, die auch als Flach- und Pultdach ausgebildet werden können, ist städtebaulich verträglich und leistet einen Beitrag, ein hochwertiges Baugebiet entstehen zu lassen. Die Stadt verhindert mit diesen Festsetzungen die direkte Nachbarschaft von zweigeschossigen Gebäuden mit zu Wohnraum ausgebautem, somit steiler geneigtem Dach, sowie eingeschossigen „Bungalows“ mit Flachdach, um extreme Höhenunterschiede bei benachbarten Wohngebäuden zu vermeiden.

Die Einfamilienhäuser entlang der Schiffbauerpromenade (Gebiete WA 3) sollen zwingend als zweigeschossige Gebäude errichtet werden, um einen gestaffelten Höhenübergang zwischen der neuen Wohnbebauung und den vorhandenen fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Die zweigeschossigen Gebäude mit einer minimalen Firsthöhe von 8,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m können mit Dachneigungen bis maximal 35° errichtet werden. Die Ausbildung als Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach ist zulässig.

Für alle Baugebiete wird die zulässige Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens) mit maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt die mittlere Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück. Für die Gebiete WA 1.1 und WA 1.2 gilt für die Bestimmung des Bezugspunktes die mittlere Höhenlage der Planstraße B in dem in der Planzeichnung festgesetzten Abschnitt. Mit dieser Festsetzung sichert die Stadt, dass für die künftigen Bauherren ein eindeutiger Bezugspunkt besteht. Für die Bestimmung des Bezugspunktes in den Gebieten WA 1.1 und WA 1.2 wird der südlich gelegene Abschnitt der Planstraße B festgesetzt. Insbesondere der nördlich gelegene Abschnitt der Planstraße B eignet sich nicht als Bezugsmaß, da sich dieser um etwa 1 bis 2,0 m erhöht zum eigentlichen Baufeld befindet.

Zur Herstellung eines Planums sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gebieten WA 1 bis zu einem Maß von 0,50 m sowie in den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 4 bis zu einem Maß von 0,30 m zulässig. Durch die festgesetzten zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen besteht die Möglichkeit kleinflächige Höhenunterschiede im Gelände auszugleichen.

Innerhalb der Gebiete WA 1 halten die Baugrenzen zu der umlaufenden Erschließungsstraße einen Abstand von 5,0 m sowie zu den Fußwegen und Pkw-Stellplätzen einen Abstand von 3,0 m ein. Somit besteht im Rahmen der Objektplanung unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ein hinreichender Spielraum zur Anordnung der Gebäude.

Die überbaubaren Flächen werden in den Gebieten WA 2 und WA 3 durch Baugrenzen, die in der Regel einen Abstand von 5 m zu den festgesetzten Planstraßen einhalten, bestimmt.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch die festgesetzten umlaufenden Baugrenzen besteht für künftige Bauherren ein ausreichender Spielraum, um die neuen Gebäude, auch Nebengebäude zu errichten.

Innerhalb des Gebietes WA 4 ist die Baugrenze zur westlich angrenzenden Grünfläche ebenfalls mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich hält die Baugrenze einen Abstand von 10,0 m ein. Damit wird die Nähe zum benachbarten mehrgeschossigen Wohngebäude berücksichtigt.

Zum Schutz des Straßen- und Ortsbildes wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.

Innerhalb des Vorgartenbereiches sind in den Gebieten WA 2 und WA 3 die Herstellung einer maximal 5,0 m breiten Zufahrt und die Nutzung dieser Zufahrt als offener Stellplatz zulässig. Das Straßenbild soll durch die Hauptgebäude geprägt werden, daher sollen hochbauliche Anlagen möglichst hinter die Hauptgebäudeflucht zurücktreten und sind daher nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der Grundstückszufahrt ist ein offener Stellplatz zulässig. Es ist jedoch ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen, dass offene Stellplätze direkt vor dem Hauptgebäude entstehen. Insgesamt sind je Baugrundstück zwei Stellplätze herzustellen.

Innerhalb des festgesetzten Gebietes WA 1.2 dürfen Balkone und Terrassen die südliche Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten. Damit kann für die künftige Mehrfamilienhausbebauung im Gebiet WA 1.2 die Bebaubarkeit optimiert werden. Balkone tragen gleichzeitig zur Gliederung der Fassaden bei.

Zum Schutz des Ortsbildes entlang der Schiffbauerpromenade werden Festsetzungen für Einfriedungen mit Bepflanzungen getroffen.

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

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

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

## 2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

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

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

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

Zulässige Dachformen für eingeschossige Gebäude sind Sattel- und Walmdächer. Darüber hinaus sind bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind außerdem Blecheindeckungen oder die Ausbildung von begrüntem Dächern zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 25 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Die Wirkung im Orts- und Landschaftsbild von Dächern mit Dachneigungen kleiner als 15° sind geringer, daher sind für diese auch Dachbahnen als Dacheindeckung zulässig. Dennoch ist zum Schutz des Ortsbildes das Mauerwerk über das Niveau des Daches hochzuziehen (Ausbildung einer Attika).

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen für Hauptgebäude in der Nutzungsschablone sind bei untergeordneten Anbauten sowie bei der Ausbildung von Gauben oder Giebeln (Nebendachflächen) abweichende Dachneigungen zulässig.

Dächer von Nebengebäuden können auch in anderen Formen oder Materialien ausgebildet werden. Nebengebäude haben im Ortsbild nur eine untergeordnete Wirkung und sind auch nur in bzw. hinter der Hauptgebäudeflucht zulässig, daher sind diese mit anderen Dacheindeckungen und -formen als die Hauptgebäude zulässig.

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

Bei der Ausbildung von Sattel-, Walm- und Pultdächern sind liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel zulässig, wenn sie insgesamt 35% der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient der positiven und harmonischen Gestaltung der Dachflächen.

Fassaden sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder mit Holzverschalungen auszuführen.

Der Blockhausstil ist unzulässig. Die Holzfassaden sind ausschließlich aus gerade geschnittenen Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/ oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher im Raum Süddeutschlands ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden. Gebäude mit Holzfassaden, auch sogenannte Schwedenhäuser, sind mittlerweile weit verbreitet und daher zulässig.

Putzfassaden sind wie Holzfassaden nur in gebrochenem Weiß, Gelb-, Rot-, Beige, Braun- oder Grautönen zulässig. Bei der Verwendung von Sichtmauerwerk ist dieses in den Farben rot, rotbunt, rotbraun, gelbbraun oder grau auszuführen.

Um mögliche Störungen durch Reflektionen im Ortsbild zu verhindern, ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

Eine Verschindelung von Fassadenteilen, ausgenommen Schornsteinverkleidungen, ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachflächenfenster. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Auch diese Bauelemente werden als ortsbildstörend eingestuft und sind daher ausgeschlossen.

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

Innerhalb der Gebiete WA 3 ist an den südlichen Grundstücksgrenzen, die an die öffentlichen Grünflächen entlang der Schiffbauerpromenade grenzen, ausschließlich heimische Sträucher, mindestens einreihig, eine Pflanze pro lfd. Meter der Arten Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hain- Buche (*Carpinus betulus*), Feld- Ahorn (*Acer campestre*) und Liguster (*Ligustrum vulgare* "Atrovirens") anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Formschnitte sind zulässig. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen mit Zypressen- und Thuja-Gewächsen ist unzulässig. Diese Pflanzverpflichtung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Erstbezug des Hauses durchzuführen. Darüber hinaus ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an diesen Grenzen unzulässig. Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen nur in grünem Farbton bis zu einer Höhe von 1,50 m und nur in Kombination mit der genannten Pflanzmaßnahme zulässig.

Einfriedungen, mit Ausnahme der Einfriedungen an den öffentlichen Grünflächen im Gebiet WA 3 entlang der Schiffbauerpromenade, sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun mit senkrechter Lattung, Klinker- oder Natursteinmauer zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Mauerkronen sind durchgehend zu bepflanzen. Für Zäune und Hecken entlang der Planstraßen und der Straße „Zum Netzboden“ sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur straßenseitigen Baugrenze gilt eine maximale Höhe von 0,70 m. Die zulässige Höhe für Zäune, Hecken und Mauern an den übrigen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen beträgt 2,0 m. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von 0,70 m für Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zur stra-

Beidseitigen Baugrenze will die Stadt ausreichende Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von den Grundstücken gewähren.

Mit den Festsetzungen für Einfriedungen nimmt die Stadt Einfluss auf die optische Gestaltung des Straßenraumes sowie des Ortsbildes.

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

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Überkragende Solaranlagen sind zum Schutz des Ortsbildes nicht zulässig. Die Errichtung von aufgeständerten Solaranlagen ist nur auf Flachdächern in Verbindung mit der Ausbildung einer Attika zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Verkehrsflächen, Philipp-Müller-Straße, Störtebekerstraße und Schiffbauerpromenade gesichert. Die Anbindung der Planstraßen und somit die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich von Norden über die Störtebekerstraße. Des Weiteren dient die Straße „Zum Netzboden“ der verkehrlichen Erschließung für künftige Baugrundstücke. Die Schiffbauerpromenade ist ausschließlich den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. In der Philipp-Müller-Straße sowie in der Störtebekerstraße befinden sich Haltestellen des ÖPNV.

In den Kreuzungsbereichen von Störtebekerstraße mit den Planstraße A und D sowie mit der Straße „Zum Netzboden“ sind Flächen festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Innerhalb dieser von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Strauchwerk darf straßenseitig eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 3,0 m. Damit werden die Anforderungen an die Verkehrssicherheit bei Ausfahrt auf die Störtebekerstraße berücksichtigt.

Die Planstraße A bindet an die Störtebekerstraße an. Ziel ist die Ausbildung eines geordneten Knotenpunktes. Für diese Planstraße A ist die Errichtung eines einseitigen, im Kreuzungsbereich eines beidseitigen, Fußweges Planungsziel. Für die Fußwege sind Flächen in einer Breite von 2,30 m zuzüglich Sicherheitsstreifen vorgesehen. Für die Fahrbahn wird eine Fläche von 5,55 m zuzüglich Bankettbereich von 0,50 m in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche beachtet.

Im nördlichen Abschnitt sind für das angrenzende Gebiet WA 2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zufahrten zu den Grundstücken sind somit unzulässig, um die Belange der Verkehrssicherheit zu beachten.

Für die verkehrliche Erschließung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (Gebiete WA 1) wird ausgehend von der Planstraße A ein Ringerschließung (Planstraße B) berücksichtigt. Beidseitig dieser privaten Erschließungsflächen (Planstraße B) werden Stellplätze sowie die öffentlichen Parkplätze angeordnet. Weitere Stellplätze sind innerhalb einer Stellplatzanlage westlich der Planstraße A vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Planstraße A.

Derzeit wird von einem künftigen Wohnungsbestand in den Gebieten WA 1 von 100 Wohneinheiten ausgegangen. Demensprechend wurden mindestens 150 Stellplätze (innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze) sowie 20 öffentliche Besucherparkplätze (als öffentliche Parkfläche) in der Planzeichnung berücksichtigt.

Die Verkehrsflächen umschließen überwiegend die künftigen Mehrfamilienwohngebäude. Gleichzeitig rückt die geplante Bebauung damit von den vorhandenen Straßen ab, was sich positiv auf das Lärmempfinden der künftigen Bewohner auswirken kann. Somit entstehen verkehrsfreie Wohnhöfe, die gute Aufenthaltsqualitäten besitzen. Die Einordnung von Mietergärten, Aufenthalts- und Kleinkindspielbereichen ist hier sehr gut vorstellbar.

Die Fußwege auf diesem privaten Grundstück dienen auch als fußläufige Wegeverbindungen für die Allgemeinheit. Zur Sicherung dieser öffentlichen Widmung ist die Eintragung eines Gehrechtes in das Baulastenverzeichnis erforderlich.

Als weitere Ringerschließung (Planstraße C) von der Planstraße A ausgehend, wird das östlich der Mehrfamilienhausbebauung gelegene Gebiet für die Einfamilienhäuser erschlossen. Die wiederum daran angrenzenden Flächen für die Einfamilienhausbebauung werden über eine weitere Ringstraße (Planstraße D), die in der Störtebekerstraße „eingehängt“ ist, verkehrlich angebunden. Für die Planstraßen C und D ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer sind gleichberechtigt. Die festgesetzten 6,55 m untergliedern sich in beidseitige Bankettbereiche von 0,25 m und einer Mischverkehrsfläche von 6,05 m. Zur positiven Gestaltung des Straßenraumes sollen Einzelbäume integriert werden. Unter Beachtung einer Baumscheibe in einer Breite von 2,50 m sowie öffentlichen Parkplätzen stehen durchgängig 3,55 m für den fließenden Verkehr zur Verfügung. Damit wird die erforderliche Durchfahrtsbreite von 3,55 m für Rettungsfahrzeuge beachtet.

Der südlich gelegene Abschnitt der Planstraße D ist in einer Breite von 7,55 m festgesetzt. Hier sollen acht öffentliche Parkplätze in Parallelaufstellung Berücksichtigung finden, daher werden Ein- und Ausfahrten für das Gebiete WA 2 aus südlicher Richtung ausgeschlossen. Um die Ein- und Ausfahrt für südlich gelegene Grundstücke (Gebiet WA 3) zu beachten, ist hier die Verkehrsfläche im Vergleich zu den übrigen Abschnitten um 1,0 m verbreitert.

An der Planstraße C sind weitere sechs öffentliche Besucherparkplätze eingeordnet. Entsprechende Flächen sind als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 3 können etwa 40 Grundstücke entstehen. Bei der Errichtung von je zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus ergeben sich 80 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung eines erforderlichen Anteils von 20 % der Wohneinheiten für öffentliche Parkplätze, sind 16 öffentliche Parkplätze im Plangebiet für die Gebiete WA 2 und WA 3 zu integrieren.

An der Planstraße C entstehen sechs Parkplätze. Innerhalb des südlichen Abschnittes der Planstraße D können acht Parkplätze eingeordnet werden. Weitere Flächen für Besucherparkplätze stehen im Zusammenhang mit den geplanten Einzelbäumen zur Verfügung. In der Planstraße D handelt es sich um vier und in der Planstraße C um zwei Standorte für öffentliche Parkplätze.

In der Summe ergibt sich somit die Möglichkeit, 20 öffentliche Besucherstellplätze einzuordnen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Standorte für die Parkplätze abschließend zu bestimmen. Es sind entsprechend der derzeitigen Grundstückszahl 16 öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Die künftigen Grundstücke der Gebiete WA 2 und WA 3 liegen überwiegend direkt an den Planstraßen C und D. Nur einige südlich gelegene Grundstücke werden über öffentliche Stichwege, die dann in einen Fuß- und Radweg übergehen, bzw. über private Stichwege verkehrlich angebunden.

Von den Planstraßen C und D führen weitere Fuß- und Radwege zur Schiffbauerpromenade.

Die vorhandene Straße „Zum Netzboden“ im Osten des Plangebietes dient der verkehrlichen Erschließung des Einkaufsmarktes mit dazugehörigem Parkplatz sowie der geplanten Wohnbebauung. Westlich der Straße „Zum Netzboden“ ist die Anlage eines neuen Fußweges mit einer Gesamtbreite von 2,55 m (0,50 m Seitenstreifen, 1,80 m Fußweg, 0,25 Sicherheitsstreifen) vorgesehen. Auch hier werden südlich gelegene Grundstücke über einen Stichweg (private Erschließungsfläche) erschlossen. Die Weiterführung als Fuß- und Radweg zur Schiffbauerpromenade ist hier nicht vorgesehen, da weiter östlich ein Fußweg innerhalb von öffentlichen Grünflächen beachtet ist. Die öffentlichen Parkflächen mit etwa 10 möglichen öffentlichen Parkplätzen sind östlich der Straße „Zum Netzboden“ beachtet. Östlich dieser Parkplätze ist ein Fußweg vorgesehen. Die Baugrundstücke werden durch einen Grünstreifen zu diesen öffentlichen Flächen abgegrenzt.

Die Störtebekerstraße im Norden des Plangebietes ist vollständig hergestellt. Neben einem Fußweg sind öffentliche Parkplätze sowie Einzelbaumpflanzungen integriert. Grundsätzliche Änderungen ergeben sich durch die Planung nicht.

Durch das neue verkehrliche Erschließungskonzept, konkret durch die Anbindung der Planstraße D verändern sich die Anbindepunkte an der Störtebekerstraße. Es entstehen Überschneidungen mit den vorhandenen straßenparallelen Parkplätzen und neue Überfahrten. Aus Sicht der Stadt sind diese öffentlichen Parkplätze entbehrlich. Ziel ist die Ausbildung und der Schutz einer Grünfläche als Straßenbegleitgrün mit Einzelbäumen. Im Zuge der Neugestaltung sind die Beleuchtungsstandorte anzupassen.

Im Straßenabschnitt zwischen Philip-Müller-Straße und Einmündung der Planstraße A ist südlich der Störtebekerstraße die Neuanlage eines Fußweges in Fortführung der vorhandenen Fußwegeverbindung vorgesehen. In diesem Bereich sind aktuell jüngere Einzelbäume vorhanden. Die Fläche wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg – Neuanlage“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Herstellung eines 1,80 m breiten Fußweges zulässig. Der vorhandene Einzelbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt rund 6,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup> , gerundete Werte	
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>		<b>41.335</b>
WA 1.1 und WA 1.2	13.500	
WA 2	18.690	
WA 3	7.255	
WA 4	1.890	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>11.005</b>
Straßenverkehrsfläche (Planstraße A)	700	
Straßenverkehrsfläche (Straße "Zum Netzboden")	675	
Private Verkehrsfläche (Planstraße B)	2.870	
Private Verkehrsfläche (Stichwege)	155	
Mischverkehrsfläche (Planstraßen C und D)	3.070	
Fußweg, öffentlich	1.785	
Neuanlage Fußweg, öffentlich	390	
Fußweg, privat, auch zu Gunsten der Allgemeinheit	735	
Öffentliche Parkfläche	625	
<b>Grünflächen</b>		<b>12.560</b>
Parkanlage, privat	505	
Zäsurgrün, öffentlich	3.810	
Zäsurgrün, privat	720	
Wiese, privat	1.160	
Siedlungshecke, öffentlich	3.340	
Hecke mit Überhältern, öffentlich	795	
Hecke - Neuanpflanzung, öffentlich	115	
Hecke - Neuanpflanzung, privat	220	
Straßenbegleitgrün, öffentlich	1.295	
Straßenbegleitgrün, privat	600	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>		<b>100</b>
<b>Plangebiet</b>		<b>65.000</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Herstellung neuer Anlagen, die an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage von vorhandenen Leitungen, insbesondere im Bereich der Schiffbauerpromenade, ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen sind die Mindestabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß den baurechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Vorhandene Versorgungsleitungen (u.a. Niederspannungskabel, Trinkwasserversorgungsleitung, Telekommunikationsleitungen), die die Baugebiete queren, sind im Rahmen der Erschließung umzuverlegen.

Die künftigen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum (Planstraßen und Grünflächen) neu verlegt bzw. umverlegt werden. Unmittelbar am westlichen Plangebietsrand ist eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung in einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Dieser Bereich, auf privaten Flächen der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG, wird somit für die Neuverlegung von Leitungen freigehalten. Im weiteren Verlauf dienen die festgesetzten öffentlichen Grünflächen nördlich der Schiffbauerpromenade der Aufnahme von Ver- und Entsorgungsmedien. Eine Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im öffentlichen Raum ist nicht erforderlich. Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes sind keine Neuanspflanzungen von Einzelbäumen möglich.

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

#### **3.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Zuständigkeit zur Trinkwasserversorgung liegt bei der Stadtwerke Wismar GmbH. Die Versorgungsanlagen sind für das Plangebiet neu herzustellen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung wird über das neuherzustellende Hydrantennetz gesichert. Ausreichende Leitungsquerschnitte sind daher zu berücksichtigen.

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

#### **3.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Stadt auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist in Abstimmung

mit dem EVB durchzuführen. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.

Die Entsorgungsanlagen zur Schmutz- und Regenwasserableitung sind für das Plangebiet neu herzustellen. Aufgrund des anstehenden Bodens ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist über die öffentlichen Anlagen zentral abzuleiten. Das anfallende Regenwasser wird nach Umverlegung der vorhandenen Entsorgungsleitungen weiterhin in Richtung Süden in den Bereich der Schiffbauerpromenade und weiter über die bestehenden Anlagen abgeleitet.

Ein Regenwassersammler befindet sich südlich des Plangebietes im Bereich der Schiffbauerpromenade. Über diesen Regenwassersammler erfolgt die Ableitung in die örtliche Vorflut. Durch die beauftragten Erschließungsplaner wurde nachgewiesen, dass die neue Versiegelung kleiner ist als die ursprüngliche Versiegelung. Somit ist der hydraulische Nachweis erbracht, dass die vorhandenen Leitungen das anfallende Regenwasser aufnehmen können.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes soll jeweils geprüft werden, ob das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden kann.

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

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über den Neuanschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wismar GmbH sichergestellt.

Im Nordosten des Plangebietes zwischen Planstraße D und der Straße „Zum Netzboden“ wird ein Trafogebäude zurückgebaut und daher als künftig entfallend in der Planzeichnung dargestellt. Südlich, außerhalb des Plangebietes wurde für die gesicherte Versorgung ein neuer Trafo errichtet, der in der Planzeichnung dargestellt ist.

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

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m<sup>2</sup> Solarthermieflächen je Einzelhaus getroffen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau zur Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation sind Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zu führen. Innerhalb des Plangebietes sind Telekommunikationsleitungen des Versorgungsunternehmens vorhanden. Im Rahmen der technischen Erschließung des Gebietes werden für diesen Leitungsbestand Umverlegungen erforderlich.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar.

Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene und das künftige Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an den öffentlichen Straßen (Planstraßen und Straße „Zum Netzboden“) bereitzustellen. Für die künftigen Grundstücksbesitzer von Grundstücken, die über Stichwege erschlossen werden, ist zu beachten, dass die Entsorger diese Stichwege nicht befahren. Die Abfallbehälter sind daher am Einmündungsbereich mit der öffentlichen Durchfahrtsstraße bereitzustellen.

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

Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde sowie beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfäl-

len nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

#### **4. Immissionsschutz**

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

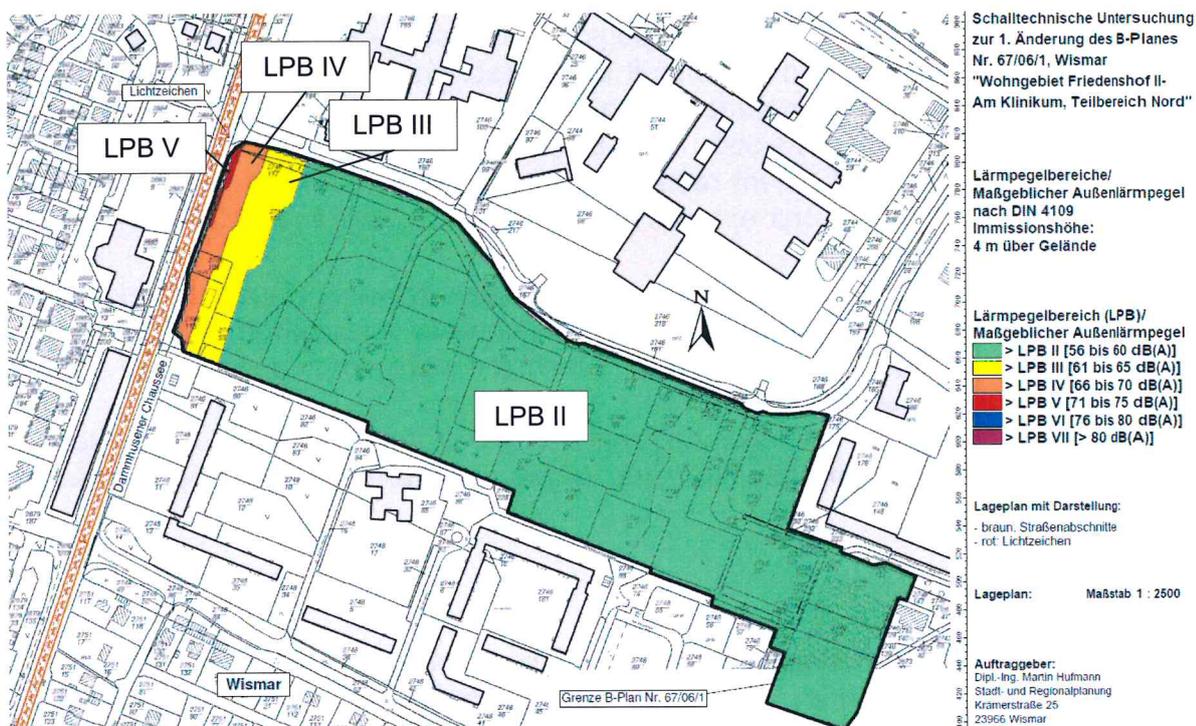
Die Hansestadt Wismar hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr sowie der Hubschrauber-Sonderlandeplatz am Hanse-Klinikum als relevante Lärmquellen auf das Plangebiet einwirken.

Um einen ausreichenden Schutz vor Immissionen für die künftige Bebauung im Plangebiet zu gewähren, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch ALN Akustik Labor Nord, Kiel den 23.10.2014, erarbeitet:

„...Das Plangebiet ist belastet durch Straßenverkehrsimmissionen der im Osten verlaufenden Straße „Dammhusener Chaussee“, im weiteren Verlauf „Philipp-Müller-Straße“. Nördlich des Untersuchungsgebietes befindet sich das Hanse-Klinikum Wismar. Durch den Betrieb des dort ansässigen Hubschrauberlandeplatzes sind Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich des B-Plans zu erwarten. Die Nutzung des Landeplatzes ist auf Flüge für den Rettungseinsatz beschränkt. ...“

##### **4.1 Straßenverkehrslärm**

Die bestehenden Richtwerte werden im straßennahen Bereich tags und nachts durch Verkehrsrgeräusche überschritten. Entsprechend den ermittelten Außenlärmpegeln wurden Lärmpegelbereiche (LPB) bestimmt. Diese sind in der nachfolgenden Übersicht, Anlage 1.3 der o.g. Untersuchung, dargestellt.



Anlage 1.3 der Schalltechnischen Untersuchung

Die geplante Bebauung im Änderungsbereich liegt innerhalb der ermittelten LPB III und II. Darüber hinaus wurde die 49 dB(A)-Isophone als Immissionsgrenzwert im Nachtzeitraum für Straßenverkehrslärm gemäß der 16. BImSchV ermittelt.

Die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden für den LPB II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt. Schalltechnische Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich.

Für die künftigen Gebäude innerhalb des LPB III und somit für die Gebiete WA 1 sind passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen an den Außenbauteilen, der Gebäudehülle, sowie zur lärmabgewandten Raumorientierung für ständig zum Aufenthalt genutzte Räume erforderlich, um ausreichenden Schallschutz zu gewähren. Die ermittelte 49 dB(A)-Isophone teilt den LPB III in zwei Bereiche. Im westlichen Teil, in der Planzeichnung als Bereich 1 gekennzeichnet, wird der Immissionsgrenzwert im Nachtzeitraum überschritten. Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches 2 wird dieser Grenzwert eingehalten.

Bei der Gestaltung der Außenwohnbereiche innerhalb des LPB III sollte darauf geachtet werden, dass Aufenthalts- und Spielplätze lärmabgewandt, d.h. im Schutz der Gebäude entstehen. Für die von der Straße abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
  - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.
- (Die lärmabgewandten Gebäudefronten liegen somit im nächst niedrigeren Lärmpegelbereich bzw. zwei Lärmpegelbereiche niedriger.)

Im Teil B – Text sind daher nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III – Bereich 1 sind Aufenthaltsräume jeglicher Art unzulässig.

- Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III – Bereich 2 sind bei Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109/11.89 umzusetzen: Die lärmzugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind mit einem resultierendem Schalldämm-Maß von 35 dB und von Büroräumen u.ä. mit einem resultierendem Schalldämm-Maß von 30 dB zu realisieren.
- Für zum Schlafen genutzte Räume im festgesetzten Lärmpegelbereich III - Bereich 2 sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.
- Die Anordnung von Außenwohnbereichen muss innerhalb des Lärmpegelbereiches III an den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude erfolgen.

#### **4.2 Flugverkehrslärm**

In einer weiteren schalltechnischen Untersuchung durch ALN Akustik Labor Nord, Kiel den 22.01.2015 wurden die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschmissionen des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes nach der Landeplatz-Fluglärmleitlinie ermittelt und beurteilt. Der Hubschrauber-Sonderlandeplatz weist weniger als 5000 Flugbewegungen pro Jahr auf. Es wurde geprüft, ob auf eine detaillierte Beurteilung der Fluglärmmissionen verzichtet werden kann. Dies ist der Fall, insoweit die 50 dB(A)-Lärmkontur nicht über das Landeplatzgelände hinausgeht.

Es erfolgte eine Prognose für den Zeitraum der sechs verkehrsreichsten Monate des Prognosejahres 2015. Im Ergebnis zeigt sich, dass die 50 dB(A)-Fluglärmkontur in einem eingeschränkten Bereich innerhalb des Geltungsbereiches von B-Plan Nr. 67/06/1 liegt.

In diesem Bereich sind keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant. Auf eine detaillierte Ermittlung und Beurteilung der Fluglärmmissionen konnte daher verzichtet werden. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Fluglärm erforderlich.

#### **4.3 Zusammenfassung**

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gewahrt werden.

### **5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im städtischen Eigentum der Hansestadt Wismar sowie im privaten Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG, der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar und der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG. Die Planungskosten tragen die privaten Eigentümer. Die Refinanzierung erfolgt durch die künftigen Grundstücksverkäufe bzw. Vermietungen.

## **6. Sonstiges**

### **Klimageräte / Luftwärmepumpen**

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

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

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

### **Denkmalpflege**

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

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

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

### **Munitionsfunde**

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.

### **Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen**

Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite [www.beuth.de](http://www.beuth.de) bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

## Teil 2 – Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 der Stadt Wismar werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1.1 Allgemein

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.06.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 beabsichtigt die Hansestadt Wismar, das städtebauliche Konzept des im Jahr 2010 beschlossenen Ursprungsplanes an die geänderten Bebauungsziele anzupassen. Dazu sollen die städtebaulichen Parameter wie Grundflächenzahl, Traufhöhen, Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse teilweise geändert werden. Die vom Hanse-Klinikum nicht mehr benötigten Erweiterungsflächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Klinikum" sowie die angrenzenden Grünflächen werden in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die nach dem Rückbau der Geschosswohnungsbauten brachliegenden Flächen einer neuen Wohnnutzung zuzuführen. Es sollen sowohl Bauflächen für kleine Stadtvillen und Einfamilienhäuser als auch für attraktiven Mietwohnungsraum geschaffen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 reagiert die Stadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Um diese Nachfrage bedienen und ein entsprechendes städtebauliches Konzept umsetzen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 67/06/1 eine erste Änderung erfahren.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Immissionen des Hubschrauberlandeplatzes auf dem Klinikgelände) wurden gutachterlich untersucht und fanden im Aufstellungsverfahren eine besondere Beachtung.

#### 1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Hansestadt Wismar, nord-/nordöstlich der Bundesstraße B106. Es liegt südlich der Hanse-Klinik und der angrenzenden Störtebekerstraße sowie östlich der Philipp-Müller-Straße. Das weitere Umfeld ist durch Wohnnutzung in verschiedener Ausprägung und Verkaufsstätten mit Waren des täglichen Bedarfs charakterisiert.

Der Bereich der 1. Änderung ist derzeit als innerstädtische Brachfläche einzustufen. Im Plangebiet standen ursprünglich industriell gefertigte Geschosswohnungsbauten.

Diese wurden im Rahmen des Stadtumbauprozesses auf der Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Wismar zurückgebaut.

Die hier betrachtete 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 umfasst die im Ursprungplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 10 sowie das Sondergebiet „Klinik“ und die begrenzenden Grünflächen. Das Gebiet WA 11 sowie der angrenzende Parkplatz im Südosten des Ursprungsplanes sind nicht Bestandteil der vorliegenden 1. Änderung.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 6,5 ha.

## **2. Umweltprüfung**

### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 reagiert die Stadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Um diese Nachfrage zu bedienen und ein entsprechendes städtebauliches Konzept umsetzen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 67/06/1 eine erste Änderung erfahren.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Stadt und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

### **2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **Fachplanungen**

##### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg werden folgende Aussagen für den hier zu betrachtenden Änderungsbereich getroffen:

- Die Hansestadt Wismar wird als Mittelzentrum dargestellt (siehe Karte 2, RREP WM, 2011).
- Sie ist Teil des Tourismusraums/ Tourismusentwicklungsraumes (siehe Karte 4, RREP WM, 2011).
- Wismar besitzt einen überregional bedeutsamen Hafen und stellt einen bedeutsamen Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie dar.
- Die Hansestadt Wismar besitzt eine hervorragende Anbindung an das großräumige Straßennetz mit Autobahnanschluss und Bundesstraßen (siehe Karte 9, RREP WM, 2011).

### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Für den Änderungsbereich werden im GLRP WM nur allgemeine Aussagen getroffen. Diese lauten wie folgt:

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

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

### **Schutzgebiete/Geschützte Biotope**

Der Änderungsbereich ist nicht Bestandteil von internationalen und nationalen Schutzgebieten.

Innerhalb der zu betrachtenden Fläche befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M- V gesetzlich geschützten Biotope.

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

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

*Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter*

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

Der Zustand und die Merkmale der Umwelt werden für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet werden. Es sollen zusätzlich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich ne-

gativer Umweltauswirkungen, der vorliegenden Planung, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

### **3.1 Schutzgut „Mensch“**

Der hier betrachtete Änderungsbereich lässt sich, nach dem Abriss der industriell gefertigten Geschosswohnungsbauten, als innerstädtische Brachfläche charakterisieren. Teilbereiche werden als Stellplatzflächen genutzt.

Im direkten Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich das Hanse- Klinikum Wismar sowie Wohnbebauung in verschiedener Form.

Zum genannten Hanse- Klinikum gehört ein Hubschrauberlandeplatz. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden bereits dementsprechende schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass im Wohnumfeld in der Nähe des Hubschrauberlandeplatzes der Wert des äquivalenten Dauerschallpegels von 55 dB(A) deutlich unterschritten wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Flugereignisse nur selten (1- bis 2-mal in 100 Tagen) stattfinden und deshalb nur eine geringe Belastung durch Fluglärm zu erwarten ist. Hinweise zu Fluglärm wurden in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen. Aktuelle Betrachtungen zeigen, dass keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber Fluglärm erforderlich sind, da im Bereich der 50 dB(A)- Fluglärmkontur in einem eingeschränkten Teilbereich des Geltungsbereiches keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant sind.

Zur Erschließung des Wohngebietes erfolgt die Anbindung an das bestehende Straßennetz sowie die Schaffung von neuen Planstraßen.

Es wird von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Zumal das direkte Umfeld des Änderungsbereichs bereits von Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Vom Vorhaben ausgehende Wirkungen werden das derzeitige Maß der städtischen Wirkfaktoren nicht überschreiten.

### **3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“**

#### **Erfassung des Baumbestandes**

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf der Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigener Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden die bestehenden Baumstrukturen kartiert und bewertet. In den ehemaligen Wohnhöfen wurden überwiegend Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Linde und vereinzelt Birken und Erlen aufgenommen. An der Störtebekerstraße wird das Plangebiet von Heckenstrukturen aus Brombeergestrüpp, Schneeball, Kartoffelrose und vereinzelt Ahorn eingegrenzt. Zum Zeitpunkt der Kartierungen des Bebauungsplanes fielen die meisten Jungbäume nicht unter die Ersatzpflicht. Die Baumreihen entlang der Schiffbauerpromenade sowie anderen Straßenzügen werden zum Erhalt festgesetzt.

Der Baumbestand wurde aktuell überprüft. Der Gehölzbestand besteht weiterhin aus überwiegend Jungbäumen, welche nicht ersatzpflichtig sind. Es zählen auch nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Gehölze zum derzeitigen Bestand. Der Schutzstatus der Gehölze liegt im gemessenen Stammumfang (ab 100 cm auf einer Höhe von 130 cm) begründet. Es ist Bestreben, vorhandene Grünstrukturen entlang der Verkehrsachsen zu erhalten bzw. zu ergänzen. Einzelbäume innerhalb des Änderungsbereiches müssen jedoch zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gefällt werden. Die Baumreihen entlang der Schiffbauerpromenade sowie der Philipp- Müller- Straße werden von der Planung nicht berührt.

### **Erfassung der aktuellen Vegetation**

Die Erfassung der aktuellen Vegetation erfolgt auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie.

Der Änderungsbereich wird großflächig von einer intensiv gepflegten „Ruderalen Trittsflur (RT)“ geprägt. Dieser wird von „Baumreihen (BRR und BRJ)“ entlang der Philipp- Müller- Straße und der Schiffbauerpromenade sowie „Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (PHZ)“ sowie „Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)“ entlang der Störtebekerstraße eingefasst. Der Gehölzbestand setzt sich aus „Jüngeren Einzelbäumen (BBJ)“ und „Baumgruppen (BBG)“ der Arten Birke, Platane, Ahorn und Eiche zusammen. Beidseits der „Straße (OVL)“ „Zum Leuchfeuer“, die durch den Änderungsbereich verläuft, befinden sich unversiegelte „Parkplätze (OVP)“. Weitere „Parkplätze (OVP)“ liegen an der östlichen Grenze des Änderungsbereichs. Durch Tritt entstandene „Pfade (OVD)“, welche von der Schiffbauerpromenade Richtung Hanse- Klinik verlaufen, kennzeichnen den Änderungsbereich. Entlang der Störtebekerstraße, der Philipp- Müller- Straße und der Schiffbauerpromenade zieht sich ein „Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)“. Eine „Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)“ ist an der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs vorhanden.

Der zuvor beschriebene aktuelle Biotopbestand bildet nicht die Grundlage der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, die im Rahmen dieses Umweltberichts erfolgt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird zur Ermittlung des Eingriffs der Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes zugrunde gelegt. Dieser stimmt weitgehend mit der aktuellen Bestandserfassung überein, lediglich einzelne Siedlungshecken ergänzen den damaligen Bestand. Einzelne Parkplatzflächen, die zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung vorhanden waren, sind mittlerweile entfallen.

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

<b>Biotopcode</b>	<b>Bezeichnung</b>
2.6.5 (BRJ)	Neuanpflanzung einer Baumreihe
2.7.2 (BBJ)	Jüngerer Einzelbaum
2.7.3 (BBG)	Baumgruppe
10.1 (RT)	Ruderales Trittflur
13.2.1 (PHX)	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
13.2.3 (PHZ)	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
14.7.1 (OVD)	Pfad, Rad- und Fußweg
14.7.2 (OVF)	Versiegelter Rad- und Fußweg
14.7.5 (OVL)	Straße
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche
14.10.5 (OSS)	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage

### **Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Dies kann u.a. mittels einer faunistischen Potenzialabschätzung zur Ermittlung möglicher Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Artenschutzprüfung) durchgeführt werden. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr. 1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei dem geplanten Eingriff können Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden in § 7 (2) Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als besonders geschützt gelten demnach:

- a) Arten des Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) nicht unter a) fallende, in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) geführte Arten,
- c) alle europäischen Vogelarten und
- d) Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG aufgeführt sind.

Den europäischen Vogelarten kommt im Schutzregime des § 44 (1) BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Bei den streng geschützten Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht relevant sind im vorliegenden Fall die europäischen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Auf diese wird im Folgenden entsprechend eingegangen, d.h. es wird eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials dieser artenschutzrechtlich bedeutenden Gruppen im Änderungsbereich vorgenommen. Wenn es erforderlich wird, müssen für diese Arten vor Realisierung der Baumaßnahmen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden. Können Verbotstatbestände auch mit Hilfe von CEF-Maßnahmen nicht verhindert werden, so ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Im artenschutzrechtlichen Kontext nicht relevant sind für das geplante Vorhaben die ausschließlich national geschützten Arten bzw. weitere Differenzierungen des rechtlichen Schutzstatus, die auf nationale Regelungen zurückgehen. Diese Arten werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

### **Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen**

Für die Realisierung der Planung wird neben der Überplanung der Freifläche auch die Rodung von einigen Gehölzstrukturen auf dieser Fläche notwendig sein. Da die Planung potentielle Habitatstrukturen von planungsrelevanten Arten (heimische europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie und Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie) beeinträchtigt, ist eine Abschätzung der Auswirkung der Planung auf die lokalen Populationen der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten auszuarbeiten.

### Brutvögel

Bei Betrachtung der bestehenden Biotopausstattung sind typische, wenig störungsempfindliche Arten des innerstädtischen Siedlungsraumes im Änderungsbereich zu erwarten. Die vorhandenen Heckenstrukturen weisen auf ein potentiell Vorkommen von Brutvögeln aus den Gilden der Gehölz- und Bodenbrüter hin. Die Abundanz der lokalen Population der potentiell vorkommenden Brutvogelarten ist jedoch als gering einzustufen, da nur sehr wenige Habitatstrukturen dieser spezifischen Vogelgilde im Änderungsbereich vorliegen. Der Erhalt der Siedlungshecke sowie des Gehölzbestandes ist vorgesehen. Ein signifikanter anlagebedingter Verlust von Wohn- und Niststätten ist somit nicht zu erwarten, zumal gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld vorhanden sind. Eventuell notwendige Gehölzfällungen (abgängige Gehölze) sind 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. Mit Realisierung des geplanten Vorhabens wird das Maß der derzeit vorhandenen Wirkungen des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar auf die lokale Brutvogelpopulation nicht überschritten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

### Säugetiere/Fledermäuse

Der Änderungsbereich weist keine geeigneten Strukturen auf, welche ein potentiell Vorkommen geschützter Säugetiere, speziell Fledermäuse erkennen lassen. Es sind weder Gebäude noch Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen als potentiell Quartier für Fledermäuse im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen lassen sich potentielle Vorkommen von Säugetieren sowie erhebliche Beeinträchtigungen bzw. mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dieser Artengruppe ausschließen.

### Reptilien

Im Änderungsbereich und auf den angrenzenden Flächen sind keine geeigneten Strukturen (z.B. Lesesteinhaufen) vorhanden, die auf ein potentiell Vorkommen von Reptilien hinweisen. Eine weitere Betrachtung potentieller Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für diese Artengruppe entfällt.

### Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien im Änderungsbereich liegt nicht vor. Die spezifischen Habitatstrukturen dieser Artengruppe, wie Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile sind in der betrachteten Fläche nicht vorhanden. Eine weitere Betrachtung potentieller Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für diese Artengruppe entfällt.

### Fische

Es befinden sich keine Gewässerstrukturen innerhalb des planungsrelevanten Bereichs. Ein potentiell Vorkommen von Fischen ist definitiv auszuschließen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### Schmetterlinge

Das Vorkommen von geschützten Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume auszuschließen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

### Käfer

Der Änderungsbereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

### Libellen

Im relevanten Bereich fehlen geeignete Habitatstrukturen (Gewässer) für Libellen völlig. Ein potentiell Vorkommen liegt nicht vor. Erhebliche Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erkennen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

### Pflanzen

Der Änderungsbereich wird von einer Freifläche gekennzeichnet. Besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora sind nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen entfällt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan beinhaltet den Erhalt der vorhandenen Lebensräume für Insekten, Vögel und Niederwild (z.B. Reh, Fuchs, Eichhörnchen). Ausgleichspflanzungen und die Vernetzung von Grünflächen sollen weiterhin Lebensraum und Nahrungsgrundlage der potentiell vorkommenden lokalen Populationen bilden. Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Festsetzung solcher Neupflanzungen und den Erhalt vorhandener Grünstrukturen vor.

## **Relevante Projektwirkungen**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

### Gebäudeabbruch

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Gebäude, das der örtlichen Versorgung dient, dieses wird künftig entfallen. Das Gebäude stellt kein Habitat für potentiell vorkommende Arten dar. Eine erhebliche Beeinträchtigung der potentiell vorkommenden Arten ist auszuschließen.

Die industriell gefertigten Geschosswohnungsbauten wurden vor der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes entfernt.

### Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Innerhalb der ehemaligen Wohnhöfe sind Einzelbäume bzw. kleinere Baumgruppen vorhanden. Im Bebauungsplan ist weitestgehend der Erhalt des Gehölzbestandes vorgesehen. Die Rodung einzelner Gehölze ist zur Realisierung der Planung jedoch nicht zu umgehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der potentiell im Plangebiet vorkommenden Avifauna ist die Beseitigung von Siedlungsgehölzen außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 29. Februar) durchzuführen.

Es ist Bestreben, den vorhandenen, erhaltenswerten Gehölzbestand soweit möglich zu sichern und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der potentiell vorkommenden Vogelarten durch die teilweise Beseitigung einzelner Gehölze ist nicht festzustellen. Im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich sind gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Des Weiteren ist die Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen in Form von Einzel- und Heckenpflanzungen festgesetzt, sodass weitere vielfältige Lebensräume innerhalb der Änderungsfläche entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Vogelpopulationen sind nicht zu erkennen.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind nach § 18 gesetzlich geschützte Gehölze vorhanden. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Gehölze der Gattungen Linde und Ahorn. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht können die gesetzlich geschützten Gehölze nicht vollständig erhalten werden, da sich die Standorte der betroffenen Gehölze mit den Baugrenzen der WA- Gebiete überschneiden. Ein Antrag zur Fällung der betroffenen Gehölze ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen. Zum Ausgleich der entfallenden Gehölze sind Neupflanzungen nach den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg- Vorpommern vorzunehmen. Die Höhe des Ausgleichs richtet sich nach Anlage 1 des Erlasses.

### Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Gewässer. Die weitere Betrachtung möglicher projektbedingter Wirkungen entfällt.

### Umnutzung von Flächen

Mit einer Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch potentielle Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich. Aktuell ist das Plangebiet überwiegend von einer Freifläche mit vereinzelt Gehölz- und Heckenstrukturen gekennzeichnet. Es ist nur von einem potentiellen Vorkommen typischer Arten der Avifauna des Siedlungsbereiches, speziell Gebüsch- und Gehölzbrüter auszugehen. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist auszuschließen, da der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes vorgesehen ist und gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld zum Änderungsbereich bestehen.

### Lärm

Durch die vorliegende Planung ist vorwiegend mit baubedingten Geräuschwirkungen zu rechnen. Diese sind allerdings nur temporär und keinesfalls erheblich. Betriebsbedingte Wirkungen sind ebenfalls nicht als erheblich einzustufen, da mit Realisierung der vorliegenden Planung eine Überschreitung der Wirkungen des vom Verkehr geprägten Siedlungsbereichs nicht gegeben ist.

### Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Das bau-, anlage- oder betriebsbedingte Kollisionsrisiko potentiell im Plangebiet vorkommender Vogelarten wird, sollte es denn überhaupt bestehen, mit Umsetzung der vorgelegten Planung nicht erhöht. Eine weitere Analyse dieser spezifischen Projektwirkung entfällt.

Es werden nach dieser Vorabschätzung folgenden Festsetzungen aufgenommen um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“. Vielmehr entsteht mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens eine Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet, da neue Lebensräume entwickelt werden.

### **3.3 Schutzgut „Boden“**

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Boden übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Plangebiet sind laut Aussagen der LINFOS-Datenbank grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme, welche zu >40% hydromorph sind, vorhanden. Im Ursprungsbebauungsplan wird der Boden als sandiger Lehm angesprochen.

#### Bewertung

Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde sowie beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Bei dem hier betrachteten Änderungsbereich handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, welcher in der Vergangenheit großflächig versiegelt war und somit stark durch anthropogenen Einfluss beansprucht bzw. beeinträchtigt ist. Mit der Errichtung von Wohngebäuden sowie notwendiger Zuwegungen erfolgt eine teilflächige Versiegelung, wodurch ein dauerhafter Verlust der Bodenfunktion einhergeht. Diese Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen. Die neu im Plangebiet entstehenden Grünflächen werden dabei zu einer Minderung bzw. Kompensation des Eingriffs beitragen.

### **3.4 Schutzgut „Luft und Klima“**

Das Klima des Ostseeküstenlandes, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion Westmecklenburg. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone.

#### Bewertung

Das Planungsgebiet ist vollständig von Gebäudestrukturen unterschiedlicher Ausprägung umgeben und wurde vor der Flächenberäumung ebenfalls von Wohngebäuden geprägt. Somit sind dem Plangebiet keine besonderen lufthygienischen oder

klimatischen Ausgleichsfunktionen zu zuschreiben. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ hervorgerufen, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

### **3.5 Schutzgut „Wasser“**

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m.

#### Bewertung

Die Entsorgungsanlagen zur Schmutz- und Regenwasserableitung sind für das Plangebiet neu herzustellen. Aufgrund des anstehenden Bodens ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist über die öffentlichen Anlagen zentral abzuleiten. Das anfallende Regenwasser wird nach Umverlegung der vorhandenen Entsorgungsleitungen weiterhin in Richtung Süden in den Bereich der Schiffbauerpromenade und weiter über die bestehenden Anlagen abgeleitet.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ wird durch die Planung nicht ausgegangen.

### **3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale. Des Weiteren sind keine Bodendenkmale bekannt.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmale gesichtet werden, sind die Auflagen der Denkmalschutzbehörde zu beachten.

### **3.7 Schutzgut „Landschaft“**

Der Änderungsbereich sowie die umliegenden Flächen sind stark von städtischen Strukturen der Hansestadt Wismar geprägt. Wohnbebauung, Versorgungseinrichtungen und das Hanse- Klinikum prägen als städtische Siedlungsstrukturen ein anthropogen geschaffenes Stadtbild.

#### Bewertung

Mit Realisierung der Planung wird der anhaltenden Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnen nachgegangen. Es entsteht Wohnbebauung in verschiedener Form (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser) für unterschiedliche Zielgruppen. Grünordnerische und gestalterische Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Grünstrukturen rufen eine Aufwertung der Fläche hervor. Es folgt ein Lückenschluss zwischen bereits vorhandener Bebauung im Sinne der übergeordneten Fachplanungen. Der vorhandene städtebauliche Missstand wird behoben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaft“ sind nicht zu erwarten.

### 3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tabelle 3: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

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

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

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

### 3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zentrumsnaher Wohnbebauung zu schaffen. Die Umsetzung der vorliegenden Planung soll auf einer innerstädtischen, brachliegenden Freifläche erfolgen. In der Vergangenheit befanden sich an dieser Stelle industriell gefertigte Geschosswohnungsbauten, die vor Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans beseitigt wurden.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die hier betrachteten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen sind vorrangig im Bereich des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten. Die-

se gehen mit dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung einher. Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ wird unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Festlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung wurde im Rahmen einer Potentialabschätzung durchgeführt. Nach dieser ist hauptsächlich mit typischen Arten des innerstädtischen Raumes zu rechnen. Bei den lokal zu erwartenden Populationen handelt es sich potentiell um Brutvögel aus den Gilden der Gehölz- und Bodenbrüter. Das Vorkommen anderer geschützter Arten ist aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen auszuschließen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Brutvogelpopulation ist nicht zu erkennen. Geräuschwirkungen während der Baumaßnahmen sind temporär und werden das derzeitige Maß der Geräuschwirkungen des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar nicht überschreiten.

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der artenschutzrechtlichen Belange verbleiben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter.

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

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

In der Hansestadt Wismar besteht ein Bedarf an zentrumsnahem Wohnen. Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 entstehen Ein- und Mehrfamilienhäuser zur Erfüllung dieses Bedarfs. Dabei erfolgt ein Lückenschluss zwischen bereits vorhandener Bebauung im Sinne der Raumordnung.

Der Änderungsbereich wird aktuell von einer brachliegenden städtischen Freifläche charakterisiert. Zuvor befanden sich an dieser Stelle industriell gefertigte Geschosswohnungsbauten, die vor Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes beseitigt wurden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 wird die Nachfrage nach Wohnraum in Zentrumsnähe bedient. Es wird eine strukturierte Wohnsiedlung innerhalb eines bestehenden Siedlungsraumes entwickelt, welche die Herstellung von Wohngebäuden und somit die Flächenversiegelung bedingt. Einer zu intensiven Verdichtung und Versiegelung wird mit der Festsetzung von Einzelhäusern entgegengewirkt, sodass private und öffentliche Grünflächen attraktive Freiräume schaffen. Durch die gestalterischen Maßnahmen entsteht ein zusammenhängendes Stadtbild. Aufgrund der Nähe zum Stadtkern und der verkehrlichen Infrastruktur werden mit der vorliegenden Planung positive Wirkungen für die zukünftigen Anwohner erzielt (kurze Arbeitswege, Versorgungseinrichtungen).

Die Strukturvielfalt wird sich mit Realisierung der Planung erhöhen. Derzeit sind nur vereinzelte Gehölzstrukturen im Änderungsbereich vorhanden, sodass durch die gestalterischen und grünordnerischen Maßnahmen neue Lebensräume zur Steigerung der Artenvielfalt entstehen werden. Die Artenschutzrechtlichen Belange werden dabei berücksichtigt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind ausschließlich typische Vogelarten des Siedlungsraumes zu erwarten. Unter Berücksichtigung der

Maßgaben zur Gehölzbeseitigung gemäß § 39 BNatSchG werden keine erheblichen Auswirkungen herbeigeführt.

Durch die geplanten Vorhaben der hier betrachteten 1. Änderung wird die Entwicklung des Umweltzustandes nicht erheblich beeinträchtigt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der Fläche, d.h. die städtische Freifläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen erhalten. Die regelmäßigen Pflegemaßnahmen dieser Fläche, wie Gehölzschnitt und Mahd wirken einer Ansiedlung von Spontanvegetation, wie Pioniergehölzen entgegen, sodass die Biotopstrukturen unverändert bleiben.

Allerdings gelten für den Änderungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, wonach eine Wohnbebauung und eine Erweiterung des Hanse- Klinikums in Teilflächen des Änderungsbereichs möglich sind.

#### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Als Mittelzentrum stellt die Hansestadt Wismar einen regionalbedeutsamen Wirtschaftsstandort mit einem vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot sowie Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs dar. Aufgrund dieser Funktion besteht in der Hansestadt ein erhöhter Bedarf nach Wohnraum.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 wird diese Nachfrage bedient. Das geplante Allgemeine Wohngebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs mit ausgebauter Infrastruktur. Es erfolgt ein baulicher Lückenschluss zwischen bereits vorhandener Bebauung und eine Verdichtung des Innenbereichs im Sinne der Raumordnung auf einer Fläche, die in der Vergangenheit bereits von industriell gefertigten Geschosswohnungsbauten geprägt war. Aus den genannten Gründen wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

### **5. Eingriffsregelung**

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

##### **§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft**

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

Durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 der Hansestadt Wismar werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden

unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999/Heft 3 (HzE)“ des LUNG erstellt.

## 5.2 Eingriffsbilanzierung

### Bestandsbeschreibung

Der hier betrachtete Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 67/06/01 überlagert sich stark mit dem Ursprungsbebauungsplan. Allerdings sind die südöstlichen Bereiche des Ursprungsplanes nicht Bestandteil der 1. Änderung. Des Weiteren werden zugunsten zusätzlicher Wohnflächen das Sondergebiet „Klinik“ und teilweise geplante Grünflächen aufgegeben. Generell erfolgt eine Neuordnung der städtebaulichen Nutzungsstruktur (Anordnung und Erschließung der Wohngebiete, etc.). Die Flächenanteile des Ursprungsbebauungsplanes und der hier betrachteten 1. Änderung sind in der nachfolgenden Tabelle zur Veranschaulichung gegenübergestellt.

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Flächenanteile des Ursprungsbebauungsplanes und dem Bereich der 1. Änderung

Flächennutzung	Flächenanteile in m <sup>2</sup> B-Plan	Flächenanteile in m <sup>2</sup> 1. Änderung
Wohngebiet (WA)	39.000	41.335
Sondergebiet "Klinik"	3.700	
Verkehrsflächen, Straßen	7.100	7.470
Fuß- und Radwege	1.400	3.538
Stellplatzanlage	1.600	
Wiese	6.800	
Versorgung		100
Parkanlage	13.000	
Grünflächen		12.560
<b>Gesamtfläche</b>	<b>72.600</b>	<b>65.000</b>

Bei dem Ursprungsplan handelt es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der bisher nicht umgesetzt wurde. Somit ist bei der Ermittlung der Eingriffshöhe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 der Biotopbestand, der bei der Ursprungsplanung zugrunde lag, zu betrachten. Dieser entspricht gleichzeitig weitgehend dem aktuell vorhandenen Biotopbestand. Der Biotopbestand der im Aufstellungsverfahren der Ursprungsplanung erfasst wurde, wird nachfolgend tabellarisch dargestellt. Dabei werden ausschließlich die Biotope betrachtet, die sich mit dem Bereich der 1. Änderung decken und die eine Änderung erfahren.

Tabelle 5: Biotoptypen innerhalb des Änderungsbereichs gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67/06/1

Biotope-Code	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensations-erfordernis
1.14.1	Jungwuchs heimischer Gehölzarten	-	-
2.6.5 (BRJ)	Neuanpflanzung einer Baumreihe	2	**
2.7.1 (BBA)	Älterer Einzelbaum	4	*
2.7.2 (BBJ)	Jüngerer Einzelbaum	1	*
10.2 (RT)	Ruderales Trittflur	-	-
13.2.1 (PHX)	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1
13.3.2 (PER)	Artenarmer Zierrasen	-	-
13.3.3 (PEB)	Beete/Rabatte	-	-
14.7.2 (OVF)	Versiegelter Rad- und Fußweg	-	-
14.7.4 (OVW)	Wirtschaftsweg, versiegelt	-	-
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	-	-

\* Der Verlust von Gehölzen wird gesondert nach den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg- Vorpommern betrachtet.

\*\* Die vorhandene Baumreihe wird von den Änderungen der vorliegenden Planung nicht berührt und bei der weiteren Bilanzierung nicht betrachtet.

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

- die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in der "Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung. Zur adäquaten Wiederherstellung der betroffenen Werte und Funktionen eines Biotoptyps wird der festgelegten Wertstufe ein entsprechendes Kompensationserfordernis zugeordnet (siehe Tabelle 2).

In Anlage 9 der HzE wird keine Wertstufe für die „Ruderales Trittflur (RT)“, die das Plangebiet überwiegend prägt, angegeben. Die Festlegung eines Kompensationserfordernisses ist nicht erforderlich.

Gemäß Anlage 9 der HzE ist für ein „Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)“ eine Wertstufe von 1 anzunehmen. Daraus leitet sich ein Kompensationserfordernis von 1 ab.

Der „Artenarmer Zierrasen (PER)“ im Nordosten des Plangebietes unterliegt einer intensiven Nutzung. Eine festgelegte Wertstufe zur Beurteilung des Biotopes ist der HzE nicht zu entnehmen. Ein Kompensationserfordernis besteht somit ebenfalls nicht.

Den „Beeten/Rabatten (PEB)“ wird in Anlage 9 der HzE ebenfalls keine Wertstufe zugeordnet. Ein Kompensationserfordernis liegt nicht vor. Dies gilt ebenso für die planungsrelevanten Biotop „Jungwuchs heimischer Gehölzarten“, „Wirtschaftsweg (OVW)“, „Parkplatz (OVP)“, „Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)“ und „Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)“.

Im Norden des Plangebietes sind bereits ein Rad- und Fußweg, Parkplätze und vereinzelt Heckenstrukturen vorhanden. Entlang der Schiffbauerpromenade befindet sich eine Baumreihe aus Linden. Die genannten Biotoptypen werden von der Planung nicht in ihrem Bestand geändert und nicht in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

## Versiegelung

Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit Nebenanlagen werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Boden- und Biotopverluste mit Flächenversiegelungen vorbereitet. Die maximal zulässige Versiegelung der einzelnen WA- Gebiete wird durch die Festlegung von Grundflächenzahlen (GRZ) und einer maximalen Überschreitung von 50 % begrenzt. Nachfolgend wird die maximal zulässige Versiegelung der einzelnen WA- Gebiete ermittelt. Die Differenz zwischen der Gesamtfläche und dem Grad der Versiegelungen ergibt den Anteil an Grünflächen innerhalb der Baugebiete. Innerhalb dieser Grünflächen werden beispielsweise Gärten entwickelt und die Boden- und Biotopfunktion teilweise wiederhergestellt. Die Grünflächen werden als Minderungsmaßnahme bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Tabelle 6: Maximal zulässige Versiegelung der einzelnen WA- Gebiete

Gebiet	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Überschreitung	GRZ-Summe	Bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Grünfläche (Minderungsmaßnahme)
WA1	13.745	0,4	50%	0,6	8.247	5.498
WA2	18.915	0,3	50%	0,45	8.512	10.403
WA3	6.980	0,3	50%	0,45	3.141	3.839
WA4	2.185	0,4	50%	0,6	1.311	874

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

## Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Zur Bestimmung des Beeinträchtigungsgrades sind Störquellen im Umfeld des Projektes zu ermitteln. Die bestehende Bebauung (Wohnen, Hanse- Klinikum) sowie Straßen waren bereits während der Ursprungsplanung vorhanden und wurden bei der damaligen Eingriffsausgleichsbilanzierung mit einem Korrekturfaktor von 0,75 berücksichtigt. Da im Umfeld zum Änderungsbereich keine auffälligen Veränderungen hinsichtlich der Bebauung und des Verkehrs erfolgten, wird der Freiraumbeeinträchtigungsfaktor ebenfalls der Eingriffsbilanzierung der 1. Änderung zugrunde gelegt.

## Wirkzonen

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

Innerhalb des Plangebietes sowie im angrenzenden Umfeld befinden sich keine Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$ . Die Berücksichtigung von Wirkzonen ist nicht erforderlich.

Tabelle 7: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	max. zulässiger Versiegelungsgrad inkl. 50 % Überschreitung (GRZ)	max. zu versiegelnde Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Kompensationszahl (K)	Faktor für Versiegelung (V)	Korrekturfaktor Freiraumbelastung (KF)	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup> KFÄ (Ax(K+V) xKF)
<b>Biotoptypbeseitigung durch Flächenversiegelung</b>									
10.1 (RT)	Ruderales Trittflur	13295	0,6	7977	-	-	0,5	0,75	2991
10.1 (RT)	Ruderales Trittflur	16444	0,45	7400	-	-	0,5	0,75	2775
10.1 (RT)	Ruderales Trittflur	6758	0,45	3041	-	-	0,5	0,75	1140
10.1 (RT)	Ruderales Trittflur	4772		4734	-	-	0,5	0,75	1789
10.1 (RT)	Ruderales Trittflur	1084			-	-	0,2	0,75	163
10.1 (RT)	Ruderales Trittflur	448			-	-	0,5	0,75	168
10.1 (RT)	Ruderales Trittflur	99			-	-	0,5	0,75	37
13.2.3 (PHX)	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	296	0,6	178	1	1	0,5	0,75	200
13.2.3 (PHX)	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	412	0,45	185	1	1	0,5	0,75	209
13.2.3 (PHX)	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	22			1	1	0,5	0,75	25
13.2.3 (PHX)	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	506			1	1	0,5	0,75	569

Hansestadt Wismar - Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1  
 "Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord"

13.2.3 (PHX)	Siedlungs- gebüsch aus heimi- schen Ge- hölzen	228			1	1	0,2	0,75	205
13.3.2 (PER)	Artenarmer Zierrasen	1052	0,45	473	-	-	0,5	0,75	177
13.3.2 (PER)	Artenarmer Zierrasen	329			-	-	0,2	0,75	49
1.14.1	Jungwuchs heimischer Laubholzar- ten	82	0,45	37	-	-	0,5	0,75	14
1.14.1	Jungwuchs heimischer Laubholzar- ten	13			-	-	0,2	0,75	2
14.7.4 (OVW)	Wirt- schaftsweg	101	0,6	61	-	-	0,5	0,75	23
14.7.4 (OVW)	Wirt- schaftsweg	596	0,45	268	-	-	0,5	0,75	101
14.7.4 (OVW)	Wirt- schaftsweg	52	0,45	23	-	-	0,5	0,75	9
14.7.4 (OVW)	Wirt- schaftsweg	542			-	-	0,5	0,75	203
14.7.4 (OVW)	Wirt- schaftsweg	113			-	-	0,2	0,75	17
13.3.2 (PER)	Artenarmer Zierrasen	132			-	-	0,5	0,75	50
13.3.2 (PER)	Artenarmer Zierrasen	1335	0,4	534	-	-	0,5	0,75	501
13.3.3 (PEB)	Bee- te/Rabatte	55	0,6	33	-	-	0,5	0,75	12
13.3.3 (PEB)	Bee- te/Rabatte	16			-	-	0,5	0,75	6
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	240	0,45	108	-	-	0,5	0,75	41
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	104	0,45	47	-	-	0,5	0,75	18
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	101			-	-	0,5	0,75	38
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	84			-	-	0,2	0,75	13
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	850	0,4	340	-	-	0,5	0,75	128
14.10.5 (OSS)	Sonstige Ver- und Entsor- gungsanla- ge	28	0,45	13	-	-	0,5	0,75	5
<b>Verlust der Biotopfunktion</b>									
10.1 (RT)	Ruderale Tritfflur	1140,06			-	-		0,75	855
10.1 (RT)	Ruderale Tritfflur	722			-	-		0,75	542
10.1 (RT)	Ruderale Tritfflur	1678			-	-		0,75	1259
10.1 (RT)	Ruderale Tritfflur	166			-	-		0,75	125
10.1 (RT)	Ruderale Tritfflur	483			-	-		0,75	362

Hansestadt Wismar - Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1  
 "Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord"

10.1 (RT)	Ruderales Trittsflur	2906,25			-	-		0,75	2180
10.1 (RT)	Ruderales Trittsflur	657			-	-		0,75	493
10.1 (RT)	Ruderales Trittsflur	757			-	-		0,75	568
10.1 (RT)	Ruderales Trittsflur	158			-	-		0,75	119
13.2.3 (PHX)	Siedlungs- gebüsch aus heimi- schen Ge- hölzen	947			1	1		0,75	710
13.2.3 (PHX)	Siedlungs- gebüsch aus heimi- schen Ge- hölzen	252			1	1		0,75	189
13.3.2 (PER)	Artenarmer Zierrasen	949			-	-		0,75	712
13.3.2 (PER)	Artenarmer Zierrasen	137			-	-		0,75	103
13.3.2 (PER)	Artenarmer Zierrasen	13			-	-		0,75	10
13.3.3 (PEB)	Bee- te/Rabatte	483			-	-		0,75	362
13.3.3 (PEB)	Bee- te/Rabatte	28			-	-		0,75	21
13.3.3 (PEB)	Bee- te/Rabatte	16,97			-	-		0,75	13
14.7.4 (OVW)	Wirt- schaftsweg	202			-	-		0,75	152
14.7.4 (OVW)	Wirt- schaftsweg	50			-	-		0,75	38
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	14,46			-	-		0,75	11
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	4,83			-	-		0,75	4
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	114,4			-	-		0,75	86
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	172,12			-	-		0,75	129
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	185			-	-		0,75	139
14.7.8 (OVP)	Parkplatz, versiegelte Fläche	34,1			-	-		0,75	26
14.10.5 (OSS)	Sonstige Ver- und Entsor- gungsan- lage	52,04			-	-		0,75	39
<b>Gesamtsumme</b>									<b>20917</b>

Aus den erläuterten Einzelfaktoren sowie deren multifunktionaler Verknüpfung besteht zunächst ein Kompensationsbedarf von **20.917 m<sup>2</sup> KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalent). Die Minderungsmaßnahmen sind noch zu berücksichtigen.

## Minderungsmaßnahmen

Auf den nicht überbaubaren Bereichen der geplanten Wohngebiete werden verschiedene Gartenflächen entstehen. Weiterhin werden Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Hecken, Straßen- und Wegebegleitgrün) zur Gestaltung des Wohngebietes entwickelt. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt zurückgeführt und daher als Minderungsmaßnahmen des Eingriffs in die Berechnung einbezogen.

Tabelle 8: Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m <sup>2</sup> (AxKxKF)
Nicht überbaubare Bereiche	20614	-	0,5	0,75	7730
Wiese, privat	1161	-	0,6	0,75	522
Siedlungshecke, öffentlich	3640	-	0,7	0,75	1911
Straßenbegleitgrün, öffentlich	748	-	0,6	0,75	337
Straßenbegleitgrün, privat	614	-	0,6	0,75	276
Zäsurgrün, öffentlich	2898	-	0,5	0,75	1087
Zäsurgrün, privat	722	-	0,6	0,75	325
Parkanlage, privat	505	-	0,6	0,75	227
Hecke, Neuanpflanzung, privat	199	-	0,5	0,75	75
Hecke, Neuanpflanzung, öffentlich	114	-	0,5	0,75	43
<b>Gesamtsumme</b>					<b>12533</b>

Aus den oben genannten Maßnahmen zur Minderung des Kompensationsbedarfs wurde ein Kompensationsflächenäquivalent von **12.533 m<sup>2</sup>** berechnet, welches dem Kompensationsbedarf gegenzurechnen ist. Es verbleibt ein noch auszugleichendes Kompensationsdefizit von **8.384 m<sup>2</sup> KFÄ**.

Entgegen der üblichen Vorgehensweise nach den Angaben der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommern, wurde auf die Berechnung der Entsiegelung der ehemals vorhandenen Geschosswohnungsbauten als Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen verzichtet. Diese wurde bereits bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung der Ursprungsplanung ohne Angaben von Gründen nicht betrachtet. Sofern die Entsiegelung der Geschosswohnungsbauten der Bilanzierung als Minderungsmaßnahme zugrunde gelegt wird, entsteht ein geringerer Kompensationsbedarf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1.

### 5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben der hier betrachteten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zum Ausgleich der Auswirkungen erforderlich.

#### Interne Kompensationsmaßnahmen

##### KM1 – Heckenpflanzung mit Überhältern

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung mit Überhältern“ Sträucher und Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind als freiwachsende Hecken zu gestalten. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist durch Überhälter zu ergänzen. Es sind 4 Überhälter mit einem Abstand von jeweils 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 und Bäume der Pflanzlisten 2 und 3 des Textteils B zu verwenden

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Diese Maßnahme erhöht die Diversität des Naturraumes und kann auch als Lebensraum beispielsweise für Brutvögel dienen.

##### KM2 – Einzelbaumpflanzung

Entlang der Planstraßen, Stellplatzflächen sowie innerhalb der Grünflächen ist die Pflanzung von insgesamt 67 Einzelbäumen gemäß Planzeichnung festgesetzt. 16 der Gehölze sind als Ersatzpflanzung der fortfallenden Gehölze des § 18 BNatSchG vorgesehen (siehe nachfolgendes Kapitel „Ausgleich künftig entfallender Gehölze des § 18 BNatSchG“). Es verbleiben 51 Gehölze die nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als interne Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden können.

Es sind Gehölze in einer Mindestqualität von StU 16/18, 3 xv. für sämtliche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu verwenden. Gemäß der Anlage 11 der HzE ist pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> als Bezugsfläche anzunehmen.

Für die Maßnahme werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen lässt sich ein Leistungsfaktor von 0,8 ableiten.

Die Gehölzpflanzung dient der Gestaltung und Gliederung der Grünflächen. Die Bäume wirken als Schattenspender und erhöhen die Diversität des Naturraumes.

Tabelle 9: Bilanzierung der internen Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen-Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m <sup>2</sup> (AxKxKF)
KM1	Hecke mit Überhältern	803	2	2	0,8	1285
KM2	Einzelbaumpflanzung	1275	2	2	0,8	2040
<b>Gesamtsumme</b>						<b>3325</b>

Mit der Kompensation durch interne Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von **3.325 m<sup>2</sup> KFÄ**. Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein noch auszugleichendes Kompensationsdefizit von **5.059 m<sup>2</sup> KFÄ**. Der Ausgleich dieses Defizits wird durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen erzielt.

### Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer externen Kompensationsfläche innerhalb des Bürgerparkes am Köppernitztal im Westen der Hansestadt Wismar. Die Wahl der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgte in direkter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und der Hansestadt Wismar.

Die Hansestadt Wismar hat zur naturschutzfachlichen und gestalterischen Aufwertung des Bürgerparkes 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 drei Teilflächen als Kompensationsflächen gewählt. Die Teilflächen befinden sich innerhalb des Flurstückes 2892/46 der Flur 1 sowie innerhalb des Flurstückes 1 der Flur 25 in der Gemarkung Wismar im Norden des Bürgerparkes (siehe Abb. 1).



Lage der externen Ausgleichsfläche (© GeoBasis DE/M-V 2015)

Auf den Teilflächen sind parkartige Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung gemäß Anlage 11, Punkt I. 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung anzulegen.

Innerhalb der Teilfläche A am Ufer der Köppernitz sind bereits Sträucher und einzelne Bäume vorhanden. Der vorhandene Strauchbestand ist vom aufkommenden Brombeeraufwuchs zu befreien und durch die Pflanzung von 3 Schwarz- Erlen (*Alnus glutinosa*) in der Mindestqualität StU 16/18 cm, 3 x verpflanzt, zu ergänzen.

Teilfläche B wird von einem Baumbestand aus älteren Rot- Buchen geprägt. In der Strauchschicht sind Brombeere und aufkommender Jungwuchs vorhanden. In diesem Bereich ist das Freistellen des Altbaumbestandes durchzuführen. Zur Gestaltung der Teilfläche und insbesondere zur Entwicklung neuer Lebensräume sind auf mindestens 25% der Fläche, Sträucher in Gruppen von 5 bis 10 Pflanzen (1 Pflanze pro 2 m<sup>2</sup>) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den entstehenden Freiflächen ist eine extensive Wiesenmischung (Regel- Saatgut- Mischung 7 – Landschaftsrassen) auszusäen und dauerhaft zu erhalten. Beidseitig des Fußweges sind Staudensäume auf einer Breite von jeweils 2 m durch eine Initialpflanzung zu entwickeln. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität  $\geq 125/150$  cm und Stauden der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Innerhalb der Teilfläche C sind auf mindestens 30 % der Fläche, Sträucher in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen (1 Pflanze pro 2 m<sup>2</sup>) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste 3 in der Mindestqualität  $\geq 125/150$  cm zu verwenden.

#### Pflanzliste 1

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hain- Buche (*Carpinus betulus*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

#### Pflanzliste 2

Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*)

Waldmeister (*Galium odoratum*)

Hohler Lerchensporn (*Corydalis cava*)

Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*)

#### Pflanzliste 3

Feldrose (*Rosa arvensis*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hain- Buche (*Carpinus betulus*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Die Maßnahme ist auf einer Gesamtfläche von 3.400 m<sup>2</sup> auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind einer 2- jährigen Entwicklungspflege durch den Eingriffsverursacher zu unterziehen.

Gemäß der Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung ist für die geplante Maßnahme eine Wertstufe von 2 anzunehmen. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg ist der Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahme eine Kompensationswertzahl von 1,5 zugrunde zu legen.

Tabelle 10: Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m <sup>2</sup> (AxKxKF)
Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung	3400	2	1,5	5100
<b>Gesamtsumme</b>				<b>5100</b>

Mit der Kompensation durch externe Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von **5.100 m<sup>2</sup> KFÄ**, sodass ein vollständiger Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erzielt wird.

### Ausgleich künftig entfallender Gehölze des § 18 BNatSchG

Innerhalb des Änderungsbereiches sind nach § 18 BNatSchG gesetzlich geschützte Gehölze vorhanden. Diese können aufgrund ihres Standortes innerhalb von Baugrenze oder Stellplatzflächen nicht erhalten werden. Die entfallenden Gehölze sind nach den Angaben des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg- Vorpommern auszugleichen. Die Ermittlung des Kompensationsumfanges richtet sich nach der Anlage 1 des Erlasses.

Tabelle 11: Kompensationsumfang nach Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg- Vorpommern

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1:1
> 150 cm bis 250 cm	1:2
> 250 cm	1:3

Die künftig fortfallenden Gehölze werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 12: Liste der künftig fortfallenden Gehölze

Gehölz	Stammumfang in cm	Kompensation im Verhältnis
Ahorn	100	1:1
Ahorn	190	1:2
Ahorn	250	1:3
Eiche	100	1:1
Linde	100	1:1
Kastanie	100	1:1
Linde	100	1:1
Kastanie	120	1:1
Linde	120	1:1
Linde	120	1:1
<b>Anzahl</b>	<b>13</b>	<b>16</b>

Zum Ausgleich der fortfallenden Gehölze sind 16 Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorzunehmen. Die notwendigen Ersatzpflanzungen sind entlang der Planstraßen auszuführen. Es sind Bäume in der Mindestqualität StU 16/18 cm, 3 xv. zu verwenden.

## **6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 der Hansestadt Wismar mit dem Ziel der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine nationalen Schutzgebiete.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### Ausfertigungsvermerk

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am 23.02.2017 gebilligt.

Wismar, den 14.03.2017

  
Thomas Beyer  
Bürgermeister der  
Hansestadt Wismar



