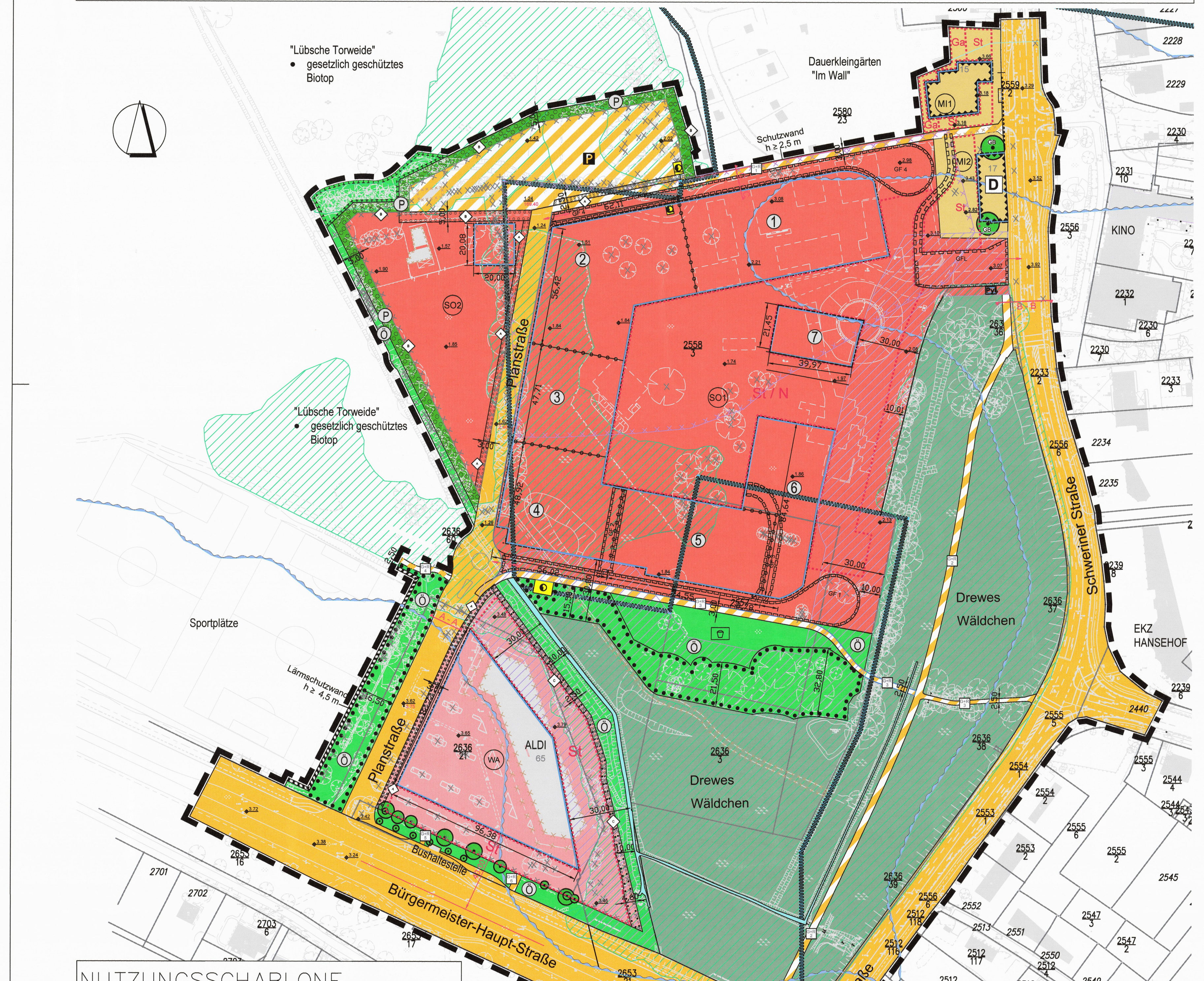
Bebauungsplan 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen"

Hansestadt Wismar

PLANZEICHNUNG

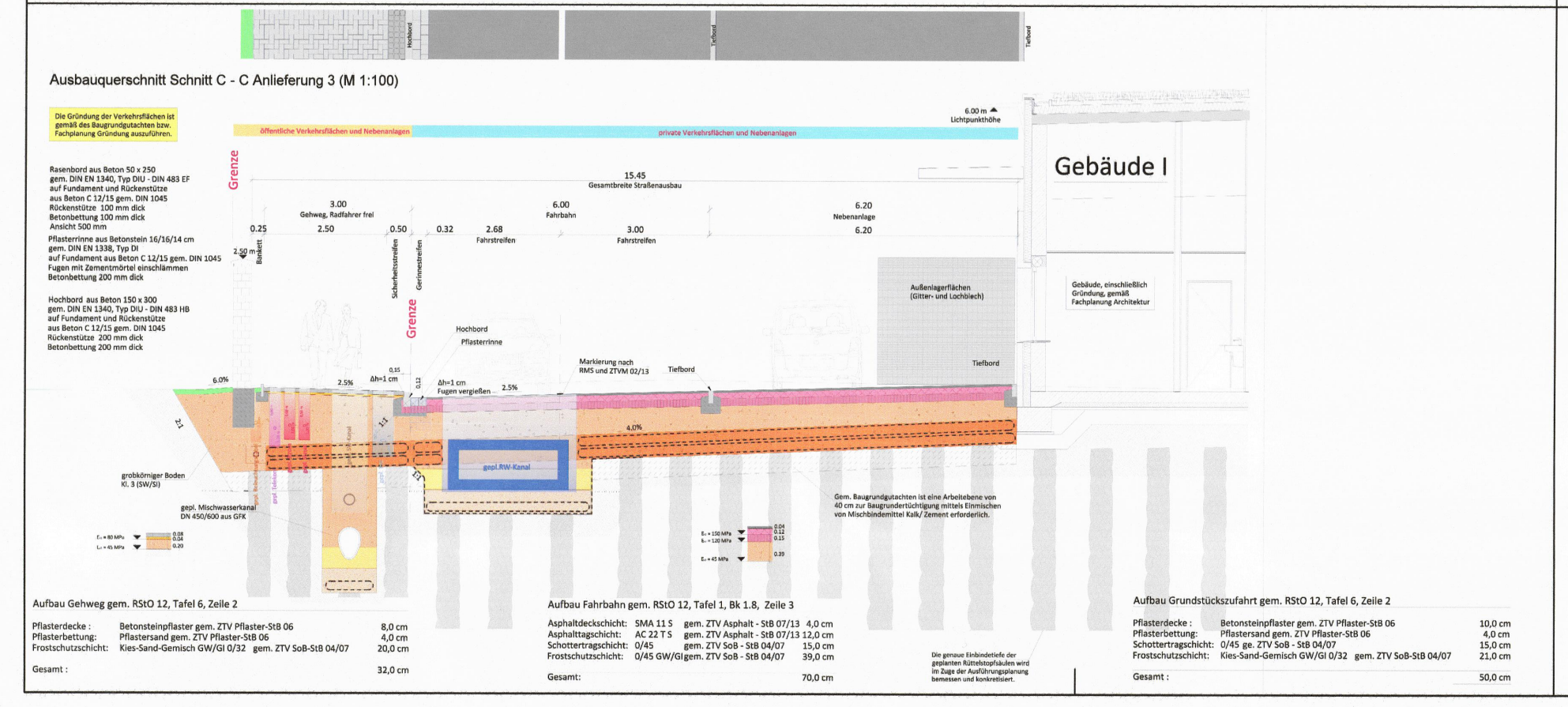


NUTZUNGSSCHABLONE

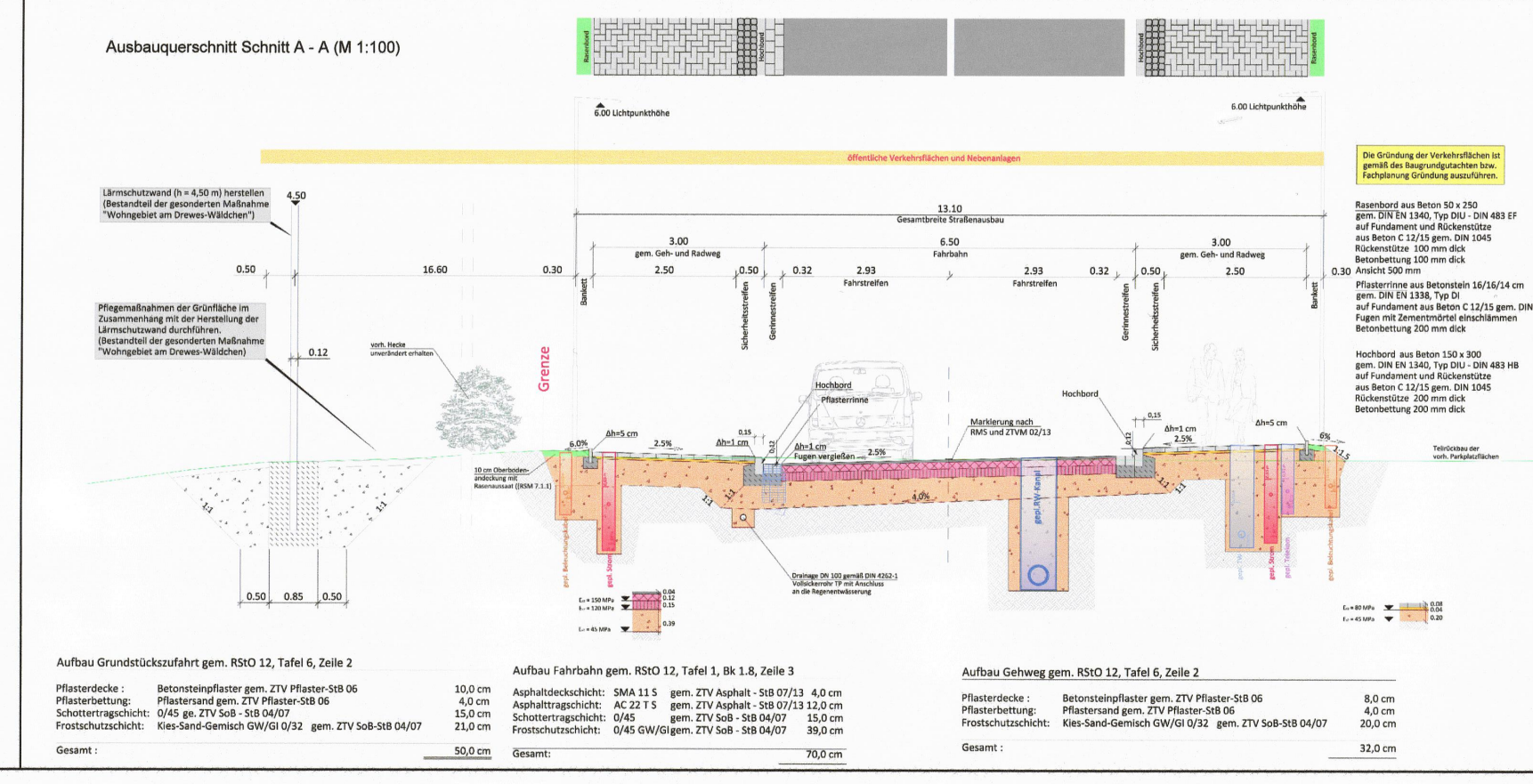
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TH in [m]	OK in [m]	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		III	0,4	/	10,00	o △
MI 1 & 2	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)		III	0,6	9,50	13,50	o
SO1	Sonstiges Sondergebiet hier: Einkaufszentrum / Hotel / Boardinghouse (§ 11 BauNVO)	Bauabschnitt 1	I	0,6	/	(6,65)	a
		Bauabschnitt 2	II			(7,10)	
		Bauabschnitt 3	II - III			8,50 - 12,70	
		Bauabschnitt 4	II			(7,05)	
		Bauabschnitt 5	I			(6,17)	
		Bauabschnitt 6	I			(6,06)	
		Bauabschnitt 7	I			(5,32)	
SO2	Sonstiges Sondergebiet hier: Wohnmobilstellplatz (§ 11 BauNVO)		I	0,4	/	3,50	o △

Die zulässige GRZ darf i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie gebietsbezogen im Textteil geregelt, überschritten werden.

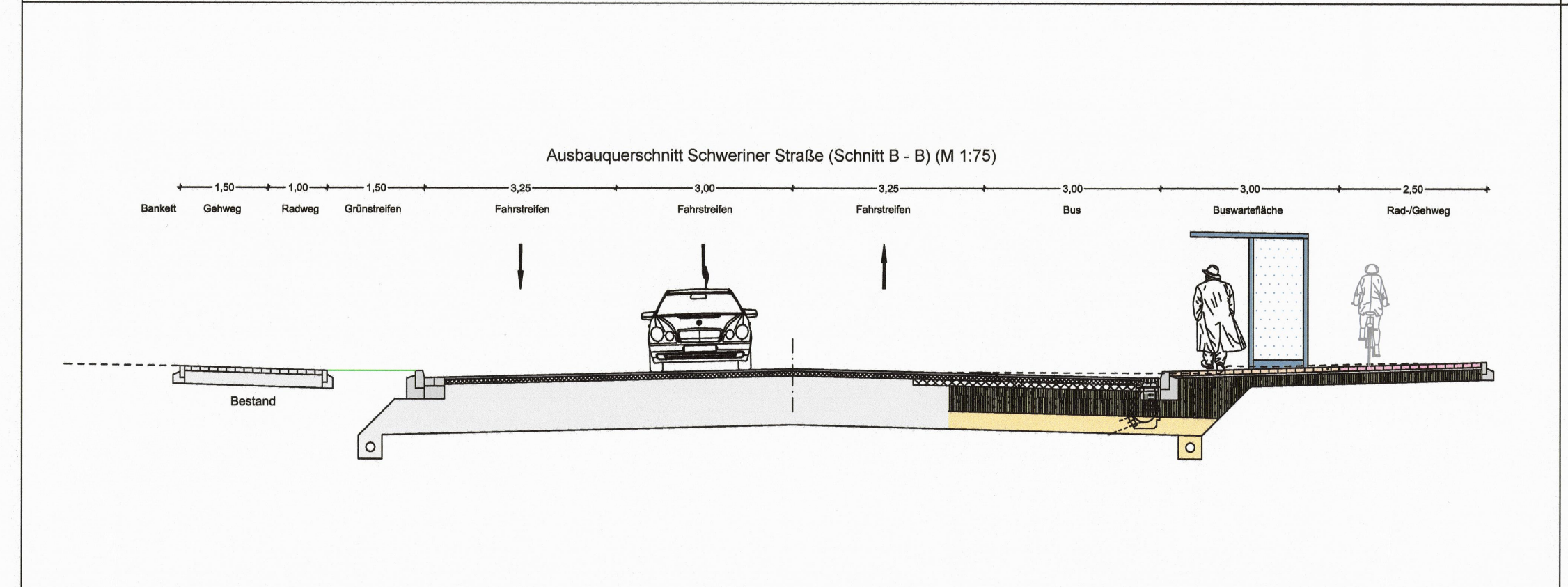
AUSBAUQUERSCHNITT C–C ANLIEFERUNG 3



AUSBAUQUERSCHNITT A–A PLANSTRASSE



AUSBAUQUERSCHNITT B–B SCHWERINER STRASSE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
- SO1 Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO) hier: Einkaufszentrum
- SO2 Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO) hier: Wohnmobilstellplatz

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- OK Höhe baulicher Anlagen, Oberkante; näher bestimmt:
- 10,00 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Oberkante
- 8,50 - 12,50 Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß, Oberkante
- (6,52) zwingende Höhe baulicher Anlagen, Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- △ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie für Schutzwand zw. SO 1 und Kleingärten (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Parkplatz
- G+R 1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Geh- und Radweg mit beispielhafter Nummerierung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Versorgungsfläche Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- P private Grünfläche - Zweckbestimmung: Grünverbindung
- Ö öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Grünverbindung
- Zweckbestimmung: Spielfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen, hier: Entwässerungsgraben

8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
- Flächen für Wald

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten MI 1 und MI 2
- GF 1 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Kunden, Besucher & Angestellten des SO 1 sowie des EVB (Abfallsammlung)
- GF 2 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Fußgänger & Angestellte des SO 1
- GF 3 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Kunden, Besucher & Angestellten des SO 1
- GF 4 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Angestellten des SO 1 sowie des EBV (Abfallsammlung)

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen für Lärmschutzwände; Wandhöhe min. 4,50 m bzw. Flächen für Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm gemäß Festsetzung Teil B Text, Nr. 14.5

- A Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- B Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme B) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- C Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung von Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- GB Geschützter Baumbestand nach § 18 Landesnaturschutzgesetz MV

13. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind; hier: kontaminierter Bodenbereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung
- Altlastenverdachtsfläche (Kontamination nicht nachgewiesen)

14. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen und Vollgeschosse
- ① Kennziffer Bauabschnitt
- Abbruch und Rückbau vorhandener Gebäude und Wege
- St / N Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
- St Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze
- Ga Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen
- 5,00 beispielhafte Bemassung [Angaben in Meter]
- 1,24 Geländehöhe Bestand [Angaben in Meter über Normalnull]
- 1,24 / 2,40 Geländehöhe Bestand [Angaben in Meter über Normalnull] Ausbauhöhe [Angaben in Meter über Normalnull]

II. Nachrichtliche Übernahme

1. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

2. Waldflächen (9 Abs. 1 Nr. 18b)
- Waldlinie und 30 m Waldabstand
- Abgrenzung der Ist-Waldfläche

3. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6a BauGB)
- Verrohrtes Gewässer im MI 1 und Straßenbereich
- Hochwasser-Risikogebiet "Küstengebiet West" (200-jähriges Ereignis gem. § 74 Abs. 2 WHG)
- Geplantes Trinkwasserschutzgebiet "Wismar-Friedrichshof" Trinkwasserschutzzone III B; akt. im Festsetzungsverfahren

III. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage
- Gebäude Bestand
- vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstück-Nr.
- vorhandene Fahrbahnmarkierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Vermessungsgrundlage

2. sonstige Hinweise und Planeinträge
- Unverbindliche Darstellung Minikreisverkehrsplatz
- Schnittbereiche: Empfehlung Ausbauquerschnitt
- Überfahrt von öff. Verkehrsfläche auf privates Grundstück des SO 1
- Verlust Einzelbaum
- 40,00 Abstand Baugrenze zur Straßenachse [Angaben in Meter]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Teilbereich WA:

Es wird ein **„Allgemeines Wohngebiet"** (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:
- Anlagen für kirchliche und kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3).

1.1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungs-planes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1),
- Ferienwohnungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5).

1.2 **Teilbereich MI (MI 1 und MI 2):**

Es wird ein **„Mischgebiet"** (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässi-gen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.1 Innerhalb des SO 1 i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Erdgeschoss Einzelhandels-betriebe mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von VK = 10.000 m² mit überwiegendem Anteil an nahversorgungsrelevantem Sortiment von mind. 60% zuläs-sig. Im Einkaufszentrum sind folgende Vertriebstypen und Fachmärkte sind zulässig: 1.2.3 Des Weiteren wird die Art der Nutzung innerhalb des MI 2 eingeschränkt. Es sind hier nur zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltung,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sofern es sich hier um büroähnliche Nutzungen handelt und diese Nutzungen Rücksicht auf den überlie-ferten Bestand (Gebäudestruktur) nehmen.

1.3 Teilbereich SO 1:

Es wird ein **„Sonstiges Sondergebiet" (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Ein-kaufszentrum"** i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. VK von 2.500 m² innerhalb von Bauabschnitt 2
- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer max. VK von 1.300 m² innerhalb von Bau-abschnitt 5
- 1 Biofachmarkt mit einer max. VK von 800 m² innerhalb von Bauabschnitt 1.

Darüber hinaus sind im Einkaufszentrum folgende Verkaufsflächen (unter Beachtung der Deckelung der Gesamt-VK auf 10.000 m²) und Anteilig der maximal zulässigen Verkaufsfläche für alle Sortimente an der überbaubaren Grundstücksfläche (überbau-bare Grundstücksfläche = 19.414 m²) für Einzelhandelsnutzungen zulässig:
- 1 Drogeriemarkt: 0,0412 (800 m² VK)
- 1 Apotheke: 0,0077 (150 m² VK)
- 1 Zoofachmarkt: 0,0412 (800 m² VK)
- 1 Elektrofachmarkt: 0,0412 (800 m² VK)
- 1 Fahrradfachmarkt: 0,0309 (600 m² VK)
- 1 Babyartikel- / Spielwarenfachmarkt 0,0412 (800 m² VK) 1.3.2 Innerhalb des Einkaufszentrums sind darüber hinaus folgende Betriebe / Nutzungen zulässig:

(Bei reinem Spielwarenfachmarkt: 0,0258 (500 m² VK))

Weitere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig, sofern die Obergrenze von 10.000 m² VK nicht überschritten wird und dies nicht zu Lasten der Einzelhandelsbetriebe, der der Nahversorgung dienen, geht.
- Betriebe des Lebensmittelhandwerks,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungen (z.B. Fitnessstudio, Sonnenstudio, Friseur, Kosmetikstudio, Schlüsseldienst).

1.3.3 In den Obergeschossen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes (auch Boardinghouse (tem-poräres Wohnen),
- Betriebe der Tagespflege.

1.3.4 Sortimentsliste:
- Die nachfolgende Sortimentsliste, mit Unterteilung in zentrenrelevante und nicht-zen-trenrelevante Sortimente, entspricht der Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar und wurde dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 entnommen. Die Sortimentsliste stellt die Grundlage für die Zulässigkeiten von Einzelhandelsvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes dar (vgl. Festsetzungen Abschnitt A; Pkt. 1.3.1):

Zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant
- Back- und Fleischwaren
- Drogeriewaren
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Pharmazeutika
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

- Angler- und Jagdbedarf und Waffen
- Bekleidung
- Bettwäsche
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoartikel
- Gardinen
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Künstlerartikel, Bastelzubehör
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sanitätsbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Zoologische Artikel, lebende Tiere

Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Bauelemente, Baustoffe
- Bettwaren / Matratzen
- Bodenbeläge
- Teppiche (Einzelware)
- Eisenwaren / Beschläge
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial
- Erotikartikel
- Farben / Lacke
- Fliesen
- Gartenbedarf/-geräte
- Kamine / Kachelöfen
- KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
- Maschinen / Werkzeuge
- Möbel
- Pflanzen / Samen
- Rollläden / Markisen
- Sanitärartikel
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen

Tabelle 1: Sortimentsliste als Grundlage für die Zulassungsvoraussetzung von Einzelhandelsvorhaben in-nerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes
- Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept Für den SUR Wismar 2012

1.4 **Teilbereich SO 2:**

Es wird ein **„Sonstiges Sondergebiet" (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Wohn-mobilstellplatz"** gemäß des § 11 BauNVO festgesetzt.

1.4.1 Der Nutzungszweck ist auf die Errichtung von Flächen für Standplätze sowie dazu not-wendige Zufahrten für die temporäre Unterbringung von selbst fahrenden Wohnmobi-len, die Übernachtung der Wohnmobilisten und die dazu erforderliche infrastrukturelle Ausstattung begrenzt. Übernachtungs- bzw. Standplätze für Saison- oder Dauercam-ping sowie eine Zeltplatznutzung sind nicht Bestandteil des Festsetzungsgehaltes.

1.4.2 Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind:
- Räume für die Platzverwaltung sowie für die Platzunterhaltung und -pflege inkl. Hau-stechnik; die Errichtung von Angestellten-, Betriebsleiter- oder Platzwart- und sons-tigen Wohnungen ist jedoch ausgeschlossen;
- Räume sowie sonstige technische und bauliche Anlagen sowie Einrichtungen für sanitäre Zwecke (z. B. WC-Anlagen, Sammel- und Ableitungseinrichtungen für Ab-wasser oder Chemietoiletten usw.) und / oder zu Hygienezwecken (z. B. Dusch- und Wascheinrichtungen, Spülräume etc.);
- Räume sowie sonstige technische und bauliche Anlagen oder Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (z. B. Anlagen für die Stromversorgung, zur Trink-/ Frischwasserversorgung, zur Abwasser- und Abfallentsorgung), wenn diese sich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücks-fläche befinden.

1.4.3 Die Errichtung von Ladestationen für E-Mobilität ist zulässig.

1.4.4 Die Errichtung von unterirdischen Schmutzwassertanks ist zulässig, bedarf jedoch der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Nutzungsschablone:

Das Maß der baulichen Nutzung wird i. S. d. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO teilbereichsbezogen bestimmt durch die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) angegebenen Werte zu der zulässigen Zahl der Vollge-schosse, Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Höhe baulicher Anla-gen in Meter über Bezugspunkt, näher bestimmt durch die Traufhöhe (TH) bzw. die zulässige maximale Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen = OK).

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK = Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden = OKFFB) und der Ober-kante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgeblich. Die TH wird bestimmt als das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden = OKFFB) und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dach-haut. Die Nutzungsschablone ist integraler Bestandteil der Festsetzungen des Bebau-ungsplanes.

2.2 Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen:

2.2.1 Teilbereiche WA und SO 2:

Als Bezugspunkt für die Höhe der Erdgeschossfußböden (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) baulicher Anlagen wird die Oberkante der „Planstraße" in Fahrbahnmitte und innerhalb des zugeordneten Straßenabschnitts, gemessen jeweils senkrecht vor Ge-bäudemitte festgelegt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußbo-den (OKFFB)) darf die ermittelte Bezugshöhe nicht unterschreiten und maximal um 0,30 m überschreiten.

2.2.2 Teilbereich SO 1:

Als Bezugspunkt für die Höhe der Erdgeschossfußböden (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) baulicher Anlagen wird die Oberkante des Stellplatzbereiches (im inneren des SO 1), gemessen jeweils senkrecht vor Gebäudemitte und am äußeren Rand des festgesetzten Stellplatzbereiches festgelegt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) darf die ermittelte Bezugshöhe nicht mehr als 0,50 m unterschreiten und maximal um 0,50 m überschreiten.

2.2.3 Teilbereich MI 1 und MI 2:

Als Bezugspunkt für die Höhe der Erdgeschossfußböden (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) baulicher Anlagen wird die Oberkante der „Schweriner Straße" in Fahrbahn-mitte und innerhalb des zugeordneten Straßenabschnitts, gemessen jeweils senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

2.3 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:

2.3.1 Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI 1 und MI 2) und SO 2 „Wohnmobilstellplatz":

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Anlagen oder Bauteile der tech-nischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Klimageräte etc.) um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

2.3.2 Teilbereich SO 1 „Einkaufszentrum":

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. War-tungsöffnungen, Einhausung von Geräten zum Immissionsschutz, Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Antennen, Belüftungs- und Klimatechnik, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) um bis zu 3,00 m überschritten werden.

2.3.3 Die Überschreitung der zulässigen OK durch Solaranlagen ist unzulässig.

2.4 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten „Abgrenzung unterschiedli-cher Höhenfestsetzungen und Vollgeschosse":

Die zeichnerisch festgesetzte ,,Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen und Vollgeschosse" darf im Übergangsbereich von 2 m jeweils nach rechts und links überschritten werden. Dies betrifft die Übergangsbereiche der Bauabschnitte 1 zu 2, 2 zu 3, 3 zu 4, 4 zu 5, 5 zu 6 und umgekehrt.

2.5 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch bestimmte bauliche Anlagen:

2.5.1 Die zulässige Obergrenze der GRZ innerhalb des SO 1 „Einkaufszentrum" darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.5.2 Die zulässige Obergrenze der GRZ innerhalb des SO 2 „Wohnmobilstellplatz" darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 **Bauweise (§ 22 BauNVO):**

3.1.1 Teilbereich WA:

Es wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird: Es sind ausschließlich Einzelhäuser in der offenen Bauweise ge-mäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig; die Länge der Häuser darf 15 m nicht über-schreiten. Mit der Bezeichnung „Länge" ist ausschließlich dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront gemeint.

3.1.2 Teilbereich SO 1 - Zweckbestimmung „Einkaufszentrum":

Es gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig.

3.2 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):**

3.2.1 An der Grundstücksgrenze des SO 1, zur nördlich angrenzenden bestehenden Klein-gartenanlage, wurde eine Baulinie festgesetzt. Auf dieser Linie ist eine Schutzwand nach den Maßgaben der Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 14.4 zu errichten.

3.2.2 Teilbereich SO 1 „Einkaufszentrum":

Laderampen, Treppenanlagen einschließlich dazugehöriger Überdachung, Podeste, Vordächer sowie Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, sind auch au-ßerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem maximalen Abstand von 5,00 m zulässig. Hievon ausgenommen ist der Bereich der öffentlichen Planstraße. Die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen sind zu beachten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Teilbereich WA:

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der über-baubaren Grundstücksflächen zulässig; darüber hinaus sind nicht überdachte Stell-plätze auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (St)" zulässig.

4.2 Teilbereich MI 1:

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der über-baubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgren-zung von Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen (Ga)" zulässig; nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch inner-halb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (St)" zulässig.

4.3 Teilbereich MI 2:

Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (St)" zulässig. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist innerhalb des MI 2 unzulässig; dies auch innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Anordnung dieser baulichen Anlagen bedarf jedoch der Ab-stimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. deren Genehmigung.

4.4 Teilbereich SO 1 „Einkaufszentrum":

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (St / N)" im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wird darüber hinaus bestimmt, dass zwischen den zu errichtenden Gebäude-fassaden und Stellplätzen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten ist.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Folgende bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO; Einschränkung: Innerhalb des WA und des SO 2 bedarf die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbauba-ren Grundstücksflächen immer der Zustimmung der Bauaufsicht der Hansestadt Wismar. Auf die Bebauungsplanbegründung wird verwiesen.
- der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Innerhalb des zeichnerisch dargestellten Waldabstands sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. § 2 WAbst.VO M-V nur die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und Flächenbefestigungen zulässig. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V wird hingewie-sen.

5.3 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, einschließlich der Kleintierzucht, und Kleinwindkraftanlagen, auch wenn sie dem primären Nutzungszweck des Grund-stückes / des Baugebietes dienen (Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO) sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

5.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten MI-Gebiete unzulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung **„öffent-licher Parkplatz"** ist gemäß ihrer Funktion auszubauen. Bauliche Anlagen in Form von Zweckbauten (wie z. B. Elektrotankstelle, Unterstände, überdachte Fahrradabstell-plätze, öffentliche WCs etc.) sind zulässig. Gebäude und Zweckbauten dürfen eine Endhöhe (Oberkante der baulichen Anlage; bei Gebäuden Oberkante der Dachhaut) von 3,00 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der „Planstraße" in Fahrbahnmitte, gemessen unmittelbar am Übergangs-bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Verkehrsfläche be-sonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz" bestimmt.

Ebenfalls ist die Errichtung einer Trafostation, zur Gewährleistung der Stromversor-gung z.B. für E-Parkplätze, die Aufstellung eines Stadtplans zur Orientierung der Be-sucher und die Aufstellung von Informationsschildern, welche in Verbindung mit dem öffentlichen Parken stehen, zulässig. Eine „Fläche für Versorgungsanlagen" wurde zeichnerisch festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

7.1 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen. Die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 68 TKG) bleiben hiervon unberührt. Die unterirdi-sche Verlegung und Führung von Stauraumkanälen (Anlagen für die Sammlung, Spei-cherung und Ableitung von Niederschlagswasser) ist innerhalb des gesamten räumli-chen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zulässig.

7.2 Versorgungsleitungen, angrenzend an festgesetzte Grünflächen / Flächen mit Pflan-zenbindung und / oder Bäumen im Bestand sowie der Planung, sind so anzuordnen, dass eine dauerhafte und uneingeschränkte Entwicklung der Grünmaßnahmen erfol-gen kann. Schutzvorkehrungen sind vorzunehmen, ggf. Abstimmung im Einzelfall mit der zuständigen Fachbehörde der HWI.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten **öffentlichen Grünflächen**, werden mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung" festgesetzt. Für die südlich des SO 1 gelegene öffentliche Grünfläche wurde zusätzlich die Zweckbestimmung „Spielfläche" vorgese-hen. Gem. der Zweckbestimmung ist die Errichtung von diversen Spielgärten für un-terschiedliche Altersgruppen sowie Ausstattungsgegenstände wie Infotafeln, Sitzgrup-pen, Abfallbehälter, etc. zulässig. Ebenfalls ist eine Einzäunung des Bereiches durch Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 1,30 m Höhe zulässig.

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

9.1 Die durch Planzeichen festgesetzte Wasserfläche wird durch die Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben" näher bestimmt. Die Wasserfläche, sowie deren Böschungs-bereich sind in seiner natürlichen Form zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Nachprofilierungen der Fließsohle des Grabens zur Erreichung eines aus-reichenden Ableitevermögens von Niederschlagswasser sind im Zuge der Grabenun-terhaltungsmaßnahmen zulässig, bedürfen jedoch der Abstimmung mit der zuständi-gen Wasserbehörde.

9.2 Beidseitig des Gewässers ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewäs-serrandstreifen von 5,0 m von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung jeglicher bauli-chen Anlagen innerhalb des nach § 38 WHG festgesetzten Gewässerrandstreifens bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

9.3 Zur Realisierung der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße) und der Fußwege-verbindung durch das Drewes Wäldchen ist eine Überbauung des Gewässers mittels Brückenbauwerk oder Durchlass zulässig. Der gesetzlich geregelte Gewässerrand-streifen wird im Bereich der Überfahrung des Gewässers ausgesetzt.

10. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Für Gebäude / Räume und Verkehrsflächen, die sich teilweise oder vollständig inner-halb des zeichnerisch gekennzeichneten Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet West" befinden gilt folgende Regelung:

10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zuläs-sig. Bis zu dieser Höhe sind Wohngebäude wasserdicht und auftriebssicher herzustel-len (z. B. „weiße Wanne"). Die Wasserdicht- und Auftriebssicherheit ist beim Bauden-kmal Schweriner Straße 17 (MI 2) aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht um-setzbar. Bauliche Maßnahmen am und im Gebäude Schweriner Straße 17 sind daher im Rah-men des Genehmigungsverfahrens abzustimmen bzw. durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigen zu lassen.

10.2 Im SO 1 und SO 2 sind Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig.

10.3 Bei der Errichtung von Verkehrsflächen muss die Oberkante der ausgebauten Ver-kehrsfläche auf mindestens 2,10 m ü NHN liegen.

10.4 Von den Festsetzungen des Abschnitts A Pkt. 10.1 bis 10.2 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmi-gungsfreistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass andere ausreichende Maßnahmen erbracht werden, um dem Hochwasserschutz genüge zutun. Die Ent-scheidung hierüber obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Bei der Errichtung von Sonderbauten ist das Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht anwendbar.

11. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

11.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Wald" sind als Waldfläche ent-sprechend zu erhalten. Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten und vor schädli-chen Einflüssen zu bewahren. Die Rodung von einzelnen Bäumen, mit dem Zweck der Errichtung des südlich des SO 1-Bereiches verlaufenden Geh- und Radweges Nr. 3, ist zulässig, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ein-kaufszentrum" (SO 1) sind mindestens 50 % der Dachflächen (Nachweis 50 % je Bau-abschnitt im Bauantrag) - mindestens jedoch 6.000 m² innerhalb des gesamten SO 1 - dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen (Sedum-Kräuter-Gräser- Mi-schung, z.B. gemäß Artenlisten unter Abschnitt E) extensiv zu begrünen. Die Substra-deckschicht hat mindestens 8 cm zu betragen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Zuge des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund der groß-flächigen Montage von Photovoltaikanlagen die Errichtung von 50 % Gründach nicht möglich ist, die entgangene Dachbegrünung sich jedoch nachweislich auf anderen Dachflächen im SO 1 kompensieren lässt. Werden die festgesetzten 6.000 m² Grün-dach nicht abschließend erreicht, ist die Differenz durch anderweitige Maßnahmen auszugleichen. Die zu ergreifenden Maßnahmen und deren Nachweis sind mit der Un-teren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

12.2 Spezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

12.2.1 Die festgesetzten Waldflächen sind zu erhalten. Zur Vermeidung der Zerschneidung von Flugrouten von Fledermäusen sind die vorhandenen, durch Gehölze geschaffene Raumkanten im Bereich des Drewes- Wäldchen zu erhalten.

12.2.2 Eine ökologische Baubegleitung ist vor den Baumfällungen und vor Beginn der Bau-maßnahmen durchzuführen, um besetzte Quartiere und Brutplätze bzw. Schäden im Wurzel- und Kronenbereich auszuschließen.

12.2.3 Bei zusätzlich notwendigen Fällungen - bisher zum Erhalt festgesetzter Bäume mit Ausnahmefall, hat eine gutachterliche Überprüfung auf Höhlen und/oder Spalten im Hinblick auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu erfolgen. Werden die von einer Fällung betroffenen Spalten bzw. Höhlenbäume von Fledermäusen genutzt, so ist ein entsprechender Ausgleich in Form von Fledermauskästen zu schaffen. Es soll-ten verschiedene Ausführungen und Größen von Kästen angeboten werden.

12.2.4 Im Vorfeld der Rodung der im Eingriffsgebiet stehenden Bäume sind im räumlichen Umfeld des Eingriffsgebietes 10 künstliche Nisthilfen (Nistkästen) anzubringen und vor Erschließungsbeginn anzuzeigen. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass pro Revier, das überplant wird, 2 Nistkästen als Ersatz festgelegt werden.
- Kohlmeise (5 Reviere): 10 Nistkästen (geeignetes Kastenmodell-Beispiel: Nist-höhle 1B der Firma Schwegler).

Bei der Auswahl und Anbringung der Flächen und Kästen ist die ökologische Baube-gleitung vgl. (Pkt. 12.2.4) zu Rate zu ziehen. Die Nistkästen sind vor Beginn der Bau-arbeiten anzubringen. Die Baufeldfreimachung erfolgt im Winter. Die Kästen sind spätestens zum Ende des Winters (Mitte März) anzubringen.

12.3 Monitoring:

12.3.1 Durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung (ÖBB) und ein entsprechendes Mo-nitoring Konzept ist u. a. zu gewährleisten, dass die in Abschnitt A 12.2 genannten Maßnahmen zeitlich und inhaltlich gemäß den formulierten Anforderungen sowie fach-gerecht ausgeführt werden, die naturschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten und ar-tenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

12.3.2 Zur Kontrolle, ob die angebrachten künstlichen Nistkästen von den betroffenen Arten angenommen werden, sind die Nistkästen innerhalb der Bauphase und nach 1, 3 und 5 Jahren nach Beendigung der Baumaßnahme zu kontrollieren (ökologische Baube-gleitung).

12.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für die Maßnah-men zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind die bestehenden Bäume und sonstigen Gehölze zu erhalten und die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

13.1 Innerhalb der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" ist den Eigentümern, Anwohnern und Nutzern der Grundstücke der festgesetzten Mischge-biete - betroffene Grundstücke mit der aktuellen Katasterbezeichnung Gemarkung Wis-mar, Flur 1, Nr. 2558/3 teilweise (Schweriner Straße 17) sowie Nrn. 2559/3 und 2580/3 (Schweriner Straße 15) - ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gewähren. Zudem wird den jeweiligen Versorgungsträgern / Leitungsträgern ein Leitungsrecht zum Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen eingeräumt.

13.2 Innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 1" (GF 1) ist den Kunden, den Besuchern und den Angestellten der zulässigen Nutzungen des SO 1 ein Geh- und Fahrrecht zur Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes zu gewähren. Ebenfalls ist innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 1" (GF 1) dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), zur Gewährleistung einer reibungslosen Abfallsammlung, ein Fahrrecht zu gewähren.

13.3 Innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 2" (GF 2) ist den fußläufigen Kunden und Besuchern sowie den Angestellten der zulässigen Nutzungen des SO 1 ein Geh- und Fahrrecht zur Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes zu gewäh-ren.

13.4 Innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 3" (GF 3) ist den Kunden, den Besuchern und den Angestellten der zulässigen Nutzungen des SO 1 ein Geh- und Fahrrecht zur Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes zu gewähren. Eine Überbauung des durch Planzeicheneintrag festgelegten Bereiches für Geh- und Fahr-rechte ist zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im räumlichen Abstand von max. 15 m (östlich/westlich) zu der Flächenfestsetzung des Geh- und Fahrrechtes eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von mind. 6,50 m und eine Zuwegung mit einer Breite 2,50 m errichtet wird.

13.5 Innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 4" (GF 4) ist den Angestellten der zulässigen Nutzungen des SO 1 ein Geh- und Fahrrecht zur Erreich-barkeit des Kundenparkplatzes zu gewähren.

Ebenfalls ist innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 4" (GF 4) dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), zur Ge-währleistung einer reibungslosen Abfallsammlung, ein Fahrrecht zu gewähren.

14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Innerhalb der zwischen WA und Sportplatz zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Lärmschutzwände" ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit absorptiven Eigen-schaften zu errichten. Die Wandhöhe hat mindestens 4,50 m über Bezugspunkt zu betragen. Aus städtebaulichen Gründen wird zudem bestimmt, dass die Wandhöhe maximal 5,00 m über Bezugspunkt betragen darf. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der „Planstraße" in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Mitte der Lärmschutzwand (Hälfte der Gesamtlänge der Lärmschutzwand) festgelegt.

Ab einer baulichen Höhe von maximal 3,00 m über Bezugspunkt (alternativ vollständig aus Glas) ist die Lärmschutzwand als Glaswand herzustellen.

14.2 Innerhalb des WA sind die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) der Südfassade in Richtung Bürgermeister-Haupt-Straße schalldicht (lückenlos, keine Öff-nungen) einzuhausen.

14.3 Innerhalb des WA sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu treffen. Der passive Schallschutz beinhaltet die entsprechende Dimensionierung der Außen-wand mit allen Zusatzeinrichtungen nach dem entsprechenden maßgeblichen Außen-lärmpegel an schutzbedürftigen Räumen. Räume, die zum Schlafen genutzt werden dienen, sind mit einer vom Nutzer unabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen, so dass der Mitte-lungspegel nachts in Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreitet.

14.4 Zwischen SO „Einkaufszentrum (SO 1) und Kleingartenanlage wurde eine Baulinie festgesetzt. Auf der gesamten Läge der Baulinie ist eine durchgehende Schutzwand zu errichten. Die Wandhöhe hat mindestens 2,50 m über Bezugspunkt zu betragen und ist als ziegelsichtige Mauer mit Kletterbepflanzung gem. 15.7 herzustellen. Aus städte-baulichen Gründen wird zudem bestimmt, dass die Wandhöhe maximal 3,20 m über Bezugspunkt betragen darf. Als Bezugspunkt wird die Oberkante des südlich festge-setzten Geh- und Radweges Nr. 1 in Mitte der Verkehrsfläche, gemessen senkrecht vor Mitte der Schutzwand (Hälfte der Gesamtlänge der Schutzwand) festgelegt.

Eine spezielle Lärmschutzwand mit absorbierenden Eigenschaften ist gem. Schallgut-achten nicht notwendig.

14.5 Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm

In den Mischgebieten ist durch Anordnung zukünftiger Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume (nach §47 LBauO M-V) Richtung Schweriner Straße angeordnet werden. Aufenthaltsräume mit einer Ausrichtung zur Schweriner Straße können in den Mischgebieten zugelassen werden, wenn geeignete bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes getroffen werden. Diese können z.B. zweischalige Fassadenaufbauten, Doppelfassa-den, nicht öffenbare Fenster, Prallscheiben mit teil-öffenbaren Fenstern, verglaste Log-gien oder Wintergärten sein.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109- 1:2018-01, 7.1 sind zu beachten. Für die von maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 und mehr betroffenen schutzbedürftigen Räume sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. R´w,ges der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Fassaden ist gemäß DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1 zu ermitteln.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)] nach Lärmpegelbereich
III	61-65
IV	66-70
V	71-75

Werden im Baugenehmigungsverfahren die genauen Außenlärmpegel ermittelt und herangezogen, oder aus den Schallgutachten zum Bebauungsplan entnommen, kön-nen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 berechnet werden.

Für zum Schlafen genutzte Räume sind ab Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüf-tungsanlagen vorzusehen, wenn der Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu führen. Dieser ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungs-verfahren bzw. bei gemäß §62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern geneh-migungsfrei gestellten Bauvorhaben zu erbringen und der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen.

14.6 Gewerbelärm:

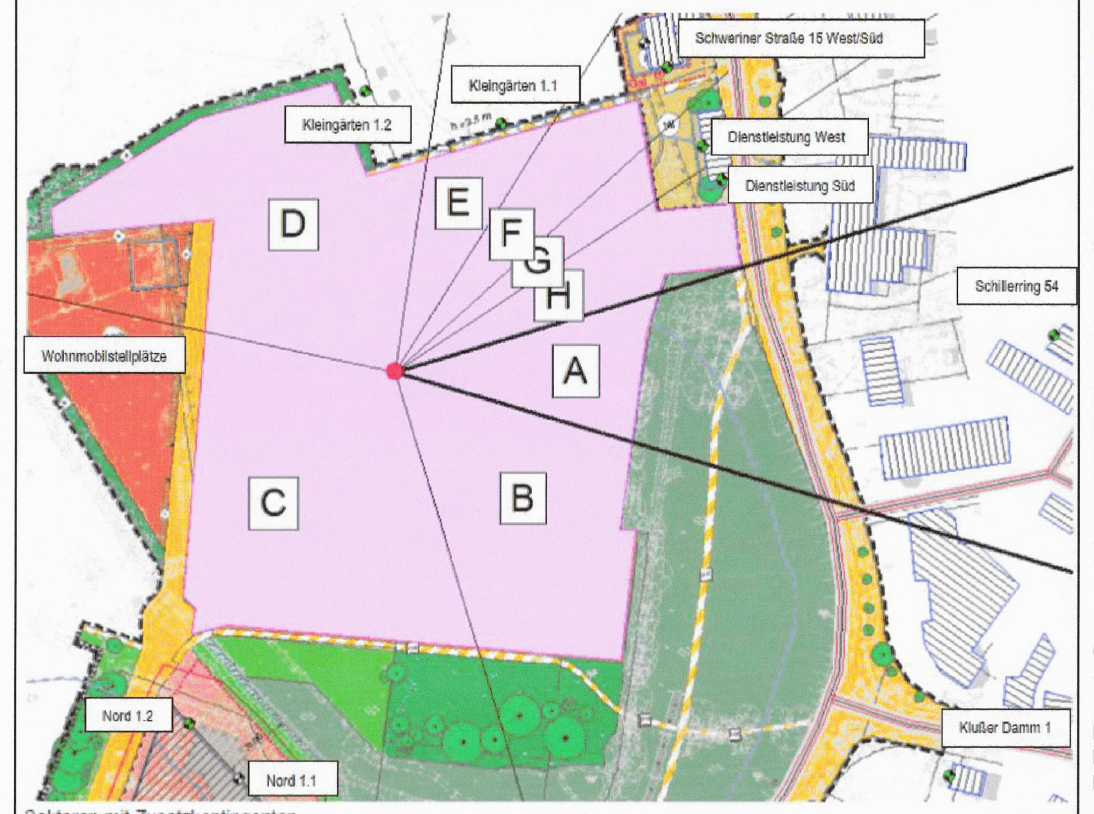
14.6.1 Für das Baugebiet SO 1 und den nördlich angrenzenden festgesetzten öffentlichen Parkplatz wird eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Im Rahmen des Bauan-tragsverfahrens ist jeweils der Nachweis zu erbringen, dass die nachfolgenden Werte nicht überschritten werden:

Emissionkontingente:

tags: 56 dB(A)

nachts: 33 dB(A)

Für die nachfolgend abgebildeten Sektoren kann ein Zusatzkontingent (EK,zus,T (tags) und EK,zus,N (nachts)), wie in nachfolgender Tabelle angegeben, angerechnet wer-den.



Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	73,2	106,4	11	18
B	106,4	163,4	12	13
C	163,4	282,0	7	13
D	282,0	8,4	2	7
E	8,4	32,1	0	2
F	32,1	47,9	10	17
G	47,9	56,5	9	15
H	56,5	73,2	8	0

14.6.2 Abweichungen zu den unter Pkt. 14.5.1 festgesetzten Kontingenten können erfolgen, wenn dies mit den restlichen Gewerken schalltechnisch abgestimmt ist und im Gesam-ten die festgesetzten Werte nicht überschreitet. Zusätzlich werden folgende Bedingun-gen festgesetzt:
- ○ Es ist sich an die im Schallgutachten angesetzten Pegel bzw. Einwirkzeiten aus der detaillierten Betrachtung zu orientieren
- ○ Die Immissions- inkl. Zusatz-kontingente (IK+ZK) sind für jedes Gewerk um min. 3 dB(A) zu unterschreiten
- ○ Die Gesamtsituation ist im Zuge der Bauantragsstellung Bauanträgen noch-mals detailliert zu untersuchen.

14.7 Von der Festsetzung der Abschnitte A Pkt. 14.1, 14.2 und 14.3 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte der 18. BImSchV und die Immissi-onsgrenzwerte nach 16. BImSchV im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bin-dungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

15.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Kennzeichnung „A" ist eine mindestens 1-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und hei-mische Straucharten mit Artenauswahl der Pflanzliste wie im Punkt 6 und ff. aufgeführt, in einer Breite von 2,50 m hinter einem 2,0 m hohen Zaun für den öffentlichen Parkplatz und in einer Breite von 3,00 m für das SO2 bzw. WA, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind neu zu pflanzen. In die festgesetzten Heckenpflanzungen auf dem WA, dem SO 2 und dem öffentlichen Parkplatz sind jeweils mindestens 5 stand-ortgerechte Bäume (StU mind. 18/20 cm) zu integrieren. Die Baumpflanzung ist auf-grund des Anlieferverkehrs durch einen extrahohen (min. 2,40 m) Kronenansatz oder durch Säulenbäume zu realisieren.

Die Pflanzfläche „A" innerhalb des WA und des SO 2 darf durch zwei jeweils max. 10,00 m breite Ein- und Ausfahrtsbereiche unterbrochen werden. Die Zufahrtsbereich sind mit dem Bauamt abzustimmen.

15.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Kennzeichnung „B" ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in einer Breite von mindestens 5,00 m hinter einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Baugebiet SO 2 bzw. dem öffentlichen Park-platz zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand je nach Gehölzart) mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand je nach Gehölzart). Abgänge sind neu zu pflan-zen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen sind. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen" im Abstand von 6-10 Jahren. Dabei ist pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfälti-gen Gehölzcharakter zu entwickeln. Bestehende Bäume sind, wenn möglich in die He-cke zu integrieren. Die Integration der bestehenden Bäume gilt explizit nicht für den Pappelbestand westlich des SO 2. Die bestehenden Pappeln sind vor der Pflanzung der Hecke zu roden.

15.3 Baugebiet WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz:

Stellplatzanlagen sind durch heimische, standortgerechte Bäume wie folgt zu begrü-nen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum (StU mind. 16/18 cm gemessen in einem Meter Höhe), jeweils mindestens 3 x verpflanzt mit einem Kronenansatz von mindestens 2,40 m (Lichtraumprofil beachtet), z.B. gemäß Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen (Hinweis Teil E) in einer Baumscheibe von jeweils mindestens 12 m² Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbügel vorzusehen. Die Bäume sind auf dem Grundstück zu pflanzen, auf denen die Stellplätze errichtet werden.

15.4 Alle nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend der festgesetzten GRZ (inkl. GRZ-Überschreitung) zu begrünen. Mindestens 50 % der zuvor benannten Flächen sind ei-ner arten- und strukturreichen Begrünung aus Bäumen und Sträuchern zuzuführen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 12,0 m² angenom-men. Der Erhalt von Bestandsbäumen und -sträuchern kann darauf angerechnet wer-den. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind aus ökologischen Gründen unzulässig. Der Nachweis und die Dar-stellung der Freiflächengestaltung zur Nutzung und Pflanzenauswahl ist mit dem Bau-antrag einzureichen und zu genehmigen.

15.5 Baugebiet SO 2:

Je 4 Wohnmobilstellplätze ist eine mind. 5,00 m lange Heckenpflanzung vorzusehen. Die Hecke ist auf dem Grundstück zu pflanzen, auf denen die Wohnmobilstellplätze errichtet werden.

15.6 Innerhalb der am nördlichen Rande des WA zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun-gen sowie mit Bindung von Bepflanzungen" mit der Kennzeichnung „C" sind die beste-henden Bäume und sonstigen Gehölze zu erhalten und mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu unterpflanzen / zu ergänzen, so dass sich eine mindestens 1-reihige, durchgängige Hecke in einer Breite von mindestens 2,50 m ergibt. Abgänge sind neu zu pflanzen. Hinter der Hecke, zur festgesetzten Grünfläche orientiert, ist ein Zaun 2,00 m Höhe, zum Schutz des Grabens und anschlie-ßender Grün- und Waldfläche, zu errichten.

15.7 An der nördlichen Grundstücksgrenze des SO1, im Übergangsbereich zur Kleingarten-anlage, wurde eine Baulinie festgesetzt, auf der eine durchgängige Schutzwand zu er-richten ist (vgl. Festsetzung 14.4). Die Schutzwand ist zu 50% mit dauerhaften Kletterpflanzen (z. B gemäß der Pflanzliste Abschnitt E, Pkt. 6.1) einzugrünen. Die Pflanzung erfolgt abschnittsweise. Je 20 lfd. m Wandfläche sind je nach Pflanzenver-wendung 5 - max. 10 Pflanzen vorzusehen. Als Pflanzqualität der Kletterpflanzen ist Topfballen 2 x v. 60-100 m zu verwenden. Bei Bedarf ist eine Kletterhilfe (Rankgitter) vorzusehen.

15.8 Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Ausnahmen aufgrund der Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind zulässig. Abgänge sind in der gleichen Baumart und Qualität zu ersetzen.

15.9 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen mit Bindung von Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen" sind bestehende Bäume und sonstige Gehölze zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Ist der Erhalt der Gehölze, aus bautechnischen Gründen oder aufgrund eines schlechten Zustandes der Gehölzsubstanz, nicht möglich, so sind die Gehölze in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde der HWI an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

15.10 Die gemäß Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind, sofern sie durch Baumaßnahmen geschädigt werden können, gem. DIN 18920 zu schützen. Die Baum-schutzmaßnahmen sind in das Monitoring Konzept aufzunehmen und durch die ökolo-gische Baubegleitung vor Beginn der Baumaßnahmen vorzusehen und während des Bauablaufs zu kontrollieren.

16. Bedingte Festsetzung zum Schutze der Allgemeinen Wohnnutzung (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

16.1 Gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass der Baubeginn innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete erst zulässig ist, wenn die westlich des Wohngebietes an die Sportanlage angrenzende Lärmschutz-wand entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes funktionsgerecht her-gestellt und von der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgenommen ist.

16.2 Bei der Aufnahme einer Wohnnutzung im Bereich des MI 2 ist eine Grundrissorientie-rung in der Art vorzusehen ist, dass keine Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume von Wohnungen an der Südfassade errichtet werden.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass anderweitige bauli-che Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, wodurch die Beurteilungspegel einge-halten werden. Es bedarf einer Abstimmung mit der zuständigen unteren Immissionsschutz-behörde.

16.3 Gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird für die Bereiche WA, SO2 und öffentlicher Parkplatz festgesetzt, dass die Errichtung baulicher Anlagen und Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn zuvor orientierende Untersu-chungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich er-bracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreinigungen beseitigt wurden.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1.1 Innerhalb der Baugebiete WA, SO 1 und SO 2 sind die Dächer als Flachdächer / flach-geneigte Dächer mit einer Dachneigung ≤ 10° auszubilden. Die Gestaltung von Dä-chern von Garagen und Nebenanlagen ist von dieser Regelung ausgenommen.

1.1.2 Innerhalb der Baugebiete MI 1 und MI 2 sind die Dächer als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung wird nicht begrenzt. Die Gestaltung von Dächern von Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

1.1.3 Geneigte Dächer ab einer Dachneigung ≥10° sind ausschließlich mit nicht reflektieren-den bzw. nicht engobierten Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind auch andere nicht reflektierende Werkstoffe, wie z. B. beschichtete Metalle, Kunststoffe, Bitumen sowie deren Verbundstoffe zur Dacheindeckung zulässig. Eine Dachbegrünung (bo-dendeckende Pflanzen) ist ebenfalls zulässig.

1.1.4 Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Anlagen und Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung dürfen in ihrer Oberfläche nicht glänzen.

1.1 Gestaltung von Dachflächen:

1.2 Solaranlagen:

1.2.1 Innerhalb der Baugebiete MI 1 und MI 2 ist die Installation und Nutzung von Solaranla-gen grundsätzlich unzulässig.

1.2.2 Innerhalb der Baugebiete WA, SO 1 und SO 2 ist die Installation und Nutzung von Solaranlagen auf Dächern nur dann zulässig, wenn die Oberkante der Solaranlagen die Attika (max. Gebäudehöhe) nicht überschreitet.

1.3 Materialwahl der Dachflächen:

1.3.1 Die Dacheindeckung innerhalb der Baugebiete MI 1 und MI 2 ist ausschließlich in roten / rotbraunen Farbtönen, die Dacheindeckung der Baugebiete WA, SO 1 und SO 2 aus-schließlich in grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

1.3.2 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und schadlos in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Verwendung von unbeschichte-tem Kupfer, Zink oder Blei zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Re-genfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

1.3.3 Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser) der Gebiete SO 1 und SO 2 ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen und Einflussnahme auf schützenswerte Dauer-aufenthaltsflächen und -räume gemäß der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprü-fen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu be-fürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

1.4 Gestaltung von Gebäudefassaden:

1.4.1 Teilbereich WA und SO 1:

Die Außenfassaden aller Gebäude sind mindestens in den ersten 3,50 m Wandhöhe - im WA jedoch mindestens die unteren beiden Vollgeschosse - gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, als Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Grau und Beige und Gebäudeumschließend (allseitig) - abzüglich Tür-, Fenster- oder sonstigen Gebäu-deöffnungen - auszuführen. Das Format der Klinkersteine hat 240x115x71 mm (LxBxH) und die Fugenfarbe weißgrau zu betragen. Die Fassadenflächen im SO 1, welche zum Gebietsinneren (festgesetzte St / N-Fläche; für den Bauabschnitt 6 gilt lediglich die westliche Fassadenfront) orientiert sind, müssen optisch durch großflächige Glasflä-chen bis mindestens 65 % des jeweiligen Fassadenabschnitts gegliedert sein. Wenn das nicht der Fall ist, sind die Fassaden durch vertikale Gliederungselemente (z. B. vertikal angeordnete Fensterbänder, Lisenen, Materialwechsel oder Fassadenbegrü-nungen) oder Vor- oder Rücksprünge mindestens alle 20 m auf Höhe des Erdgeschos-ses zu gliedern. Die Westfassaden der Gebäude in Bauabschnitt 2 bis 4 (in Richtung Planstraße) sind mindestens alle 20 m durch vertikale Vor- und Rücksprünge auf Höhe des Erdgeschosses zu gliedern. Die Größe der Vor- und Rücksprünge darf die Maße von 50 cm Breite und 15 cm Tiefe nicht unterschreiten. Alternativ ist auch eine Fassa-denbegrünung in den genannten Mindestabständen zulässig. Für verglaste Fensterflä-chen ist eine vertikale Gliederung nicht notwendig. Im Bauantragsverfahren ist dies je festgesetzten Bauabschnitt nachzuweisen.

Die Fassadenoberflächen von Gebäudevor- und rücksprüngen sind auch in einer an-deren Materialität und Farbgebung zulässig.

Oberhalb der festgesetzten Klinkerfassade sind verputzte Außenflächen und Fassa-denverkleidungen in den Farbtönen weiß, grau und beige zulässig. Reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

1.4.2 Teilbereich MI 1, MI 2, SO 2 und öffentlicher Parkplatz:

Sämtliche Außenfassaden - abzüglich Tür- und Fensteröffnungen - sind verputzt und in den Farbtönen weiß, grau und beige herzustellen.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.1 Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete SO 1 und SO 2:

2.1.1 Auf der innerhalb des Zufahrtsbereiches des SO 1 festgesetzten überbaubaren Grund-stücksfläche mit der Kennzeichnung „Pyl." ist die Errichtung eines gemeinsamen, frei-stehenden Werbeträgers (Pylon) für das Einkaufszentrum zulässig. Dieser darf eine bauliche Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Die Ausgestaltung des Pylonen ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Zuge der Entwurfsplanung abzustimmen.

2.1.2 Werbeanlagen sind - ergänzend zu Pkt. 2.1.1 - auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremd-werbung ist nicht zulässig. Darüber hinaus ist das Aufbringen von Werbung für gebiets-interne Nutzungen an den Einkaufswagenboxen innerhalb des Stellplatzbereiches des SO 1 zulässig.

2.1.3 Bei Werbung am Gebäude darf die Oberkante der Werbung die tatsächliche Attika-höhe/Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

2.1.4 Es sind ausschließlich indirekte und blendfreie Beleuchtungssysteme zulässig. Unzu-lässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

2.1.5 Maßnahmen, die Besuchern zur Orientierung verhelfen (Wegeleitsystem), sind nicht als Werbeanlagen anzusehen.

2.1.6 Werbefahnen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und aus-schließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Höhe darf im SO 1 max. 6 m und im SO 2 max. 5 m nicht überschreiten.

2.2 Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete WA, MI 1 und MI 2:

2.2.1 Werbung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind mit einer An-sichtsfläche bis zu 1 m² zulässig.

2.2.2 Werbung an Gebäuden im WA ist nur in Form von Schildern von max. 0,50 m x 0,60 m im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

2.2.3 Werbung an Gebäuden im MI 1 und MI 2 ist nur im EG bzw. im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

2.2.4 Es sind ausschließlich indirekte und blendfreie Beleuchtungssysteme zulässig. Unzu-lässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

2.2.5 Werbefahnen sind nicht zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 49 LBauO M-V) und die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

3.1 Zur Konkretisierung der bestehenden Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wird festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind.

3.2 Innerhalb des festgesetzten SO 2 sind die Wohnmobilabstellplätze mit wasserdurch-lässiger und begrünter oder teilbegrünter Oberfläche (z.B. Rasengitter) herzustellen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen, außer lebende Einfrie-dungen (Hecken), die Zaunstellung i. V. m. Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 15.6 (Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun)) und die Einfriedung von Abfallbehältern, unzulässig. Stützmauern oder Böschungen zum Abfangen von Geländeversprüngen sind von dieser Regelung ausgenommen.

4.2 Innerhalb der beiden Sondergebiete (SO 1 und SO 2) ist die Errichtung von Mauern als Abgrenzung der Grundstücke zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken unzulässig. Stützmauern oder Böschungen zum Abfangen von Geländeversprüngen sind von dieser Regelung ausgenommen.

4.3 Einfriedungen im Bereich des SO2 und im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind nur in Verbindung mit den Festsetzungen unter Punkt 15.1 und 15.2 als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 2 m Höhe zulässig. Einfriedungen im Bereich des SO 1 sind ebenfalls als Zäune aus Metall (z.B. Stabgit-terzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 2 m Höhe zulässig; dies jedoch lediglich entlang der Ostgrenze des SO 1. An der Südgrenze des SO 1 ist die Errichtung von Toren zwischen den Gebäuden zulässig. Dies insb. im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz.

4.4 In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) ist die Einfriedung entlang der Schweriner Straße mit Mauerpfeilern und dazwischen angeordneten Zaunfeldern zu erhalten oder bei Er-neuerung wiederherzustellen. Die max. zulässige Höhe von 1,20 m darf bei Erneue-rung nicht überschritten werden. Zu seitlichen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen auch als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Sta-ketenzaun) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Ebenfalls wird festgesetzt, dass die zur Abnahme festgesetzte Einfriedungsmauer zwi-schen MI 1 und MI 2 in gleicher Länge und Höhe entlang der neuen Grundstücksgrenze wiederherzustellen ist.

Auf das Abstimmungsgebot mit der Denkmalschutzbehörde wird hingewiesen.

4.5 Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaunun-terkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

4.6 Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind zulässig; diese sind ausschließ-lich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Arten-liste (Hinweis Teil E) anzulegen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparishecken sowie reinen Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

4.7 Standplätze für Abfallbehälter sind blickdicht durch Mauern, beschichtetes Metall (kein Maschendraht- oder Stabgitterzaun) oder farblich gefasstes Holz und dauerhaft einzu-frieden. Eine Eingrünung ist auch möglich.

5. Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften

5.1 Es werden für das mit einem Baudenkmal bebaute Grundstück Schweriner Straße 17 (MI 2) Abweichungen zu den Punkten 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.3.1, 1.4.2, 2.2.3, 4.4, 4.6 und 4.7 der o. g. örtlichen Bauvorschriften zugelassen. Die Abweichungen sind im Rah-men des notwendigen Genehmigungsverfahrens schriftlich zu beantragen und durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigen zu lassen.

6. Bußgeldvorschrift

6.1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des §206 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V oder gem. LNatG MV und kann mit Bußgeld geahndet werden.

C Kennzeichnungen

Ein Teilbereich des Plangebietes wurde über viele Jahrzehnte zur Herstellung von Stadtgas auf Steinkohlenbasis genutzt (ehemaliges Gaswerk). In diesem Bereich wa-ren die Böden nachweislich kontaminiert. Sanierungsmaßnahmen wurden in Abstim-mung mit den Fachbehörden durchgeführt. Das gesamte Sanierungsgebiet wurde vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) offiziell als saniert erklärt. Der Umriss des ehemals kontaminierten und sanierten Bodenbe-reichs wurde im Planteil zum Bebauungsplan als „Altlastenfläche mit erfolgter Sanie-rung" gekennzeichnet.

Neben dem gekennzeichneten sanierten Bereich wurden die Bereiche des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplat-zes als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Nachweis der Kontamination der Böden liegt nicht vor, da in diesen Bereichen bislang nicht sondiert wurde. Eingriffe in die Böden (Bodenarbeiten) zur Errichtung baulicher Anlagen und zur Um-setzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn zuvor ori-entierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungs-maßnahmen nachweislich erbracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreini-gungen beseitigt wurden. Die gemäß Abschnitt A, Punkt 1.1, 1.4 und 6.1 des vorliegenden Textteils zum Bebauungsplan zulässigen Nutzungen, mit den damit ver-bundenen baulichen Nutzungen, sind daraufhin als Folgenutzung zulässig.

In den Gebieten WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz ist ein Bodenabtrag nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Der Fachgutachter hat seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG oder durch entsprechende Lehrgänge und Re-ferenzen der letzten 3 Jahre vor Beginn der Begutachtung gegenüber der Unteren Bo-denschutzbehörde nachzuweisen und den Untersuchungsbedarf abzustimmen. Ein Nutzungsbeginn ist erst zulässig, wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach von der UBodB bestätigt ist.

D Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Im Plangebiet (MI 2) befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Baudenkmal) an der Schweriner Straße. Das Baudenkmal wurde i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für alle Neubau-, Umbau- und Sanierungsarbei-ten, welche das denkmalgeschützte Gebäude und dessen Freibereich betreffen, sind die denkmalrechtlichen Belange in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbe-hörde zu berücksichtigen.

Gemäß § 7 Abs 1 DSchG M-V bedarf es einer Genehmigung der unteren Denkmal-schutzbehörden, wer:
1. Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bishe-rige Nutzung ändern will,
2. in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Gestaltungsmerkmale wie z. B. überhöhte Trauf- bzw. Gebäudehöhen, fremde Dachformen, abweichende (Fassaden)Proportionen können das Erschei-nungsbild eines bzw. einer Gruppe von Denkmalen beeinträchtigen.

Auch Grünmaßnahmen im Bereich des Baudenkmals und seines Freibereiches sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ab-zustimmen bzw. durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigen zu lassen.

2. Abstand baulicher Anlagen zum Wald

Im Übergangsbereich von dem festgesetzten Wald zum Allgemeinen Wohngebiet bzw. zum festgesetzten Baugebiet SO 1 wurde die von der zuständigen Forstbehörde defi-nierte Waldlinie und der hieraus abgeleitete Pufferbereich von 30 m zum Wald (Wald-abstand) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gem. § 1 der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) i. V. m. § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist bei der Errichtung baulicher An-lagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Die im WA und SO 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb der 30 m-Zone. Ausnahmen i. S. d. § 2 WAbstVO M-V (z.B. der Errichtung von Garagen, über-dachten Stellplätzen und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO) können zugelassen werden. Aus diesem Grunde wurde die Waldab-standsfläche mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Ne-benanlagen (St / N)" bzw. „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (St)" überlagert. Allerdings wurde ein Schutzstreifen von 10 m zum Wald eingehalten. Die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes gilt nicht für die baulichen Anlagen, welche unter § 4 WAbstVO M-V gelistet werden (z.B. untergeordnete bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt, Ein-friedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern), soweit sie nicht höher als 2 m sind und aufgrund zuvor genannter Vorschriften zulässig sind.

3. Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West"

Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet *„Küstengebiet West"* überlagert. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisiko-management-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extre-mereignissen. Im Binnenbereich entspricht dies einem 200-jährigen Ereignis (HQ 200 / HW 200) mit Daichversagen, im Bereich der Küste wird ein 200-jährigen Ereignis (HW 200) zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) herangezogen und die Annahme eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen getroffen. Die zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Einwohner und Gewer-betreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes müssen selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen. Forderungen ge-gen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden sind ausgeschlossen.

E Hinweise

1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Boden-denkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Bauherr ist daher verantwortlich, die beauftragten Firmen und alle weiteren Personen, die direkt am Baugeschehen beteiligt sind, darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenver-färbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier-für der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Kampfmittel

Der Hansestadt Wismar sind im Planbereich keine Hinweise über vorhandene Kampf-mittel bekannt. Gemäß § 52 LBauO sind Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Um Gefährdungen für die auf der Baustelle ar-beitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen, wird unter anderem auch empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zent-rale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

Wer Kampfmittel entdeckt, im Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mit-tel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu in-formieren. Ein Auskunftsersuchen (Kampfmittelauskunft) wird rechtzeitig vor Baube-ginn empfohlen.

3. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschä-digungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicher-heitsabstände zu bestehenden Leitungen sind zu beachten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitun-gen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Ver-sorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutz-maßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Werden bei Bodenarbeiten Bestandsleitungen entdeckt, ist deren Sicherung mit den der zuständigen Fachbehörde HWI abzustimmen.

4. Artenschutz

4.1 Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sowie auch beim späteren Abriss-, bei Um-bau oder Sanierungsarbeiten, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (zur Zeit § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwider-handlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maß-nahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

4.2 Gehölzrodungen / Baufeldfreimachung / Gebäudeabriss:

Die Beseitigung von Gehölzen hat innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitraumes, d. h. vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Sollte eine zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzu-halten sein, müssen die Gehölze und Gebäude unmittelbar vor dem Eingriff durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei positivem Nachweis muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvö-gel zurückgestellt werden. Für die aufgeführten Ausnahmen bedarf es einer Genehmi-gung der Unteren Naturschutzbehörde.

Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

4.3 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Störungen der Brutplätze im Vorhabenbereich hat der Einsatz von Baugeräten nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (1970) sowie der 32. Verordnung zur Durchführung des Bun-des- Immissionsschutzgesetzes (32. BImSchV) zu erfolgen.

4.4 Bei der Durchführung der Bauvorhaben und der Wegekonzeption ist darauf zu achten, nur den unmittelbaren Arbeits- und Zielbereich auszuleuchten. Es ist möglichst we-nige, niedrige Lichtquellen mit gerichtetem Lichtkegel einzusetzen. Nach aktuellem Wissensstand sind Natriumdampf-Hochdrucklampen nicht mehr zu verwenden, son-dern nach oben hin abgeschirmte warmweiß leuchtende LED-Lampen (BUND 2016). Die Lampengehäuse müssen allseits geschlossen sein, um das Eindringen von Insek-ten zu verhindern. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

5. Brand- und Katastrophenschutz

5.1 Flächen für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Be-wegungsflächen müssen vorhanden sein. DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der recht-zeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Haus-nummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar" zu verwenden. Für die Schließung „Wismar" ist mit dem SG Stra-ßenunterhaltung Rücksprache zu halten.

5.2 Löschwasserversorgung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Ta-belle 1 erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von mindes-tens 2 Stunden bei mindestens 2 bar aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine an-dere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen. Sollte ein Zis-ternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwassermenge ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzule-gen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten mög-lich ist.

6. Pflanzenlisten

6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten zu erfolgen.

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides *	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula *	Birke
*Carpinus betulus**	Hainbuche
Carpinus betulus Fasti-giata	Pyramidenhainbuche
Carpinus betulus Frans Fontaine	Säulenförmige Hainbuche
Malus in Sorten	Apfelbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus in Sorten	Birne
Salix in Sorten	Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia Fasti-giata	Säuleneberesche
Sorbus x intermedia in Sorten	schwedische Mehlbeere
Sorbus thüringiata	Säuleneberesche
Tilia cordata *	Winter-Linde
Ulmus (in Sorten)	Ulmengewächse

Sträucher:

Amalanchier in Sorten	Felsenbirne
Chaenomeles in Sorten	Zierquitte
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Cotoneaster in Sorten	Zwermispel
Cornus (in Sorten)	Hartriegel
Euonymus in Sorten	Pfaffenhütchen
Forsythia(in Sorten	Forsythie
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Sorten	Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa	Weinrose

Schling- und Kletterpflanzen:

Campsis in Sorten	Trompetenblume
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix in Sorten	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Dachbegrünung (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung):

Stauden:

Anthemis Tinctoria	Färberkamille
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Hierachium auranticum	Orangerotes Habichtskraut
Hierachium pilosella	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Trippmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppichsedum
Sempervivum arachno-ideum	Dachwurz
Sempervivum mon-tanum	Bergdachwurz
Tymus serpyllum	Wilder Thymian

Gräser:

Carex montana	Bergsegge
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca ovina	Schafschwingel

Erläuterung: Baumarten mit * sind auch zur Bepflanzung der Stellplätze geeignet

Weiterführende Pflanzenarten sind in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde zu-lässig. Aufgrund standort- und stadtklimatischer Bedingungen ist o.g. Liste nicht abschlie-ßend.

6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 16/18 cm,

Heister: 2-3xv, mind. 200-250 cm,

Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100 cm

6.3 Pflanzabstände

Zur Vermeidung von Konflikten und Meinungsverschiedenheiten zwischen Nachbarn - insbesondere bei Pflanzmaßnahmen an Nachbargrenzen - wird den Grundstücksei-gentümern nahegelegt, die Broschüre „Wie sich Streit vermeiden lässt - Nachbarrecht in Mecklenburg-Vorpommern" heranzuziehen.

6.4 Bei Baumpflanzungen sind die "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V." (FLL) insbe-sondere in Hinblick auf das baumspezifisch erforderliche Pflanzbett zu berücksichtigen.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

7.1 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entlang von Gewässern ein Gewäs-serrandstreifen einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Ver-besserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Die Breite des Gewässerrandstreifens beträgt 5 m. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebau-ung (auch baugenehmigungsfreie Anlagen, fliegende Bauten oder temporäre, mobile Anlagen) freizuhalten. Bauliche Eingriffe in den Gewässerrandstreifen bedürfen immer der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde, im Benehmen mit der Unteren Na-turschutzbehörde.

7.2 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzu-stellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefähr-denden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfol-gen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besor-gen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Aufgrund der Lage in einem Hochwasserrisikogebiet sind Heizölverbraucheranlagen hochwassersicher zu errichten.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mit-telbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasser-absenkungen während der Baumaßnahmen zu. Hier wird auf die zukünftige Lage eini-ger Flurstücke in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B verwiesen. Dies hat eine gesonderte Prüfung der unteren Wasserbehörde zur Folge.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

8. Schallschutz

Aufgrund der Lage des allgemeinen Wohngebietes an der Bürgermeister-Haupt-Straße wird den Bauherren empfohlen, die Schlafräume auf der der Bürgermeister-Haupt-Straße abgewandten Gebäudeseite vorzusehen bzw. keine Fenster von Schlafräumen zur Bürgermeister-Haupt-Straße auszurichten.

9. Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck

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

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

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

10. Wasserschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise (insb. der Bereich SO 1) in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar- Friedrichshof. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergeset-zes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) verschiedene Handlungsbeschränkun-gen zu beachten. Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101,, Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser" unter Punkt 7 näher erläutert.

Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung für Wismar, Friedrichshof (WSGVO Wis-mar - Friedrichshof) wurde am 14. Dezember 2020 im Stadtanzeiger bekannt gemacht und ist somit verbindlich zu berücksichtigen.

11. Verwenden von Niederschlagswasser

11.1 Niederschlagswasser (im Wesentlichen Dachflächenwasser) von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauch-wassernutzung) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser versiegelter Flächen, welches nicht verwertet wird und nicht schädlich verunreinigt ist, ist in die Vorflut einzuleiten, sofern das Leistungsvermögen der Gewässer ausreichend ist.

11.2 Die Errichtung von Zisternen ist zulässig. Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kom-men, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

12. Eingriffsregelung

Das im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelte Biotopwertdefizit von 72.199 m² wird durch interne festgesetzt Maßnahmen und extern durch eine Ersatzzahlung an die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern bzw. der Forstbehörde MV vorab ge-sichert und somit vollumfänglich ausgeglichen. Dem Eingriff wird das konkrete Projekt „Renaturierung der Fischwiesen" und die Maßnahme „Entwicklung von Salzgrasland durch Deichrückbau mit gesicherter dauerhafter Nutzung" (Maßnahmennummer VR-007) zugeordnet. Die Maßnahmenfläche liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen, in den Gemeinden Wustrow, Ribnitz-Damgarten, Dierhagen im Naturraum Ostseeküsten-raum. Die Flächen der Maßnahme ist in nachfolgender Abbildung ersichtlich. Die kon-krete Maßnahmenbeschreibung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Legende
Renaturierungsfläche
0
250
500
750
1.000
Meter
N

Abb.: Lageplan / Übersichtskarte der dem Bebauungsplan zugeordneten Ökokontofläche; unmaßstäbliche Abbildung

13. Verlust von Einzelbäumen

Im Planteil des Bebauungsplanes (Teil A) wurden Einzelbäume, welche aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Bauvorhaben wohl nicht erhalten werden können, ge-kennzeichnet. Eine Rodungsanordnung ist hieraus nicht abzuleiten. Bestandsbäume, die der Umsetzung der zulässigen Bauvorhaben nicht entgegenstehen, sollten wenn möglich erhalten und in die Freiflächenplanung integriert werden.

Für jeden nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum ist in einem Fällantrag die Notwendigkeit der Fällung nachvollziehbar zu begründen. Einem jeden Fällantrag ist ein Lageplan zur Verortung der konkreten Baumstandorte beizufügen. Es sind gleich-falls Angaben zur Baumart, zum Kronendurchmesser sowie zum Stammumfang in 1,3 m Höhe zu machen. Der Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) sowie die tatsächliche Kronenausdehnung sind ebenfalls darzustellen.

14. Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11/92 ,,Discounter-Markt - Am Drewes Wäldchen"

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Wirksamwerden des vorliegenden Bebauungs-planes der V+E-Planes Nr. 11/92 ,,Discounter-Markt - Am Drewes Wäldchen" außer Kraft tritt. Der V+E-Plan regelt derzeit das Bauplanungsrecht für den im Süden des Plangebietes liegenden Aldi-Markt, für dessen Bereich zukünftig Allgemeines Wohn-gebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird.

15. Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organolep-tische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefah-ren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

16. Freiflächenplan

Zur Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist mit den Bauantragsunterlagen ein Freiflächenplan im Maßstab (1 :500 oder 1 :250) vorzulegen. Das Pflanzgut kann aus der Pflanzliste Abschnitt E, Pkt. 6.1 ausgewählt werden. Der Nachweis und die Darstellung der Freiflächengestaltung zur Nutzung und Pflanzenauswahl ist im Freiflä-chenplan darzustellen.

17. Verkehrssicherheit

Bei neu herzustellenden Ein- und Ausfahrten sind die nach Richtlinie für die Anlage von Straßen - Knotenpunkte (RAS-K-1) geforderten Sichtdreiecke einzuhalten und dauerhaft von Bewuchs und Bebauung ab einer Höhe von 0,70 m über Geländeober-kante freizuhalten. Weiterhin sind Einfriedungen in Form von Hecken so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand den Sicherheitsabstand von 30cm zur Stra-ßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Dies gilt auch für Anpflanzungen an öffentli-chen Verkehrsflächen (Parkplatz u.a.)

18. Aufstellung von stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke)

Die Aufstellung von Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, unterlie-gen den Regelungen des LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pum-pen und Mini-Blockheizkraftwerken). Die Aufstellung der genannten Geräte ist der Bau-behörde, verbunden mit der Vorlage des entsprechend des Leitfadens erstellten technischen 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, Wismar eingesehen werden.

19. Ökologische Baubegleitung und Monitoring

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist ein entsprechendes Monitoringkonzept gem. vorliegendem Umweltbericht für den Zeitraum von der Baufeldfreimachung bis zur Fertigstellung der betreffenden Baumaßnahmen zu erarbeiten. Das Monitoringkon-zept soll ebenfalls einen 5-jährigen Entwicklungszeitraum mit jährlichen Kontroll-Auf-gaben berücksichtigen und nach Abschluss der UNB und HWI zu übergeben.

20. Die DIN-Norm 4109 (Schallschutz im Hochbau), die 16. und 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung - 16. BImSchV bzw. Sport-anlagenlärmverordnung - 18. BImSchV) können beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

VERFAHRENSNACHWEISE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom **30.11.2017**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentli-chung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hanse-stadt Wismar am **09.12.2017** erfolgt.

Wismar, 20.10.2021 Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom **30.04.2018** bis zum **08.06.2018** während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr sowie durch ein Informationsgespräch am .2019 im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Pla-nung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am **21.04.2018** orts-üblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hanse-stadt Wismar bekannt gemacht worden. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeit-gleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

Wismar, 20.10.2021 Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom **02.08.2018** unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Um-fang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, 20.10.2021 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange so-wie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **12.05.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 20.10.2021 Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am **28.05.2020** den Entwurf des Bebau-ungsplanes beschlossen, die Begründung einschließlich dem Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, 20.10.2021 Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text zum Bebauungsplan (Teil B), sowie die Begründung einschließlich dem Umweltbe-richt haben in der Zeit vom **16.06.2020 bis 03.08.2020** während der Dienststunden Mon-tag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donners-tag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Infor-mationen verfügbar sind, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abge-geben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberück-sichtigt bleiben am **06.06.2020** ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeit-gleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

Wismar, 20.10.2021 Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am **26.08.2021** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar. 20.10.2021 Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil zum Bebauungsplan (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am **26.08.2021** von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am **26.08.2021** gebilligt.

Wismar, 20.10.2021 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Han-sestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 20.10.2021 Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am **26.08.2021** gefassten Be-schluss wird bestätigt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 20.10.2021 Der Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **23.10.2021** ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Ent-schädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter www.wismar.de . Die Satzung ist unter http://www.wismar.de/Bürger/Bauen-Wohnen/Stadtplanung/Bebauungspläne einsehbar.

Wismar, 26.10.2021 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand des Geltungsbereiches wurde am 23.06.2020 vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg als richtig dargestellt bescheinigt.

Grevesmühlen, den 08.12.2021, Landkreis Nordwestmecklenburg Kataster und Vermessungsamt

RECHTSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Telekommunikationsgesetz (TKG)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)
- das Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG A-V)
- das Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)
- die Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V)
- das Wassergesetz des Landes M-V (LWaG MV)
- die Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V)

EXTERNE KOMPENSATION

Das im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelte Biotopwertdefizit wird durch eine Ersatzzahlung an die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen. Dem Eingriff wird das konkrete Projekt „Renaturierung der Fischwiesen" und die Maßnahme „Entwicklung von Salzgrasland durch Deichrückbau mit gesicherter dauerhafter Nutzung" (Maßnahmen-nummer VR-007) zugeordnet. Die Maßnahmenfläche liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen, in den Gemeinden Wustrow, Ribnitz-Damgarten, Dierhagen im Naturraum Ostseeküstenraum. Die konkrete Kompensationsfläche beträgt 72.199 m² die Maßnahmenbeschreibung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

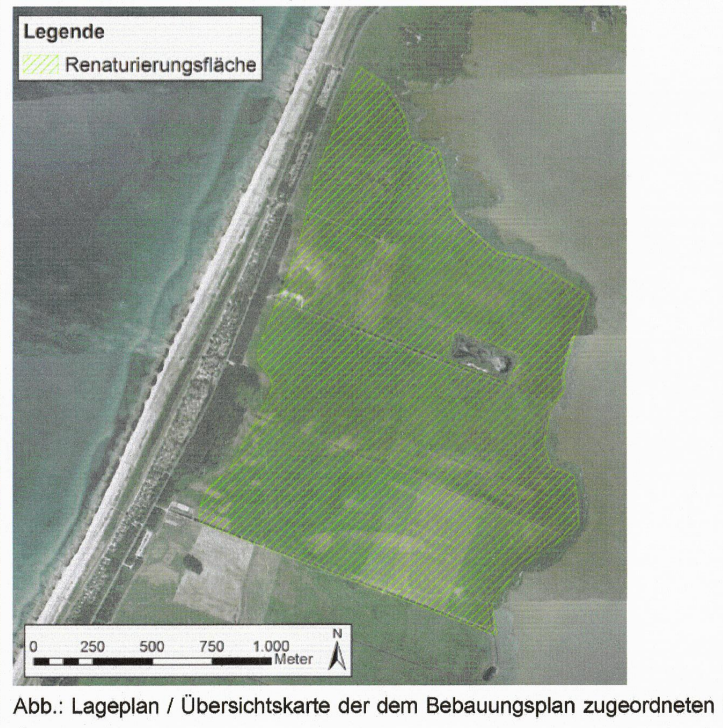


Abb.: Lageplan / Übersichtskarte der dem Bebauungsplan zugeordneten Ökokontofläche; unmaßstäbliche Abbil-dung

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der beiliegende Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 68 /17

Hansestadt Wismar Am Markt 1 23966 Wismar		Fassung Satzung
Proj.-Nr. 57.01P	gez. SM	Datum der letzten Änderung 15.07.2021

Übersichtsplan ohne Mst.

BURGWALL
KÖPPERNITZTAL
ALTSTADT
WISMAR OST
WEIDENDAMM
Wismar Hansestadt
Kurt-Bürger-Stadion
Tierpark Wismar
FRIEDENSHOF
WISMAR SÜD
WISMAR
LENENSRUHE
DAMMHUSEN
NSG
© GeoBasis-DE/M-V 2017; DTK

HANSESTADT WISMAR

Bebauungsplan 68/17

"Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohn-mobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen"

Teil A

Satzung

Maßstab 1:1.000 Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de