

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“

im Wesentlichen begrenzt im Süden und im Westen durch die Lübsche Straße, im Norden durch Gewerbe sowie im Osten durch Wohnbebauung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 27.06.2025

Hansestadt Wismar
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91
„Lembkenhof“

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass- und ziel	2
1.2 Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Planungsinhalt	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Festsetzungen	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze	8
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	9
4. Immissionsschutz	9
5. Umweltbelange	11
5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	11
5.2 Schutzgebiet und Schutzobjekte	11
5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung	14
5.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise	18
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	20
7. Durchführungsrelevante Hinweise	20

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass- und ziel

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 17.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 mit der Gebietsbezeichnung „Lembkenhof“ beschlossen. In der Zeit vom 26.01.2021 bis zum 03.02.2021 wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Der bereits ansässige Einzelhandelsbetrieb Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG beabsichtigt, seine Verkaufsflächen zu erweitern. Aufgrund der räumlich begrenzten Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung, ist die Verkaufsflächenerweiterung v. A. innerhalb des Gebäudebestandes vorgesehen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient dazu, die Attraktivität des Angebotes zu erhöhen und auf diese Weise den Einzelhandelsstandort im Interesse der Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern.

1.2 Planverfahren

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 handelt es sich um ein Vorhaben der innerörtlichen Nachverdichtung. Durch die Bauleitplanung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 2 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Aus diesen Gründen erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Stadt geprüft werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 20 000 m² nicht übersteigen. Für das Sonstige Sondergebiet SO mit einer GRZ von 0,6 ergeben sich ca. 3 150 m² zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 20 000 m² unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8/91.

Im Rahmen einer behördeninternen Beteiligung wurde im November 2021 bereits Stellungnahmen zu dem Entwurf vom 11.10.2021 eingeholt. Hierbei wurden diverse Abteilungen und Fachbereiche der Hansestadt Wismar um eine Stellungnahme zu der Planung gebeten. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Die Anzahl der zulässigen Werbepylone, Standfahnen und Fahnenmasten und Ihre maximale Höhe wurde angepasst.
- Eine Festsetzung der Ursprungsplanung zur Fortführung der bestehenden Allee an der Lübschen Straße wurde aus städtebaulichen Gründen entfernt. Der bestehende Baumbestand wurde zum Erhalt festgesetzt und 3 weitere Bäume wurden zum Anpflanzen festgesetzt.
- Eine Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand bei Nachtanlieferungen wurde aufgenommen.
- Die örtlichen Bauvorschriften wurden hinsichtlich der Dacheindeckungen angepasst und in Bezug auf Werbeanlagen um Festsetzungen ergänzt.
- Die Begründung wurde um Ausführungen zum Stellplatzbedarf ergänzt.

Darüber hinaus gab es redaktionelle Anpassungen, die keine Inhaltlichen Auswirkungen zur Folge hatten.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar, im Stadtteilgebiet Lübsche Burg. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 8/91 der Hansestadt Wismar, gelegen nördlich der Lübschen Straße an der Kreuzung mit An der Lübschen Burg.

Das Plangebiet der 1. Änderung wird begrenzt:

im Süden	durch die Lübsche Straße,
im Westen	Werftstraße,
im Norden	durch die Sporthalle der Gewerbeschule,
im Osten	durch Wohnbebauung.

Es umfasst den die Flurstücke 3421/5, 3424/4 und 3424/8 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 0,5 ha.



Luftbild des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2020)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in einem aktualisierten Stand vom 01.01.2020. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan aktuell als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex“, gemäß § 11 BauNVO, dargestellt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen dient der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8/91 der Hansestadt Wismar, ein Lage- und Höhenplan, die digitale topographische Karte im Maßstab

1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020 sowie eigene Erhebungen.

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM). Das RREP WM legt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung fest.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar, im Norden der Planungsregion Westmecklenburg gelegen, als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Die Hansestadt Wismar liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

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

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nach RREP WM (4.3.2 (1)) nur in zentralen Orten zulässig. Sie sind in angemessener Weise – nach Größe, Art und Zweck – auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

In der 3. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Wismar wird die bestehende Einzelhandelssituation beschreiben. Auf der Karte 6 wird der Lebensmittelmarkt der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG dieser Planung mit einem 500 m Radius für die fußläufige Erreichbarkeit dargestellt. Innerhalb des Radius befindet sich auch der Bebauungsplan Nr. 76/09 der Hansestadt Wismar, der aktuell noch freie Bauplätze aufweist. Da es keinen weiteren Lebensmittelmarkt in fußläufiger Reichweite für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 76/09 gibt, besitzt der Standort dieser Planung eine besondere Bedeutung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege.

2. Planungsinhalt

2.1 Ausgangssituation

In dem Plangebiet befindet sich aktuell ein Lebensmittelmarkt der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG. Zudem weist das Gebäude in einem Bereich einen 3-geschossigen Turm auf, in dem Wohn- und Büronutzungen vorhanden sind. Der Turm stellt das städtebauliche Pendant zum gegenüberliegenden 5-geschossigen Turm auf der anderen Straßenseite dar.

Das städtebauliche Konzept zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 sieht die Umwidmung des bestehenden Mischgebietes MI 5 des Ursprungsplanes in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex“ vor.



Blick auf das bestehende Gebäude, Richtung Osten, eig. Aufn.



Blick entlang der Lübschen Str., Richtung Osten, eig. Aufn.

Aktuell werden Teilbereiche im Südosten des Plangebietes von Bewohnern der Straße „Am Lembkenhof“ gärtnerisch genutzt. Die gärtnerische Nutzung der Grundstücksteile wird geduldet, da eine bauliche Erweiterung nach Südosten z.Z. nicht geplant ist. Dennoch sollen mit der 1. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür prinzipiell geschaffen werden.

Derzeitig befindet sich keine vollständige alleinartige Baumpflanzung entlang der Lübschen Straße.

2.2 Festsetzungen

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex“ sind im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1 100 m² (zuzüglich der Nebenräume wie z. B. Sozialräume, Lager) sowie alle Anlagen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungsbereiche, Stellplatz für Einkaufswagen etc.), zulässig.

In den Geschossen zwei bis fünf sind Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Die Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen in den einzelnen Geschossen i. S. d. § 1 Abs. 7 BauNVO erfolgt aufgrund der besonderen städtebaulichen Prägung des näheren Umfeldes, die sich durch Nutzungsmischungen auszeichnet und in Anlehnung an die Ursprungsplanung, die ein Mischgebiet auswies.

Weiterhin ist die Aufstellung von Containern zur Lagerung von Feuerwerk im Sonstigen Sondergebiet zulässig. Aus Gründen des Brandschutzes ist die gesonderte Lagerung von Feuerwerk in der Vergangenheit praktiziert worden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 wird die Baugrenze angepasst. Diese orientiert sich an dem bestehenden Gebäude und erweitert die überbaubare Grundstückfläche nach Norden und Osten soweit, dass ein Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Grundstücken gewahrt bleibt. Nach Süden und Westen wird die Baugrenze um 2 m im Vergleich zum bestehenden Gebäude erweitert. Die Baugrenze wird lediglich für das Erdgeschoss erweitert. In dem Bereich des bestehenden Turmes wird ein Mindestmaß von 3 Vollgeschossen und ein Höchstmaß von 5 Vollgeschossen, wie in der Ursprungsplanung, festgelegt.

Die den Standort prägende Gebäudesilhouette erfährt keine Änderung.

Die städtebaulichen Festsetzungen sehen ein der geplanten Nutzung entsprechendes Maß der Bebauung vor. So wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Durch Nebenanlagen Stellplätze und Garagen kann die GRZ bis zu einem Wert von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Gebäuelängen von über 50 m sind für Einzelhandelsbetriebe regelmäßig erforderlich. Durch die Grenzabstände der offenen Bauweise werden nachbarschutzrechtliche Belange berücksichtigt.

Zudem wird eine alleinartige Baumbepflanzung ergänzt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Ursprungsplanung und werden um zeitgemäße Anforderungen an die Stadtgestaltung ergänzt.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches als Flach-, Sattel- oder Zeltdacht mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Innerhalb des Bereiches mit gesonderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind, entsprechend festgesetzter Firstrichtung, die Dächer als Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-22° auszubilden. Als Dacheindeckungsmaterial sind nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Zur Gestaltung der Außenwände sind ziegelsichtiges Mauerwerk und/oder glatt verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen zulässig. Die Fassaden sind ab einer Fassadenlänge von 20 m durch Vor- und Rücksprünge und/oder durch Vorbauten zu gliedern.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von einem Werbepylonen oder einer Standfahne, von drei Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von jeweils maximal 6,0 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen der Ursprungsplanung unzulässig. Die Gestaltung des Straßenraumes erfolgt durch Baumpflanzungen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist ausschließlich auf den Dachflächen zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Gas- und Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

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

2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Werftstraße. Eine Änderung der bestehenden Situation ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches wird sichergestellt, dass keine direkte Zufahrt zur Hauptverkehrsstraße Lübsche Straße erfolgt.

Aktuell befinden sich im Plangebiet 76 Stellplätze. Ziel des Einzelhandelsbetriebs ist es, auch nach der baulichen Erweiterung alle Stellplätze zu erhalten. Dies ist im Interesse des Einzelhandelsbetriebs, um einen ungehinderten Kundenverkehr zu gewährleisten.

Die Vorgaben der „Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar“ sehen für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten eine Anzahl von 1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche vor. Für Büros wird 1 Stellplatz je 30 bis 40 m² veranschlagt und für Wohnungen eine Stellplatzschlüssel von 1 bis 1,5 je Wohnung genannt. Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrlich gut integrierten Lage in der Stadt mit zwei ca. 100 m entfernten Bushaltestellen und einer Vielzahl an fußläufig erreichbaren Wohnungen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine große Anzahl der Kunden des Verbrauchermarktes bzw. der Beschäftigten in Büros nicht mit dem Auto, sondern zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus kommt. Ebenfalls wird angenommen, dass bei Wohnnutzungen in dieser Lage oftmals auf einen eigenen Pkw verzichtet wird. Es werden die jeweils niedrigsten Richtwerte für Stellplatzbedarfe aus der Stellplatzsatzung aus den zuvor genannten Gründen für ausreichend angesehen.

Für den Verbrauchermarkt ergeben sich bei einer Verkaufsfläche von 1100 m² und einem Stellplatz je 20 m² 55 Stellplätze.

Für die in den Geschossen 2 bis 5 zulässigen Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe wird ausgehend von der Planzeichnung von einer Grundfläche von 14 m x 14 m (196 m²) ausgegangen. Hiervon werden 10 % für Erschließungsräume abgezogen, so dass sich 176 m² auf 4 Geschossen und damit insgesamt 704 m² ergeben. Weiterhin wird angenommen, dass sich die Nutzungen zu gleichen Anteilen zwischen Büros, Geschäften und Gewerbe auf der einen Seite und Wohnungen auf der anderen Seite aufteilen.

Für Büros, Geschäfte und Gewerbe ergeben sich bei einer Fläche von 352 m² und einem Stellplatz je 40 m² 9 Stellplätze.

Für die Wohnnutzung wird ebenfalls eine Fläche von 352 m² angenommen. Nach dem Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern betrug die Wohnfläche je Wohnung in der Hansestadt Wismar im Jahr 2020 67,6 m². Es wird von 5 Wohnungen ausgegangen, so dass bei einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung 5 Stellplätze erforderlich sind.

Insgesamt ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 69 Stellplätze. Bei aktuell 76 bestehenden Stellplätzen, von denen zwei für das Anpflanzen von Bäumen entfallen sollen, ist der Stellplatzbedarf daher gedeckt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 beträgt etwa 5 200 m².

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits erfolgt. Durch die 1. Änderung werden keine Änderungen an der Ver- und Entsorgung vorgenommen. Die in der Ursprungsplanung getroffenen Aussagen gelten weiterhin fort.

Im Plangebiet ist für den Grundschutz eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Gemäß Konzessionsvertrag zwischen den Stadtwerken Wismar und der Stadt Wismar kann Löschwasser kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

4. Immissionsschutz

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

Als wesentlich von dem Plangebiet ausgehende Immissionsquelle wurde der Verkehr der Lübschen Straße sowie der großflächige Einzelhandel betrachtet, an den im Osten Wohngebäude direkt angrenzen. Es wurde ein Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz A. Jacobs, Papenburg, 27.06.2025) in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Folgenden dargelegt werden.

In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich befinden sich vorhandene Wohnbebauungen (IO1 bis IO3). Diese Wohnbebauungen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Es werden die Richtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Zusätzlich befinden sich auch Büros (im 1.OG Hansa Dental GmbH) und Wohnungen im 2.OG über dem Markt innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan 8/91(IO4 und IO5). Diese werden schalltechnisch als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingestuft.

Die Richtwerte im MI-Gebiet nach TA-Lärm sind 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Bei der Berechnung der Beurteilungspegel wurden der Parkplatzverkehr, Fahrgeräusche der LKWs, besondere Fahrzustände und Einzelereignisse der LKWs, Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen sowie Einzelschallquellen berücksichtigt. Berechnungsgrundlagen sind:

- Betriebszeit: 06:00 - 22.00 Uhr
- Öffnungszeit: 07:00 - 21:00 Uhr
- 1 300 Kunden pro Tag
- Max. 3 LKW pro Tag (Anlieferung und Abfallentsorgung)
- 2 000 Einkaufswagen pro Tag
- Außengeräte: Lüftung 75 dB(A) und Wärmetechnik 65 dB(A)
- Lärmschutzwand (3 m) im Anlieferbereich

An den Immissionsorten (IO 1 - IO3) werden im Tageszeitraum Beurteilungspegel von 37 bis 48 dB(A) im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ermittelt. An den Immissionsorten IO4 und IO5 ergeben sich Beurteilungspegel von 57 bis 59 dB(A) im 1. OG und 55 bis 58 dB(A) im 2. OG.

Für den Nachtzeitraum ergeben sich im IO 1 bis IO3 Beurteilungspegel von 24 bis 34 dB(A) im Erdgeschoss und von 24 bis 35 dB(A). In den IO 4 und IO5 befinden sich nur im 2. OG Wohnungen (1. OG als Büros genutzt). Die Beurteilungspegel liegen nachts bei 26 bis 27 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte werden an den IOs für Wohnungen an Werktagen tags und nachts eingehalten.

Für den großflächigen Einzelhandel ergeben sich Spitzenpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen von 56 bis 79 dB(A) tags und 47 bis 57 dB(A) nachts an den maßgeblichen Immissionsorten.

Der zulässige Spitzenpegel wird an den Werktagen durch den Betrieb eines Verbrauchermarktes an den los eingehalten.

Die Berechnung von Fahrzeuggeräuschen durch den großflächigen Einzelhandel auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß 7.4 der TA-Lärm kann entfallen, da keine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) hervorgerufen wird. Damit liegt keine wesentliche Änderung der öffentlichen Straße im Sinne der 16. BImSchV vor.

Ergebnis: Schallabstrahlung aus dem Geltungsbereich in die Wohnnachbarschaft

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft werktags tagsüber und nachts durch eine übliche Nutzung eines Verbrauchermarktes eingehalten werden.

Üblicherweise werden an Anlieferbereichen, die nah an Wohnnutzungen liegen, **insbesondere bei Nachtanlieferungen** Schallschutzmaßnahmen durchgeführt zum Schutz der Wohnnachbarschaft. Dies können Einhausungen des Anlieferbereiches, Andockschleusen oder Lärmschutzwände sein. Im vorliegenden Fall wurde als Beispielrechnung für die Abschätzung der Lärmemissionen des Verbrauchermarktes eine 3m hohe Lärmschutzwand am Anlieferbereich und Schallschutzmaßnahmen an der Einkaufswagensammelbox (tlw. Einhausung der Box mit 5 dB Pegelminderung) angenommen.

Die tatsächlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können jedoch von den hier angenommenen abweichen, je nach Nutzung und Ausrichtung des Anlieferbereiches und Verteilung der LKW-Anlieferungen. Die in diesem Gutachten durchgeführte schalltechnische Berechnung für einen üblichen Verbrauchermarkt ist als Beispielrechnung anzusehen. Im konkreten Einzelfall ist im Wege der Baugenehmigung ein eigenständiger Nachweis zu führen.

Neben den o.g. Beispielen für Schallschutzmaßnahmen ist auch die geräuscharme Ausführung der Einkaufswagen mit einer Gummibereifung eine weitere mögliche Maßnahme.

Ergebnis: Straßenverkehrslärm von außerhalb des Geltungsbereiches auf Büros und Wohnungen im Geltungsbereich

Aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm auf der Lübscher Straße kommt es für eventuelle Büronutzungen und Wohnungen tagsüber und nachts in Teilbereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen lässt sich dennoch ein verträgliches Arbeitsumfeld schaffen. Die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen richten sich nach den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Bei Nutzungen von Büros oder Wohnungen im Geltungsbereich sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außen- geräuschpegel La in dB	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' _{w,ges} der Außenbauteile R' _{w,ges} erf. in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{w,ges} der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Der Bereich der Anlieferung ist eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 8/91, mit ca. 5 200 m² unter dem zulässigen Schwellenwert von 20 000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im

Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar, im Stadtteilgebiet Lübsche Burg. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8/91 der Hansestadt Wismar, gelegen nördlich der Lübschen Straße an der Kreuzung mit An der Lübschen Burg. Begrenzt wird das Plangebiet der 1. Änderung durch die Sporthalle der Gewerbeschule im Norden, durch Wohnbebauung im Osten, die Lübsche Straße im Süden und die Werftstraße im Westen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3421/5, 3424/4 und 3424/8 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die Plangebietsgröße hat eine Größe von etwa 0,5 ha.

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Einzelhandelsbetriebs Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG geschaffen. Das etwa 5 200 m² großen Areal wird vollumfänglich als Sonstiges Sondergebiet SO ausgewiesen.

5.2 Schutzgebiet und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im Umfeld des Plangebiets:

- Wasserschutzgebiet Wismar-Wendorf (Entfernung zum Plangebiet ca. 400 m)
- Landschaftsschutzgebiet Küstenlandschaft Wismar - West (Entfernung zum Plangebiet ca. 1600 m)
- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA (DE 1934-401) Wismarbucht und Salzhaff (Entfernung zum Plangebiet ca. 1 700 m)
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB (DE 1934-302) Wismarbucht (Entfernung zum Plangebiet ca. 2 000 m)

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete und der Lage des Plangebietes im besiedelten Raum wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes und in einem Umkreis von ca. 200 m sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gesetzlich geschützter Baumbestand.

Nachfolgend sind die baulichen und freiräumlichen Strukturen der vergangenen Jahrzehnte in Luftbildern dargestellt.



Plangebiet (Luftbild 2002) Lidl im Siedlungsgebiet © GeoBasis DE/M-V 2021



Plangebiet (Luftbild 2020) Lidl im Siedlungsgebiet © GeoBasis DE/M-V 2021

Bilder des Plangebietes:



Parkplatz, eig. Aufn.



Parkplatz zur Lübschen Straße, eig. Aufn.



Verkaufsgebäude Lidl mit Turm, eig. Aufn.



Einzelbäume am westlichen (links) und am südlichen (rechts) Parkplatzrand, eig. Aufn.

5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumanprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Einzelhandelsbetriebs Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG geschaffen. Das etwa 5 200 m² großen Areal wird vollumfänglich als Sonstiges Sondergebiet SO ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“ beabsichtigt die Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Einzelhandelsbetriebs Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG auf den Flurstücken 3421/5, 3424/4 und 3424/8 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbebauung an.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden keine Gehölze oder Gebäude beseitigt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotest Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch

Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebäudebrütern.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 wird damit ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1 700 m Entfernung zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA DE 1934-401) und in ca. 2 000 m Entfernung zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (GGB DE 1934-302). Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete und der dazwischen liegenden Bebauung sind durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Einzelhandelsbetriebs Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt einen bereits bestehenden Einzelhandelbetrieb mit Parkflächen dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar. Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden.

Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Einzelhandelsbetriebs Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird durch versiegelte und bebaute Fläche bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentiell Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst.

- In Bezug auf Brutvögel wurde im Rahmen der Potentialanalyse ein potentiell Vorkommen von Gehölzbrütern festgestellt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (gemäß § 39 BNatSchG) ist das Eintreten von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.
- Das Vorkommen der übrigen Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

5.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Zur Gestaltung des Straßenraumes entlang der Lübschen Straße werden die bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt sowie 3 neue Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.

Festsetzungen

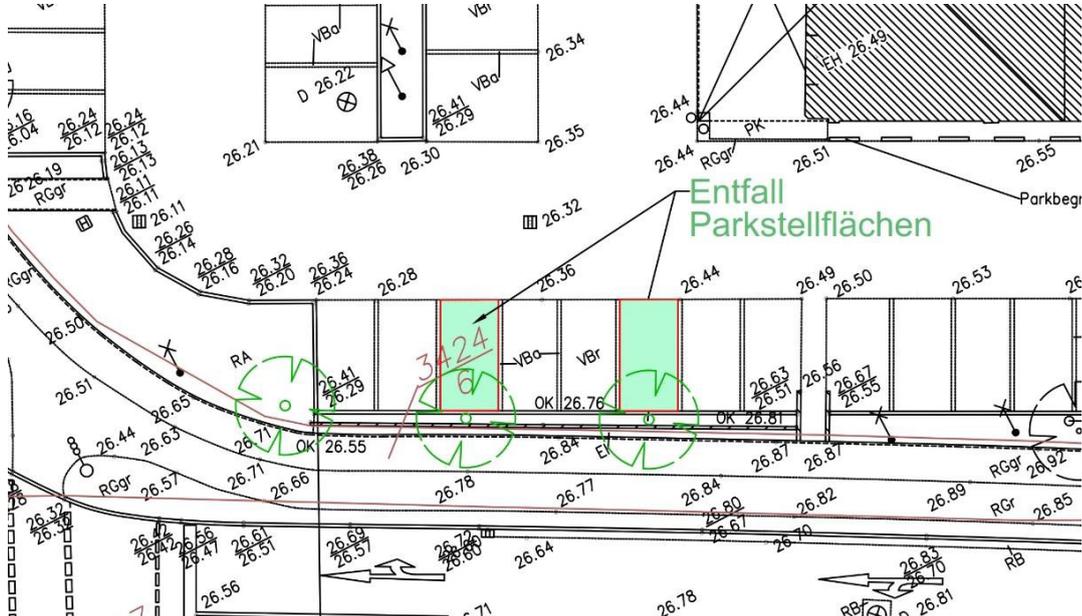
An den gekennzeichneten Standorten (Baum zum Anpflanzen) ist je ein standortgerechte mittelkroniger Baum 2. Ordnung (siehe Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 12 m² je Baum von jeder Versiegelung freizuhalten oder bei Teilversiegelung nachweislich 18 m³ unter Oberkante Belag.

Pflanzliste:

- *Feldahorn - (Acer campestre „Elsrijk“, Acer platanoides „Cleveland“, „Emerald Queen“)*

- Winterlinde - (*Tilia cordata* „Rancho“, „Erecta“)
- Esche - (*Fraxinus excelsior* „Atlas“)
- Mehlbeere - (*Sorbus aria* „Magnifika“)

Diese Baumartenliste ist nicht abschließend. Im Zuge der Ausführungsplanung erfolgt hierzu eine konkrete Abstimmung mit dem Bauamt.



Darstellung der geplanten Baumpflanzungen, © VEA Plan Rostock GbR

Für jeweils jeden sechsten Stellplatz ist ein Laubbaum als HST 3xv, 18/20 cm STU zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Planungsraum bereits Laubbäume vorhanden sind. Dieser Bestand wird entsprechend angerechnet.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrtschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Vorhandene Gebäude und Altanlagen Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Die Hansestadt Wismar wird von allen Kosten freigehalten.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht oder Veränderungen und Verfärbungen im Boden, die durch nicht mehr selbstständig erkennbare Boden-denkmale hervorgerufen sind (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V), hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Unbebaute Freiflächen sind entsprechend der ausgewiesenen GRZ fachgerecht zu gestalten und zu begrünen. Dazu ist mit dem Bauantrag ein Plan zur

Freiflächengestaltung mit Bepflanzung, Oberflächenmaterial für Wege, Zufahrten etc. durch einen Fachplaner bei der unteren Bauaufsicht vorzulegen.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Hansestadt Wismar, den

Beyer, Bürgermeister