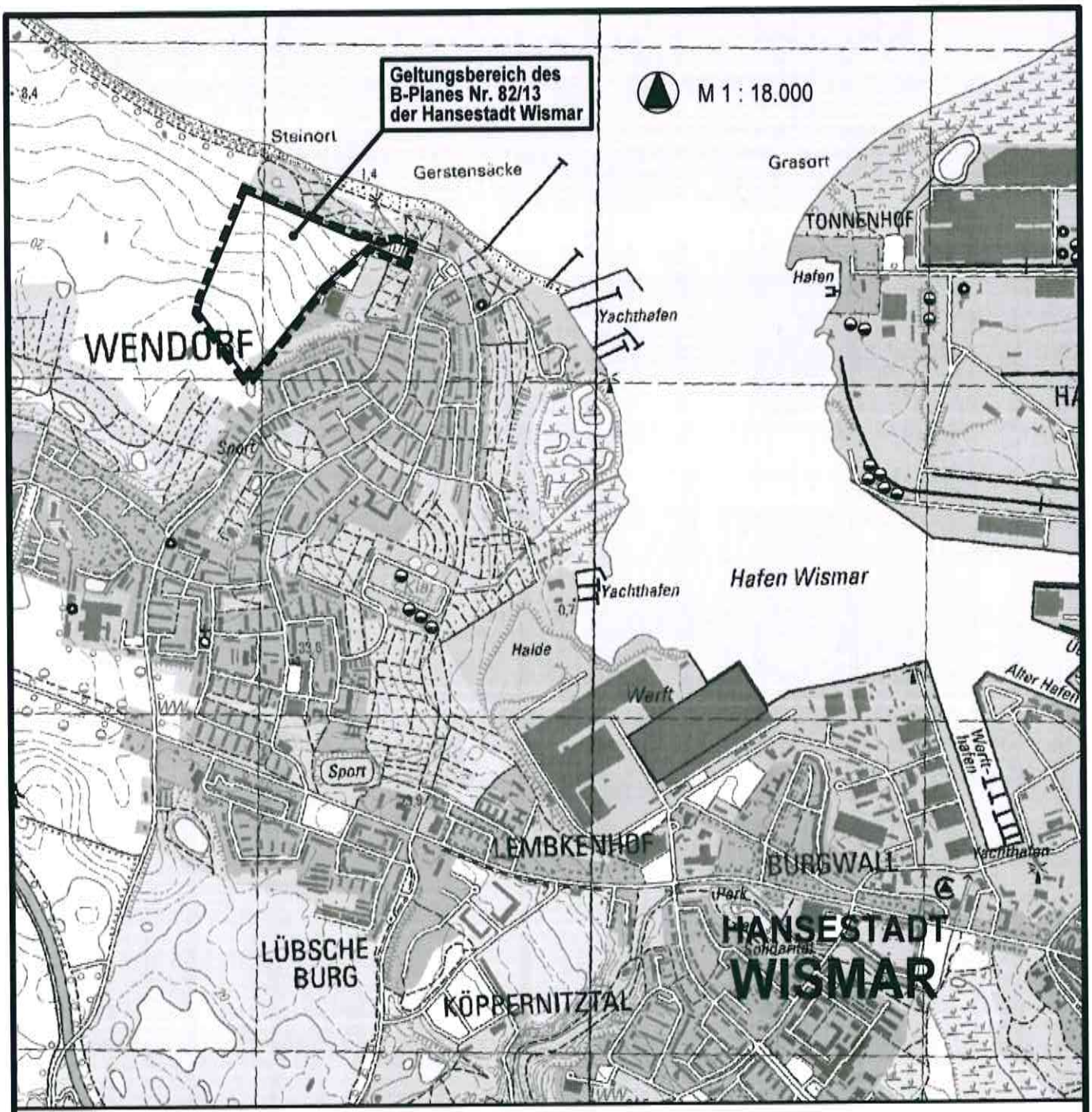


HANSESTADT WISMAR

STAND: BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 "WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 1

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar 1

1.1 Allgemeines 1
1.2 Einordnung der Planung 1
1.3 Wohnen als zentrales Planungsziel 1

2. Allgemeines 2

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 2
2.2 Kartengrundlage 3
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes 3
2.4 Rechtsgrundlagen 4

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 4

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 6

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm 6
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 6
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 12
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 12
4.5 Flächennutzungsplan 13

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme 13

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 13
5.2 Naturräumlicher Bestand 14

6. Planungsziele 14

6.1 Planungsziele 14
6.2 Städtebauliches Konzept 17
6.3 Überprüfung der Standortalternativen 20
6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche 24

7. Inhalt des Bebauungsplanes 25

7.1 Art der baulichen Nutzung 25
7.2 Maß der baulichen Nutzung 26
7.3 Höhenlage 28

7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	30
7.5	Größe der Baugrundstücke	31
7.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	31
7.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	32
7.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	33
7.9	Verkehrsflächen	34
7.10	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	36
7.11	Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes	39
7.12	Wald und Waldabstand	40
8.	**Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**	**43**
9.	**Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**	**46**
9.1	Grünflächen	46
9.1.1	Interne Kompensationsmaßnahmen	46
9.1.2	Minimierungsmaßnahmen	48
9.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49
9.2.1	Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1	49
9.2.2	Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2	49
9.2.3	Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3	49
9.2.4	Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4	49
9.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	50
9.3.1	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	50
9.3.2	Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	51
9.3.3	Einfriedung privater Grundstücke	52
9.4	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	52
10.	**Immissions- und Klimaschutz**	**53**
10.1	Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG	53
10.2	Lärmimmissionen	53
10.3	Klimaschutz	58
11.	**Verkehrliche Erschließung**	**58**
12.	**Ver- und Entsorgung**	**65**
12.1	Wasserversorgung	65
12.2	Abwasserentsorgung	66
12.3	Oberflächenwasserbeseitigung	66
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	70
12.5	Energieversorgung	70
12.6	Gasversorgung	71
12.7	Telekommunikation	71
12.8	Abfallentsorgung	71

13. Flächenbilanz 73

14. Auswirkungen der Planung 75

15. Nachrichtliche Übernahmen 76

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale 76
15.2 Waldabstand 78
15.3 Abstände zu Gewässern 78
15.4 Hochwasserschutz 79

16. Hinweise 80

16.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 80
16.2 Munitionsfunde 80
16.3 Gewässerschutz 81
16.4 Artenschutzrechtliche Belange 81
16.5 Hinweise zu Natura2000-Gebieten 81
16.6 Externe Kompensationsmaßnahmen 82
16.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V 83
16.8 Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung 84
16.9 Aufstellung von stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke) 84
16.10 Maßnahmen der Infrastruktur außerhalb des Plangebietes 84
16.11 Regelung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz im städtebaulichen Vertrag 84
16.12 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen 84
16.13 Hinweise zur Einfriedung mit Laubholzhecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen 85
16.14 Bundeswehr 85
16.15 Sichtfelder 85
16.16 Lärmminderungsmaßnahmen zum Schutz der Median-Klinik vor Baulärm 85

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 87

1. Anlass und Aufgabenstellung 87

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 87

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 88

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte 88

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 96

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 96
5.1.1 Bewertungsmethodik 96
5.1.2 Vorbelastungen 97
5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange 98
5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 109
5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen 109

5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	109
5.3.3	Relevanzprüfung	110
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	118
5.3.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	119
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	120
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	120
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	121
5.4.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	124
5.4.4	Gesamtbilanzierung	128
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	129
5.5.1	Interne Kompensationsmaßnahmen	129
5.5.2	Externe Kompensationsmaßnahmen	133
5.5.3	Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen	141
5.6	Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 15, BauGB)	142
5.6.1	Spielplatz (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 3 – MM 3)	142
5.6.2	Straßenbegleitgrün (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 2 – MM 2)	143
5.7	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	143
5.7.1	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	143
5.7.2	Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	144
5.7.3	Einfriedung privater Grundstücke	145
5.7.4	Erhaltung von Gehölzen	145
5.8	Anlagen	147
5.8.1	Anlage 1	147
5.8.2	Anlage 2	148
5.8.3	Anlage 3	149
6.	**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**	**150**
7.	**Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**	**150**
8.	**Zusätzliche Angaben**	**151**
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	151
9.	**Zusammenfassung**	**152**
TEIL 3	**Ausfertigung**	**154**
1.	**Beschluss über die Begründung**	**154**
2.	**Arbeitsvermerke**	**154**

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 26. September 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortüblich bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren wurde als zweistufiges Verfahren und somit als Regelverfahren nach dem BauGB durchgeführt.

1.2 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung war im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet Klinik und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" durchgeführt. Für die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wurde die Genehmigung erteilt, die Bekanntmachung der Genehmigung wurde vorgenommen. Damit ist die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt wirksam.

1.3 Wohnen als zentrales Planungsziel

Die Hansestadt Wismar besitzt auf Grund der Einstufung als Mittelzentrum entsprechende Funktionen und demnach eine besondere Bedeutung für die gesamte Region. Als planerisches Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung verfügt die Hansestadt Wismar seit Jahren über das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept", für welches 2013 die 2. Fortschreibung vorgenommen wurde. Aus der raumordnerischen Bedeutung der Hansestadt Wismar kann abgeleitet werden, dass die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu konzentrieren ist. Dies ist auch folgerichtig, betrachtet man den Fehlbedarf an Wohnbauflächen in Wismar betrachtet (vgl. ISEK 2013: S. 26) sowie die einsetzenden Reurbanisierungsprozesse, welche eine Umkehr der Wanderungsprozesse der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte darstellen. Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik geht sogar von deutlich positiven Wanderungssalden für die Stadt Wismar aus (vgl. Fortschreibung des Konzeptes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar – Teilbereich Wohnen 2006: S. 4).
Entsprechend dem ISEK der Hansestadt Wismar ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich der Lagequalität besonders hervorzuheben. Dies ist vor allem durch die zentrale Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien

Landschaft begründet. Auch bei der Bewertung der Funktionalität der Stadtteile erreichten lediglich die Altstadt und Wismar West bessere Werte als Wendorf.
Auch bezüglich der zu erwartenden Wohnungsnachfrage lassen sich im ISEK Aussagen finden. Hierzu wird im ISEK die Annahme getroffen, dass aufgrund der Finanzkrise ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht. Im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus" für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 Wohneinheiten (vgl. ISEK 2013: S. 57f).
Folgerichtig (d.h. aufgrund der günstigen Lagevoraussetzungen und den Entwicklungen der Nachfragepotentiale) ist daher, dass das ISEK die Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wendorf als Maßnahme im Städtebau und Wohnen beschreibt. Dies ist auch in dem Maßnahmenplan zum ISEK mit der Nummer 3 – „Flächen für Wohnungsbau in Wendorf" dokumentiert. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe sei in diesem Zusammenhang auch auf die Nummern 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/ Wäldchen Seebad Wendorf" sowie Nr. 32 – „durchgängige Gestaltung eines Fuß- und Radweges an der Wismarbucht" hingewiesen.
In der Abbildung 1 sind diese Inhalte des Maßnahmenplanes dargestellt.

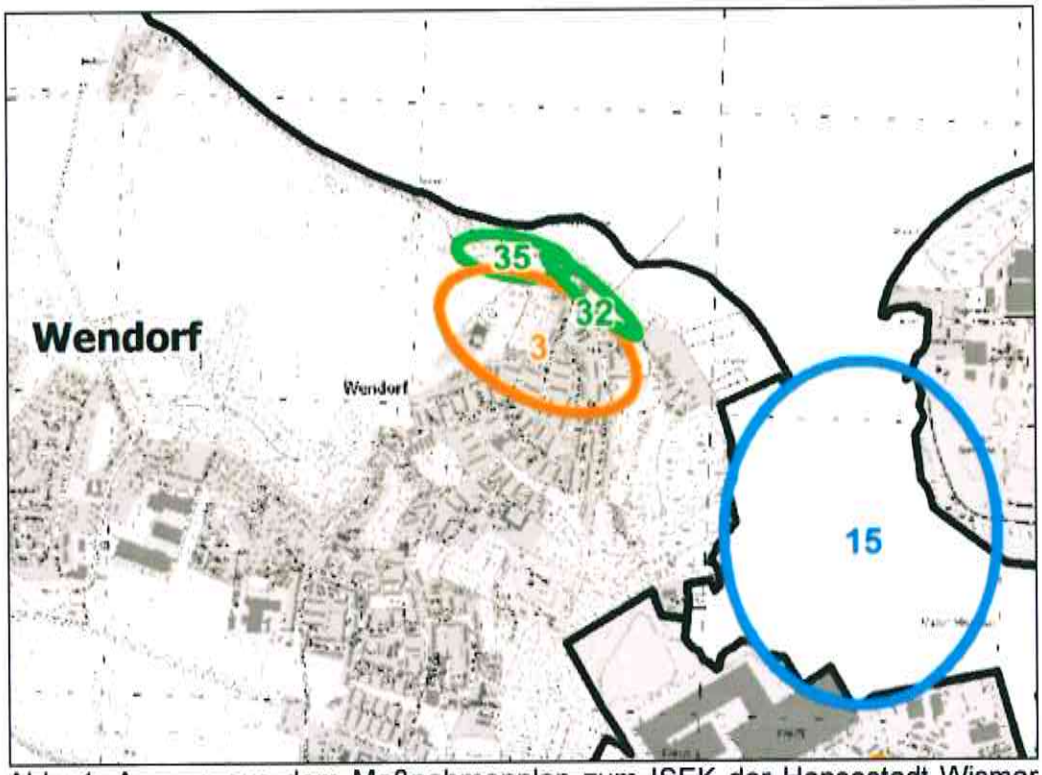


Abb. 1: Auszug aus dem Maßnahmenplan zum ISEK der Hansestadt Wismar (2. Fortschreibung 2013): 3 - Flächen für Wohnungsbau in Wendorf

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar und ergänzt den Bereich Seebad Wendorf im nordwestlichen Anschluss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird begrenzt:
- im Norden durch den Küstenwald,
- im Osten/ Süd-Osten durch das Grundstück der Median-Klinik",
- im Süd-Westen/ Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

Aus der Planzeichnung - Teil A ist ersichtlich, dass die angrenzenden Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 35/94 Seebad Wendorf, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14/94) teilweise geringfügig überplant werden.
Es gelten dann die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan wird ein Lage- und Höhenplan der ÖbVI Holst & Krähmer, 23936 Grevesmühlen, Langer Steinschlag 7, verwendet. Lagebezug ist das Gauß-Krüger-Koordinaten System S 42/82. Der Höhenbezug ist das System HN 76. Die konkreten Angaben befinden sich auch auf der Planzeichnung.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar für das Wohngebiet „Seebad Wendorf" besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den
- Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wurde diese Begründung beigefügt. In ihr werden entsprechend dem Stand des Verfahrens
- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar erfolgte gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:
- "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar Wohngebiet „Seebad Wendorf" vom Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen,
  Stand: 01. Januar 2015,
  Präzisierung erfolgte mit Stand vom 17. Dezember 2015
- Verkehrslärmuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Industriestraße 11, 18069 Rostock, Stand: 21. Mai 2015, Projektnummer: IV 125914

- Schalluntersuchung, schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 Wohngebiet „Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar, Bearbeitung Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Stand: 07.08.2015.

Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan finden sich Variantenüberprüfungen zur verkehrlichen Anbindung aus verschiedenen Richtungen. Ebenso ist in der Begründung eine Darlegung zum Standort im Vergleich mit anderen Standorten in der Hansestadt Wismar enthalten.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777),

Die Hansestadt Wismar hat das Planverfahren vor Inkrafttreten der Änderung des BauGB 2014 förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften des o. a. BauGB zu Ende.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, Flächen im Ortsteil Seebad Wendorf westlich der Median-Klinik und südlich des Küstenwaldes für Wohnzwecke zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in einem zweistufigen Regelverfahren.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden insbesondere Änderungen zur Höhenlage von unterhalb der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken vorgenommen. Hiermit einher gehend ist die Anhöhung des Geländes im bebauten Bereich vorzunehmen.

Für die Verfahrensführung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Bezug auf die Änderungen der Höhenlage von Folgendem ausgegangen:

- Für die Grundstücke, die oberhalb der Gradiente der Straße liegen, sind keine Änderungen notwendig.
- Für die Grundstücke, die unterhalb der Gradiente der Straße liegen, wird eine Anhöhung bis auf Straßenniveau festgesetzt.

Für die Verfahrensführung geht es darum, die Betroffenheiten aufgrund der Änderung festzustellen. Als Gründe, die nicht für eine zusätzliche Betroffenenbeteiligung sprechen, können angeführt werden:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt; das städtebauliche Grundkonzept der Planung wird im Wesentlichen nicht geändert. Die Höhenlage geht von einer Anpassung der Gebäude und Anlagen an das Gelände aus. Lediglich aus den technischen Erwägungen zur Ableitung von Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser wird eine Kurskorrektur – geringfügige Anpassung der Festsetzungen zur besseren Handhabbarkeit - für Bereiche der Grundstücke unterhalb der Fahrbahnhöhe getroffen. Hierbei handelt es sich um eine untergeordnete Anzahl an Grundstücken, die nicht das gesamte Plangebiet berührt. Darüber hinaus sind die betroffenen Grundstückseigentümer davon betroffen und die Stadt Wismar. Eine Auswirkung auf die Öffentlichkeit wird dort nicht so hochgradig gesehen, dass eine erneute Offenlage - auch nicht verkürzt - erforderlich wird.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden insbesondere Anpassungen zu den Eigentumsverhältnissen (privat/ öffentlich) im Bereich der Grünfläche mit dem Lärmschutzwall vorgenommen.

Für die Führung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wird in Bezug auf die Änderungen der privaten/öffentlichen Anteile der Grünfläche zwischen WA 2 und dem Gelände der Median-Klinik von Folgendem ausgegangen:

- Die private Fläche schließt den Wall ein; öffentlich wird der südöstliche Streifen zwischen Wallfuß und Grundstücksgrenze der Median-Klinik.

Für die Verfahrensdurchführung geht es darum, die Betroffenheiten aufgrund der Änderung festzustellen. Es ist zu prüfen, ob sich Auswirkungen auf die Öffentlichkeit und Nachbarn ergeben:

- Die Ausbildung des Walles dient zum gegenseitigen Schutzanspruch der Median-Klinik und der Grundstücke im geplanten Baugebiet. Dies sind ein Ergebnis der Anforderungen zum Betriebskonzept und ein Ergebnis der Anforderungen zum Schutz des Baugebietes gemäß dem städtebaulichen Konzept (B 82/13).
- Den Anforderungen zur Herrichtung der Lärmschutzanlage ist gerecht zu werden. Die Lärmschutzanlage soll in Abstimmung mit dem Erschließungsträger und der Hansestadt Wismar als private Fläche festgesetzt werden.
- Zur Konfliktbewältigung und zur Sicherung der möglichen Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wird zwischen dem Grundstück des Walles (private Grünfläche) und dem Grundstück der Median Klinik eine öffentliche Fläche berücksichtigt für die Mulde zur Ableitung des Oberflächenwassers und für einen Notweg, der begangen werden kann.

- Ein Weg soll in diesem Bereich nicht hergestellt werden. Dies war auch nicht ursprüngliches Planungsziel. Insofern ist in Schlussfolgerung der Wall als solches weiterhin umgesetzt. Es ändert sich lediglich die Zuordnung und Widmung des Walles als private Fläche. In Angrenzung an das benachbarte Grundstück der Median Klinik bleibt es weiterhin bei einer öffentlichen Fläche. Die Pflege des Walles ist durch Festsetzungen gesichert und sollte ggf. durch Regelungen im Grundstücksvertrag zusätzlich gesichert werden.
- Da die Schutzansprüche weiterhin gewürdigt werden und weiterhin ein Wall gesichert wird, ergeben sich keine andersartigen Auswirkungen auf die benachbarten Flächen der Median Klinik. Das Grundkonzept wird nicht geändert; lediglich die Widmung der Flächen wird entsprechend geändert. Es bleibt dabei, dass ein Teil des Walles auf Grünfläche und ein Teil des Walles zur weicheren Ausformung auf privater Grundstücksfläche liegt. Hierzu wird der Vorhabenträger als Betroffener beteiligt und die Hansestadt Wismar wird ebenso als betroffene beteiligt, weil lediglich die Widmungsfragen und die Auswirkungen auf die Grundstücksfläche betroffen sind. Weitere Betroffenheiten der zukünftigen Bauherren und der benachbarten Grundstückseigentümer werden hier nicht gesehen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen und den raumordnerischen Ziel- und Grundsatzformulierungen wird im folgenden Abschnitt vor allem das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP WM, 2011) betrachtet. Beobachtungsgegenstand wird diesbezüglich nicht der gesamtstädtische Bereich sein, sondern vornehmlich die von der Planung betroffene Fläche.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V beschreibt Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Für den Bereich Wendorf ist nach der Fortschreibung des LEP (2014/2015) ein Vorbehaltgebiet Tourismus ausgewiesen. Für die Beurteilung der einzelnen Fläche wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt. Da das Regionale Raumentwicklungsprogramm auf dem Landesraumentwicklungsprogramm aufbaut bzw. auf einer den örtlichen Bezug betreffenden Maßstabsebene untersetzt, dessen Inhalte übernimmt und konkretisiert, wird dies für die Beschreibung der Belange der Raumordnung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar herangezogen.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) mit Stand 2011 untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden. Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus dem RREP sowie weitere angrenzende Bereiche.

Zentralität

Die Hansestadt Wismar wird im RREP als Mittelzentrum eingestuft und ist Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.

Mittelzentren sollen gemäß 3.2.1 (4) RREP WM als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, regionale Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot sowie Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin sind die oberzentralen Teilfunktionen der Hansestadt Wismar als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln (vgl. 3.2.1 (5)).

„Ober- und Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Bildung und Dienstleistungen und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei. Sie sind deshalb in ihrer Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Hansestadt Wismar hebt sich aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken" (Begründung zu (2), (5), und (4) von 3.2.1 RREP WM).

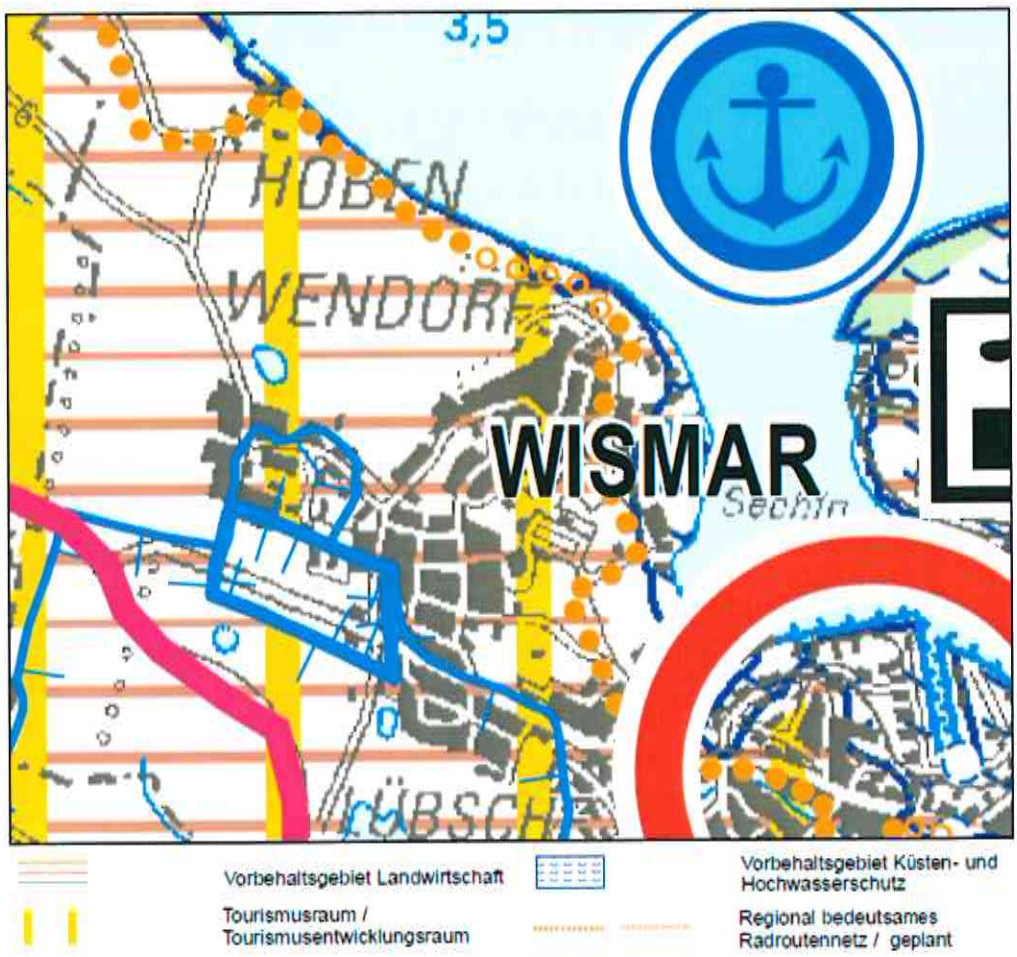


Abb. 2: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg

Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung und demnach auch in Verbindung mit der Einstufung als Mittelzentrum, trifft das RREP WM auch hierzu entsprechende Aussagen. So soll die Siedlungsentwicklung in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden (vgl. 4.1 (1) RREP WM). Als Ziele der Raumordnung werden in diesem Zusammenfang folgende Aussagen getroffen:

4.1 (2):
„Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen."

4.1 (3):
„Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen."

Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollzogen werden. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt werden. Zersiedlungen, das Entstehen neuer sowie die Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll vermieden werden. Demnach ist die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinde zu lenken (vgl. 4.1 (5) RREP WM). Darüber hinaus sollen gemäß 4.1 (6) RREP WM exponierte Landschaftsteile von Bebauung freigehalten werden. Das Prinzip der kurzen Wege, also möglichst geringe Wegeentfernung zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen, und die Beachtung der interkommunalen Zusammenarbeit sollen berücksichtigt werden (vgl. 4.1 (6) und 4.1 (7) RREP WM).

Auch in Bezug auf die Stadt- und Dorfentwicklung ist das RREP WM von Bedeutung. So sollen gemäß 4.2 (1) RREP WM die Städte und Dörfer Westmecklenburg entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Eine wichtige Rollen sollen dabei die integrierten Stadtentwicklungskonzepte spielen, auf dessen Grundlage Rückbau- und Aufwertungsstrategien verbessert werden sollen (vgl. 4.2 (3) RREP WM). Die Einordnung neuer Wohngebiete soll nach 4.2 (4) RREP WM an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. Weiterhin soll bezahlbarerer Wohnraum, altengerechtes Wohnen, das Freizeitwohnen sowie die historisch

wertvolle Bausubstanz Beachtung hinsichtlich der Stadt- und Dorferneuerung finden.

Tourismus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Weiterhin verläuft eine regional bedeutsame Radroute (Bestand, teilweise geplant) sowie ein europäischer Fernwanderweg durch diesen Bereich. Das RREP WM führt diesbezüglich aus:

3.1.3 (1):
„In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen."

3.1.3 (3):
„In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden."

3.1.3 (4):
„Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusentwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden."

3.1.3 (6):
„Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden. [...]"

3.1.3 (8):
„An der westmecklenburgischen Ostseeküste [...] sollen die Möglichkeiten und Bedingungen für den Wassersport und die Fahrgastschifffahrt weiterentwickelt werden. Dazu sollen das maritime Gewerbe sowie das Netz von Anlegestellen, Sportboothäfen und speziellen Camping-/ Beherbergungseinrichtungen in Verbindung mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen an geeigneten Standorten qualitätsgerecht gesichert und erweitert werden. [...]"

3.1.3 (9):
„Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden."

3.1.3 (11):
„Zur Entwicklung des Wandertourismus sollen Wanderwege abseits befahrener Straßen in abwechslungsreichen Landschaften ausgewiesen und vernetzt werden."

Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindet sich weiterhin in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Hinsichtlich der Landwirtschaft trifft das RREP WM dahingehend Aussagen, dass in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden (3.1.4 (1)).

Naturraum

Entlang der Ostseeküste, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82/13, verläuft ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz. Der Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" ist davon nicht unmittelbar betroffen. Aufgrund der räumlichen Nähe sei trotzdem auf die entsprechenden Aussagen des RREP WM hingewiesen: „In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen" (5.3 (2)).

Schlussfolgerung für die Planung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte zum Vorentwurf mit Schreiben vom 08. April 2014 die Landesplanerischen Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 82/13 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit. Die angezeigten Planungsabsichten wurden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.
Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
Es wurde folgende raumordnerische Bewertung/ Hinweise abgegeben:
„Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum Wismar liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.12.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 42.433 Einwohner registriert werden.
Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, der Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 3 „Gesamträumliche Entwicklung" und Punkt 4 „Siedlungsentwicklung" des RREP WM formuliert sind.
Der Siedlungsflächenbedarf für das geplante Wohngebiet Seebad Wendorf wird nicht, wie gefordert, vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abgedeckt. Da Bauflächen darüber hinaus außerhalb der bebau-

ten Ortslage nur dann auszuweisen sind, wenn insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen, ist ein Nachweis (z.B. im Rahmen eines Variantenvergleiches) darüber zu führen (vgl. 4.1 (2) RREP WM). (Z)
Aus der Planzeichnung geht hervor, dass die Erreichbarkeit des Plangebiets von Norden her relativ aufwendig ist. Es sollte geprüft werden, ob andere Möglichkeiten (z.B. östlich des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Str.") in Betracht kommen können. Damit können kürzere Wege und eine Beunruhigung des Wohngebietes Wendorf durch den Verkehr vermieden werden (vgl. 4.1 (7) RREP WM)."

Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Inanspruchnahme einer Fläche am Rande des Siedlungskörpers des Ortsteils Wendorf im Außenbereich für die Realisierung ihrer begründeten Planungsziele auseinandergesetzt. Für dieses Vorhaben ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar war das Plangebiet als Baufläche Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Kliniken anzusiedeln. Im Zuge der Planungsvorbereitung und Erstellung des Entwurfs wurden auch Abstimmungen mit der vor Ort ansässigen Median-Klinik geführt. Im Ergebnis dieser Abstimmungen lässt sich schlussfolgern, dass ein direktes Interesse zur Erweiterung und Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich durch die Klinik nicht besteht. Es ist auch zu verzeichnen, dass auch andere Kliniken in Vergangenheit kein Interesse zu einer Ansiedlung und Erweiterung an dem Standort Seebad Wendorf hatten. Deshalb hat die Hansestadt Wismar ihre Zielsetzungen auch unter Berücksichtigung der konkreten Interessenlagen überprüft. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 für Wismar ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist.

Der Begriff der Einträglichkeit ist nicht allein auf die Wirtschaftlichkeit durch bspw. den Grundstücksverkauf zu beziehen, sondern insgesamt auf die Entwicklung der Hansestadt Wismar in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur und das Bevölkerungswachstum.

Zu den Ausführungen zur Untersuchung von Standortalternativen wird auf Punkt 6.3 „Überprüfung der Standortalternativen" dieser Begründung verwiesen. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Interessenlage und unter Bezugnahme auf das ISEK mit seiner letzten Fortschreibung wird dem Standort „Seebad Wendorf" unter Berücksichtigung des konkreten Ziels zur Vorbereitung einer Wohnanlage in einer landschaftsnahen Wohnlage besondere Priorität beigemessen. Dies wird begründet durch die direkte Lage an der Ostsee und die Arrondierung der Ortslage zur freien Landschaft hin.

Weiterhin hat die Hansestadt Wismar verschiedene Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes untersucht. Hierzu siehe Pkt. „11. Verkehrliche Erschließung" dieser Begründung.

Als Bewertungsergebnis teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung in der landesplanerischen Stellungnahme vom 27. Oktober 2015 mit, dass dem Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 geht als Zielsetzungen für den Bereich Seebad Wendorf folgendes hervor:

- Bereiche besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion (Verschlag für Erholungsräume)
- Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung
    - besonderer Handlungsbedarf zur verträglichen Erschließung von Natur und Landschaft

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung, September 2008) ergeben sich für den Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar und ebenso für den vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Bestandteile von Natur und Umwelt und Maßnahmen der Landschaftsplanung:

- Naturnahe Wälder (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Naturnahe Küstenlebensräume mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Schwerpunktvorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung (wasserseitiger Küstenstreifen)

- Biotopverbundsystem
- Biotopverbund im weiteren Sinne (wasserseitig, Ostsee):
    - Europäischer Biotopverbund
        - Gemeldete FFH-Gebiete
        - Europäische Vogelschutzgebiete
        - Verbindliche Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie
    - Ergänzender landesweiter Biotopverbund
        - Vorgabe Gutachterliches Landschaftsprogramm
    - Ergänzender regionaler Biotopverbund
        - Ergänzung durch Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan
    - Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich westlich daran anschließend.

- Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit
- Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
- Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern
- Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete (südlicher Bereich)

- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (wasserseitig, Ostsee)

- Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen westlich daran anschließend

- Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftselementen
- Wald (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)

- Geringe Bodenerosion

4.5 Flächennutzungsplan

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar war der für die Überbauung vorgesehene Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt.
Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Klinken anzusiedeln. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist. Der Standort als Klinikgelände wurde aufgegeben.
Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes bildet die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben. Die derzeitige Darstellung eines Sondergebietes Klinik wurde in eine Wohnbaufläche geändert. Eine schmale Fläche im westlichen Randbereich, die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, wurde mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes nun als Grünfläche dargestellt.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Wohngebiet wurde die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" durchgeführt.
Für die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wurde die Genehmigung zwischenzeitlich erteilt, die Bekanntmachung der Genehmigung wurde vorgenommen (Stadtanzeiger 03/2016). Damit ist die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt wirksam.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar waren im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet Klinik und im Randbereich auch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Entwicklung eines Wohngebietes war die Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzungsarten Wohnbaufläche anstelle des Sondergebietes für die Klinik und von Fläche für die Landwirtschaft in umsäumende Grünflächen mit Heckenpflanzung Voraussetzung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Durchführung der Aufstellungsverfahren als Parallelverfahren vorgenommen.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gelände steigt in südwestlicher Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu 20 m innerhalb des Plangebietes.

Detaillierte Ausführungen zum naturräumlichen Bestand sind unter Punkt 5.4.2 "Bestandbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen" im Umweltteil zu finden.

Innerhalb des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar und schließt an das Stadtviertel Wendorf an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar wird gegenwärtig nahezu vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Auf einer kleinen Fläche im Süden befindet sich ein Laubholzbestand aus einheimischen Arten. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist Buchenmischwald vorzufinden.

Umgebung des Plangebietes

Im Nordwesten und Südwesten grenzen wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. offene Landschaft an das Plangebiet an.
Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum. Dieses Gewässer wird von einem Baugebiet für Wohnbebauung (B-Plan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße) umgeben.
Im Osten schließt an das Plangebiet das Gelände der Median-Klinik mit Zufahrtsstraße und Parkplatz sowie nach Süden hin der Park der Median-Klinik an. Östlich angrenzend an das Gelände der Median-Klinik und den Park verläuft ein Streifen Laubholzbestand aus einheimischen Arten, welcher im Südosten an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzt. An diesen Laubholzbestand schließt sich südöstlich die Wohnbebauung der Hans-Beimler-Straße und östlich die Kleingartenanlage "Seebad" mit anschließender Wohnbebauung der Rudolf-Breitscheid-Straße, Ernst-Scheel-Straße und Erwin-Fischer-Straße an.
Der östlichste Zipfel des Plangebietes – Bereich der Zufahrtsstraße – wird im Osten durch die Wohnbebauung Ernst-Scheel-Straße, im Norden durch einen Buchenmischwald und im Südwesten durch ein mesophiles Laubgebüsch begrenzt, welches aufgrund der Größe von 245 m² (größer als 100 m²) und der einheimischen Gehölze gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt ist.
Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Ruderalfläche sowie ein Küstenwald (Buchenmischwald), der sich bis nach Nordosten entlang des Plangebietes erstreckt. An diesen Buchenmischwald schließt sich in nordöstlicher Richtung ein schmaler Strandstreifen bis zur Wismarbucht an.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Die Planungsziele wurden auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Kenntnisstandes wie folgt begründet (siehe auch Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf"):

Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Median Klinik ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant, auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung auszuweisen. Besondere Berücksichtigung in der Planung sollen die Lage am Küstenwald, die Wegebeziehungen von gesamtstädtischer Bedeutung sowie Grünflächen am Rande und innerhalb des Plangebietes finden.
Es wird angestrebt, den Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.
Für dieses Vorhaben ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Die bislang seit ca. 20 Jahren im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellte Flächennutzung zugunsten eines Sondergebietes Klinik wird zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau nicht weiter verfolgt.
Unter Punkt 6 der zweiten Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013, „Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung" ist der Bereich Wendorf für die Ausweisung von attraktiven Wohnbaustandorten benannt und im dazugehörigen Plan u.a. die Baufläche im Anschluss an die Median-Klinik gekennzeichnet.
Planungsrechtliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist somit die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.
Die derzeitige Ausweisung eines Sondergebietes Klinik wurde in eine Wohnbaufläche geändert; eine schmale Fläche im westlichen Randbereich wurde nun als Grünfläche dargestellt.
Hierzu wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden die Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüft. Der vollständige Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorgesehen. Auf etwa 2 ha Flächen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen betrachtet. Zusätzlich werden Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Der verbleibende Ausgleich bzw. Ersatz ist auf externen Flächen vorgesehen. Da keine geeigneten Flächen in der Hansestadt Wismar zur Verfügung stehen, werden externe Flächen genutzt, die über städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger abgesichert werden.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überprüft. Neben allgemeinen Wohngebieten werden auch reine Wohngebiete entsprechend festgesetzt. Für die Festsetzung der Baugebiete werden die Rahmenbedingungen, die sich aus der Nutzung der Umgebung ableiten, zugrunde gelegt.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplanten Errichtung eines Wohngebietes geht mit der Aufgabe eines Teiles des bislang im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellten Klinikstandortes einher (SO Klinik). Im Seebad Wendorf hat sich innerhalb dieser Fläche die Median-Klinik vor ca. zwei Jahrzehnten angesiedelt. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan planerisch ermöglicht werden sollten, sollen nun zu Gunsten des geplanten Wohngebietes künftig nicht weiter verfolgt werden. Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinik-Standortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-

Klinik noch durch einen anderen Klinik-Betreiber vorgetragen. Die Ansiedlung der Median-Klinik erfolgte vor ca. 2 Jahrzehnten.
Aufgrund des Interesses der Klinik, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen halten zu wollen, was auch nicht einer unverbindlichen Absichtserklärung (das ist noch weniger als eine unverbindliche Absichtserklärung) gleich kommt, besteht für die Hansestadt Wismar noch keine Veranlassung, es bei den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (SO Klinik) zu belassen und sich anderen Planungszielen von vornherein zu verschließen (OVG Niedersachsen, Urteil vom 09.09.2014, 1KN215/12).
Ebenso war die Fläche bereits für eine bauliche Nutzung seit langem planerisch durch die Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Median-Klinik konnte also davon ausgehen, dass mittelfristig für die derzeit betriebene Klinik die Randlage und der freie Ausblick und der direkte Bezug zur Landschaft künftig nicht im vorhandenen Maß erhalten bleiben. Es bleibt hervorzubringen, dass im Falle einer Bebauung der Erweiterungsfläche zugunsten einer Kliniknutzung gegebenenfalls von einer wesentlich kompakteren Bauweise und Ausnutzung der Fläche als mit der nun geplanten Wohnbebauung zu rechnen gewesen wäre. Eine Beeinträchtigung durch Baulärm und durch die kurzfristige Nutzung wäre wohl ebenso vorhanden. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes legt die Hansestadt Wismar diese konkret in der verbindlichen Bauleitplanung fest. Hierzu wurden bereits verschiedene Möglichkeiten untersucht. Als günstigste Variante erweist sich die Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße, nördlich des Grundstücks der Median-Klinik. Diese Anbindung wird von der Hansestadt Wismar planerisch verfolgt.

Im Zuge der weiteren Planvorbereitung wurden unter Berücksichtigung der Nachbarschaften des geplanten Wohngebietes zur vorhandenen Median-Klinik Abstimmungen zu Erweiterungsabsichten der Klinik bzw. zu Schutzansprüchen der Klinik geführt. Im Ergebnis der Abstimmungen wird ein Konzept vorgelegt, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen. Dabei werden auch die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, die durch die Bewirtschaftung der Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, entsprechend beachtet.

Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes neben dem Klinikstandort der Median-Klinik umfassend auseinandergesetzt. Die Erfahrungen zeigen, dass die Krankenhäuser der Hansestadt Wismar in Wohngebieten etabliert sind. Dies trifft sowohl auf den Bereich Friedenshof als auch auf den Bereich des ehemaligen Krankenhauses am Dahlberg, welches bis vor wenigen Jahren noch in Betrieb war, zu. Sowohl am Friedenshof als auch am Dahlberg (Wismar Süd) sind entsprechende positive Erfahrungen gesammelt worden. Im Ergebnis wurde ein Konzept erarbeitet, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Wie schon aufgeführt, ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich seiner Lagequalität besonders hervorzuheben, was sich vor allem durch die günstige Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet und auch auf Grund der vorhandenen

infrastrukturellen Einrichtungen. Weitere Ausführungen zum städtebaulichen Konzept (unter 6.2 dieser Begründung).
Aus Sicht der Hansestadt Wismar ist es nötig, ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereitzustellen. Innerhalb des Stadtgebiets werden hier Baugrundstücke für das Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage angeboten, so dass einer Abwanderung von jüngeren oder einkommensstärkeren Familien ins Umland entgegengewirkt wird. Mit der vorliegenden Planung wird ein höherwertiger Wohnungsbau für einkommensstärkere Bevölkerungsschichten planungsrechtlich vorbereitet.
Der Begriff der Einträglichkeit ist nicht allein auf die Wirtschaftlichkeit durch bspw. den Grundstücksverkauf zu beziehen, sondern insgesamt auf die Entwicklung der Hansestadt Wismar in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur und das Bevölkerungswachstum.
Bei diesen Gesichtspunkten, die die Hansestadt Wismar der Planung zu Grunde legt, handelt es sich um gewichtige städtebauliche Interessen, die es rechtfertigen, das geplante Wohngebiet im Stadtteil Wendorf in Randlage des Siedlungskörpers auszuweisen.
Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken.

6.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, wobei bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen am nordwestlichem Ortsrand überplant werden.
Dem Planungsziel folgend, ist der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen, d. h. eine lockere Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken.
Innerhalb des geplanten Wohngebietes sollen besondere Anforderungen hinsichtlich der Lage und der Qualität geltend gemacht werden:

- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,

- Nutzungen der Wegeverbindungen durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die landschaftliche und bauliche Entwicklung des Gebietes werden folgende Thesen formuliert:

- Die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche im unmittelbaren Anschluss an das Gebiet Seebad Wendorf und die Median-Klinik ist in das Stadtgefüge der Hansestadt Wismar einzubetten und der Bereich Seebad Wendorf zu arrondieren.
- Der Bereich schließt an die Median-Klinik an. Verbindungen zum Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße sind zur Aufrechterhaltung der Frischluftfunktionen zu sichern.
- Die Lagegunst des Gebietes durch die Ostseenähe soll um die Verbindung einer grüngestalteten Wegeverbindung vom Seebad-Wäldchen und Park (im Norden des Plangebietes) mit dem Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße (südöstlich des Plangebietes) verbunden werden, um die Naherholungs- und Aufenthaltsfunktion für Besucher und Einwohner der Hansestadt Wismar zu stärken.
- Das Konzept ist so vorgesehen, dass freie Blicke nach Westen und Südwesten sowohl auf die Ostsee und auf den denkmalgeschützten Ort Hoben und die umgebende Landschaft möglich sind und gesichert werden.
- Innerhalb des Gebietes sind große Baugrundstücke mit einem Zuschnitt von i.d.R. mehr als 1.000 m² vorgesehen.
- Die Einbindung in die umgebende Naherholungs- und Freizeitinfrastruktur durch die Seebrücke Wendorf und die Marina ist vorgesehen. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Strand wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens – insbesondere auch zur Aufnahme von Spielfunktionen überprüft. (Dies entspricht der ISEK-Maßnahme 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/Wäldchen Seebad Wendorf").
- Prägende Ausweisung von Grünflächen, insbesondere am westlichen Rand des Gebietes als Übergang in die freie Landschaft mit dem Ziel, weiche Übergänge in die offene Landschaft zu entwickeln. Nutzung der Flächen für Ausgleichsfunktionen mit dem Ziel, Wiesenflächen mit geringem Pflegeaufwand und punktuellen Pflanzungen anzulegen.
- Entwicklung von privaten Grünflächen. Innerhalb des Plangebietes soll der Umfang an öffentlichen Grün- und Parkflächen möglichst gering gehalten werden; dies wird begründet mit der großen Größe der Baugrundstücke und der beabsichtigten geringen Grundflächenzahl (GRZ); somit durch die begrünten privaten Grundstücke. Gleichzeitig sollen Ruhe und Schutz der Privatsphäre für die Anwohner gesichert werden.
- Ausgestaltung einer grünordnerischen Leitbildstruktur durch Straßenbäume entlang der Haupterschließungsstraße und grünordnerische Gestaltung der beabsichtigten verkehrsberuhigten Bereiche.
- Ansprechende Gestaltung und entsprechende Ausbaubreite der Haupterschließungsstraße mit einem entsprechend gestalteten Straßenbegleitgrün unter Einbettung von öffentlichen Parkplätzen.
- Aufnahme der Erschließungsstruktur wie sie im Seebad Wendorf, geprägt durch die Rudolf-Breitscheid-Straße als Haupterschließungsstraße und die anschließenden Wohnerschließungsstraßen typisch ist, unter Berücksichtigung der von Südwest nach Nordost (Süd nach Nord) abfallenden Geländestruktur.
- Verkehrsberuhigter Ausbau der untergeordneten Erschließungsstraßen (Spielstraßen).

- Nutzung der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur der Hansestadt Wismar mit dem ÖPNV-Verkehr und der vorhandenen Geh- und Radwege.
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Standort entwickelt, der insbesondere eine Interessenlage an Einwohnern anspricht, die diese landschaftlich reizvolle Lage und die Anforderungen an die Qualität wünschen. Seebad Wendorf ist der Stadtteil mit einer hohen Überalterung. Es handelt sich um ein Wohngebiet der 50er Jahre. In dem Gebiet sind Schulen vorhanden, soziale und Versorgungseinrichtungen. Vieles spricht somit dafür, neben den vielen Mehrfamilienhäusern auch Eigenheime besonders für Familien vorzuhalten und dies entsprechend zu berücksichtigen.

Im westlichen Plangebiet - im Übergang zur Landschaft - wird die Wohnnutzung vorgesehen. Das Baugebiet entlang der Haupterschließungsachse und im Übergang zur östlich benachbarten Median-Klinik soll vorwiegend dem Wohnen dienen und es sollen neben dem Wohnen weitere Nutzungen zulässig sein. Da die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Seebad Wendorf genutzt und gestärkt werden sollen, sind im Plangebiet selbst keine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, erforderlich.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Somit wären bspw. Beherbergungsbetten für Gäste der Klinik im Plangebiet möglich. Der Nutzungsumfang hat sich nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes zu richten, wobei hier maßgeblich zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet die Priorität auf die Wohnfunktion gelegt wurde.
Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nach dem derzeitigen Vorgaben nicht unter den Begriff des „Beherbergungsbetriebes" nach BauNVO und nicht unter dem Begriff „sonstiger störender Gewerbebetrieb". Es ist auch nicht das Ziel der Hansestadt Wismar, Ferienwohnungen in diesem Bereich zu entwickeln. Deshalb werden die Gebietsfestsetzungen als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sollen eingeschossig oder zweigeschossig errichtet werden, wobei im Übergang zur Landschaft und im Übergang zur östlich gelegenen Median-Klinik die Bebauung mit einem Vollgeschoss zu realisieren ist.

Für die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen (sh. Punkt "11. Verkehrliche Erschließung"). Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter über die Ernst-Scheel-Straße von Norden erfolgen.
Weiterhin ist eine Anbindung des Plangebiets an das vorhandene bzw. geplante Geh- und Radwegenetz der Hansestadt Wismar nach Norden an den küstenbegleitenden Weg und nach Süden in Richtung Erwin-Fischer-Straße vorgesehen. Der Geh- und Radweg in Richtung Erwin-Fischer-Straße soll gleichzeitig als Havarieweg dienen (Fahrzeuge bis 7,5 t), so dass das Plangebiet im Havariefall über eine zweite Anbindung erreichbar ist.

Das geplante Wohngebiet ist als Siedlungsbereich im Übergang zur Landschaft nach Westen hin einzugrünen. Ebenso ist eine Eingrünung in angemessener Breite im Übergang zur benachbarten Median-Klinik vorzunehmen. Die Nachbarschaft der Gebiete ist zu beachten. Hierbei ist jedoch die Anregung der Median-Klinik, einen 100m breiten Abstand zwischen den Gebieten als Grünfläche zu gestalten, in der vorgeschlagenen Breite aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht begründet.

Mit dem geplanten Wohngebiet ist die Nachbarschaft des Klinikgebiets zu beachten. Auf Grund der Erfahrungswerte in der Hansestadt Wismar hält die Hansestadt ihre Zielsetzungen aufrecht. Die Krankenhäuser in der Hansestadt Wismar sind in Wohngebieten etabliert. Dies betrifft sowohl auf den Bereich Friedenshof als auch auf den Bereich des ehemaligen Krankenhauses am Dahlberg zu. Über Jahre des Betriebes der Krankenhäuser ist hier eine Verträglichkeit gegeben. Sowohl am Friedenshof als auch am Dahlberg (Wismar-Süd) sind entsprechende positive Erfahrungen gesammelt worden. Die Belange werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes geprüft; insbesondere in Bezug auf Auswirkungen durch Lärm werden Festsetzungen getroffen.

Außerhalb des Plangebietes ist zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur die Errichtung von einzelnen Spiel- und Freizeitgeräten bis zum Abschluss des Planverfahrens zu regeln und im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Dafür sind Flächen im Parkbereich des Seebad-Wäldchens vorgesehen.
Im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet Seebad Wendorf ist es vorgesehen, den Spielplatz am Strand aufzuwerten. Entsprechende Vereinbarungen werden im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger verankert.
Die Zielsetzung besteht darin, die Standortvoraussetzungen für das Wohngebiet an der See zu nutzen und das Spielen am Wasser durch entsprechende Infrastruktur für Spiel und Sport zu ergänzen. Für Kleinkinder ist innerhalb des Gebietes im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Spielplatz im Parkbereich vorgesehen. Für die weiteren Bedarfsgruppen soll das Spielen im Strandbereich ermöglicht werden; hier soll auch der gesamten Öffentlichkeit die Möglichkeit für Betätigung an Sport- und Spielgeräten gegeben werden. Dies trägt auch dazu bei, Immissionsschutzkonflikte durch Spiel- und Sportbetrieb innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Dem planerischen Grundsatz Spiel und Sport an der See unter dem Gesichtspunkt des Natur- und Erholungs-Erlebnisraumes kann Rechnung getragen werden. Die Aufwertung der Infrastruktur für den Bereich Seebad Wendorf wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes Seebad Wendorf forciert.

6.3 Überprüfung der Standortalternativen

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität bereits in dem Gliederungspunkt 6.2 „Städtebauliches Konzept" formuliert. Diese werden für die Überprüfung der Standortalternativen hinsichtlich Qualität und Quantität im Vergleich zu anderen Standorten zugrunde gelegt.

Für die Hansestadt Wismar gibt es verschiedene Wohnbaustandorte, die unterschiedlichen planungsrechtlichen Kategorien und Ständen der Realisierung zuzuordnen sind. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.
Diese werden gegliedert nach (sh. nachfolgende Tabelle)

- B-Plan, rechtskräftig/Erschließungsvertrag/Erschließung bereits erfolgt (rot),

- B-Plan, rechtskräftig (gelb),
- B-Plan in Aufstellung (blau),
- Wohnbaufläche lt. FNP WA Wendorf Süd (grün)
- noch nicht beplante Flächen.

Nun zu den einzelnen Kategorien.

- 1. Kategorie

B-Plan, rechtskräftig/Erschließungsvertrag/Erschließung bereits erfolgt (rot):
In Bezug auf die genannten Flächen ist darzustellen, dass sich hier bis auf das Gebiet des B-Planes Nr. 34/94 (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord) keine Reserven für Wohnbauflächen aus Sicht der Hansestadt Wismar befinden. Das Verfahren zum B-Plan Nr. 34/94 befindet sich in einer Änderung. Es werden maßgeblich andere Ansiedlungskriterien und andere Ansiedlungsabsichten (teilw. höhere Ausnutzung, kleinere Grundstücke, mehr Wohneinheiten, größere Höhenentwicklung) verfolgt; die Ostseenähe ist nicht gegeben. Somit sind hier weitere Wohnbaukapazitäten gebunden, jedoch hinsichtlich der Standortbewertung sind andere Standortanforderungen bzw. Standortmöglichkeiten gegeben.

- 2. Kategorie

B-Plan, rechtskräftig (gelb):
Für die rechtskräftigen B-Pläne, die noch nicht realisiert sind, ist darzustellen, dass Entwicklungsangebote lediglich für den Teilbereich III Wohngebiet Redentin Ost (B19/91/3) und Wohngebiet Friedenshof II - am Klinikum Teilbereich Nord (B67/06/1) bestehen. Für den Bebauungsplan Nr. 19/91/3 wird eine 1. Änderung aufgestellt. Diese Standorte befinden sich in anderer städtebaulicher Umgebung und haben andere Standortvoraussetzungen. Es handelt sich um andere Angebote als diejenigen, die mit dem Gebiet Seebad Wendorf vorbereitet werden. Für den Bereich Redentin Ost, Teilbereich III fehlt die Erschließung und für den Bereich Friedenshof II - am Klinikum handelt es sich lediglich um ein Angebot; jedoch sind die Standortanforderungen auch hier nicht erfüllt.

- 3. Kategorie

B-Plan in Aufstellung (blau):
Für die mit der 3. Kategorie benannten Bebauungspläne handelt es sich um unverbindliche Planungsstände und bisher noch unverbindliche Planungsziele. Unter Berücksichtigung des frühen Planungsstandes wird auf die Bekanntgabe von Kapazitäten verzichtet.
In Bewertung der Standorte lässt sich darstellen, dass für den Bereich des B-Planes Nr. 65/04 (Mischgebiet Kluß), es sich nicht um eine Wohnbauflächenentwicklung sondern eine Regelung im Bestand handelt. Für die anderen Bereiche sind noch keine konkreten Planungsstände oder verbindlichen Planungen vorhanden. Einzig der Bebauungsplan Nr. 19/91/6 (Wohn- und Mischgebiet Redentin Südwest) in Redentin würde die Anforderungen an die Lage erfüllen, jedoch wäre das Flächenangebot nicht in dem gewünschten Umfang gegeben. Darüber hinaus ruht die Planung seit Jahren.
In Bewertung der Potentiale ist darzustellen, dass aufgrund der städtebaulichen Einbindung und der landschaftlichen Ausstattung andere Zielrichtungen verfolgt werden als mit dem Standort Seebad Wendorf.
Es handelt sich um Potentiale für die zukünftige Entwicklung. Angebote werden vorbereitet.

- 4. Kategorie

Wohnbaufläche lt. FNP (Flächennutzungsplan) WA (Allgemeines Wohngebiet) Wendorf Süd (grün):
Diese Fläche wird derzeit nicht weiter betrachtet. Die Standortanforderungen werden auf Grund der Lage ohnehin nicht erfüllt.

- 5. Kategorie

noch nicht beplante Flächen
Diese Flächen werden nicht untersucht, da die Hansestadt Wismar nur bereits als Bauflächen oder Baugebiete vorgesehene Flächen für die Ausweisung des Baugebiets nutzen will.

In der Schlussfolgerung ist Folgendes darzustellen:
Die Hansestadt Wismar hat im Zuge der Planaufstellung den Standort „Seebad Wendorf" mit anderen Standorten für die Wohnbebauung gesehenen Standorte im Stadtgefüge verglichen. Dieser Vergleich wird detailliert bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar geführt.
Hinsichtlich der flächenmäßigen Ausweisung gibt es in der Hansestadt Wismar mehrere Standorte, die für das Wohnen vorbereitet werden. An mehreren Standorten in der Stadt erfolgt die Vorbereitung von Wohngebieten und somit die Vorbereitung von Grundstücken für die Wohnbebauung.
Unter Berücksichtigung des konkreten Ziels zur Vorbereitung einer Wohnanlage in einer landschaftsnahen Wohnlage wird der Standort Seebad Wendorf alternativ dazu betrachtet. Er verfügt über die direkte Lage an der Ostsee und befindet sich in Arrondierung der vorhandenen Ortslage zur freien Landschaft hin. Dies sind gewollte Aspekte in Bezug auf die Wohn- und Freizeitfunktion. Darüber hinaus sind die Grundstücksgrößen mit mindestens 1.000 m² vorgesehen und somit unterscheidet sich der Standort des Wohngebietes Seebad Wendorf von den anderen Standorten, für die eine solche Reglementierung nicht betrachtet wird.
Darüber hinaus soll der Standort maßgeblich dem modernen Wohnen in Angrenzung und Arrondierung des vorhandenen Geländes der Median-Klinik dienen. Sofern es die standörtlichen Gegebenheiten zulassen, werden reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt; in anderen Bereichen wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist abhängig von der jeweiligen Auswirkung der Umgebungssituation.

Tab. 1: Übersicht über Wohnungsbaustandorte in Wismar

B-Plan, rechtskräftig / Erschließungsvertrag/ Erschließung bereits erfolgt		B-Plan, rechtskräftig		B-Plan in Aufstellung		Wohnbaufläche lt. FNP	
B 3/90	WOHNGEBIET FRIEDENSHOF VI. BA	B 8/91	LEMBKENHOF	B 19/91/6	WA REDENTIN SÜDWEST	1	WA WENDORF SÜD
B 7/91	WOHNGEBIET DAMMHUSEN OST	B 14/91	DÖRFLICHES MI KLUSSER MÜHLE	B 33/95	WA KLUSSER DAMM		
B 19/91/1	TEIL I - FISCHKATEN NORD	B 19/91/3	TEIL III - REDENTIN OST	B 48/97	WA ZIEGELSTR./ HOHER DAMM		
B 19/91/2	TEIL II - FISCHKATEN SÜD	B 49/97	WA / MI SCHWERINER STR. / WESTFRIEDHOF	B 34/94	WA / MI / GE SCHWANZENBUSCH NORD - 2. Änderung		
B 19/91/4	TEIL IV - WOHNGEBIET FISCHKATEN NORDOST	B 61/04	WA / MI ROSTOCKER STR / PHILOSOPHENWEG	B 65/04	MI KLUSS		
B 19/91/5	WA / MI REDENTIN WEST	B 67/06/1	WA FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, NORD	B 67/06/1	WA FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, NORD - 1. Änderung		
B 26/92	WOHNGEBIET ZIEROWER WEG			B 68/07	AM DREWES WÄLDCHEN		
B 27/92	WOHNGEBIET DAMMHUSEN SÜD			B 76/09	WA / MI LÜBSCHE BURG OST		
B 32/93	WOHNGEBIET HINTER WENDORF			B 79/11	WA LENINSRUHER WEG OST		
B 34/94	WA / MI / GE SCHWANZENBUSCH NORD			B 82/13	WA SEEBAD WENDORF		
B 42/96	GELÄNDE ZUCKERFABRIK						
B 54/00	WA / MI LÜBSCHE BURG						
B 66/06	WOHNPARK AM LENINSRUHER WEG						
B 67/06/2	WG FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, SÜDOST						
B 71/08	WA ERWIN-FISCHER-STR.						
B 72/09	WOHNGEBIET AM WISCHBERG						
B 75/09	STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT						

6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Hansestadt Wismar wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen westlich der Median-Klinik im Stadtteil Wendorf planungsrechtlich vorbereitet.
Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.
Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziel" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Wohnbebauung über die bereits vorhandenen Möglichkeiten hinaus planungsrechtlich geschaffen werden. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Wahl des Standortes auseinandergesetzt und zum vorliegenden Standort ebenso Standortalternativen betrachtet (sh. "6.3 Überprüfung der Standortalternativen"). Hieraus ist zu entnehmen, dass Flächen des Innenbereiches für die Planungsziele der Hansestadt Wismar nicht heranzuziehen sind.
Das Plangebiet liegt westlich der Median-Klinik und der Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße/ Hans-Beimler-Straße und setzt künftig den Bebauungszusammenhang fort. Der geplante Siedlungsrand ist entsprechend zu gestalten und einzugrünen, um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur Landschaft zu erreichen.
Die Ackerflächen werden künftig um das Plangebiet verringert. Dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.

Eine Abstimmung der Hansestadt Wismar wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Landwirt vorgenommen und weiter bis zur Umsetzung der Maßnahmen vorgenommen. Der Kontakt mit dem Landwirt wurde bzw. wird durch den Vorhabenträger geführt.
Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit städtebaulichen Belangen abzuwägen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Nordwestmecklenburg weitreichende Flächen als hochwertige Böden zu bewerten sind. Im konkreten Fall der vorliegenden Planung hält die Hansestadt Wismar weiter an der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet unter Berücksichtigung ihrer Zielsetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung unter Abwägung sämtlicher Belange und der Anforderung an die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Einwohner der Hansestadt Wismar fest.
Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenent-

wicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen:
- im nordöstlichen Bereich durch die geplante Zufahrt zu den Baugebieten innerhalb des Plangebietes,
- im südöstlichen Bereich.

Für den nordöstlichen Bereich wurde ein Antrag auf Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart gestellt. Zum Ausgleich des Eingriffs wurden zwei Anträge auf Aufforstung im räumlichen Zusammenhang mit dem Küstenwald gestellt.
Mit den Anträgen wird zum einen die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes bezweckt. Als Alternative wäre nur die Zufahrt über das Gelände der Median-Klinik zu benennen, die jedoch aus eigentumsrechtlichen Erwägungen nicht zu verfolgen ist. Im Übrigen wird auf die Untersuchung verschiedener Anbindungsvarianten für das Plangebiet verwiesen (sh. "11. Verkehrliche Erschließung"). Der Bescheid der Genehmigung der Waldumwandlung – Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 Landeswaldgesetz M-V wurde vor Satzungsbeschluss erteilt.
Darüber hinaus wird auf die Ausführungen unter Pkt. "7.12 Wald und Waldabstand" dieser Begründung verwiesen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden die Baugebiete im Plangebiet als Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Im westlichen Plangebiet - im Übergang zur Landschaft - wird das Reine Wohngebiet vorgesehen. Das Baugebiet im Übergang zur östlich benachbarten Median-Klinik ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind die Festsetzungen darauf ausgerichtet, der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen, d. h. eine lockere Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken.

In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sollen somit lediglich die allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sein. Die nach § 3 abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sollen somit lediglich Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein; die Betriebe des Beherbergungsgewer-

bes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Seebad Wendorf sollen genutzt und gestärkt werden, so dass im Plangebiet selbst keine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, erforderlich sind.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Somit wären bspw. Beherbergungsbetten für Gäste der Klinik im Plangebiet möglich. Der Nutzungsumfang hat sich nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes zu richten, wobei hier maßgeblich zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet die Priorität auf die Wohnfunktion gelegt wurde.
Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nicht unter den Begriff des Beherbergungsbetriebes.

Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet ausgeschlossen, da mögliche stärkere Störungen des Wohnfriedens durch diese von vornherein vermieden werden sollen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet ausgeschlossen, da für diese im Plangebiet auf Grund seiner ruhigen und ostseenahen Lage kein Bedarf gesehen wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Reine Wohngebiet und Allgemeine Wohngebiet mit den jeweiligen Teilgebieten 1 bis 3 durch die Festsetzung
- der max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ,
- der max. Anzahl der Vollgeschosse,
- der max. zulässigen Traufhöhe,
- der max. zulässigen Firsthöhe,
- der max. zulässigen Oberkante der Gebäude,

bestimmt.
Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für alle Baugebiete im Plangebiet (WR, WA) mit ihren jeweiligen Teilgebieten 1 bis 3 einheitlich mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß gemäß dem städtebaulichen Konzept. Es soll eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken erfolgen.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,3 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v. H. durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen überschritten werden.

Zur höhenmäßigen Entwicklung der Bebauung werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wurden für Teile des Plangebietes folgende Festsetzungen der Vollgeschossigkeit getroffen:

- WR 1 und WA 2: max. 1 Vollgeschoss; im Übergang vom Siedlungsbereich zur offenen Landschaft und im östlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zur Klinik.
- WR 3 und WA 3: zwingend 2 Vollgeschosse: im zentralen Plangebiet, vorrangig entlang der Haupterschließungsachse und um den Platz herum, und im nördlichen Plangebiet im Übergang zum Wald. Die Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Ortsbildes und zielt auf die Bündelung der zweigeschossigen Bebauung im zentralen und nördlichen Plangebiet ab. Die Festsetzung wurden so getroffen, dass Gebäude mit gleicher Höhenentwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft entlang der Verkehrsachsen entstehen sollen.
- WR 2 und WA 1: hier wird die 3. Dimension nicht durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern durch Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß. Da hier steil geneigte Dächer zulässig sind, könnte auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.

In Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete (WR und WA) ist für die Errichtung der Gebäude eine jeweils die maximale Trauf- und Firsthöhe vorgesehen und festgesetzt; für die Baugebiete WR 1, WR 2 sowie WR 3 und WA 3 wurde darüber hinaus eine maximale Oberkante für die Gebäude.
Die Höhenfestsetzungen wurden gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Hier wurden die verschiedenen Bereiche mit unterschiedlicher Höhenentwicklung und der geplanten Bauweise (Dachlandschaft) berücksichtigt.
Innerhalb der Baugebiete WR 3 und WA 3 wurden zusätzlich zu den 2 als zwingend festgesetzten Vollgeschossen die Traufhöhe, die Firsthöhe und die Oberkante der Gebäude je als Höchstmaß festgelegt. Die Festsetzungen schließen einander nicht aus, da zusätzlich zur zwingend festgelegten Anzahl der Vollgeschosse Höchstmaße für weitere Parameter festgelegt wurden, hinter denen auch zurückgeblieben werden kann.
Mit den Festsetzungen werden die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich beachtet.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden die Bezugspunkte definiert und festgesetzt, damit ein rechtssicherer Bezug gewährleistet ist. Es wird auf den Abschnitt "Höhenlage" dieser Begründung verwiesen.
Für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

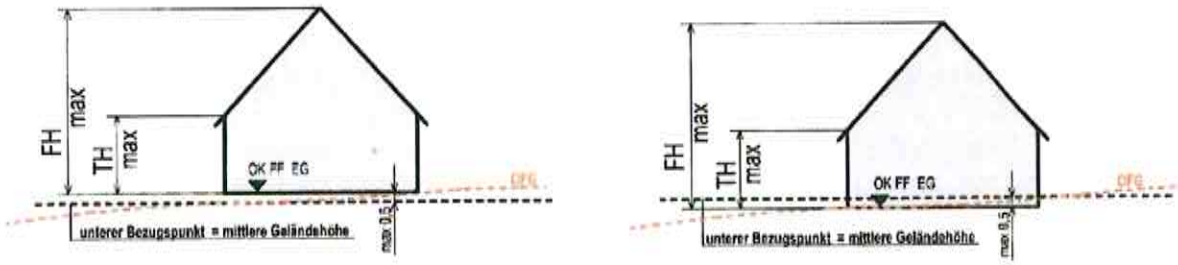
7.3 Höhenlage

Während des Aufstellungsverfahrens wurden die Festsetzungen zur Höhenlage überarbeitet. Für die oberhalb der Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücke bleiben die Festsetzungen 2.3.1 und 2.3.2 bestehen. Für die unterhalb der Straßenverkehrsfläche (Bezug auf die Höhenlage) gelegenen Grundstücke wurde eine geänderte Festsetzung der Höhenlage formuliert, wobei der untere Bezugspunkt maximal über der Gradiente der zugehörigen Erschließungsstraße liegen darf, jedoch nicht unterhalb. Maßgeblich ist die Gradientenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Das Gelände kann bis zur Straßenhöhe aufgefüllt werden.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage wie folgt festgesetzt:

"Für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
Es wird auf die Prinzipskizzen 1 und 2 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes auf der Planzeichnung verwiesen."

"Für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße darf die konstruktive Sockelhöhe maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 50 cm unter dem Bezugspunkt liegen.



Sockelhöhe über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt

Die Höhenfestsetzung für unterhalb der zugehörigen Erschließungsstraße liegende Baugrundstücke wurde während des Aufstellungsverfahrens geändert:

"Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- die Höhe der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der

straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung - Teil A festgesetzt. Der Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln.
Es wird auf die Prinzipskizze 3 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes auf der Planzeichnung verwiesen.
Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.

Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße darf die konstruktive Sockelhöhe maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter dem Bezugspunkt liegen."

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet. Die konstruktive Sockelhöhe ist der Schnittpunkt des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit der Außenwand des Gebäudes.

Die Festsetzung wurde mit Prinzipskizzen zur eindeutigen Anwendung untersetzt.

Für den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude in den Baugebieten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen vorhandenen Geländehöhen (teilweise bewegtes Gelände mit unterschiedlich stark ausgeprägten Hanglagen) gewählt. Es wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen. Es bestand das Ziel, die vorhandene Geländetopografie zu erhalten und die geplante Bebauung harmonisch einzufügen. Es ist zu beachten, dass die Erschließungsstraßen ansteigend bzw. abfallend im Gelände geplant ist. Das Gelände der Baugrundstücke ist ebenfalls abfallend bzw. ansteigend. Höhenunterschiede liegen auf Grund der Geländeformung vor, welche mit der Bauleitplanung beachtet werden sollen, um positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes einzuwirken.
Daher wurde der Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gewählt.
Als weitere Möglichkeiten wurden aus den vorgenannten Gründen der Bezug auf die Erschließungsstraße oder auf einen festgesetzten Höhenbezugspunkt je Baugrundstück wohl geprüft aber als ungünstig und nicht sinnvoll zu handhaben verworfen, ebenso der Bezug auf eine gleichbleibende Bezugshöhe im Höhenbezugssystem.
Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde die Höhenlage für die tiefer als die zugehörige Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke angepasst. Lediglich aus den technischen Erwägungen zur Ableitung von Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser wird eine Korrektur – geringfügige Anpassung der Festsetzungen zur besseren Handhabbarkeit - für Bereiche der Grundstücke unterhalb der Fahrbahnhöhe getroffen. Hierbei handelt es sich um eine untergeordnete Anzahl an Grundstücken, die nicht das gesamte Plangebiet berührt. Damit wird gewährleistet, dass die OKFF-EG der Bebauung über der Rückstauebene liegt.
Für eine hinreichend rechtssichere Festsetzung wurden die Gradientenhöhen

der geplanten Erschließungsstraße zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes für diese Grundstücke in die Planzeichnung übernommen. Bei Bedarf sind diese zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront zu interpolieren. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes ist im Rahmen des dem Bebauungsplan nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen. Die Überprüfung durch die Genehmigungsbehörde ist gegeben.

Zum Ende des Planverfahrens wurden die Höhen im Plangebiet in einem engmaschigeren Raster in die Planzeichnung aufgenommen. Diese Höhen dienen dann mittels Interpolation zur Ermittlung der Höhen an den Gebäudeecken. Somit ist auch eine Überprüfung durch die Genehmehmigungsbehörde gegeben.

Die Höhenlage wurde vor Beginn der Grabungsarbeiten (Bodendenkmal) aufgenommen und im Bebauungsplan dargestellt. Somit ist die eindeutige Ermittlung des unteren Bezugspunktes gewährleistet.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung trägt dem städtebaulichen Konzept Rechnung, hier eine lockere Bebauung zu erreichen.
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind somit unzulässig.

Es gilt die offene Bauweise. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen und mit Baulinien festgesetzt.
Die Baulinien werden straßenbegleitend entlang zur Betonung der Hauptverkehrsachsen in Richtung Ostsee sowie entlang der Haupterschließungsstraße festgesetzt. Dort, wo gerundete Linien parallel zur Straße den überbaubaren Bereich begrenzen, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet und stattdessen eine Baugrenze festgelegt.
Ebenso wurden Baulinien festgesetzt, um die Platzsituation im zentralen Plangebiet zu städtebaulich zu definieren.
Die Baulinie ist in allen Geschossen einzuhalten. Für die Errichtung von Staffelgeschossen oder Loggien im 1. Obergeschoss eines Gebäudes wurde eine Ausnahmeregelung formuliert, damit dies bei zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden kann. Ausnahmsweise dürfen ein Staffelgeschoss oder eine Loggia im 1. Obergeschoss eines Gebäudes um mindestens 1,50 m von der festgesetzten Baulinie zurückbleiben. Mit dem Mindestmaß von 1,50 m wird die ortsgestalterische Wirkung eines Staffelgeschosses sichergestellt und ein nutzbarer Bereich mit Aufenthaltsqualität gewährleistet. Durch die Festsetzung dieses Mindestmaßes wird ein individueller Gestaltungsspielraum für die Bauherren gewährleistet, da ein weiteres Zurückbleiben über das Mindestmaß hinaus ermöglicht wird. Staffelgeschosse und Loggien im 1. Obergeschoss sind nur in den Gebieten WR 3 und WA 3 zulässig.

Für die Errichtung der geplanten Nutzungen besteht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum. Die Festsetzung von Ausnahmen für Überschreitung der Baugrenzen werden somit nicht als notwendig erachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

Für Terrassen wurde im Bebauungsplan keine besondere Festsetzung getroffen. Es gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Terrassen gehören zu den baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, wenn von ihnen keine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Dies wäre anzunehmen (gemäß Handlungsempfehlung HE LBauO M-V) bei Terrassen, die höher als 1 m über OFG liegen. Darüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde.

7.5 Größe der Baugrundstücke

Um die Planungsziele zu erreichen und eine entsprechend lockere Bebauung zu erzielen, wird im Plangebiet innerhalb des Reinen und Allgemeinen Wohngebietes eine Mindestgröße von 1.000 m² je Baugrundstück festgesetzt. Hierunter ist die jeweilige Baugebietsfläche des Grundstücks zu verstehen; es erfolgt keine Anrechnung der festgesetzten privaten Grünfläche.
Mit dieser Festsetzung wird die Grundlage für die städtebauliche Struktur innerhalb der Baugebiete im Plangebiet geschaffen.
Die Festsetzung dient der Sicherung der Bereitstellung von Flächen für die individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen gemäß dem städtebaulichen Konzept. Der Schaffung von einer größtmöglichen Anzahl von Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Gründen wird hiermit entgegengewirkt. Die Bevölkerungsentwicklung und ihre Auswirkungen auf die entsprechend vorzuhaltende Infrastruktur sind entsprechend zu beurteilen. Die Bebauung und die vorgesehene Erschließung werden aufeinander abgestimmt; eine Aufteilung in zu kleine Parzellen wird entgegengewirkt und vermieden.

Kann die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke im Einzelfall nicht erreicht werden, kann bei einer Abweichung um maximal bis zu 10 % eine entsprechende Regelung über einen Befreiungsantrag in Betracht gezogen werden.
Bei dieser Zielsetzung handelt es sich darum, eine Vorgabe für eine mögliche Abweichung/ Befreiung zu treffen. Der Regelfall ist die Einhaltung der vorgegebenen und festgesetzten Mindestgröße von 1.000 m². Für die Einzelfallbetrachtungen soll eine Entscheidungsgrundlage mit dieser Begründung gegeben werden. Bei der in Aussicht genommenen Grundstücksteilung auf dem Bebauungsplan würde dies im Nordwesten einen Bereich mit 3 Grundstücken betreffen (WR 1, WR 3); bei einer Teilung in nur 2 Grundstücke wäre der Festsetzung genüge getan.

7.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen, z. T. entlang der Straßen mit Baulinien festgesetzt. Diese überbaubaren Bereiche sind so weitreichend angeordnet, dass auch bei Unterbringung der Garagen, überdachten Stellplätze und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen noch hinreichend Flexibilität für die Bebauung der Grundstücke besteht. Es wird hierdurch gesichert, dass die Vorgartenbereiche von ruhendem Verkehr freigehalten werden, was sich positiv auf das Bild des Straßenraumes auswirkt und damit auch auf die städtebauliche Gesamtsituation. Ebenso wird verhindert, dass Garagen und überdachte Stellplätze weit auf dem rückwärtigen Grund-

stück angeordnet werden, um die Wohnruhe innerhalb der rückwärtigen Grundstücke nicht zu beeinträchtigen.
Während des Aufstellungsverfahrens wird präzisiert, dass diese Regelung für die Grundstücke in der 2. Reihe nicht gelten soll. Es gilt dann hier § 23 Abs. 5 BauNVO.

Weiterhin sollen die Vorgartenbereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. straßenseitiger Baulinie und der nächstgelegenen Erschließungsstraße von Nebenanlagen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden.
Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig. Sie sind Nebenanlagen zu den Hauptanlagen auf den jeweiligen Grundstücken.
Während des Aufstellungsverfahrens wird präzisiert, dass diese Regelung für die Grundstücke in der 2. Reihe nicht gelten soll. Es gilt dann hier § 23 Abs. 5 BauNVO.

Kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Um Beeinträchtigungen, wie Schallemissionen, Schattenwurf und Beeinträchtigungen des Ortsbildes, innerhalb des Plangebietes auszuschließen soll der Errichtung von Kleinwindkraftanlagen entgegengewirkt werden. Kleine Windkraftanlagen sollen somit unzulässig sein. Andere Arten zur Verwendung regenerativer Energien sind zulässig.

7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten unter Berücksichtigung des Konzeptes mit dem Ziel einer lockeren kleinteiligen Bebauung festgesetzt. Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 500 m² nachzuweisen.
Mit dieser Regelung wird gleichfalls der Nutzungsdruck auf die umliegenden Freiflächen und den Küstenbereich beschränkt.
Mit der Festsetzung wird Einfluss auf die künftige Nutzungsstruktur genommen und die beabsichtigte Entwicklung mit Wohngebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten gesichert. Größere Mehrfamilienhäuser sind im Plangebiet somit ausgeschlossen. Gleichzeitig soll eine geringe Anzahl von Wohneinheiten je Grundstück gesichert werden.
Mit der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten wird bspw. noch ein generationsübergreifendes Wohnen ermöglicht.
Mit der Festsetzung des Grundstücksanteils von mindestens 500 m² je Wohnung wurde eine Festsetzung für die Wohnungsanzahl in Verbindung mit dem jeweils dafür erforderlichen Grundstücksanteil getroffen. Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Unterwanderung der Planungsziele dahingehend zu unterbinden, dass ggf. mehr als ein Gebäude mit der Folge mehrerer Wohnungen auf einem Grundstück errichtet wird. Neben der Festsetzung einer absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist es auch möglich, die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksgröße zu treffen (Kommentar BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 9 Rn. 70, Juni 2012, Lfg. 105).

7.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche bzw. gewachsene Geländeoberfläche, also die Oberkante des vorhandenen bzw. gewachsenen Bodens ist weitestgehend zu erhalten; d. h. die bestehende Geländetopografie ist weitestgehend zu erhalten.

Unter diesem Gesichtspunkt trifft die Hansestadt folgende Festsetzungen, um die Eingriffe in die Geländetopografie gering zu halten:

"Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festsetzten Baugebiete sind nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die geplante Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festsetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (oberhalb des Geländes) zulässig. Die maximale Höhe von 0,75 m gilt auch für Stützmauern bei Einfriedungen.

Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs i. S. des § 29 Abs. 1 BauGB innerhalb der festsetzten Baugebiete unzulässig. Es gilt § 29 BauGB."

Unter Berücksichtigung der Anpassung der Höhenlage für tiefer als die zugehörige Erschließungsstraße liegende Grundstücke wurden während des Aufstellungsverfahrens die Festsetzungen zur Höhenlage angepasst (siehe Punkt "7.3 Höhenlage" dieser Begründung). Auf den betroffenen Grundstücken ist eine Angleichung des natürlichen Geländes an die angrenzende Erschließungsstraße vorzunehmen:
- auf der gesamten Grundstücksbreite,
- mindestens in der Tiefe des mit Hauptanlagen überbauten Grundstücksteils ab der zugehörigen Erschließungsstraße,
- maximal in der Tiefe der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ab der zugehörigen Erschließungsstraße.

Das ansonsten gültige Maß von 0,75 m Höhe für Aufschüttungen in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche gilt hier nicht. Jedoch ist über die festgelegte Tiefe der Aufschüttung hinaus das Gelände derart zu modellieren, dass Stützmauern bzw. Böschungen bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig sind; ggf. ist das Gelände zu terrassieren.
Die Festsetzung wurde entsprechend formuliert.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung lediglich zur Zulässigkeit der Maßnahme dient; die Maßnahme selbst ist über die Bauleitplanung hinaus mit dem Erschließungsträger oder Grundstückseigentümer vertraglich zu regeln.

Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen werden getroffen, um selbstständige, dauerhafte künstliche Veränderungen der Erdoberfläche größeren Umfangs innerhalb der festgesetzten Baugebiete durch individuelle Maßnahmen der einzelnen Bauherren entgegenzuwirken. Zur hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung werden die konkreten Maßnahmen verbal in den textlichen Festsetzungen getroffen. Eine Flächenabgrenzung der einzelnen Aufschüttungen oder Abgrabungen in der Planzeichnung wird nicht vorgenommen.

Die Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bedarf der Festsetzung im Bebauungsplan, da die Oberfläche des Geländes im Plangebiet recht bewegt ist, und eine entsprechende Begrenzung der Aufschüttungen und Abgrabungen für das Orts- und Landschaftsbild von Belang ist. Somit wird der Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen eindeutig geregelt. Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, werden die Festsetzungen getroffen. Eine Orientierung an den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes M-V wird nicht als sinnvoll erachtet; hiernach wären Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m^2 verfahrensfrei, im Außenbereich bis zu 300 m^2 verfahrensfrei (als einzelne Maßnahme).
Größere Aufschüttungen und Abgrabungen, als in den Festsetzungen ermöglicht, sollen nicht zulässig sein. Müssen bzw. sollen größere Geländehöhen überwunden werden, ist das Gelände entsprechend zu gestalten und ggf. zu terrassieren.

7.9 Verkehrsflächen

Interne Erschließung
Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt auf Basis des städtebaulichen Konzeptes. Der ÖPNV fährt ins Plangebiet ein, durchquert dies aber nicht. Die Haltestellen (Bus) werden innerhalb der Wendeschleife im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen.

Die bereits vorliegende technische Planung diente als Grundlage für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Hier wurde für die Kurvenradien als Bemessungsfahrzeug das 3-achsige Müllfahrzeug zu Grunde gelegt.

Für die Achse zur Haupterschließung des Plangebietes wird hier eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenquerschnitt der Planstraße A (Hauptsammelstraße) ist mit Fahrbahn, straßenparallelem Parken und Grün sowie beidseitigen Gehwegen vorgesehen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche ist mit insgesamt 12,60m festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde auf Grund der Anpassung der technischen Planung im Laufe des Planverfahrens im Bereich der Bustasche im nordöstlichen Plangebiet angepasst. Ansonsten sind Abweichungen der technischen Planung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu behandeln.

Die Wohnstraßen 1 bis 6 und ebenso der Platz im zentralen Plangebiet sind als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Anforderungen an die Aufenthaltsqualität und straßenbegleitendes Parken sind zu berücksichtigen. Dem entsprechend sollen die Wohnstraßen als Mischverkehrsfläche mit integrierten Parkflächen und Baumstandorten ausgebildet werden.
Die Ausbildung als Mischverkehrsfläche begründet sich wie folgt:

- Die Straße besitzt ausschließlich Erschließungsfunktion; keine Durchfahrt des Plangebietes mit Kraftfahrzeugen.
- Es ist mit geringer Verkehrsstärke zu rechnen.
- nur Anliegerverkehr; kein öffentlicher Personennahverkehr
- Die Aufenthaltsqualität steht als besonderer Nutzungsanspruch im Fokus.

Hauptbegegnungsfall Kfz: Pkw/ Pkw.
Die Wohnstraße 3 ist etwas breiter als die weiteren Wohnstraßen gemäß der bereits vorliegenden technischen Planung festgesetzt, um eine durchgehende Bordführung im weiteren Straßenverlauf zu erreichen.
Die maximale Weglänge von 100m ist entsprechend im Zuge der technischen Planung auszugestalten. Es sind Verkehrsberuhigungen zu beachten und zu berücksichtigen.

Um die nicht unmittelbar an eine Wohnstraße oder die Planstraße A angrenzende Baugrundstücke zu erschließen, werden Stichwege als private Wohnwege in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.
Die Ausweisung einer Privatstraße zeigt lediglich die privatrechtliche Sicherung der Erschließung an. Darüber hinaus sind die Grundstückseigentümer gemäß § 59 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 LBauO M-V gehalten, die Zufahrt durch eine Baulast zu sichern.
Rechtlich herrschende Meinung ist dabei, dass bundesrechtlich im bauplanungsrechtlichen Sinn eine Erschließung nicht durch die planerische Festsetzung gesichert ist, sondern in der Regel durch eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit wie auch durch ein ideelles Miteigentum gesichert wird. Das Bundesrecht schließt jedoch schärfere landesrechtliche Anforderungen im Rahmen der Bauordnungen nicht aus, wovon auch M-V in seiner LBauO Gebrauch gemacht hat. Sowohl privatrechtliche Grunddienstbarkeit wie auch das ideelle Miteigentum an einem Privatweg unterliegt der von den privaten Interessen bestimmten Dispositionsfähigkeit der Betroffenen und ist damit jederzeit einvernehmlich änderbar, weshalb § 59 Abs. 3 i.V.m. § 4 LBauO M-V eine grundsätzliche öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast fordert. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten.

Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung von Wegen zur Verbindung des vorhandenen Geh- und Radwegenetzes geplant. Zur Anbindung des Plangebiets an das vorhandene bzw. geplante Geh- und Radwegenetz wird ein Geh- und Radweg in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.
Eine weitergehende Gestaltung und Festlegung erfolgt mit der vorhabenkonkreten Planung, so dass diese Wegeführung lediglich als Darstellung ohne Normcharakter in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen wird. Von einer Festsetzung der Wege wird abgesehen. Der Geh- und Radweg soll gleichzeitig in Richtung Erwin-Fischer-Straße als Havarieweg dienen (Fahrzeuge bis 7,5 t).

Die Planunterlagen enthalten Empfehlungen für die Straßenprofile.

Die Anordnung von Wendeanlagen wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten und verkehrstechnischen Erfordernissen festgesetzt.

Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt
Im zentralen Bereich des Plangebietes wurde im Bereich der beiden Plätze der Anschluss der Baugebietsflächen an die Verkehrsflächen festgesetzt. Die Regelung wurde vorgesehen, um die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke außerhalb der Plätze zugunsten einer flexiblen Gestaltung der Plätze in der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu gewährleisten und gleichzeitig für die anliegenden Baugrundstücke klarzustellen, in welchen Bereichen die Zufahrten geplant werden können.

Die Zufahrt zu den betroffenen Baugrundstücken erfolgt dann in der Regel über die Wohnstraßen. Sollte dies nicht der Fall sein, wurde eine Einfahrt im Bebauungsplan festgesetzt.
Die Ein-/ Ausfahrten wurden im Laufe des Planverfahrens konkretisiert.

Ruhender Verkehr
Garagen/ Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten.
Darüber hinaus sollen straßenbegleitend Parkflächen errichtet werden, die den Besuchern des Plangebiets zur Verfügung stehen. Unter Beachtung, dass innerhalb des Plangebietes je Wohnhaus maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden können, wird der Parkraumbedarf mit 30 bis 60 Parkplätzen (3 - 6 WE/ P) bewertet. Unter Berücksichtigung, dass auf den Grundstücken ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um Stellplätze herzustellen, wird abgeschätzt, dass ca. 45 Parkplätze im öffentlichen Raum genügen. Die detaillierte Ausführung ist im Zuge der technischen Planung auf den Wohnstraßen und der Haupterschließungsachse nachzuweisen. Für das Gebiet wird auch beachtet, dass es an den Nahverkehr des ÖPNV angebunden ist und somit möglicherweise auch Einfluss auf den Ausstattungsgrad der Haushalte mit PKW bzw. den Mobilisierungsgrad der einzelnen Haushalte gegeben ist.
Weiterhin wird an der Ernst-Scheel-Straße eine Fläche für das Parken vorgesehen. Von der Umverlagerung der Wendeschleife und Bushaltestelle
sind auch die dort vorhandenen Parkplätze berührt. Diese sollen jedoch in gleicher Anzahl an der Ernst-Scheel-Straße weiterhin zur Verfügung stehen. Dafür wird in dem nordöstlichen Plangebiet eine entsprechende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

7.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Daher wurde geprüft, welche Lärmbelastungen von der Median-Klinik Wismar auf die geplante Wohnnutzung ausgehen. Die Lärmbelastungen, die aus dem Klinikbetrieb resultieren stellen unstreitig die Hauptlärmquelle im Plangebiet dar. Industrie- und Gewerbelärm sowie Freizeitlärm sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" durchgeführt (Nr. 15-08-1 vom 07.08.2015).
Gutachterlich wurden folgende Belange untersucht:

- Lärmimmissionen im Wohngebiet durch die Median-Klinik,
- Auswirkungen von Bautätigkeiten im Wohngebiet auf die Median-Klinik,
- Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes,
- Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes.

Die städtebaulichen Zielsetzungen bestehen in der Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Hierbei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und die bereits vorhandenen Nutzungen gebührend zu berücksichtigen. Es wurde die Bestandssituation untersucht, die im Ergebnis gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nicht gewährleisten konnte.

Die Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes verankert in § 50 BImSchG kann hier nicht umfassend gewährleistet werden. In diesem Fall hat die Hansestadt Wismar bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die gutachterlich dargelegte Bestandsermittlung und –bewertung bildet die Grundlage für Aussagen und Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet.

Gutachterlich ergeben sich folgende Beurteilungssituationen im Bestand (Seite 16 der schalltechnischen Untersuchung):

- In den Reinen Wohngebieten (WR) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht sowohl in der Erd- als auch in der Obergeschosshöhe eingehalten.

- In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen 2 Geschoss-/Wohnebenen zulässig sind (WA II) werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht sowohl in der Erd- als auch in der Obergeschosshöhe eingehalten.

- In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen nur 1 Geschoss-/Wohnebene zulässig ist (WA I) wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tag eingehalten, der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) in der Nacht aber um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Die spätabendliche Nutzung des Pavillonbereichs durch Patienten nach 22:00 Uhr und die frühmorgendliche Küchenanlieferung vor 06:00 Uhr finden in unterschiedlichen Nachtstunden statt. Gleichwohl werden diese Vorgänge bei den Lärmimmissionsberechnungen als parallele Ereignisse innerhalb der für die Beurteilung maßgebenden Nachtstunde behandelt. Damit ist dann nach ergänzenden Berechnungen auch eine etwaige nächtliche An- und Abfahrt eines Krankentransportwagens abgedeckt."

Die Hansestadt Wismar hat nunmehr die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet geprüft. Es handelt sich um eine heranrückende Bebauung an einen gewerblichen Klinikbetrieb. Die gutachterlichen Ausführungen zur Beurteilung von Gewerbelärm (sh. Auszug Gutachten, S. 7) "Daraus folgt, dass sich etwaige aus der *TA Lärm* ergebende Abwehransprüche gegen die von einem Gewerbebetrieb ausgehenden Lärmimmissionen nicht durch die zur Kompensation von Verkehrslärmbelastungen anwendbaren herkömmlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit außenlärmpegelabhängigen Schalldämmungen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) an heranrückenden Wohnbebauungen kompensieren lassen. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 06.06.2012 (Az. 4 BN 6/12) stehen als zulässige passive Mittel bei Gewerbelärmkonflikten nur die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf gewerbelärmabgewandten Gebäudeseiten bzw. der Einbau von nicht zu öffnenden Fenstern an den lärmzugewandten Gebäudeseiten zur Verfügung. Dieser Tenor findet sich auch im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.11.2012 (Az. 4 C 8.11) zu einem anderen Fall." werden von der Hansestadt Wismar beachtet und es wurden die Möglichkeiten von aktiven Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Hierzu trifft das Gutachten auf Seite 17 folgende Aussagen:
„Um an den Baugrenzen der ersten Baureihe am östlichen Rand des Teilgebietes WA I, in dem nur eine Wohnebene zulässig ist, in der Immissionshöhe für das Erdgeschoss in der Nacht den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) einzuhalten, sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung eines Lärmschutzwalles (oder einer Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 4,5 m am nordöstlichen Rand des Wohngebietes im Bereich der Zufahrt zur MEDIAN-Klinik, der Stellplatzanlage und des Wirtschaftshofes mit einer Länge von ca. 130 m (in den Anlagen 24 – 27 durch eine dicke rote Linie mittig in der im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 bereits festgesetzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen dargestellt)

- Südwestlich daran anschließend Errichtung eines Lärmschutzwalles (oder einer Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 3,0 m im Bereich des Haupteinganges und des Pavillons der MEDIAN-Klinik mit einer Länge von ca. 110 m (in den Anlagen 24 – 27 durch eine dünne rote Linie dargestellt).

Die Geländehöhen am östlichen Rand des Plangebietes unterscheiden sich nur marginal von den Höhen der befestigten Oberflächen der sich anschließenden Grundstücksbereiche der MEDIAN-Klinik. Die angegebenen Höhen der Lärmschutzanlagen beziehen sich auf den vorhandenen Untergrund. Sofern Kombinationen aus Erdwall und aufgesetzter Wand errichtet werden, muss letztere ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m^2 bzw. ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen."

Die gutachterlich vorgeschlagenen aktiven Schallschutzmaßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen des Teil-B Text wie folgt:

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im Abschnitt 1 an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall (oder als Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 4,50 m über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von ca. 130,00 m beginnend im Bereich der Zufahrt zur Median-Klinik Wismar durch die Hansestadt Wismar zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des anstehenden Geländes im unbeeinträchtigtem Zustand (gewachsene Geländeoberfläche).

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im Abschnitt 2 an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall (oder als Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von ca. 110,00 m beginnend im Bereich des Haupteingangs der Median-Klinik Wismar durch die Hansestadt Wismar zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des anstehenden Geländes im unbeeinträchtigtem Zustand (gewachsene Geländeoberfläche).

Sofern eine Lärmschutzeinrichtung als Erdwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand errichtet wird oder eine Lärmschutzwand, muss die Lärmschutzwand ein

Flächengewicht von mindestens 15 kg/m^2 bzw. ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen.

Neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen besteht noch die Möglichkeit passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Handlungsspielräume der Hansestadt Wismar sind hierbei begrenzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wird in den gekennzeichneten Teilen des Plangebietes die Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen ausgeschlossen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen in dem Bereich ohnehin nur eine eingeschossige Bebauung und verbunden mit der Festsetzung einer Dachneigung von ≤ 25° ist die Realisierung von Aufenthaltsräumen in einer zweiten Wohnebene ohnehin schwierig, jedoch nicht ausgeschlossen. Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich erfolgt jedoch, bedingt durch die gutachterlichen Berechnungsergebnisse, als passive Schallschutzmaßnahme der Ausschluss von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen bei Ausbau des Dachgeschosses.

Es wurde eine Öffnungsklausel aufgenommen so dass von den Festsetzungen im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen auf der gewerbelärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Die Festsetzungen diesbezüglich in der Planzeichnung - Teil A wurden während des Aufstellungsverfahrens angepasst, so dass für den Wallquerschnitt inklusive Mulden im nördlichen Teil eine Fläche von insgesamt 13,50m gesichert wird (Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes LS-Ab1). Diese Fläche geht über die festgesetzte Grünfläche hinaus und liegt teilweise bis zu 3,50m Breite auf der Baugebietsfläche. Gleichermaßen wurden die Flächen mit einer Umgrenzung für die passiven Schallschutzmaßnahmen (gemäß Text - Teil B - I/ 8.4) und Fläche mit aufschiebend bedingtem Baurecht gemäß Text - Teil B unter Ziffer I/ 9. zurückgenommen. Schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Baugebietes sind durch die Verlagerung der Abgrenzung nicht berührt.

7.11 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes

Die Festsetzung des bedingten Baurechts ergibt sich aus dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten und die Konfliktbewältigung mit dem Immissionsschutz sicherzustellen, wird für die im Bebauungsplan schraffierte Fläche im noch nicht bebauten Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets (WA 2), ein bedingtes Baurecht mit aufschiebender Wirkung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt.
In dem für das bedingte Baurecht festgesetzten Bereich ist die schutzbedürftige Wohnbebauung erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzeinrichtung gemäß den textlichen Festsetzungen I Ziffer 8.1 – 8.3 und den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan herstellt wurde.
Die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts ist städtebaulich notwendig. Nur durch die Erfüllung der Bedingung (Lärmschutzeinrichtung) ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Teilbereichen des all-

gemeinen Wohngebiets möglich. Daher kann nur durch die Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen der Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) gemäß seiner festgesetzten Zweckbestimmung genutzt werden.

Von der Festsetzung des bedingten Baurechts wurde Gebrauch gemacht, da davon auszugehen ist, dass der Eintritt der Bedingung, Realisierung der aktiven Schallschutzmaßnahmen, in einem überschaubaren Zeitraum zu erwarten ist. Die Festsetzung ist vertretbar, da die Hansestadt Wismar die Umstände, die eine Bebauung der Baugrundstücke mit Wohngebäuden ermöglicht, durch Regelung in städtebaulichen Verträgen selbst herbeiführen kann.

Klarstellend wurde die Festsetzung getroffen, dass bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Lärmschutzeinrichtung das bedingte Baurecht für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gemäß Festsetzung I Ziffer 1.2.2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe nicht zwingend anzuwenden ist. Diese Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern für diese Nutzungen ein geringerer Schutzanspruch als an die Wohnnutzung besteht und sofern keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume mit in die zu errichtenden Gebäude integriert werden.

Erläuternd wird dargestellt, dass die Festsetzung des bedingten Baurechts nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO anzuwenden ist. Diese sind auf den Flächen des bedingten Baurechts zulässig, da für diese Nutzungen der Schutzanspruch nicht gilt.

Es wurde eine Öffnungsklausel aufgenommen so dass von den Festsetzungen im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
Es ist beabsichtigt, den Baubeginn im Einzelfall zu begünstigen. Einem Unterlaufen des bedingten Baurechts soll hiermit kein Vorschub geleistet werden. Es wird auch nicht die Pflicht der Hansestadt Wismar auf die Bauherren "abgewälzt", für gesunde Wohn- und Lebensbedingungen mit ihrer Planung Sorge zu tragen. Es ist davon auszugehen, dass der Lärmschutzwall vor Beginn der Bauarbeiten hergestellt wird; vertraglich wird dies im Erschließungsvertrag verankert.

7.12 Wald und Waldabstand

Die Waldflächen im Plangebiet wurden mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt und entsprechend nachrichtlich übernommen, ebenso die daraus resultierenden Waldabstände von 30 m gemäß Landeswaldgesetz M-V. Die Belange des Waldes und des Waldabstandes wurden abschließend während des Aufstellungsverfahrens mit der zuständigen unteren Forstbehörde abgestimmt.
Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m (§ 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V) ist bei der Errichtungen baulicher Anlagen einzuhalten. Ausnahmen von der Einhaltung dieses Waldabstandes können zugelassen werden. Diesbezüglich wird auf die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) verwiesen.
Eine Erweiterung des Küstenwaldstreifens des Parks von Seebad Wendorf nach Süden soll durch eine schmale Aufforstungsfläche, die als Waldsaum ent-

lang der südlichen Waldkante vorgesehen ist, vorgenommen werden. Desweiteren wird westlich des Küstenwaldes ein Waldstück aufgeforstet.

Der Küstenwald ist weiterhin Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) L72b "Küstenlandschaft Wismar-West" (siehe hierzu im Umweltbericht).
Der 30 m-Waldabstand innerhalb des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des vorgenannten LSG.

Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen:
- im nordöstlichen Bereich durch die geplante Zufahrt zu den Baugebieten innerhalb des Plangebietes,
- im südöstlichen Bereich.

Für den nordöstlichen Bereich wurde ein Antrag auf Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart gestellt. Zum Ausgleich des Eingriffs wurden zwei Anträge auf Aufforstung im räumlichen Zusammenhang mit dem Küstenwald gestellt.
Mit den Anträgen wird zum einen die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes bezweckt. Als Alternative wäre nur die Zufahrt über das Gelände der Median-Klinik zu benennen, die jedoch aus eigentumsrechtlichen Erwägungen nicht zu verfolgen ist. Abstimmungen mit der Median-Klinik über eine Inanspruchnahme wurden geführt. Im Ergebnis wurde eine alternative Trasse für die Verkehrsanbindung des Gebietes unter Beachtung sonstiger Anforderungen herausgearbeitet. Die Inanspruchnahme von Waldflächen wurde dabei so gering wie möglich gehalten. Im Übrigen wird auf die Untersuchung verschiedener Anbindungsvarianten für das Plangebiet verwiesen (sh. "11. Verkehrliche Erschließung").

Für den Antrag für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes im Nordosten wurden im Vorfeld Variantenuntersuchungen durchgeführt. Es handelt sich um eine Umwandlung von Küstenschutzwald in Straße mit ca. 1170 m². Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die bisherige Anbindung von Seebad Wendorf bis zur Buswendeschleife realisieren. Die übrigen Varianten verkehrlicher Anbindung (siehe Punkt "11. Verkehrliche Erschließung") aus westlicher Richtung, aus Richtung Hinter Wendorf und Hoben sind nicht geeignet. Ebenso sind Alternativbetrachtungen über die Erwin-Fischer-Straße nicht geeignet. Durch die Umwandlung der Waldfläche wird die Funktion des Waldes als Küstenschutzwald und Erholungsgebiet nur geringfügig verändert, da es sich nur um eine im Verhältnis zum gesamten Waldgebiet sehr kleine Fläche handelt. Der Buchenmischwald im Plangebiet gehört nicht zu dem Teil des Küstenschutzwaldes im LSG „Küstenlandschaft Wismar-West". Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan.
Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen werden auch die Erfordernisse für die Ersatzfläche für Waldumwandlung ermittelt. Erstaufforstungen sind im Plangebiet unmittelbar im nördlichen Bereich sowie westlich des Küstenwaldes vorgesehen. Desweiteren stehen Erstaufforstungsflächen im Landkreis Ludwigslust-Parchim in der Gemeinde Kobrow, Gemarkung Kobrow auf der Flur 12 zur Verfügung. Diese Flächen sind vom Forstamt Gädebehn am 20. November 2010 in einem Bescheid als Erstaufforstungsflächen genehmigt worden. Die zu verwendeten Arten, die Menge (Stückzahl) und die Pflanzanordnung sind in einem gesonderten Antrag auf Aufforstungsgenehmigung präzisiert.

Abb. 3: Anlage zum Antrag auf Waldumwandlung für die nordöstlich liegende Waldfläche (rote Kennzeichnung)

Das ursprünglich geplante Vorgehen, die gesamte Aufwuchsfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes in eine parkartige Grünfläche umzuwandeln, wurde im Zuge von Erörterungen nicht weiter verfolgt. Der mit Schreiben vom 02. Juli 2015 eingereichte Antrag auf Waldumwandlung für den südöstlichen Teilbereich ist gegenstandslos und wird mit Schreiben der Hansestadt Wismar vom 25. November 2015 zurückgenommen. Dieses Schreiben ist zur Dokumentation der Verfahrensakte beizufügen.

Im Zuge der Überprüfungen zur Waldumwandlung wurde darüber hinaus ein Konzept entwickelt, dass hinreichenden Waldabstand einhält und diesen berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept unter Beachtung des 30m-Waldabstandes für die südöstlich gelegenen Flächen wird für die Festsetzungen des Bauleitplanes zugrunde gelegt.

Der Antrag zur Waldumwandlung im nordöstlichen Teil wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Forstamtes während des Planverfahrens ergänzt. Es wurde ausführlich dargelegt, aus welchen Gründen die Verkehrserschließungsvariante B aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht nicht geeignet ist, die Verkehrserschließung für das Baugebiet zu übernehmen. Die Vorzugsvariante C für die Verkehrserschließung wurde ausführlich erläutert; es wurde dargestellt, weshalb die Inanspruchnahme des Grundstücks der Median-Klinik zu diesem Zweck nicht geeignet ist, sondern eine neue Linienführung zur Erschließung des neuen Wohngebietes favorisiert wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Grunderwerb für die Errichtung einer verkehrlichen

Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz von der Median-Klinik grundsätzlich nicht in Betracht kommt. Das private Grundstück steht nicht zur Verfügung. Die Entscheidung der zuständigen Behörde (Forstamt) ist vor Satzungsbeschluss mitzuteilen und zu berücksichtigen.
Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Darüber hinaus ist als Ausgleichsmaßnahme u.a. die Ausbildung des Waldsaumes vorgesehen.

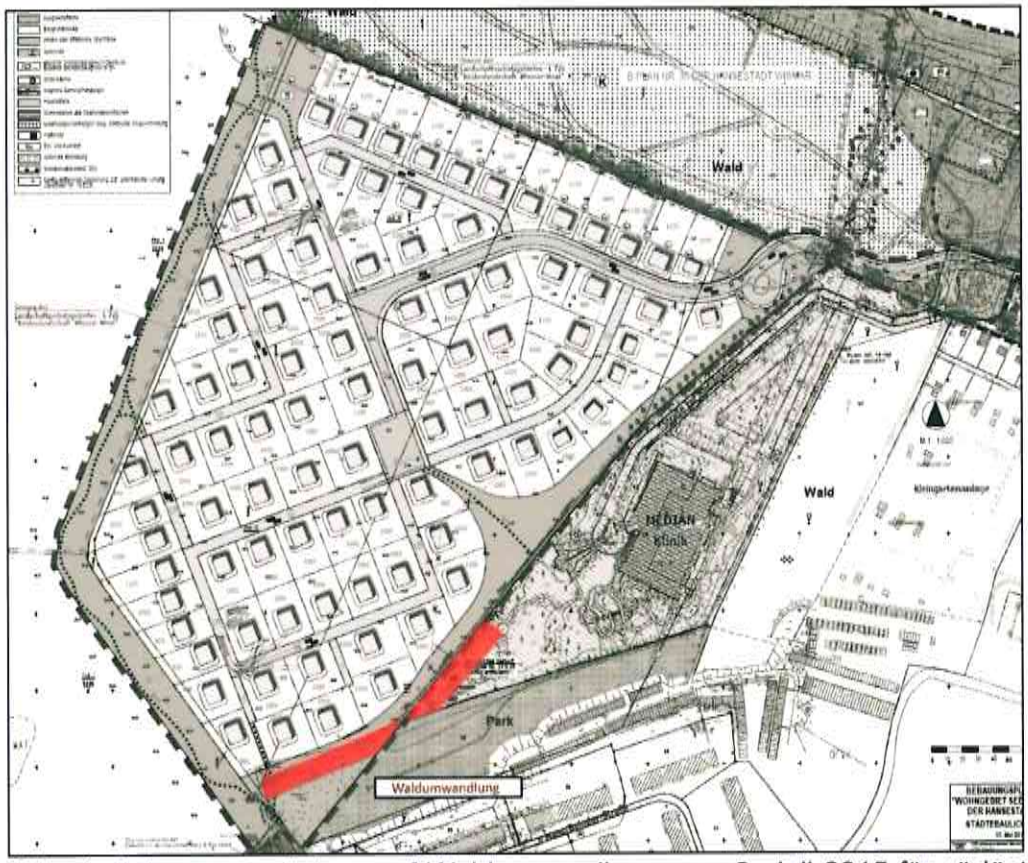


Abb. 4: Anlage zum Antrag auf Waldumwandlung vom 2. Juli 2015 für südöstlich liegende Waldfläche (rote Kennzeichnung)

Der Bescheid der Genehmigung der Waldumwandlung – Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 Landeswaldgesetz M-V wurde vor Satzungsbeschluss erteilt und ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. In dem zur Rodung vorgesehenen Bereich werden zur Umsetzung der Planungsziele voraussichtlich 34 Bäume gerodet (siehe Planzeichnung-Teil A).

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Hansestadt Wismar macht davon Gebrauch davon, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Es werden wenige grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu
- Dächern,
- Fassaden,
- Einfriedungen,
- sonstigen Festsetzungen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen und die Identität des Gebietes herauszubilden und zu prägen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die Median-Klinik mit weißen Fassaden und flach geneigtem Walmdach. In der Umgebung, südlich der Median-Klinik und der Grün- und Waldflächen, sind mehrgeschossige Wohngebäude mit hellen Fassaden teilweise mit flach geneigten Satteldächern und teilweise mit steil geneigten Satteldächern vom Plangebiet aus wahrzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der Nähe des Plangebietes und der typischen hellen Farbgestaltung von Seebädern an der Ostseeküste werden dementsprechende Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden in weißen und hellgrauen Farbtönen getroffen. Es sollen sowohl Putzfassaden als auch Klinkerfassaden zulässig sein. Zur konkreten Bestimmung der Farbspektren wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen. Zwischentöne sind mit entsprechendem Schwarzanteil und Buntanteil zulässig. Die Festsetzung ist nicht dahingehend auszulegen, dass die Farben numerisch innerhalb des Farbspektrums liegen, sondern unter Beachtung ihres Schwarz- und Buntanteils (es ist also bspw. nicht "Zitronengelb" (RAL 1012) im Farbspektrum von reinem Weiß bis Perlweiß (RAL 1013) zulässig).
Für eine hinreichende gestalterische Freiheit und Individualität werden Festsetzungen zur Akzentuierung der Fassaden und Ausbildung von Anbauten, Wintergärten und Garagen getroffen.

Als Kontrast zu den weißen und hellgrauen Fassadenfarben werden für Dacheindeckungen Bedachungen aus Metall oder dunkelgraue Harteindeckung festgesetzt. Darüber hinaus sind ebenso Gründächer und Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Zur hinreichend konkreten Bestimmung der dunkelgrauen Farbigkeit wurde vergleichend auf das RAL-Design-System zurückgegriffen (wohl wissend dass in der Ziegelindustrie bei der Farbgebung und -Beurteilung von Oberflächen generell nicht mit RAL-Farbangaben gearbeitet wird).

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, wurden Dachformen und Dachneigungen jeweils auf bestimmte Teile eines Gebietes beschränkt.
Die festgesetzten steilen Dachneigungen (40° - 48°) beziehen sich nur auf das Hauptdach des Hauptgebäudes, so dass Dächer von Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc. und weiterhin Garagen und Nebengebäude davon abweichend errichtet werden können. Dies wird ebenso bei der Festsetzung der Dacheindeckung beachtet.
Bei einer Dachneigung ≤ 25 Grad ist wohl nicht von Dachaufbauten bei Flachdächern, Pultdächern, Walmdächern und einem Vollgeschoss und TH max 3,50 m auszugehen. Analog zu der Festsetzung 1.6 zu den steil geneigten Dächern gilt die Festsetzung nur für das Hauptdach.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen zulässig. Diese sind an den Gebäuden anzubringen; freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Zunächst war vorgesehen, dass die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen eine Höhe von maximal 1,20 m, als Hecken maximal 1,50m, nicht überschreiten dürfen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Sichtfelder (Verkehr) und im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes wurde während des Aufstellungsverfahrens festgelegt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet nicht höher als 80 cm sein dürfen. Für die Grundstücke in der 2. Reihe gilt dies nicht, da diese nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden, die einerseits die Geschütztheit des Privaten ermöglicht, andererseits ein relativ offenes Gesamtbild des Straßenraumes mit Bebauung reglementiert. Durch die strengen Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln. Da das Gelände insgesamt sehr bewegt ist, wurde eine entsprechende Festsetzung zum Umgang mit ansteigendem bzw. abfallenden Bezugshöhen getroffen. Gleichzeitig wurde klargestellt, dass die Höhe von Stützmauern in die festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen einzurechnen ist, um so überdimensionierte Einfriedungen zur öffentlichen Straße zu vermeiden.
Für Tore, Gartentüren und Pfeiler wurden - auch unter Berücksichtigung der Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück - entsprechende Festsetzungen getroffen, die eine individuelle Gestaltung ermöglichen.
Weiterhin wurden Vorgaben für Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen und der Waldfläche, die das Plangebiet zur umliegenden Bebauung bzw. zu den Ackerflächen und dem Küstenwald abgrenzen, getroffen. Es sind Drahtzäunen und Metallzäunen, auch in Verbindung mit Hecken, zulässig. Die maximale Höhe darf hier 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Oberfläche des Geländes. Gleichzeitig wurde auch hier klargestellt, dass die Höhe von Stützmauern in die festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen einzurechnen ist, um so überdimensionierte Einfriedungen zu vermeiden. Da es sich um die Einfriedungen des Plangebietes handelt, die nach "Außen" hin sichtbar sind und teilweise gleichzeitig den Siedlungsrand bilden, werden hier erhöhte Anforderungen geltend gemacht, die jedoch gleichzeitig den privaten Bedürfnissen Rechnung tragen. Auch hier besteht das Ziel, die Abgrenzung des Plangebietes in ihrer Gesamtheit in gleichartiger Weise zu entwickeln und gleichzeitig einen orts- und landschaftsbildverträglichen Übergang zu gewährleisten.
Während des Aufstellungsverfahrens wurde weiterhin eine Festlegung zu Einfriedungen zu benachbarten Baugrundstücken für den Bereich von 3 m ab der Straßenbegrenzungslinie derart getroffen, dass hier eine Höhe von maximal 0,80 m - so wie die Einfriedung gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche - nicht überschritten werden darf. Damit werden die Anforderungen der Sichtfelder (Verkehr) auch für private Grundstücke (z. B. bei Ein-/ Ausfahrten) hinreichend gewürdigt. Im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes wird eine Anpassung an die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgenommen.

In Aussicht einer vielfältigen, hochwertigen Architektur der Bebauung innerhalb des Plangebiets werden nur wenige, jedoch mit erhöhten Anforderungen verbundene Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und Einfriedungen getroffen. Diese stringenten Anforderungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden und ebenso Einfriedungen werden im Hinblick auf eine harmonische und homogene städtebauliche Prägung des Plangebietes als zumutbar erachtet. Darüber hinaus verbleibt hinreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der baulichen Anlagen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters von Wohngebieten getroffen. Dem entsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von Werbeanlagen zu üben. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden die Festsetzungen getroffen.
Innerhalb Geltungsbereiches sind die Standplätze der Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen gärtnerisch einzubinden. Vorgartenbereiche sind als Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Gebäudeflucht definiert. Diese Festsetzungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde eine gestalterische Festsetzung bezüglich der Gestaltung von Einzelhäusern mit zwei Wohneinheiten aufgenommen. Der optische Eindruck eines Doppelhauses darf nicht entstehen. Einer Teilung der Baugrundstücke - die ohnehin die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht unterwandern darf (§ 19 Abs. 2 BauGB) - soll ebenfalls entgegengewirkt werden.

Um turmartige Aufbauten bei zweigeschossigen Häusern mit dem Staffelgeschoss entgegen zu wirken und positiv Einfluss auf die Ortsbildgestaltung zu nehmen, wurde festgesetzt, dass in dem WR 3 und dem WA 3 die Staffelgeschosse als oberstes Vollgeschoss mit mindestens 50% der Geschossfläche des darunter liegenden Erdgeschosses herzustellen sind.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

9. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

9.1 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen für Grünflächen, für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote getroffen, um die Eingriffe auszugleichen. Die Festsetzungen werden nachfolgend aufgeführt. Es wird weiterhin auf den Punkt 5.5.1 im Umweltbericht hierzu verwiesen.

9.1.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" am West- und Südrand des Plangebietes ist gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf dieser Fläche ist in Angrenzung an die Baugrundstücke eine dreireihige Hecke anzulegen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 5,00 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden.
Anschließend an die Hecke auf einem 15 m breiten Streifen ist eine Wiesenfläche mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Auf dieser Fläche ist ein Weg (wassergebunden oder Schotterrasen) in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2
Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" am östlichen Plangebietsrand sind auf einem maximal 4,5 m hohen Wall herzustellen. Im nördlichen und mittleren Bereich soll eine Wallsteigung von 1:1 und im südlichen Bereich eine Wallsteigung von 1:2 entstehen. Auf der Wallkuppe ist eine zweireihige Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von 1,2 m und einem Reihenabstand von 1 m zulässig. Zur Erosionsvermeidung sind an jeder Böschungsseite Bodendecker, Gehölze und Strauchgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Strauchgruppen aus je 10 Stück zulässig. Vorgaben für die Anpflanzung von Strauchgruppen aus je 10 Stück sind bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen festzulegen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden.

Die Erschwernis bei Anpflanzung und Pflege bei einem Böschungsverhältnis von 1:1 bei der Wallsteigung ist bekannt. Die Anpflanzung und Pflege ist im Rahmen der Planung und Ausführung der Maßnahme durch die Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Böschungen und Krone des Walls sind mit Bodendeckern, Sträuchern und Hecken so zu bepflanzen, dass nach der Entwicklungspflege dann im Rahmen der Unterhaltungspflege von einem geringen Pflegeauswand auszugehen ist. Mäharbeiten wären bei entsprechender Bepflanzung nicht nötig. Der Zeitraum der Entwicklungspflege durch den Erschließungsträger soll auf 5 Jahre verlängert werden. Das ist der intensive Pflege- und Entwicklungszeitraum; danach wird der Aufwand geringer beurteilt, da sich die Pflanzung geschlossen hat. Durch Verlängerung der Pflege soll die Sicherung der Gehölze erfolgen und der Aufwand im Zeitraum der Entwicklungspflege verbleibt somit länger beim Erschließungsträger. Unter Berücksichtigung der Böschungsneigung von 1:1 sind geeignete Maschinen und Geräte einzusetzen; gegebenenfalls mit Zusatzeinrichtungen; ebenso sind geeignete Arbeitsmittel einzusetzen (wie z.B. Steigeisen oder Seile). Die Flächenverfügbarkeit für den Wall ist begrenzt. Daher wurde für den Teilbereich des Walles mit einem Böschungsverhältnis von 1:1 ein Schnitt mit Pflanzvorschlag in die Darstellungen des Planes übernommen. Der Lärmschutzwall wurde zunächst im Planverfahren zur Hälfte als private Grünfläche und zur Hälfte - zur Median-Klinik hin - als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Während des Aufstellungsverfahrens wurde der Anteil der privaten Grünfläche vergrößert. Der Wall wird auf privater Fläche festgesetzt. Die südöstlich begleitende Fläche, im nördlichen Bereich bestehend aus Mulde und begleitendem Abstand zum Wallfuß, der auch zu Pflege-

zwecken als Weg genutzt werden soll, wurde als öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 1.75m festgesetzt (Gesamtbreite Mulde + Weg = 1,75 m). Dies bedeutet, dass die öffentlichen und privaten Flächen, die bisher im Entwurf festgesetzt waren, während des Aufstellungsverfahrens angepasst wurden. Die textliche Festsetzung wurde im Hinblick auf die Anpflanzung der Gehölze angepasst; die Planzeichnung wurde in Bezug auf die öffentlichen und privaten Grünflächen im Bereich des Walles angepasst.
Die Flächenverfügbarkeit für einen zusätzlichen Weg in der Breite von 2,50 m ist nicht gegeben und auch aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Aber eine Mulde und Abstandsflächen zum Wallfuß mit einer Gesamtbreite von 1,75 m werden beidseitig des Walles ausgebildet. Die Mulde und die Abstandsfläche zum Wallfuß ist einseitig als Weg nutzbar. Südöstlich wird diese Fläche als öffentliche Fläche festgesetzt, so dass eine Erreichbarkeit über öffentlichen Grund gegeben ist. Ein Wirtschaftsweg, wie vorgeschlagen, würde sich auf Grund seiner kurzen Verbindung am östlichen Plangebietsrand möglicherweise zu einer fußläufigen Wegeverbindung durch die Öffentlichkeit und die Patienten der benachbarten Median-Klinik herausbilden. Die Festsetzungen wurden getroffen, um sowohl der Median-Klinik auf der einen Seite als auch den privaten Grundstücksanliegern auf der anderen Seite Ruhe und Ungestörtheit zu ermöglichen. Ebenso sollte das Betreten und somit die Beschädigung des Walls hiermit zum Schutz des Walls ausgeschlossen werden.

Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensive Wiesenfläche" ist mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4
Die Waldflächen am nördlichen Rand des Plangebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

9.1.2 Minimierungsmaßnahmen

Straßenbegleitende Bäume - Minimierungsmaßnahme 1 – MM 1
Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Einzelbäume einseitig oder wechselseitig zu pflanzen. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.2 zu verwenden.

Straßenbegleitgrün - Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 2 – MM 2
Die festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sind als Fläche aus Wiese, Einzelbäumen und freiwachsenden Hecken

zu entwickeln. Es sind 50 % der Fläche zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Auf der Fläche verteilt sind fünf Einzelbäume mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu fünf Stück über die Fläche zu verteilen. Bei der Pflanzung der Gehölze ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straße zu berücksichtigen.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern auf den Flächen.

Spielplatz - Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 3 – MM 3
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist als parkartig gestalteter Spielbereich zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind das Aufstellen von Spielgeräten, Sitz- und Gestaltungselemente sowie das Anlegen von Wegen und Sandspielbereichen zulässig. Für die Heckenpflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Es sind keine giftigen Gehölze zu verwenden. Die Heckengehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten fünf Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 2.3 Gebrauchsrasen-Spielrasen auf den Flächen, die nicht durch Spielgeräte und deren Sicherheitsbereiche beansprucht werden.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern auf den weniger beanspruchten Flächen.

9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.2.1 Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1
Die KM 1 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.1 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9.2.2 Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2
Die KM 2 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9.2.3 Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3
Die KM 3 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.3 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9.2.4 Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4
Die KM 4 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Mit diesen Festsetzungen erfolgt die Umgrenzung der Grünflächen, die als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt sind, zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Damit soll auch die dauerhafte Sicherung dieser Flächen zu diesem Zweck gewährleistet werden.

9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.3.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 sowie für Minimierungsmaßnahmen MM 2 und MM3 sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Bäume 2. und. 3. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm, Heister, Höhe 175/200 cm, oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Sträucher-	125/150 cm,
Bodendecker-	40/60 cm.

Bäume 1. Ordnung:

- Rot-Buche (Fagus sylvatica),
- Stiel-Eiche (Quercus robur),
- Spitz- oder Berg-Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
- Trauben-Eiche (Quercus petraea),
- Walnuss (Junglans regia),
- Ahornblättrige Platane (Platanus acerifolia).

Bäume 2. und 3. Ordnung:

- Feld-Ahorn (Acer campestre),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Vogel-Kirsche (Prunus avium),
- Holz-Apfel/ Wild-Apfel (Malus sylvestris)
- Gemeine oder Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier ovalis oder A. lamarckii),
- Zitter-Pappel (Populus tremula),
- Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).

Sträucher:

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Gemeine Hasel (Corylus avellana),
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
- Liguster (Ligustrum vulgare),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Hundsrose (Rosa canina),
- Holunder (Sambucus nigra),
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus),
- Kornel-Kirsche (Cornus mas),
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
- Fingerstrauch (Potentilla fructicosa),
- Rote Johannisbeere (Ribes rubrum),
- Heckenmyrthe „Maigrün" (Lonicera nitida),
- Chenault-Schneebeere (Symphoricarpos x chenaultii),
- Purpurbeere (Symphoricarpos x dorenbosii).

Bodendecker:	Efeu (Hedera helix), Blutrote Storchschnabel (Geranium sanguineum), Ruprechtskraut (Geranium robertianum), Glanz-Apfelrose (Rosa rugotida), Echter Lavendel (Lavandula angustifolia), Bodendeckerrosen (Rosa spec.) Korallenbeere (Symphoricarpos orbiculatus), Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.).

Die Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens präzisiert.

9.3.2 Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß dieser Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. und. 3. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.
Bäume 2. und 3. Ordnung-	Spitz-Ahorn (Acer plataniodes 'Cleverland', Acer plataniodes 'Columnare' und Acer plataniodes 'Olmstedt'), Kugel-Ahorn (Acer plataniodes 'Globosum'), Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine'), Birnen (Pyrus spec.), Apfel (Malus spec.), Prunus-Arten (Prunus spec.).

Folgende Strauchpflanzungen sind im Straßenraum zu verwenden:

Solitärsträucher- Bodendecker-	125/150 cm bzw. 175/200 cm 40/60 cm.
Solitärsträucher:	Säckelblume (Ceanthos spec.), Ranunkelstrauch (Kerria japonica), Winterblühendes Geissblatt (Lonicera fragrantissima), Lorbeer-Kirsche(Prunus laurocerasus), Spiere (Spiraea x cinerea 'Greifsheim'), Kleinblättriger Flieder (Syringa microphylla 'Superba'), Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.), Zierquitten-Arten (Chaenomeles spec.), Wildrosen in Sorten (Rosa spec.).

Die Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens präzisiert.

9.3.3 Einfriedung privater Grundstücke

"Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind für Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen nur Laubgehölze zulässig.
Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl gemäß "Hinweise" unter Punkt 13 freigestellt."

Die Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens präzisiert.

Der Gestaltungsspielraum der privaten Grundstückseigentümer soll nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Es wird hier eine Empfehlung einer Pflanzenauswahl formuliert und diese Pflanzenauswahl unter „Hinweise" aufgeführt, so dass diesbezüglich der Festsetzungscharakter entfällt.
Pflanzenarten, die ausdrücklich nicht aufgeführt werden, wären somit über die Empfehlung hinaus zulässig. Es sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden, jedoch auf Grund des Empfehlungscharakters darüber hinaus auch weitere.

Unter Pkt. 13 der "Hinweise" sind folgende Hinweise zur Einfriedung mit Laubholzhecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen getroffen:
"Vorzugsweise sind für Hecken zur Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen folgende einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Sträucher:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris),
Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Weigelie (Weigela spec.),
Pracht-Spierstrauch (Spiraea x vanhouttei),
Japanischer Spierstrauch (Spiraea japonica),
Ranunkelstrauch (Kerria japonica 'Pleniflora'),
Deuzie (Deutzia spec.),
Johannisbeere (Ribes spec.),
Gewöhnlicher Flieder (Syring vulgaris)."

9.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die angepflanzten und die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit einheimischen bzw. standortgerechten Gehölzen gemäß entsprechender Pflanzliste unter Punkt II.3.1, Punkt II.3.2 bzw. unter Punkt II.3.3 nachzupflanzen.

10. Immissions- und Klimaschutz

10.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch das StALU genehmigt oder dem StALU angezeigt wurden.

10.2 Lärmimmissionen

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind im Plangebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung, einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Lärmimmissionen durch die Median-Klinik im Plangebiet

Die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt" (§ 1 Abs. 5 Satz 2) erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Planung. Dabei gilt es Lärmbelastungen so weit wie möglich zu vermeiden und die planerischen Möglichkeiten zur Vermeidung von prognostizierten Lärmkonflikten auszuschöpfen.
Basierend auf der v.g. Planungsleitlinie gilt es den Planungsrundsatz „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" zu gewährleisten. Bei der Planung von Neubaugebieten ist im Regelfall der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG anzuwenden. Hierbei handelt es sich um ein immissionsschutzrechtliches Vorsorgeprinzip bei dem eine nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen zu beachten ist und insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiet soweit wie möglich vermieden werden soll.

Es ist aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung geboten diesen Planungsgrundsatz zu beachten, insbesondere dann, wenn es sich bei der Planung um heranrückende Wohnbebauung an eine bestehende gewerbliche Kliniknutzung handelt. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bestand und die Entwicklung der Median-Klinik zu sichern; gleichwohl das öffentliche Interesse an einer kontinuierlichen Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Die Hansestadt Wismar benötigt einen Standort für den individuellen Wohnungsbau. Es gilt, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern und die Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen zu gewährleisten. Dies kann mit der Entwicklung dieses Standortes gewährleistet werden Die Hansestadt Wismar sieht diesen Standort als geeignet an, dem nachgefragten individuellen Wohnungsbau in der Stadt gerecht zu werden.

Eine räumliche Trennung (ausreichende Schutzabstände) der schützenswerten Wohnnutzung von der Median-Klinik ist aus Gründen des Flächenverbrauchs nicht realisierbar. Es wurden somit andere Maßnahmen und Möglichkeiten im Rahmen der Konfliktbewältigung geprüft.
Es wurde die Bestandssituation untersucht, die im Ergebnis gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in den östlichen Randbereichen des Plangebietes nicht gewährleisten konnte.

Es wurden nunmehr aktive Schallschutzmaßnahmen in der Nähe der Lärmquellen untersucht, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 4,50 m/ 3,00 m ggf. in Kombination mit einer Lärmschutzwand an der östlichen/ südöstlichen Grenze des Plangebietes wird als geeignet angesehen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet gewährleisten.

Es wurden Lärmschutzeinrichtungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB im Plangeltungsbereich festgesetzt (vgl hierzu die Ausführungen unter Punkt 7.10 dieser Begründung).

Auswirkungen von Bautätigkeiten im Wohngebiet auf die Median-Klinik

Die Auswirkungen von Baulärm während der Errichtung der Wohngebäude im Plangebiet und damit verbunden die Realisierung der Planungsziele der Hansestadt Wismar wurde gutachterlich untersucht. Hierzu werden gutachterlich folgende Aussagen getroffen:

Baustellen sind vom Grundsatz her Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, die nicht unter die immissionsrechtliche Genehmigungspflicht fallen. Solche Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar sind,

b) nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Beurteilungsgrundlage für Geräuschimmissionen durch Baustellen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift (AVV) zum Schutz gegen Baulärm [5] mit einem gegenüber der TA Lärm abweichenden Beurteilungsverfahren. Als Beurteilungszeit tags gilt die Zeit von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Die Nachtzeit erstreckt sich von 20:00 bis 07:00 Uhr. Außerdem wird keine exakte Einwirkzeitbewertung vorgenommen. Die Zeitkorrektur bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt vielmehr die durchschnittliche tägliche Betriebsdauer der Baumaschinen, wobei die Zeitkorrektur in 5 dB(A) - Schritten erfolgt. Bei einer durchschnittlichen täglichen Betriebsdauer von mehr als 8 Stunden ist die Zeitkorrektur 0 dB. Bei einer durchschnittlichen täglichen Betriebsdauer über 2,5 Stunden und höchstens 8,0 Stunden, ist eine Zeitkorrektur von 5 dB abzuziehen. Für eine durchschnittliche tägliche Betriebsdauer von weniger als 2,5 Stunden beträgt die Zeitkorrektur 10 dB.

Für Krankenhäuser gilt in der AVV Baulärm ebenso wie in der TA Lärm ein besonders hoher Schutzanspruch mit Immissionsrichtwerten von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht.

In der Regel ist bei der Errichtung von Wohnhäusern mit folgenden Bautätigkeiten zu rechnen:

- Erschließungsarbeiten
- Herstellen von Baugruben
- Herstellen der Fundamente und/oder Bodenplatten
- Errichten der Wände und Deckenfelder

- Dacheindeckung
- Fassadenarbeiten
- Innenausbau
- Anlegen der Außenanlagen.

Im Rahmen der Herstellung der Bodenplatte sowie der Wände und Deckenfelder sind Betonpumpen sowie Rüttler als besonders lärmintensiv einzustufen. Dies gilt auch für den Einsatz von Kreissägen zur Herstellung von Schalungen und ähnlichem. Über die gesamte Bauzeit ist mit Lkw-Verkehr und Be- und Entladetätigkeiten incl. Betrieb von Krananlagen zu rechnen. Während der Fassadenarbeiten sowie während des Innenausbaus sind weiterhin verschiedene Kleingeräte wie Bohrmaschinen, Stemmhämmer, Schlitzfräsen etc. an der Fassade des Gebäudes und im Inneren zu erwarten. Beim Anlegen der Außenanlagen kommen zudem Geräte wie Plattenrüttler, Steinschneider oder kleine Planierraupen zum Einsatz."

Eine überschlägige gutachterliche Betrachtung zur Beurteilung der Lärmimmissionen während der Bauphase macht deutlich, dass am Tag der für Krankenhäuser geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) bei Bautätigkeiten im Plangebiet kaum einzuhalten sein wird. Seitens des Gutachters wird hierzu ausgeführt: „. Es bleibt dem Abwägungsprozess vorbehalten, inwieweit potentielle Richtwertüberschreitungen am Tag für einen gewissen Zeitraum während der Bautätigkeiten als unvermeidbar angesehen werden mit der Maßgabe, diese mit Berücksichtigung von Lärmminderungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß zu beschränken."

Lärmmindernd für die Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet wirkt sich die Realisierung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen aus. Dies betrifft jedoch lediglich die ebenerdigen Aufenthaltsbereiche außen und ggf. noch das Erdgeschoss des Klinikgebäudes.

Gutachterlich wurde darüber hinaus ein Spektrum weiterer in Betracht kommender Lärmminderungsmaßnahmen dargestellt:

- Bildung von Bauabschnitten, sodass sich die Bautätigkeiten innerhalb gewisser Zeitspannen jeweils auf Teile des Plangebietes beschränken

- Arbeitszeiten auf den Baustellen nur zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr außerhalb der Nachtzeit, ggf. Regelungen von Ausnahmen im Einzelfall

- Nutzung lärmarmer Maschinen

- Beschränkung der Einsatzzeiten lärmintensiver Maschinen/Geräte auf < 8 Stunden/Tag bzw. bei besonders hoher Lärmintensität auf < 2,5 Stunden/Tag

- Einbau der Fenster in den Gebäuden, bevor mit lärmintensiven Innenausbauarbeiten begonnen wird

- Anweisung der Baufirmen, auf lärmarmes Verhalten zu achten und beispielsweise große Fallhöhen, unnötige Schlaggeräusche etc. zu vermeiden und Baumaschinen bei Nichtgebrauch abzuschalten.

Die entsprechenden Regelungen können z.B. in Grundstückskaufverträgen aufgenommen bzw. im Rahmen eines zentralen Baumanagements gesteuert und überwacht werden. Dabei sind jeweils die Anforderungen, die die jeweiligen Patientengruppen stellen, zu berücksichtigen; dies gilt insbesondere für die Therapie ruhebeanspruchender Patienten.

Die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Zum Baustellenlärm verweist die Hansestadt Wismar darauf, dass auch zum Zeitpunkt der Errichtung der Klinik in 2 Jahren von 1995-96 die Wohnhäuser in Wendorf bereits vorhanden waren. Die Wohnhäuser in Vor Wendorf waren bereits etwa 90 Jahre vorhanden, ebenso die Bebauung Seebad Wendorf. Vor ca. 40 Jahren wurde Wendorf als Stadtteil entwickelt. Die Bewohner hatten die Zeiten der Erbauung zu ertragen. Die Bauphase für das Baugebiet von ca. 3 bis 4 Jahren für die Erschließung der Grundstücke ist als vorübergehende Maßnahme zu betrachten. Lärmmindernd für die Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet wirkt sich die Realisierung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen aus. Um die Auswirkungen auf die Median-Klinik zu minimieren, werden entsprechende Regelungen bzw. Vereinbarungen der Hansestadt Wismar mit dem Erschließungsträger getroffen (insbesondere für die Erschließung des Gebietes).
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des B-Planes auftreten, grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen sind (VG Würzburg, Urteil vom 28.02.2013, W 5 K 11.770): „Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des B-Planes reduzieren und mit Planverwirklichung enden, sind keine durch den B-Plan bewirkten dauerhaften Nachteile." Dies gilt auch, selbst wenn die vollständige Realisierung des B-Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Die Hansestadt Wismar hat die Auswirkungen von Baulärm während der Realisierungsphase des geplanten Wohngebietes gutachterlich untersucht.
Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen im B-Plangebiet stellt die Hansestadt Wismar die Vereinbarkeit der Nachbarschaft der bereits bestehenden Klinik mit dem geplanten Wohngebiet – und umgekehrt fest. Weiterhin obliegt die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase auf den privaten Grundstücken dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Um über die vertragliche Regelung mit dem Erschließungsträger hinaus auch künftige Grundstückseigentümer und Bauherren zu erreichen, werden die im Gutachten vorgeschlagenen Lärmminderungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

<u>Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes</u>

Die Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen der Verkehrszunahmen außerhalb des Plangebietes bildet die projektbezogene Verkehrsuntersuchung des Büro LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH. Es erfolgte eine gutachterliche Beurteilung der daraus resultierenden Schallemissionen mit folgendem Ergebnis:
„Im Prognose-Nullfall 2030 (ohne Bebauungsplan Nr. 82/13) liegen die Beurteilungspegel bereits über den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45

dB(A) in der Nacht. Auch die im Rahmen der Abwägung heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden mit Ausnahme des Wohnhauses Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 überschritten.
Die durch das geplante Wohngebiet bei vollständiger Besiedelung zu erwartenden Mehrverkehre führen im Prognose-Planfall zu Pegelerhöhungen von 1,3 dB(A) am Tag und 1,1 dB(A) in der Nacht an der Ernst-Scheel-Straße sowie 1,0 dB(A) am Tag und 0,9 dB(A) in der Nacht an der Rudolf-Breitscheid-Straße mit weitergehenden Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. erstmaligen/weitergehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte.
Da sich die Verkehrslärmimmissionen aber im Prognose-Planfall weit unterhalb der als Grenzen planerischen Handelns anzusehenden Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht bewegen und die Verkehrslärmzunahmen von 0,9 – 1,3 dB(A) keine wesentlichen Verschlechterungen darstellen, kann nach der diesbezüglichen Rechtsprechung von zumutbaren Auswirkungen des Planungsvorhabens ausgegangen werden."

Die Hansestadt Wismar folgt den gutachterlichen Aussagen, dass die Verkehrslärmzunahme von 0,9 – 1,3 dB(A) keine wesentlichen Verschlechterungen darstellen und hingenommen werden können.
Die städtebaulichen Zielsetzungen bestehen in der Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Hansestadt Wismar sieht diesen Standort als geeignet an, dem nachgefragten individuellen Wohnungsbau in der Stadt gerecht zu werden.

Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind der Erschließungsverkehr des Wohngebietes sowie der Busverkehr im Bereich der neuen Buswendeschleife zu berücksichtigen. Hierbei wurden die Emissionspegel bei 30 km/h und Asphaltbelag in Ansatz gebracht.

Dies wurde gutachterlich mit folgendem Ergebnis untersucht:
„An den der Wendeschleife nächstgelegenen Wohnhäusern im Plangebiet kommen die Berechnungen nach *RLS-90* auf Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden um 2 – 3 dB(A) überschritten. Dies bewegt sich innerhalb des Abwägungsspielraumes und erfordert keine Schallschutzmaßnahmen."

Die Überschreitungen um 2- 3 dB(A) an den Gebäudefassaden können im Regelfall schon durch Standardbauweisen die im heutigen Wohnungsbau erforderlich werden, ausgeglichen werden.

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

Die Bestimmungen für die stationäre Aufstellung der vorgenannten Anlagen und Geräte sind aus Gründen des Lärmschutzes einzuhalten. Es wird auf den Hinweis (sh. Pkt 16.10 dieser Begründung verwiesen). Der Hinweis ist im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

10.3 Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der vorhandenen Median-Klinik Wismar auf derzeit genutzten Ackerflächen. Die vorhandenen Ackerflächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Frischluftentstehung und eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Lage an der Küste, den Ackerflächen und dem Küstenwald besteht weiterhin ein günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV besteht für die zukünftigen Bewohner eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kraftfahrzeuges.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

11. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Gebiet des Stadtteilgebietes Seebad Wendorf. Für die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen. Im Ergebnis wurde die vorliegende Variante der verkehrlichen Erschließung unter Bewertung der Parameter
- städtebauliche Integration/ Anbindung,
- Leistungsfähigkeit des vorgelagerten/ beeinträchtigten Straßennetzes,

- Kosten, Länge,
- Verfügbarkeit von Flächen,
- Auswirkungen auf den Menschen,
- Auswirkungen auf die Erholungsfunktion,
- Auswirkungen auf Natur und Landschaft

ausgewählt.

Abb. 5: Varianten A

Abb. 6: Varianten B

Abb. 7: Varianten C

Hinsichtlich der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar werden im Folgenden verschiedene Varianten der Verkehrserschließung betrachtet und bewertet. Die A-Varianten betrachten eine mögliche Erschließung aus Westen über die vorhandene Zierower Landstraße. Charakteristisch für diese Varianten ist die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die B-Varianten berücksichtigen die vorhandenen Erschließungsstraßen in Wendorf. Hier ist besonders auch auf mögliche Beeinträchtigungen der Einwohner im Stadtteilbereich Rücksicht zu nehmen. Auch die technischen Anforderungen im nördlichen Bereich dieser Varianten scheinen problematischer als bei anderen Varianten. Die Variante B1 gewährleistet nur eingeschränkte Querschnittsbreiten aufgrund vorhandener Großbäume sowie einer angrenzenden Bebauung (Garagenvorfelder/Tore) und wird daher für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Die im Nord-Westen anschließende Erschließung der C-Varianten ist durch die räumliche Lage zwischen Median-Klinik und dem vorhandenen Wald gekennzeichnet. Mit den Anforderungen und Auswirkungen des Verkehrs auf der Hauptsammelstraße setzt sich das gesondert im Zuge des Aufstellungsverfahrens erstellte Schallgutachten, die schalltechnische Untersuchung des IBS Dipl.-Ing. Volker Ziegler, auseinander.

Die folgende Tabelle untersucht die einzelnen Varianten unter Berücksichtigung definierter Kriterien. Hierbei ist „-" als „negativ" bzw. „besonders negativ" und „+" als „positiv" bzw. in manchen Fällen als „keine oder kaum Auswirkungen/ Beeinträchtigungen" zu verstehen. Die Kombination „+/-" ist als „sowohl als auch" zu lesen. Die Tabelle soll einen Überblick über Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten aufzeigen und für die Argumentation einer Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar genutzt werden.

Tab. 2: Vergleich Varianten

	Variante A1	Variante A2	Variante B1	Variante B2	Variante C1	Variante C2
Städtebauliche Integration/ Anbindung	-	-	+	+	+	+
	Als städtebaulich integriert können nur die Varianten B1, B2, C1 und C2 bewertet werden. Die Varianten A1 und A2 wären in der offenen Landschaft und ohne räumlichen Bezug auf die Ortslage zu betrachten.					
Leistungsfähigkeit des vorgelagerten/ beeinträchtigten Straßennetzes	+	+	-	-	+	+
	Hinsichtlich der Varianten A1 und A2 ist darzustellen, dass die Zierower Landstraße für die Anbindung der Erschließung des B82/13 hinsichtlich der Leistungsfähigkeit geeignet wäre. Auch die in den Varianten C1 und C2 berücksichtigte Rudolf-Breitscheid-Straße wäre für die Erschließung des Bebauungsplanes geeignet. Die Erschließung über die Erwin-Fischer-Straße ist unter Nutzung der vorhandenen Straßenführungen und Querschnitte hinsichtlich der Leistungsfähigkeit als unzureichend zu bewerten, da die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Erwin-Fischer-Straße keine Erschließung eines weiteren Wohngebietes ermöglicht. Diesbezüglich bestehen jedoch leichte Vorteile bei der Variante B1 gegenüber Variante B2. Deshalb wird über die Erwin-Fischer-Straße lediglich eine Notanbindung für den Havariefall als Zweitanbindung genutzt. Flächen sind dafür bereits im B-Plan Nr. 71/08 als Zufahrt für den Landwirt bzw. als Geh- und Radweg vorgesehen. Diese Festsetzung wird im Bebauungsplan Nr. 82/13 fortgeführt.					
Kosten, Länge	-	-	-	-	+	-
	Bezüglich der Kosten ist voranzustellen, dass das unter Variante C1 eingetragene „+" nicht dahingehend zu verstehen ist, dass keine Kosten entstünden oder gar Gewinn erzielt werden könnte. Hierbei ist das „+" im Zusammenhang und Verhältnis mit den übrigen Varianten zu verstehen. Varianten A1 und A2 verursachen auf Grund ihrer Länge immens hohe Kosten. Auch die Varianten B1, B2 sowie auch C2, welche die Herstellung einer nicht unerheblich langen Erschließung voraussetzen würde, verursachen Kosten, die im Vergleich zu der Variante C1 als wesentlich zu bewerten sind. Die Variante C1 ist hierbei, bedingt durch die Anknüpfung an die vorhandene Erschließungsstraße, als wohl kostengünstigste Variante zu bewerten. Die A-Varianten sind (auch unter Berücksichtigung übriger Belange der Bewertung) als unverhältnismäßig anzusehen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im Zuge der weitergehenden Untersuchung die Variante C1 leider nicht gewählt werden kann, da die Zufahrt über die Straße zur Median-Klinik nicht für den öffentlichen Straßenverkehr und somit nicht für die verkehrliche Anbindung des B-Plangebietes genutzt werden kann. Um eine leistungsfähige Verkehrsvariante zu entwickeln, ist somit eine Trassenvariante, die zwischen den Varianten C1 und C2 liegt, empfohlen. Damit kann eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung der Median-Klinik hergestellt werden. Darü-					

	ber hinaus wird die Trasse so gewählt, dass die Eingriffsintensität in den Wald so gering wie möglich erfolgt. Wald wird nur in dem somit erforderlichen Umfang für eine andere Nutzungsart genutzt; das öffentliche Interesse wird unter Berücksichtigung der Variantenuntersuchung begründet.					
Verfügbarkeit von Flächen	-	-	- / +	- / +	- / +	- / +
	Die Verfügbarkeit von Flächen ist für die Varianten A1 und A2 nicht gegeben. Für die Varianten B1 und B2 könnte ein Teil für die erforderliche Erschließung genutzt werden, jedoch fehlt es hier an der Verfügbarkeit der Flächen in erforderlicher Breite für den Abschnitt zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 82/13, auf Flächen des Bebauungsplanes 71/08 der Hansestadt Wismar; Flächen des letzteren Bebauungsplanes können lediglich für eine Notzufahrt und die dauerhafte Sicherung des Geh- und Radweges genutzt werden. Die C-Varianten könnten ebenfalls von vorhandenen Straßen profitieren. Jedoch ist auch hier die Verfügbarkeit der Flächen für den letzten Abschnitt (Grundstück der Median-Klinik bzw. Waldflächen) nur bedingt gegeben. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im Zuge der weitergehenden Untersuchung die Variante C1 leider nicht gewählt werden kann, da die Zufahrt über die Straße zur Median-Klinik nicht für den öffentlichen Straßenverkehr und somit nicht für die verkehrliche Anbindung des B-Plangebietes genutzt werden kann. Um eine leistungsfähige Verkehrsvariante zu entwickeln, ist somit eine Trassenvariante, die zwischen den Varianten C1 und C2 liegt, empfohlen. Damit kann eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung der Median-Klinik hergestellt werden. Darüber hinaus wird die Trasse so gewählt, dass die Eingriffsintensität in den Wald so gering wie möglich erfolgt.					
Auswirkungen auf den Menschen	+	+	-	-	-	-
	Für die Varianten C1, C2, B1 und B2 bestehen - auf Grund der integrierten Lage - größere Auswirkungen auf den Menschen als bei den Varianten A1 und A2. Als konkrete Auswirkungen sind vor allem Verkehrslärm und Abgase zu nennen. Das „+" in den Spalten der A-Varianten ist nicht als „positive Auswirkungen" sondern als „keine bzw. kaum" Auswirkungen auf den Menschen zu verstehen. Die Beeinträchtigung der Kleingärten ist hierbei unter dem Kriterium „Auswirkungen auf Erholungsfunktionen" bewertet worden. Unabhängig davon wäre die Zerschneidung der Landschaft und möglicher weiterer Siedlungsdruck bei Anwendung der Varianten A1 und A2 zu sehen. Die Auswirkungen auf den Menschen können unter Bezugnahme auf das Straßensystem der Hansestadt Wismar insbesondere durch Anbindung der Varianten C1 und C2 als geringer bewertet werden.					
Auswirkungen auf Erholungsfunktionen	-	-	+	+	-	-
	Erholungsfunktionen würden maßgeblich durch die A-Varianten beeinträchtigt werden. Veränderungen für die Erholungsfunktion im Seebadwäldchen lassen sich bei Inanspruchnahme der Variante C nicht vollständig ausschließen. Hier sind insbesondere die Inanspruchnahme von unbebauten und landwirtschaftlichen Nutzflächen					

	für die Varianten A1 und A2 auf größeren Abschnitten zu nennen. Im Zusammenhang mit den Varianten C1 und C2 ergeben sich Auswirkungen für Besucher, Strandnutzer und Patienten der Median-Klinik. Hinsichtlich der Varianten B1 und B2 werden Räume beansprucht, die nur nachrangig für Erholungszwecke genutzt werden. Das „+" ist eher als „keine oder kaum Auswirkungen" und weniger als „positive Auswirkungen" zu verstehen.					
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	-	-	+	+	+	-
	Auswirkungen von Straßenbaumaßnahmen auf Natur und Landschaft sind grundsätzlich eher negativ zu bewerten. Dies wird am Beispiel Seebad Wendorf vor allem durch die große Flächeninanspruchnahme und der zerschneidenden Wirkung der Varianten A1 und A2 deutlich. Die Beeinträchtigung des vorhandenen Waldes nördlich des Plangebietes ist ebenfalls als nachteilig zu bewerten (Variante C2); wobei jedoch der Eingriff unter Berücksichtigung der öffentlichen Erfordernisse auf ein Minimum reduziert werden kann. Planungsrechtlich bestehen keine Möglichkeiten, die Zufahrt zur Median-Klinik als Weiterführung für das Wohngebiet „Seebad Wendorf" zu nutzen. Hierzu fanden Abstimmungen statt. Eigentumsrechtlich bestehen keine Voraussetzungen. Deshalb wurde eine Variante zwischen C1 und C2 empfohlen, die den Eingriff in die Waldflächen so gering wie möglich hält und gleichermaßen die Möglichkeiten der separaten Zufahrt für die Median-Klinik beachtet. Dabei erfolgt eine verkehrstechnisch geeignete Einbindung der Median-Klinik-Zufahrt. Letztere wird in ihrem Verlauf nicht geändert. Wie bereits dargelegt, ist das in der Tabelle eingetragene „+" nicht unbedingt als „positiv" im engeren Sinn zu verstehen. Hiermit ist vielmehr gemeint, dass der lediglich geringe Eingriff in Natur und Landschaft als „eher positiv" gewertet werden kann. Hierbei ist das „+" also im Verhältnis zu den anderen Varianten zu verstehen.					

Fazit:
Hierbei ist eine Variante herausgearbeitet worden, die sowohl die dauerhafte verkehrliche Erreichbarkeit der Median-Klinik absichert, als auch die Eingriffe in die Waldflächen so gering als möglich hält und die Anbindung der Wegebeziehungen in das Seebadwäldchen nicht erheblich stört.

In Betracht der Integration in das Stadtgefüge und der Bewertung der Auswirkungen werden die C-Varianten weiter untersucht; entsprechende Voraussetzungen der verkehrlichen Anbindung sind zu schaffen.

Das Plangebiet ist für alle Verkehrsteilnehmer über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter über die Ernst-Scheel-Straße zu erreichen. Es ist die Verlängerung der bisherigen Zufahrts- und Erschließungsstraße zur Median-Klinik vorgesehen. Die Straße soll entsprechend fortgeführt werden.
Zur Überprüfung der Auswirkungen des Verkehrs wurden Zählungen für den fließenden Verkehr an der Rudolf-Breitscheid-Straße, am Hotel „Seeblick" und im Bereich der Zufahrtsstraße zur Median-Klinik vorgenommen, um eine Beurteilung der Auswirkungen gesamtheitlich vorzunehmen. Erforderliche immissionsschutzrechtliche Betrachtungen sind erfolgt.
Darüber hinaus soll das Plangebiet über Geh- und Radwege an das bestehende bzw. geplante Wegenetz angebunden werden. So ist in nördliche Richtung

eine Verbindung zu den Wegen im Küstenschutzwald oder an den küstenparallelen Geh- und Radweg (Wendorf - Hoben) vorzunehmen.
In südlicher Richtung ist eine Anbindung das Geh- und Radwegenetz in Richtung Klingenberg bzw. in Richtung Erwin-Fischer-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße geplant. Hiermit ist u. a. eine Erreichbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten an der Rudolf-Breitscheid-Straße, Bäcker, Fitnessklub, usw., fußläufig oder mit dem Rad möglich.
Die Anforderungen an barrierefreies Bauen sollen bei der technischen Planung beachtet werden.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde seitens des Ordnungsamtes, Abt. Verkehr, der Hansestadt Wismar angeregt, das Plangebiet nicht nur über eine verkehrliche Anbindung zu erschließen. Es wurde zu bedenken gegeben, dass dies im Havariefall zu erheblichen Problemen führen könnte. Die Varianten für die verkehrliche Anbindung wurden überprüft. Danach ist nur die Zufahrt über die Ernst-Scheel-Straße möglich und zulässig. Eine alternative Ausfahrt im Havariefall wird über die Erwin-Fischer-Straße gesehen. Hierzu kann der o.g. Geh- und Radweg, der auch zu Zwecken der Ver- und Entsorgung genutzt wird, in Anspruch genommen werden.

Die Stadtwerke Wismar GmbH hat die Anforderung zur Bereitstellung einer zweiten Zuwegung gefordert.
Eine zweite Zuwegung wird für das Plangebiet für Havariefälle oder planmäßige Erneuerungsmaßnahmen gefordert. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Ernst-Scheel-Straße. Alternative Zufahrten wurden überprüft. Als Havarieweg wird eine Ausfahrt über den B-Plan Nr. 71/08 gesehen. Die Hansestadt Wismar hat diesem damit Rechnung getragen, dass die Notzufahrt als Verbindung zwischen südlichen Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße unter Inanspruchnahme von Flächen des B-Planes Nr. 71/08 der Hansestadt Wismar genutzt wird.

Die Straßenräume sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept bemessen. Es ist eine Haupterschließungsstraße (Hauptsammelstraße) vorgesehen. Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis von Variantenuntersuchungen. Die Haupterschließungsstraße mündet in einen Platz, an den weiterhin Wohnstraßen anschließen. Eine getrennte Führung von Fußgängern und Fahrzeugen ist nur für die Haupterschließungsstraße vorgesehen. Für die Erschließung der einzelnen Wohnbereiche sind Wohnstraßen vorgesehen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind auch grünordnerisch auszugestalten; Parkplätze sind straßenbegleitend vorzusehen.

An der Wendeanlage südlich des Küstenwaldes befindet sich derzeit die Endhaltestelle für Busse. Es ist geplant, die Wendeanlage samt Bushaltestelle in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes umzuverlegen und somit insgesamt günstiger zu gestalten. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan erfolgt.
Der ÖPNV (Bus) fährt ins Plangebiet ein, durchquert dies aber nicht. Die Haltestellen (Bus) werden innerhalb der Wendeschleife im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Eine Umverlagerung der bisherigen Haltestelle in das Plangebiet wird vorgesehen. Es sind dann bis ca. 500 m zur Bushaltestelle von den einzelnen Grundstücken zur Bushaltestelle zurückzulegen.
Die vorhandenen überörtlichen Geh- und Radwege können an das vorhandene Erschließungskonzept eingebunden werden. Zusätzlich wird das vorhandene

Geh- und Radwegenetz durch Festsetzungen innerhalb des Plangebietes ergänzt. Dies ist unter Berücksichtigung der touristischen Bedeutung des Bereiches wichtig.

Weitere Aussagen zur internen verkehrlichen Erschließung sowie zum ruhenden Verkehr und die Begründung dieser Festsetzungen sind dem Punkt "7.9 Verkehrsflächen" zu entnehmen.

12. Ver- und Entsorgung

Im Zuge des Planverfahrens wurde geprüft, ob die öffentliche Ver- und Entsorgung hinreichend gewährleistet ist bzw. welche entsprechenden Maßnahmen erforderlich sind.
Die technische Planung wurde bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bearbeitet.
Die Stadtwerke Wismar GmbH teilte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser grundsätzlich möglich ist. Es wird aufgeführt, dass die Zuleitung der Medien Strom, Gas und Wasser ausschließlich aus der Ernst-Scheel-Straße nicht möglich ist und deshalb andere Leitungswege zusätzlich mit einzuplanen sind. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wurde eine Verbindung als sogenannte Notzufahrt zwischen dem südlichen Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße hergestellt. In die Trasse dieser Notzufahrt, die sich in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71/08 der Hansestadt Wismar befindet, sind auch die entsprechenden Leitungen zu verlegen.
Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.

12.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Erweiterung bereits vorhandener zentraler Anlagen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.
Die Stadtwerke Wismar GmbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass die geplante Trinkwassernetzverbindung zwischen den B-Plan-Gebieten Nr. 71/08 und Nr. 82/13 aus hygienischer Sicht notwendig ist, um dauerhaft eine Sicherung der Trinkwasserqualität im ausgewiesenen Bereich des B-Planes Nr. 82/13 zu gewährleisten. Dies hat die Hansestadt Wismar dadurch berücksichtigt, dass eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem südlichen Plangebiet berücksichtigt wird. Diese Trasse wird nicht den öffentlichen Fahrzeugverkehr gewidmet, sondern dient als Geh- und Radweg sowie als Zufahrt für den Landwirtschaftsbetrieb. Die Verlegung von Leitungen ist in diesem Raum beabsichtigt.
Die Trinkwasserversorgung nach Hoben ist weiterhin zu gewährleisten. Die vorhandene Trasse im Plangebiet ist umzuverlegen. Es ist beabsichtigt, eine Neuverlegung der Trinkwasserleitung von Wendorf Richtung Hoben vorzusehen. Die Neuverlegung der Leitung ist im öffentlichen Raum vorgesehen, so

dass die Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung dauerhaft gesichert wird. Die Umverlegungsarbeiten sind auf der Grundlage des Erschließungsvertrages vorzunehmen.

12.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG den Städten und Gemeinden. Die Hansestadt Wismar hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einbindung und Ergänzung vorhandener Anlagen. Das Schmutzwasser wird in das städtische Schmutzwassernetz übernommen.

Der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, teilte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass eine Fläche für die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes als erforderlich erachtet wird. Die Anforderungen an die Entsorgung sind entsprechend zu beachten und wurden gemäß den technischen Vorgaben und technischen Planung berücksichtigt. Eine Fläche für das Abwasserpumpwerk wurde festgesetzt. Die technische Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage wurde in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar vorgenommen. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten. Die technische Lösung ist wie folgt vorgesehen:
Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Freigefälleleitung an ein erforderliches Abwasserpumpwerk, für welches die Fläche im Bebauungsplan festgesetzt ist, angebunden. Vom Pumpwerk des B-Plan-Gebietes wird eine Abwasserdruckrohrleitung zur Abwasserdruckrohrleitung aus Hoben PE Da 225 geführt und angeschlossen. Nach Auswertung der Messdaten zum Schmutzwasseranfall im Schmutzwasserkanal der Ernst-Scheel-Straße wird in Abstimmung mit dem EVB die Abwasserdruckrohrleitung vom Druckunterbrecherschacht im Kreuzungspunkt Rudolf-Breitscheid-Straße/ Ernst-Scheel-Straße bis zur Abwasserdruckrohrleitung des Pumpwerkes Spinnacker Weg erweitert.

12.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im Bebauungsplan eindeutige Aussagen zu treffen. Das Entwässerungskonzept für den Planbereich wurde erarbeitet und den zuständigen Behörden vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Die prognostizierte Abflussmenge wurde dabei berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser wird komplett unter Berücksichtigung vorhandener Einleitstellen in die Ostsee abgeleitet. Untersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken aufgrund der geringen Durchlässigkeiten (Durchlässigkeitsbeiwerte sind kleiner 1×10^{-6} m/s) der anstehenden Böden nicht möglich ist. Die Trasse des Gewässers II. Ordnung im Plangebiet ist umzuverlegen. Das Gewässer ist hydraulisch so zu bemessen, dass das Niederschlagswasser aus dem bestehenden Einzugsgebiet und dem Bebauungsplangebiet aufgenommen und abgeführt wird. Derzeit ist das Gewässer II. Ordnung im Plangebiet verrohrt. Im Entwässerungskonzept wurden verschiedene Möglichkeiten für die geplante Umverlegung betrachtet. Das Gewässer wird künftig nach dem vorliegenden Konzept durch das Bebauungs-

plangebiet auch weiterhin als verrohrtes Gewässer geführt, jedoch über Leitungskanäle im Straßenraum, und mündet in das verrohrte Gewässer am Wäldchen ein. Die hydraulischen Nachweise sind zu führen. An das Gewässer II. Ordnung (11:0:25) schließen die Regenwasserkanäle an. Es ist nicht notwendig, Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan festzusetzen. Einleitanträge sind an die untere Wasserbehörde und den Wasser- und Bodenverband zu stellen. Die Anträge sind im Zuge der technischen Planung zu stellen.
Dem vorgelegten Entwässerungskonzept wurde seitens des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes, Bereich Entwässerung, grundsätzlich zugestimmt. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes liegt ebenfalls vor. Diese Zustimmungen wurden der unteren Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.
Die untere Wasserbehörde hat in ihrer ergänzenden Stellungnahme zur Entwässerungskonzeption mitgeteilt, dass aus ihrer fachlichen Sicht keine entgegenstehenden Belange geltend gemacht werden. Die Details sind in der technischen Planung im Zuge der weiteren Antragstellung festzulegen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" befindet. Das Gewässer wird durch das Bebauungsplangebiet als verrohrtes Gewässer geführt und mündet in das verrohrte Gewässer am Wäldchen ein. Die Lage des Gewässers II. Ordnung ist bei der weiteren Planung zu beachten. Da gemäß dem Planungskonzept im Bereich des Trassenverlaufes des Gewässers II. Ordnung Baugrundstücke mit überbaubaren Flächen vorgesehen sind, soll das Gewässer II. Ordnung umverlegt werden. In der Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplanes erfolgt somit für die bestehende Trasse innerhalb des Plangebiets die Darstellung als künftig fortfallend. Der geplante Verlauf des Gewässers II. Ordnung wurde gemäß der technischen Planung übernommen.
Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder ihrer Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG). Als Antragsteller tritt bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens die Hansestadt Wismar, Bauamt auf.

Aus dem vorgelegten Entwässerungskonzept ist zu entnehmen, dass verschiedene Möglichkeiten zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet geprüft wurden:
- A) Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und Ableitung des Niederschlagswassers aus den Straßenflächen in das Gewässer 11:0:25,
- B) Umverlegung des Gewässers als offenes Gewässers entlang des B-Plan-Gebietes,
- C) Umverlegung des Gewässers 11:0:25 als verrohrtes Gewässer mit einer Dimensionierung zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den Grundstücken und aus den Straßenflächen.

Weiterhin wurde die Variante D am östlichen Rand des Plangebietes untersucht. Als Variante D wurde die von der unteren Wasserbehörde empfohlene Trassenführung des verrohrten Gewässers entlang des Lärmschutzwalles aufgegriffen und bewertet. Eine Darlegung erfolgte in dem Erläuterungsbericht zur Genehmigungsplanung (technische Planung). In der Betrachtung zu möglichen Varianten für die Umverlegung des Gewässers II. Ordnung würde sich diese Variante unter der Option, dass die Umverlegung des Gewässers II. Ordnung in der vorhandenen Dimension erfolgt und eine Verschiebung der Trasse in gerin-

gem Umfang erfolgt, günstig auf die Länge und den Umfang des Verfahrens zur Gewässerumverlegung auswirken.
Am östlichen Rand des Plangebietes ist zur Regelung der Nachbarschaften zwischen dem Baugebiet und der Median-Klinik die Herstellung einer Lärmschutzanlage als Lärmschutzwall vorgesehen und erforderlich. Für eine Lage einer Entwässerungsleitung wurden die Flächen unmittelbar östlich und westlich des Lärmschutzwalles untersucht. Für die Flächen westlich des Lärmschutzwalles würde dies zu einer Beeinträchtigung des Konzeptes führen. Die Flächen westlich der Walloberkante sollen den privaten Grundstücken zugeordnet werden. Die privaten Grundstücke werden aus Baugebieten und privater Grünfläche gebildet. Die Vermengung dieser privaten Grundstücke mit den Anforderungen der öffentlichen Vorflut ist nicht vorgesehen. Deshalb wird diese Variante nicht verfolgt. Im östlichen Bereich/östlich des Walles wäre eine breitere Fläche für eine entsprechende Vorflut in entsprechender Breite vorzusehen. Ein (abgesperrter) Wirtschaftsweg würde sich auf Grund seiner kurzen Verbindung am östlichen Plangebietsrand möglicherweise zu einer fußläufigen Wegeverbindung durch die Öffentlichkeit und die Patienten der benachbarten Median-Klinik herausbilden. Die Festsetzungen wurden getroffen, um sowohl der Median-Klinik auf der einen Seite als auch den privaten Grundstücksanliegern auf der anderen Seite Ruhe und Ungestörtheit zu ermöglichen. Ebenso sollte das Betreten und somit die Beschädigung des Walls hiermit zum Schutz des Walls ausgeschlossen werden. Vielmehr besteht die Absicht die Leitungstrassen zu bündeln und möglichst unter öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Somit kann auch eine zusätzliche Trasse entfallen. Neben der Bündelung der Trassen, nur eine Trasse für die Vorflut ist damit auch eine klare Gliederung der Übergänge von öffentlichen zu privaten Bereichen gegeben. Der Unterhaltungsaufwand für die Wallflächen soll minimiert werden, so dass nach der Fertigstellungspflege ein verbuschter Bereich entsteht, der keine öffentliche Zugänglichkeit mehr gewährleistet und somit eine entsprechende Schutzfunktion zwischen den privaten Baugrundstücken und der Median-Klinik übernimmt. Deshalb werden anstelle von Rasenflächen Bodendecker für Anpflanzungen genutzt.

Darüber hinaus erweist sich diese Variante als technisch problematisch und nicht wirtschaftlich. Die Verlegung auf privaten Grundstücksflächen ist kein Planungsziel. Die Teilung zwischen Gewässer und Regenwasserkanal führt zu höheren Kosten, da keine Reduzierung der Dimension des Regenwasserkanals erfolgt.
Eine Verlegung des verrohrten Gewässers unter dem Lärmschutzwall wird auf Grund fehlender Zugänglichkeit ausgeschlossen.
Im Ergebnis der Abstimmungen des technischen Planers wird die Variante C (Umverlegung als verrohrtes Gewässers mit einer Dimensionierung zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den Grundstücken und aus den Straßenflächen) weiter verfolgt, welche auch der Wasser- und Bodenverband und der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb befürworten.

Im Erläuterungsbericht zur Genehmigungsplanung der Erneuerung verrohrtes Gewässer 11:0:25 Wismar-Wendorf ist diesbezüglich zu entnehmen:

Eine Verlegung des verrohrten Gewässers im öffentlichen Straßenraum ist daher anzustreben. Aus wirtschaftlicher Sicht sind die Kosten zu sehen, die zusätzlich für das verrohrte Gewässer DN 300 entstehen. Es wird daher festgestellt, dass der verrohrte Gewässerausbau in der geplanten Fahrbahn der Hauptzufahrt und in den Mischverkehrsflächen die wirtschaftlichere Lösung darstellt, zumal eine Kosteneinsparung nach Auftellung des Kanalsystems in Regenkanal und Gewässer nicht zu erwarten ist, da sich keine Querschnittsreduzierungen aus der hydraulischen Berechnung ergeben.

Nach Abstimmung mit dem EVB und dem Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste wird die Variante C) weitergeführt.

Die Funktionsfähigkeit der Vorflutleitung Nr. 11:0:25 ist zu gewährleisten, ebenso die Funktionsfähigkeit eventuell vorhandener Drainageleitungen. Die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Vorflut wird dadurch gewährleistet, dass in Teilabschnitten der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Vorflutanlage des Wasser- und Bodenverbandes in einer gemeinsamen Leitung zur Oberflächenwasserbeseitigung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von der öffentlichen Straße berücksichtigt werden.
Zur Aufrechterhaltung des bestehenden Systems zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden Leitungsrechte vom Grundstück der Median-Klinik in das Baugebiet beachtet, um hier die Entwässerung des Teiches dauerhaft zu gewährleisten.
Unabhängig von den vorhandenen und geplanten Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jeweils auf den Privatgrundstücken so zu sichern, dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen wird.

Auf Grund der Umverlegung ist das Gewässer II. Ordnung künftig innerhalb der festgesetzten Erschließungsstraßen vorgesehen (gemäß technischer Planung). Der beidseitig 5,00 m breite Gewässerrandstreifen gilt gemäß § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG für den Außenbereich. Der Gewässerrandstreifen im Plangebiet steht auf Grund der Lage des Gewässers II. Ordnung innerhalb der Verkehrsflächen in einer angemessenen Breite entsprechend der Breite der Erschließungsstraße zur Verfügung.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. In den Baugebieten sollen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes auch unter anderem Metalldächer zulässig sein. Metalldächer haben eine lange Lebensdauer, wenig Erhaltungsaufwand und im Falle eines Rückbaus sind Metalldächer wiederverwertbar. Im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist auf entsprechende Erfüllung der Anforderungen zu achten. Um Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen, ist ggf. vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.
„Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich." (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de).

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Insbesondere bei offenen Gewässern sind Löschwasserentnahme-Einrichtungen vorzusehen, welche eine Löschwasserentnahme in ausreichender Menge zu jeder Jahreszeit gewährleisten (insbesondere bei Frost, bei langanhaltender Trockenheit). Das Ordnungsamt, Abt. Brandschutz und Rettungswesen, der Hansestadt Wismar teilte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass für das Plangebiet 48 m³/h über die Dauer von 2h bereitzustellen sind, die ständig zur Verfügung stehen müssen.
Aufgrund des § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für M-V hat die Hansestadt Wismar die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, für die der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen hat.

Die Zugänglich im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr gewährleistet sein. Die Abteilung Brandschutz und Rettungswesen wies in der Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass bei Einbau von Absperranlagen die Schließung "Wismar" zu verwenden ist. Dies ist mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtverkehr/ Infrastruktur abzustimmen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der technischen Baumaßnahmen.
In Abstimmungen zur Erschließung des Gebietes wurde durch die Stadtwerke Wismar GmbH mitgeteilt, dass die Löschwasserbereitstellung über das Leitungsnetz erfolgen kann.
Basis für die Aussagen für das B-Plan-Gebiet sind die vorhandenen Hydranten der Stadtwerke Wismar GmbH. Gemäß Auskunft der Stadtwerke Wismar GmbH vom 21.12.2015 wurden diese als Darstellung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen:
- Unterflurhydrant 1: UFH DN 80 - auf VL DN 150 - 96m³/h
- Unterflurhydrant 2: UFH DN 80 - auf VL DN 100 - 48m³/h.

Die Angaben zur Löschwassermenge sind rechnerisch ermittelte Werte. Rechnerisch wurden rechnerische Werte auf Basis des geplanten Wassernetzes in den Straßen und Wegen im B-Plan-Gebiet ermittelt. Diese Berechnung bestätigt die Möglichkeit, dass 48m³/h bereitgestellt werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Einhaltung dieses Wertes nur bei Herstellung des geplanten Wassernetzes nach den anerkannten Regeln möglich ist.

12.5 Energieversorgung

Zur Erschließung des B-Plan-Gebiets mit Strom-, Gas-, Wasserversorgung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH und den Stadtwerken Wismar GmbH Erschließungsverträge zu vereinbaren.
Die Stadtwerke Wismar GmbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass zur Stromversorgung eine Trasse zur Zuführung vom Mittelspannungskabel in das B-Plan-Gebiet 82-13 notwendig ist. Es wurde vorgeschlagen, für diese Trasse zwischen der Median-Klinik und dem Plangebiet einen zusätzlichen öffentlichen Weg zu schaffen. Ein zusätzlicher öffentlicher Weg entspricht nicht

den Planungszielen der Hansestadt Wismar. Unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen ist ein Wall entsprechend an der Stelle notwendig.
Mit der Stadtwerke Wismar GmbH wurde abgestimmt, dass eine andere Leitungstrasse im öffentlichen Raum gewählt wird.
Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH werden die Planfestsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen.

- Im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein Standort für eine Trafo-Station auf einem öffentlichen Grundstück festgesetzt.
- Zwischen dem Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße ist zwingend eine Leitungstrasse für Strom (Niederspannung), Gas (Niederdruck) und Trinkwasser in einem öffentlichen Weg zu planen. Eine Befahrbarkeit mit Fahrzeugen bis 7,5 t soll gewährleistet werden. Hier ist zu beachten, dass sich das Plankonzept zwischenzeitlich geändert hat. Eine Wegeverbindung zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Plangebiet ist weiterhin vorgesehen als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer. In dieser Wegeverbindung soll der entsprechende Leitungsverlauf liegen. Die Anforderungen an den öffentlichen Weg sind entsprechend zu beachten, insbesondere im Rahmen der technischen Planung. Die Verbindung zwischen dem südlichen Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße kann diese Anforderungen erfüllen; diese Trasse gilt als Geh- und Radweg, als Zufahrt für den Landwirtschaftsbetrieb und als Notzufahrt.

12.6 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nur möglich, wenn im Bereich der Erwin-Fischer-Straße ein Standort für eine Gasdruckregelanlage Berücksichtigung findet. Der Standort ist mit der Hansestadt Wismar abzustimmen. Planungsrechtliche Belange sind zu beachten. Hierzu werden keine zusätzlichen Festsetzungen im Plan getroffen. Trassen für Leitungen sind im öffentlichen Bereich in ausreichendem Umfang vorhanden.

12.7 Telekommunikation

Die Telekommunikation soll durch Ergänzung des bestehenden Fernmeldenetzes abgesichert werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung für das Wohngebiet zu berücksichtigen.

12.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar.
Am Tag der Abholung sind die Abfallsammelbehälter von den Grundstückseigentümern bzw. deren Beauftragten zur Abholung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen bereitzustellen. Für Grundstücke, die durch private Stichwege erschlossen werden, erfolgt die Bereitstellung an der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße auf der privaten Stichstraße.
Es werden maximal 2 Grundstücke über je einen Wohnweg angebunden, so dass im Bebauungsplan keine Festsetzung für einen Müllsammelplatz notwendig wird.

Die Straßenquerschnitte sind unter Berücksichtigung der Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu gestalten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.
Vorsorglich wurden im Bebauungsplan Flächen für Recyclingbehälter festgesetzt. Diese sollen insbesondere für Recycling von Glas und Bekleidung genutzt werden. Eine Inanspruchnahme der Flächen ist aus derzeitiger Sicht nicht notwendig, da andere Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen und ansonsten das System der Wertstoffsammlung grundstücksbezogen hinreichend geregelt ist.

13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82/13 beträgt etwa 14 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab. 3: Flächenverteilung Bebauungsplan

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		
▪ WR 1	22.344,2	
▪ WR 2	17.633,0	
▪ WR 3	11.203,2	**98.150,8**
▪ WA 1	2.338,5	
▪ WA 2	19.901,9	
▪ WA 3	24.730,0	
Verkehrsflächen		
▪ Straßenverkehrsfläche	7.645,1	
▪Verkehrsfläche bes. ZB (V)	9.872,8	
▪Verkehrsfläche bes. ZB (priv.) (PV)	749,1	**20.377,7**
▪ Parkplatz (P)	995,3	
▪ Geh- und Radweg, Havarieweg (G+R, H)	175,2	
▪ Straßenbegleitgrün	940,0	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
▪ Abfallentsorgung (A)	276,4	**477,1**
▪ Abwasserpumpwerk (AP)	184,7	
▪ Trafo	16,0	
Grünflächen		
▪ Schutzgrün, priv.	3.153,5	
▪ Schutzgrün, öff.	435,4	
▪ Wiese, öff.	12.807,2	**19.772,6**
▪ Spielplatz, öff.	2.643,4	
▪ Havarieweg (H)	558,5	
▪ Wirtschaftsweg (WS)	174,6	
Flächen für Wald		
▪ Waldfläche (nördlich)	927,5	**3.132,5**
▪ Waldfläche (südlich)	2.205,0	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
▪ Maßnahmenfläche*	17.129,2*	**17.129,2,2***
Gesamtfläche des Plangebietes		**141.910,7**

* kein Einbezug der Fläche in die Gesamtbilanz, da bereits an anderer Stelle eingerechnet

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Tab. 4: Flächenverteilung Baugebiete

Art der baulichen Nutzung					
Baugebiet	**Baufläche**	darin enthalten			
		GRZ	damit mögl. GR	Fläche innerhalb der Baugrenzen	max. Überschreitung
WR 1	22.344,2 m²	0,3	6.703,3 m²	11.228,3 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 10.054,9 m²
WR 2	17.633,0 m²	0,3	5.290,0 m²	10.109,6 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 7.935,0 m²
WR 3	11.203,2 m²	0,3	3.361,0 m²	4.559,7 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 5.041,4 m²
WA 1	2.338,5 m²	0,3	701,6 m²	1.174,4 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 1.052,3 m²
WA 2	19.901,9 m²	0,3	5.970,5 m²	8.070,4 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 8.955,9 m²
WA 3	24.730,0 m²	0,3	7.419,0 m²	12.634,6 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 11.128,5 m²
Zwischensumme			29.445,4 m²	47.777,0 m²	44.168,0 m²
Summe	**98.150,8 m²**				**44.168 m² (GR inkl. Überschreitung)**

Aus der vorhergehenden Gegenüberstellung ist erkennbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (ohne Überschreitung) innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann.

14. Auswirkungen der Planung

Maßgebliche Auswirkungen der Planung werden im Folgenden kurz benannt und dargestellt:

- Der Klinikstandort wird auf die bestehende Median-Klinik und ihr Gelände begrenzt.
- Über das Grundstück der Median-Klinik hinaus sind somit keine Erweiterungen des Klinikbereiches möglich. Hierfür besteht nach Abstimmungen kein weiterer Bedarf.
- Die Schaffung einer neuen verkehrlichen Anbindung für den öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr mit einer Verlagerung der Buswendeschleife wird erforderlich, weil die vorhandene private Zufahrt zur Median-Klinik nicht für die Aufnahme des öffentlichen Kraftfahrzeugverkehrs zur Verfügung steht.
- Inanspruchnahme von den im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiet „Klinik" für das „Wohngebiet Seebad Wendorf"; eine bauliche Nutzung war somit bereits im bislang wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen, während die Realnutzung eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.
- Die Erfordernisse an externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden beachtet. Innerhalb des Plangebietes werden soweit möglich Kompensationsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen als Ausgleich für Eingriffe vorgesehen.
- Die artenschutzfachlichen Gesichtspunkte werden berücksichtigt.
- Die Verträglichkeit mit der Europäischen Schutzgebietskulisse wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens nachgewiesen.
- Die Auswirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens und die Veränderung des Straßenverkehrssystems werden auch im Zuge der Schalluntersuchung berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgelegt; gleiches gilt auch für die Auswirkungen, die durch gewerbliche Aktivitäten auf dem Klinikgrundstück entstehen.
- Darüber hinaus ist im Teil 2 dieser Begründung eine Prüfung der Umweltbelange erfolgt, die sich im Umweltbericht darstellt.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Umsetzungen der Festsetzungen als verträglich angesehen.

Außerhalb des Plangebietes ist zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur die Errichtung von einzelnen Spiel- und Freizeitgeräten bis zum Abschluss des Planverfahrens zu regeln und im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Dafür sind Flächen im Parkbereich des Seebad-Wäldchens vorgesehen.
Im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet Seebad Wendorf ist es vorgesehen, den Spielplatz am Strand aufzuwerten. Entsprechende Vereinbarungen werden im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger verankert.
Die Zielsetzung besteht darin, die Standortvoraussetzungen für das Wohngebiet an der See zu nutzen und das Spielen am Wasser durch entsprechende Infrastruktur für Spiel und Sport zu ergänzen. Für Kleinkinder ist innerhalb des Gebietes im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Spielplatz im Parkbereich vorgesehen. Für die weiteren Bedarfsgruppen soll das Spielen im Strandbereich ermöglicht werden; hier soll auch der gesamten Öffentlichkeit die Möglichkeit für Betätigung an Sport- und Spielgeräten gegeben werden. Dies trägt auch dazu bei, Immissionsschutzkonflikte durch Spiel- und Sportbetrieb innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Dem planerischen Grundsatz Spiel und Sport an der See unter dem Gesichtspunkt des Natur- und Erholungs-Erlebnisraumes

kann Rechnung getragen werden. Die Aufwertung der Infrastruktur für den Bereich Seebad Wendorf wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes Seebad Wendorf forciert.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind zwei Bodendenkmale bekannt.
Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale, welche in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „BD" gekennzeichnet sind, kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Alle durch Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 Abs. 5 DSchG M-V]. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation wird durch den Erschließungsträger auf allen zu bebauenden und potentiell gemäß Bebauungsplan bebaubaren Flächen (öffentliche und private Flächen) vor Beginn der Erdarbeiten vorgenommen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.
Der Denkmalbereich Hoben umfasst das Dorfgebiet mit den dazu gehörigen Feldhufen, die in der Denkmalbereichsverordnung entsprechend benannt wurden bzw. im Übersichtsplan der Denkmalbereichsverordnung ersichtlich sind.
Hoben ist von dem geplanten Baugebiet ca. 1km entfernt und durch Ackerflächen abgegrenzt.
Die Ortslage Hoben wird nach Osten durch Grünflächen und Gehölze eingegrünt. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes ist auch für das geplante Baugebiet vorgesehen. Auf Grund der Entfernung, der Einbettung in die Landschaft und der getroffenen Darstellungen bzw. Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung des Denkmalbereiches Hoben durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Die Schutzziele der Denkmalbereichsverordnung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.
Weiterhin wird auf die Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörden verwiesen. Weder die untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege haben diesbezüglich Anregungen in ihren Stellung-

nahmen (weder zur 56. Änderung des FNP noch zum B-Plan Nr. 82/13) gegeben. In der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82/13 teilte die untere Denkmalschutzbehörde mit, dass der Denkmalbereich Hoben durch die Planung nicht berührt wird.
Ein Zusammenwachsen mit der Ortslage Hoben ist erkennbar nicht beabsichtigt. Die Bebauung des Baugebietes Ostseeblick sowie die Gärten der Kleingartenanlage liegen wesentlich dichter am Denkmalbereich Hoben als das hier geplante Wohngebiet.
Die Abstände (Ortsränder) wurden wie folgt ermittelt:

- zwischen Hoben und dem Wohngebiet Ostseeblick: ca. 800 m,
- zwischen Kleingartenanlage und Hoben: ca. 600 m,
- zwischen Seebad Wendorf (Plangebiet) und Hoben: ca. 950 m.

Die Abstände zur Grenze der Denkmalbereichsverordnung sind entsprechend geringer, da der Denkmalbereich das Dorfgebiet Hoben mit den dazugehörigen Feldhufen berücksichtigt. Die Abstände wurden hier wie folgt ermittelt:

- zwischen der Denkmalbereichsgrenze und dem Wohngebiet Ostseeblick: ca. 130m,
- zwischen der Denkmalbereichsgrenze und der Kleingartenanlage: kein Abstand,
- zwischen der Denkmalbereichsgrenze und dem Seebad Wendorf (Plangebiet): ca. 370 m.

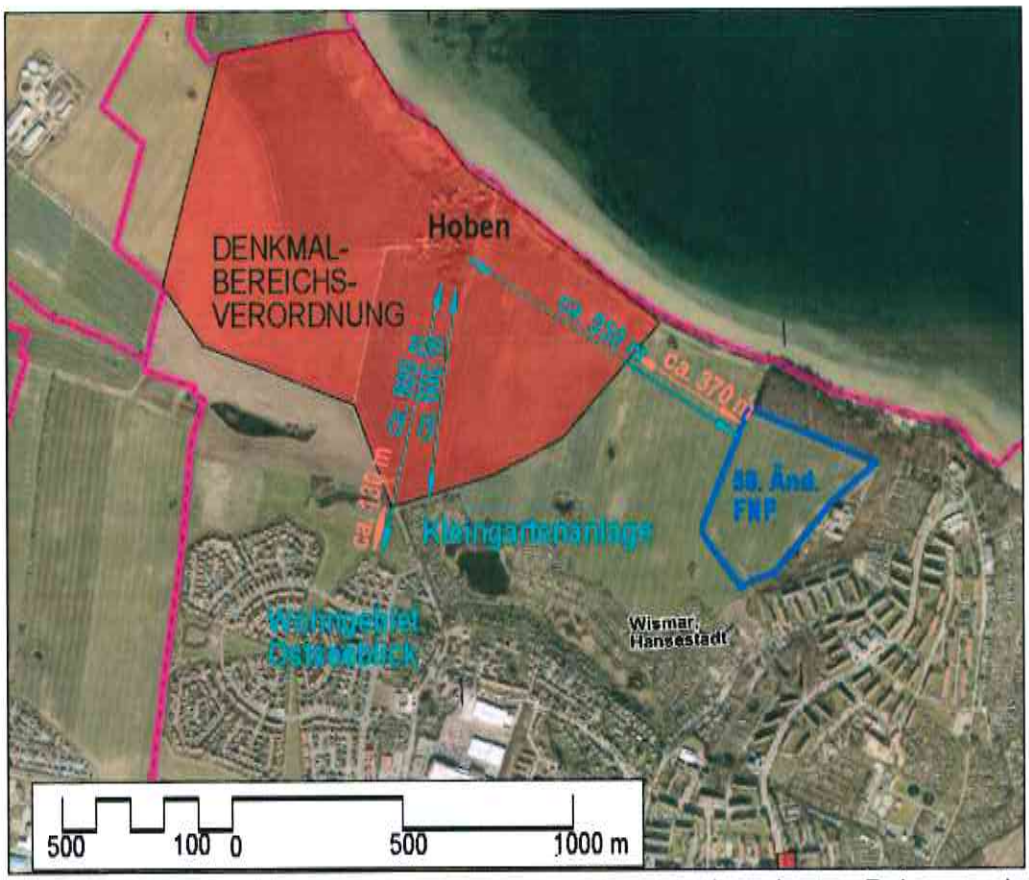


Abb. 8: Darstellung der Abstände der vorhandenen und geplanten Bebauung in Bezug auf die Ortslage Hoben und die Denkmalbereichsverordnung Hoben (Quelle: www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, mit Darstellung der Denkmale, Stand: 26. November 2015)

Die Abstände der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar zur Ortslage Hoben und zur Denkmalbereichsverordnung Hoben sind in der vorhergehenden Abbildung dargestellt. Gleichermaßen gelten diese für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82/13.

15.2 Waldabstand

Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. 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 hingewiesen. Innerhalb der Flächen des 30m-Waldabstandes ist über die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO von der zuständigen Behörde im Einzelfall außerhalb der Bauleitplanung in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Dies gilt ebenso für den festgesetzten Spielplatz im Nordwesten des Geltungsbereiches.

15.3 Abstände zu Gewässern

Vorflut

Das derzeit vorhandene Gewässer II. Ordnung (Nr. 11:0.25) ist umzuverlegen. Eine Überbauung des Gewässers II. Ordnung ist nicht zulässig (sh. auch Pkt. 12.3 Oberflächenwasserbeseitigung dieser Begründung).
Ein Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist nicht nachrichtlich zu übernehmen.
Der beidseitig 5,00 m breite Gewässerrandstreifen gilt gemäß § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG für den Außenbereich. Der Gewässerrandstreifen im Plangebiet steht auf Grund der Lage des Gewässers II. Ordnung innerhalb der Verkehrsflächen in einer angemessenen Breite entsprechend der Breite der Erschließungsstraße zur Verfügung.

Ostsee

Die Uferlinie vom 15. Januar 2004 ist Bestandteil der Vermessungsunterlage, welche dem Bebauungsplan als Planunterlage dient.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V):
An Küstengewässern ist ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Dieser Abstand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bezug bildet die vorgenannte Uferlinie vom 15. Januar 2004.

Anlagen an der Küste § 89 Landeswassergesetz M-V:
Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bedarf bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. Hierauf wies das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf hin. Die Baugebietsflächen des Plangebietes sind mehr als 150m von der Küste (Uferlinie vom 15. Januar 2004) entfernt, die mittels Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind mehr als 180 m von der Küste (Uferlinie vom 15. Januar 2004) ent-

fernt. Aus der Stellungnahme des StALU zum Vorentwurf und vorangegangenen Abstimmungen diesbezüglich mit dem StALU entnimmt die Hansestadt Wismar, dass keine Belange geltend gemacht werden, die einer Unterschreitung des 200m - Abstandes zu Ostsee mit Baugebietsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen mit der vorliegenden Planung entgegen stehen.

15.4 Hochwasserschutz

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN. Höhere Wasserstände sind möglich. Das Plangebiet liegt über dem Bemessungshochwasserstand. Die geringste Höhe des Geländes im Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Geltungsbereich, im Bereich der derzeitigen Bushaltestelle und Zufahrt zur Median-Klinik, mit ca. 4,50m ü HN. Die Baugebiete im Plangebiet liegen auf Geländehöhen von ca. 6,00 m ü HN (im nordöstlichen Plangebiet) bis zu ca. 23,50 m ü HN (im südwestlichen Plangebiet).
Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen; das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.
Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass der durchschnittliche Küstenrückgang ca. 30m in 100 Jahren beträgt.
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt zum Vorentwurf in unmittelbarer Nähe zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Dem vorliegenden Entwurf sind nunmehr Geländehöhen zu entnehmen, so dass mit der Stellungnahme zum Entwurf die diesbezügliche Aussage zu konkretisieren ist.
Gemäß den Angaben zu überflutungsgefährdeten Bereichen (Quelle: Umweltkarten M-V im Internet) liegt das Plangebiet weder innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten nach HWRM-RL (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) noch in einem potentiellen Überflutungsraum, der über die HWRM-RL hinausgeht.
Gegen die Ausweisung von Baugebieten im nördlichen Plangebiet wurden von der zuständigen Behörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt) keine Bedenken vorgetragen. Die Baugrundstücke im nördlichen Plangebiet zwischen Küstenwald und Wohnstraße 2 bzw. Planstraße A haben eine Geländehöhe von ca. 6,00 m ü. HN (nordöstlich) bis ca. 9,00 m ü. HN (nordwestlich). Konkrete Zahlen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Eine Ausweisung als Grünfläche in diesem Bereich - wie von der unteren Abfallbehörde in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf angeregt - hält die Hansestadt Wismar aus diesen Gründen nicht für erforderlich. Zu Abständen zu Gewässern wird auf den vorhergehenden Punkt in dieser Begründung verwiesen.
Das überplante Gebiet befindet sich in ca. 150m von der Uferkante der Ostsee entfernt, der durchschnittliche Küstenrückgang für den Bereich Wendorf beträgt ca. 30m in 100 Jahren. Wie das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt mitteilt, ist eine Beeinträchtigung durch den Küstenrückgang damit vorerst nicht zu besorgen. Auf Anfrage der Hansestadt Wismar beim StALU wurde mitgeteilt, dass auch eine Bebauung in einem geringeren Abstand als 200m den Belangen des Küstenschutzes nicht entgegensteht.

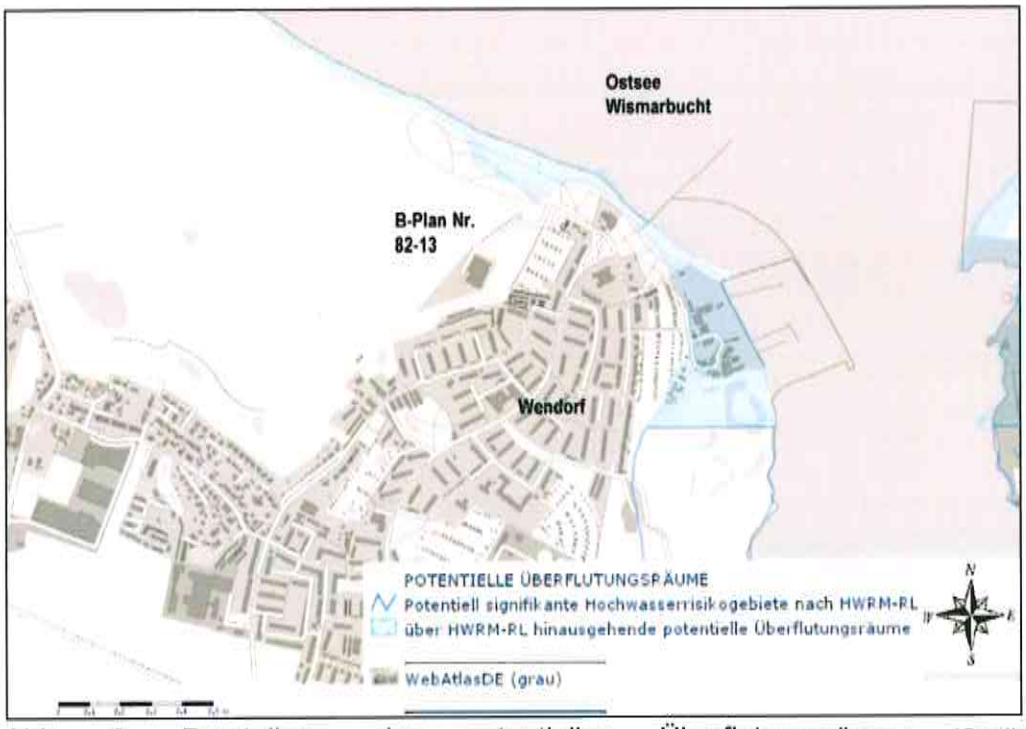


Abb. 9: Darstellung der potentiellen Überflutungsräume (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL, Stand: 29. Juli 2015)

16. Hinweise

16.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschafsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

16.2 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

16.3 Gewässerschutz

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

16.4 Artenschutzrechtliche Belange

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Eine Kompensation der geringfügigen Beeinträchtigungen der potentiellen Äsungsflächen für Rastvögel erfolgt durch Pflanzung einer sichtverschattenden Heckenstruktur am Außenrand des Plangebietes.

Zum Schutz der Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, steile Böschungen zu vermeiden und Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen. Zuvor hineingefallene Tiere sind zu entnehmen.

16.5 Hinweise zu Natura2000-Gebieten

FFH-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff"

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.
Um den Lebensraumtyp dennoch zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, wird empfohlen

- wilde Strandzugänge zu sperren und
- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

SPA "Wismarbucht und Salzhaff"

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung

reduziert werden. Daher wird zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitate der Vogelarten eine Besucherinformation empfohlen.

Durch Hinweisschilder können Besucher des Schutzgebietes hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten sensibilisiert werden. Weiterhin kann durch die Hinweisschilder auf die mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen hingewiesen und über geeignete Verhaltensregeln innerhalb des Schutzgebietes informiert werden.

Wissen und Informationen zum SPA bewirken eine größere Akzeptanz für dessen Schutzziele. So werden auch Einschränkungen in der Nutzung bestimmter Bereiche eher beachtet, als das alleinige Aussprechen von Verboten und Verhaltensvorschriften. Generell wird die Aufmerksamkeit der Besucher für natürliche Gegebenheiten und Prozesse erhöht.

16.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 1 – EM 1
Im Norden angrenzend an die interne Kompensationsmaßnahme 4 (Waldsaum) ist auf dem Flurstück 6/1 auf der Flur 12 der Gemarkung Wismar auf einer Fläche von 426 m² ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 2 – EM 2
Auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim stehen 16 Teilflächen für externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung (Abbildung 10). Externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 56.390 m² sind zum Ausgleich der Eingriffe zu realisieren. Auf der Teilfläche 2 ist auf einer Fläche von 53.800 m² eine Aufforstung mit Kiefern und die Entwicklung eines Waldrandes (fünfreihig) nach forstlichen Anforderungen[1] durchzuführen. Der übrige erforderliche Anteil von 2.164 m² ist durch Aufforstung einer weiteren Teilfläche der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim nach forstlichen Anforderungen[1] auszugleichen. Alternativ können auch andere Teilflächen der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim als externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Gebiet „Seebad Wendorf" angerechnet werden.

[1] Aufforstungsgenehmigung vom 20.11.2012, erteilt durch das Forstamt Gädebehn, Rönkenhofer Weg 2, 19089 Gädebehn, Aktenzeichen: 7444.11

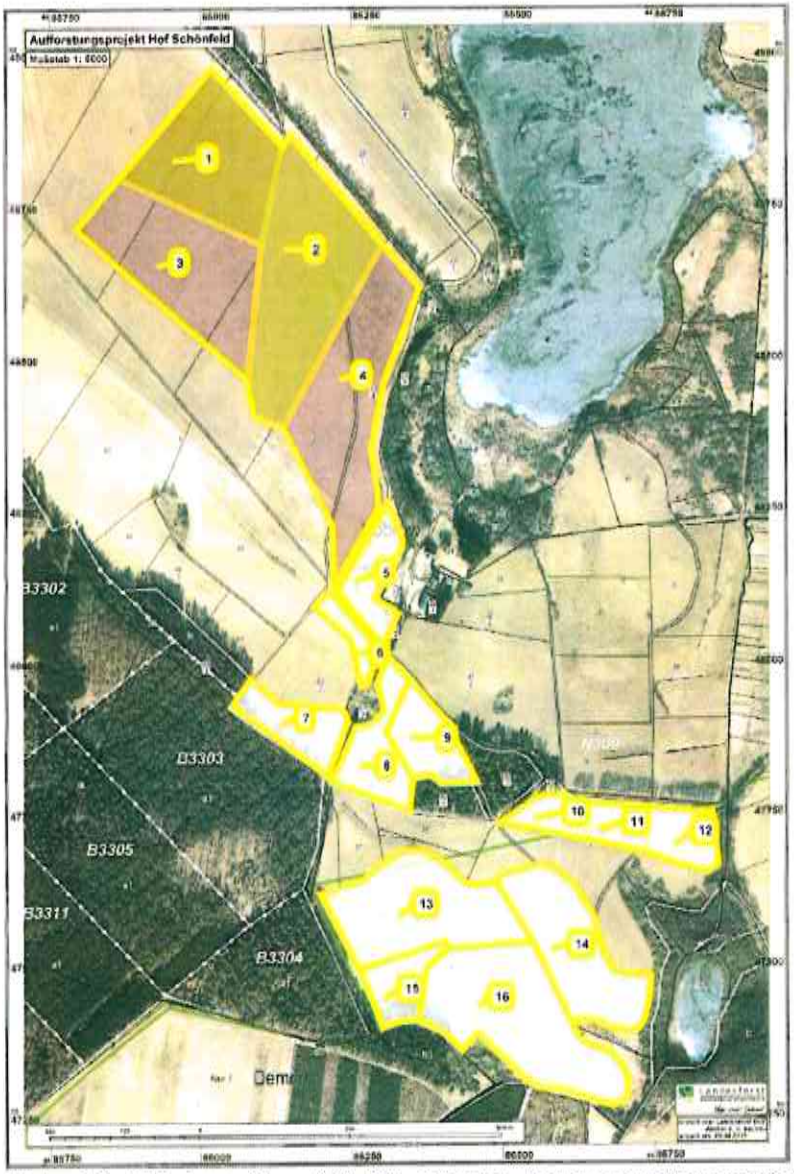


Abb. 10: Flächen (1 – 16) für externe Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn 2012)

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 3 – EM 3

Im Norden des Plangebietes ist westlich des Waldrandes des Landschaftsschutzgebietes L 72b „Küstenlandschaft Wismar-West" angrenzend an den dortigen Waldweg auf dem Flurstück 3226/6 auf der Flur 1 der Gemarkung Wismar auf einer Fläche von 2.147,5 m² ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

16.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

16.8 Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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 behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

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

Die stationäre Aufstellung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, unterliegt den Regelungen des *LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)* mit Stand vom 28.08.2013.
Die Aufstellung der genannten Geräte ist der Baubehörde, verbunden mit der Vorlage des entsprechend des Leitfadens erstellten schalltechnischen Nachweises über die schalltechnische Verträglichkeit der Geräte mit der Wohnnachbarschaft, anzuzeigen.
Der LAI Leitfaden kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, Wismar eingesehen werden.

16.10 Maßnahmen der Infrastruktur außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes ist zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur die Errichtung von einzelnen Spiel- und Freizeitgeräten bis zum Abschluss des Planverfahrens zu regeln und im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Dafür sind Flächen im Parkbereich des Seebad-Wäldchens vorgesehen.

16.11 Regelung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz im städtebaulichen Vertrag

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger werden die gemäß Text B - II. unter Grünflächen, Bepflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote genannten Maßnahmen und deren Ausführung geregelt.

16.12 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

16.13 Hinweise zur Einfriedung mit Laubholzhecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen

Vorzugsweise sind für Hecken zur Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen folgende einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Sträucher:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris),
Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Weigelie (Weigela spec.),
Pracht-Spierstrauch (Spiraea x vanhouttei),
Japanischer Spierstrauch (Spiraea japonica),
Ranunkelstrauch (Kerria japonica 'Pleniflora'),
Deuzie (Deutzia spec.),
Johannisbeere (Ribes spec.),
Gewöhnlicher Flieder (Syring vulgaris).

16.14 Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

16.15 Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder sind für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

16.16 Lärmminderungsmaßnahmen zum Schutz der Median-Klinik vor Baulärm

Lärmmindernd für die Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet wirkt sich die Realisierung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen aus. Dies betrifft jedoch lediglich die ebenerdigen Aufenthaltsbereiche außen und ggf. noch das Erdgeschoss des Klinikgebäudes.

Gutachterlich wurde darüber hinaus ein Spektrum weiterer in Betracht kommender Lärmminderungsmaßnahmen dargestellt:

- Bildung von Bauabschnitten, sodass sich die Bautätigkeiten innerhalb gewisser Zeitspannen jeweils auf Teile des Plangebietes beschränken;
- Arbeitszeiten auf den Baustellen nur zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr außerhalb der Nachtzeit, ggf. Regelungen von Ausnahmen im Einzelfall;
- Nutzung lärmarmer Maschinen;

- Beschränkung der Einsatzzeiten lärmintensiver Maschinen/ Geräte auf < 8 Stunden/Tag bzw. bei besonders hoher Lärmintensität auf < 2,5 Stunden/Tag;
- Einbau der Fenster in den Gebäuden, bevor mit lärmintensiven Innenausbauarbeiten begonnen wird;
- Anweisung der Baufirmen, auf lärmarmes Verhalten zu achten und beispielsweise große Fallhöhen, unnötige Schlaggeräusche etc. zu vermeiden und Baumaschinen bei Nichtgebrauch abzuschalten.

Die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Dem wachsenden Mangel an freier Wohnfläche in der Hansestadt Wismar, verbunden mit zunehmend fest zustellenden Wanderungsprozessen aus dem städtischen Umland in die städtischen Bereiche, soll mithilfe des Bebauungsplanes Nr. 82/13 entgegengewirkt werden. Der Bau des neuen Wohngebietes soll Wismars Bedeutung als Mittelzentrum stärken und die Siedlungsentwicklung im Kerngebiet des Stadt-Umland-Bereiches fördern.

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität wie folgt formuliert:

- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,
- Nutzung der Wegeverbindung durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die Hansestadt Wismar gibt es eine Vielzahl an Wohnbaustandorten, die unterschiedlichen planungsrechtlichen Kategorien und Ständen der Realisierung zuzuordnen sind. Jedoch werden die oben genannten Anforderungen nur von dem Standort „Seebad Wendorf" erfüllt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82/13 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Wohngebietes und dessen Realisierung hergestellt werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargestellt.

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

Der Ortsteil Wendorf der Hansestadt Wismar liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland". Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel" zuordnen.

Der Geltungsbereich für die geplante bauliche Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 befindet sich westlich vom Grundstück der Median-Klinik und südlich des Küstenschutzwaldes.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Davon sind ca. 2 ha als Grünfläche bzw. Maßnahmenflächen festgesetzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetzte und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 „Einordnung in die übergeordnete und örtliche Planung" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 BNatSchG, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 BNatSchG etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura2000-Gebiete
In einer Entfernung von ca. 130m nördlich des Vorhabengebietes befinden sich zwei Natura2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Wismarbucht" (DE 1934-302) und
- SPA „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401).

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu diesen Natura2000-Gebieten wurden im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob von dem Bebauungsplans Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht" und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff" werden der Begründung als Anlage beigefügt.

FFH-Gebiet „Wismarbucht"
Das Gebiet umfasst eine Fläche von 23.828 ha. Es handelt sich vor allem um Wasserflächen der Wismarbucht und des Salzhaffs sowie einen schmalen Landstreifen.

Die Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

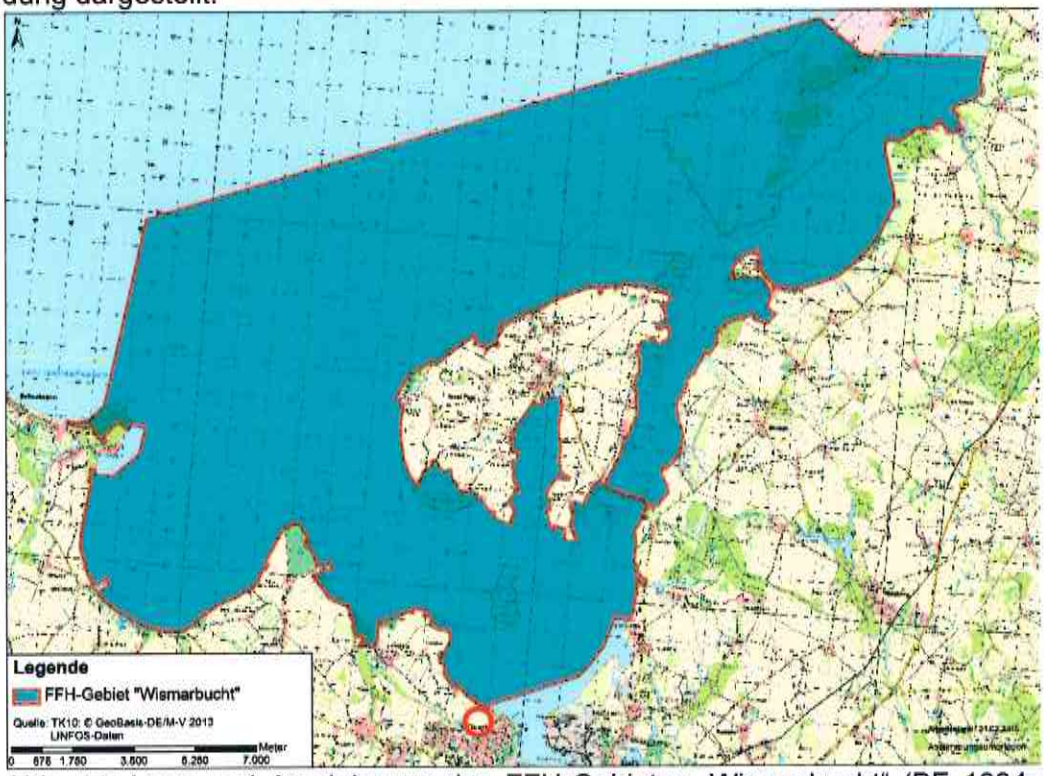


Abb. 11: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht" (DE 1934-302) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

Im Folgenden wird die FFH-VU für das FFH-Gebiet „Wismarbucht" im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar zusammenfassend wiedergegeben.

„Das FFH-Gebiet „Wismarbucht" ist ca. 130 m von dem Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und der Tatsache, dass Bautätigkeiten nur zeitlich befristet wirken, können baubedingte Auswirkungen auf die Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem FFH-Gebiet ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von FFH-Lebensraumtypen und -Arten des Schutzgebietes auszuschließen. Anlagenbedingte Auswirkungen können daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und den geplanten Gehölzanpflanzungen am Rand des Plangebiets können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht.

Im Rahmen dieser FFH-VU werden die Auswirkungen, die mit der Entwicklung eines Wohngebietes verbunden sind, auf das Schutzgebiet betrachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen/ Beeinträchtigungen, die durch die Herstellung und Realisierung eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet ergeben, bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Auswirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im bislang wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt.
Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Dies ergibt sich aus der Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf von ca. 4.000 in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 kommen etwa 500 Einwohner hinzu.
Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Bei dem Strandabschnitt von Wismar Wendorf bis Hoben handelt es sich um einen bereits regelmäßig genutzten Strandabschnitt. Aufgrund der bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auftretenden, regelmäßigen Störungen wird angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich und Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen nicht in erheblichem Maß zu erwarten sind. Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen können potenzielle Habitate der Zielarten des FFH-Gebietes innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs ausgeschlossen werden.
Eine geringfügige Erhöhung der Einwohner durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets führen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 1230 – „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation" durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.
Um den Lebensraumtyp dennoch zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, werden folgende Maßnahmen als geeignet angesehen:

- wilde Strandzugänge zu sperren und

- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

Zur Sicherung der Realisierung der aufgeführten Maßnahmen werden Maßnahmen im Erschließungsvertrag vereinbart. Weiterhin sind Ordnungsmaßnahmen zu treffen (keine Benutzung wilder Strandzugänge).

Im Planverfahren wurde auf die Beeinträchtigung durch Hunde von Spaziergängern aufmerksam gemacht. Eine Möglichkeit wäre es, Leinenzwang für Hunde bei Bedarf z.B. auch per Strandsatzung von der Stadt zu erlassen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt Wismar eine „Verordnung über das Halten und Führen von Hunden" erlassen hat, welche zu berücksichtigen und einzuhalten ist. Ebenfalls ist hier die Ahndung von diesbezüglichen Ordnungswidrigkeiten geregelt. Es wird auf die Aufsichtspflicht der Hundebesitzer verwiesen, jederzeit den Hund so zu beaufsichtigen, dass Menschen, Tiere oder Sachen nicht gefährdet werden.

Für den Kammmolch befinden sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs Gewässer, die als potenzielle Laichhabitate geeignet sind und Gehölzstrukturen, die dem Kammmolch als Landlebensraum dienen könnten. Diese Gewässer befinden sich jedoch außerhalb des FFH-Gebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine Eingriffe in potenzielle Habitate des Kammmolchs innerhalb des FFH-Gebietes vorgesehen.
Bei Umsetzung des Vorhabens gehen vor allem landwirtschaftliche Ackerflächen außerhalb des FFH-Gebietes verloren, die keine Bedeutung als Habitat für den Kammmolch besitzen. Die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes bleiben als potenzieller Wanderkorridor bzw. Winterquartier für den Kammmolch erhalten.
Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Art erwartet.

Da bei Umsetzung des Vorhabens keine erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erwartet werden, ergeben sich auch keine notwendigen vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung. Ein Monitoring der Lebensraumtypen und Habitate der Arten ist somit nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht" oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken."

SPA „Wismarbucht und Salzhaff"
Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von 42.472 ha und umfasst die Wismarbucht, das Salzhaff und im Osten angrenzende Landflächen. Etwa zwei Drittel der Fläche werden von Küstengewässern und ca. ein Drittel von Landflächen eingenommen.

Die Lage und Ausdehnung des SPA ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

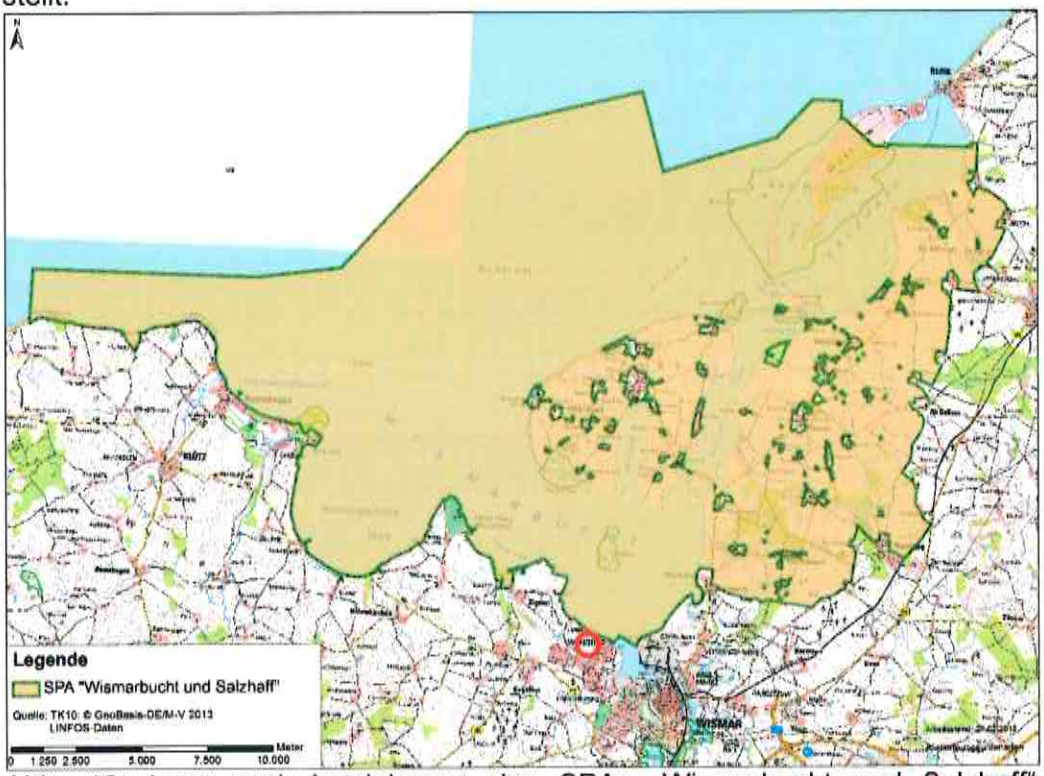


Abb. 12: Lage und Ausdehnung des SPAs „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

Im Folgenden wird die FFH-VU für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff" im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar zusammenfassend wiedergegeben.

„Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und den geplanten Gehölzanpflanzungen am Rand des Plangebiets können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und untersucht.

Im Rahmen dieser FFH-VU werden die Auswirkungen, die mit der Entwicklung eines Wohngebietes verbunden sind, auf das Schutzgebiet betrachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen/ Beeinträchtigungen, die durch die Herstellung und Realisierung eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet ergeben, bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Aus-

wirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im bislang wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt.
Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Dies ergibt sich aus der Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf von ca. 4.000 in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 kommen etwa 500 Einwohner hinzu.
Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Der küstenparallele Weg vom Vorhabengebiet nach Hoben ist überwiegend sichtverschattet, sodass Auswirkungen durch die Nutzung des Weges ausgeschlossen werden können.

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben im Bereich zwischen Küstenschutzwald und Hoben können daher ausgeschlossen werden.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Einwohnern und Gästen der Hansestadt Wismar genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine untergeordnete Nutzung des Weges durch Einzelne angenommen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben werden daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden. Daher wird zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitate der Vogelarten eine Besucherinformation empfohlen.
Durch Hinweisschilder können Besucher des Schutzgebietes hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten sensibilisiert werden. Weiterhin kann durch die Hinweisschilder auf die mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen hingewiesen und über geeignete Verhaltensregeln innerhalb des Schutzgebietes informiert werden.
Wissen und Informationen zum SPA bewirken eine größere Akzeptanz für dessen Schutzziele. So werden auch Einschränkungen in der Nutzung bestimmter Bereiche eher beachtet, als das alleinige Aussprechen von Verboten und Ver-

haltensvorschriften. Generell wird die Aufmerksamkeit der Besucher für natürliche Gegebenheiten und Prozesse erhöht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff" oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken."

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- Naturschutzgebiete sind im Wirkbereich des Plangebietes nicht zu beachten

- LSG „Küstenlandschaft Wismar-West" (Nr. L 72b, siehe Abbildung 13)

Der westliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West". In diesem Bereich des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand Grünflächen vorgesehen. Die geplanten Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und der vom Vorhaben betroffene Abschnitt des Küstenschutzwaldes befinden sich außerhalb des LSG.

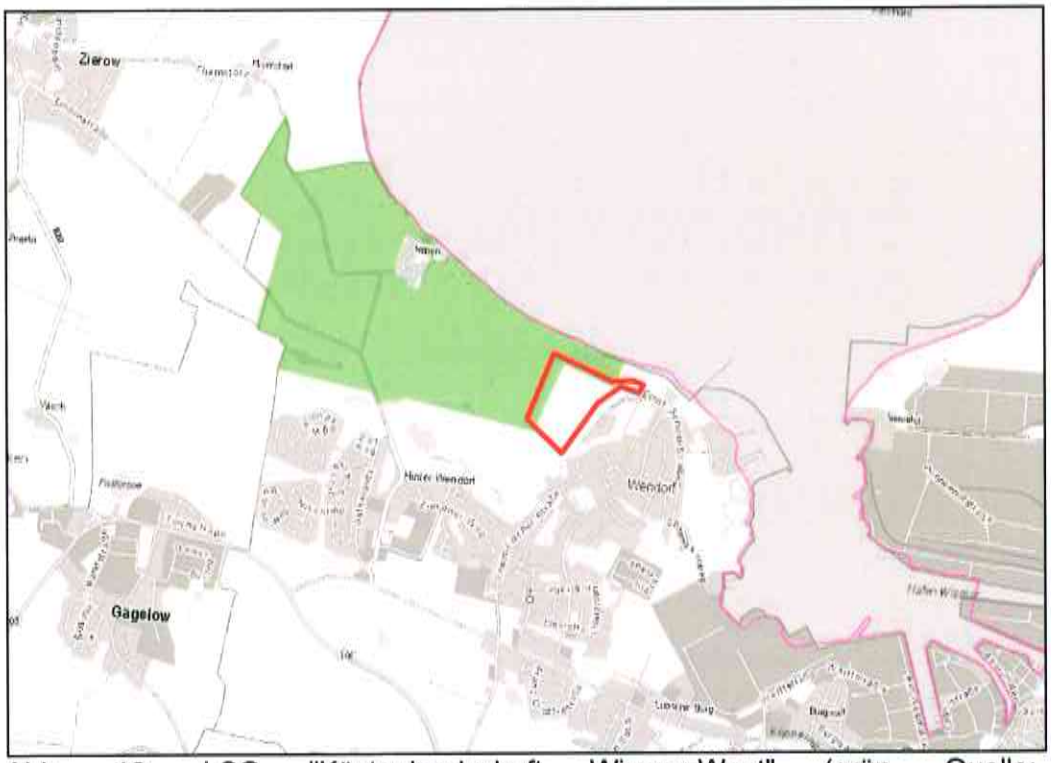


Abb. 13: LSG "Küstenlandschaft Wismar-West" (grün, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Plangebiet (rot)

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope, jedoch in der näheren Umgebung (siehe Abbildung 14).

- Nordöstlich des Plangebietes: Baumgruppe, Pappel (Nr. HWI00170, Gesetzesbegriff: naturnahe Feldgehölze)

- Nordöstlich des Plangebietes: Kliffküste bei Wendorf (Nr. HWI00175, Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküsten)
- Nördlich des Plangebietes: Strand, naturnah (Nr. HWI00167, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen)
- Nördlich des Plangebietes: Mariner Block- und Steingrund Bodden (Nr. NWM11384HWI00165, Gesetzesbegriff: Marine Block- und Steingründe)
- Südöstlich des Plangebietes: permanentes Kleingewässer, Weide (Nr. HWI00155, Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation)
- Südlich des Plangebietes: permanentes Kleingewässer, Wasserlinsen, Unterwasservegetation, Weide, verbuscht, Hochstaudenflur (Nr. HWI00152, Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation)
- Südwestlich des Plangebietes: temporäres Kleingewässer, Weide, beschattet, Soll, trocken (Nr. HWI00148, Gesetzesbegriff: Sölle)

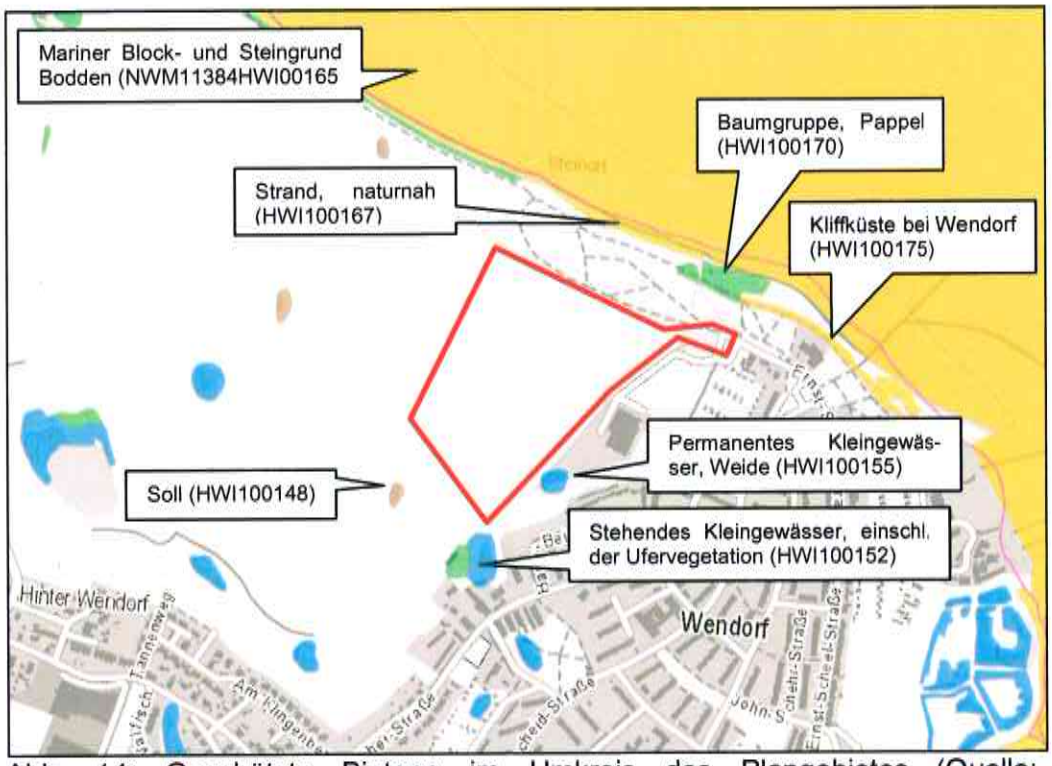


Abb. 14: Geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Plangebiet (rot)

Das in den Umweltkarten des LUNG M-V enthaltene gesetzlich geschützte Gehölzbiotop Nr. HWI00150 (Gebüsch/Strauchgruppe, Hochstaudenflur; naturnahe Feldgehölze) im Süden des Plangebietes, angrenzend an das stehende Kleingewässer Nr. HWI100152, ist real nicht mehr vorhanden. Es wurde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 71.08 entfernt.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1 Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
Menschliche Gesundheit,
Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA-2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie,
Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.
Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

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

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

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

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

5.1.2 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 82/13 bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung. Die intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

Im Bereich des Küstenschutzwaldes bestehen anthropogene Vorbelastungen durch die Nutzung als Erholungsgebiet mit damit verbundenen Wanderwegen. Die Nutzung im Bereich der Wege führte zu einer Verdichtung des Bodens und damit einer Zerstörung des natürlichen Bodengefüges.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
a1) Mensch	unerheblich	Randgebiet der Hansestadt Wismar. Plangebiet angrenzend an den Stadtteil Wendorf durch Ackerflächen und Küstenlage geprägt; Landschaftsraum mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naherholung und Tourismus.	Die Errichtung neuer Wohngebiete in Wismar entspricht den Ausweisungen des ISEK Wismar für die Verbesserung der Wohnfunktion der Hansestadt. Zudem entspricht die geplante Entwicklung den Erfordernissen des RREP WM für die gesamträumliche Entwicklung und die Siedlungsentwicklung in der Hansestadt Wismar. Der Stadtteil Wendorf wird aufgrund der guten Lagequalität vorrangig zur Entwicklung von Wohnraum ausgewiesen (s. Punkt 6 im städtebaulichen Teil). Die Funktion als Naherholungs- und Tourismusraum wird durch die gute Lage nahe der Küste mit der umliegend bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet und dessen immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen oder Betriebe, die nach dem BImSchG durch das StALU genehmigt oder angezeigt wurden. Die prognostizierten Lärmemissionen innerhalb des Plangebiets liegen nur minimal über den Orientierungswerten der TA Lärm und somit innerhalb des Abwägungsspielraums, sodass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Die entstehenden, zusätzlichen Lärmbelastungen im Bereich der Zufahrtstraße sind nur geringfügig und können daher als unerheblich angesehen werden. Um die Lärmbelastungen durch und auf die Median-Klinik zu

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			vermindern, ist vorgesehen, einen Lärmschutzwall von 3,00 m bis maximal 4,50 m Höhe anzulegen und zu bepflanzen (s. Punkt 5.5.1: interne Kompensationsmaßnahmen). Insgesamt werden die Lärmemissionen als unerheblich eingestuft. In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	erheblich	Insgesamt geringe Bedeutung der Ackerflächen; hohe Bedeutung des Buchenmischwaldes im Norden des Plangebietes; mittlere bis hohe Bedeutung des Laubholzbestandes im Süden des Plangebietes; Rastgebiet Stufe 3 (Bedeutung hoch bis sehr hoch) auf den Ackerflächen; Verschiedene geschützte Biotope außerhalb des Plangebietes geringer bis mittlerer Bedeutung.	Eine Überbauung der Acker- und Waldflächen und damit ein Lebensraumverlust ist erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden unter Punkt 5.4 im Umweltteil betrachtet. Der Buchenmischwald ist Bestandteil des Küstenwaldes. Laut § 13 LWaldG M-V sind Kahlhiebe im Abstand bis 300 m zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern genehmigungspflichtig. Die Genehmigung der Waldumwandlung liegt bis zum Satzungsbeschluss vor. Aufgrund der relativ geringen Waldfläche, die zur Umwandlung vorgesehen ist, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass eine langfristige Beeinträchti-

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			gung (über die Bauphase hinaus) des Küstenschutzwaldes eintreten wird. Durch die Randlage der geplanten Zufahrtsstraße wird keine Zerschneidung des Waldes bewirkt. Zudem wird der gesetzlich vorgeschriebene (§ 20 LWaldG M-V) Waldschutzstreifen von 30 m zum Waldrand eingehalten. Zum weiteren Schutz des Waldes und als Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Küstenschutzwald ist entlang des Plangebietes am Waldrand eine 4 m breite Aufforstung als Saum vorgesehen. Die zusätzliche, verkehrsbedingte Lärm- und Immissionsbelastung für im Wald lebende Tiere kann durch die Anlage des Waldsaumes gemindert werden. Allerdings werden die zusätzlichen Lärm-/Immissionsbelastungen als unerheblich eingestuft, da bereits durch die aktuelle Nutzung des Waldes als Erholungsraum sowie durch die angrenzende Zufahrt zur Median-Klinik entsprechende Störungen vorhanden sind. Der Laubholzbestand im Südosten des Plangebietes stellt einen Lebensraum für Brutvögel und ein Winterquartier sowie Landlebensraum für Amphibien dar. Mit dem Bebauungsplan werden durch Festsetzungen Waldabstände von 30 m eingehalten. Auswirkungen darauf bestehen somit nicht. Im Ergebnis des Artenschutz-Gutachtens (Stand: 17.12.2015) zu dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde eine potentielle Betroffenheit der Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel und Amphibien festgestellt.

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen festgelegt. Diese sind im Text-Teil B festgesetzt. Die außerhalb des Plangebietes liegenden geschützten Biotope werden berücksichtigt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind unter Einhaltung der Gesetze und Vorschriften keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich	Im Bereich des Plangebietes stehen grund- und stauwasserbestimmte Lehme und Tieflehme an. Der Grundwasserflurabstand ist >10 m und das Grundwasser somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015). Mittlere bis hohe Bedeutung für Boden und Wasser. Die Grundwasserneubildung beträgt 50-100 mm/a und ist von geringer bis mittlerer Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten oder potentiell darüber hinausgehenden Hochwasserüberflutungsräumen nach HWRM-RL (s. Punkt 15.4 im städtebaulichen Teil).	Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen, geringfügige Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung. Da innerhalb des Plangebietes eine lockere Bebauung und die Festsetzung der Bauweise als offene Bauweise erfolgt, sind die Auswirkungen durch die Versiegelung relativ gering. Die Möglichkeiten zur Ableitung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers wurden geprüft und die Untersuchungen hierzu werden im Rahmen der technischen Planung fortgeführt. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken kann nicht erfolgen. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes ist eine Belastung des Grundwassers mit möglicherweise belastetem Niederschlagswasser ausgeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird komplett unter Berücksichtigung der vorhandenen Einleitstellen in die Ostsee abgeleitet. Erhebliche Beeinträchtigungen treten durch Versiegelungen im Sinne des Naturschutzrechtes auf. Die Ermittlung und

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, welches unterirdisch verrohrt verläuft und offen über einen Graben in die Ostsee abläuft.	Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden unter Punkt 5.4 im Umweltteil betrachtet. Das Gewässer II. Ordnung soll umverlegt werden, da eine Überbauung vorgesehen ist. Dies ist bei der zuständigen Behörde zu genehmigen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband befürwortet einen eventuellen Gewässerausbau, eine Änderung der Lage und den Ausbau als verrohrtes Gewässer. Der zuständige Wasser- und Bodenverband könnte sich auch eine naturnahe Gestaltung eines überwiegend offenen Gewässers vorstellen, das jedoch sehr tief im Gelände liegen würde. Deshalb wird der Herstellung eines neuen verrohrten Gewässers Vorrang eingeräumt. Da das Gewässer II. Ordnung nur umverlegt und somit erhalten bleibt, liegt keine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung vor. Die Vorflutfunktion bleibt aufrecht erhalten. Der Abstand nach § 89 LWasG M-V von 200 m zu Küstengewässern wird teilweise unterschritten. Das Plangebiet liegt mehr als 150 m entfernt, die Baugrenzen mehr als 180 m. Einer Unterschreitung steht laut Aussage des StALU nichts entgegen.
a7-a8) **Luft, Klima**	unerheblich	geringe bis mittlere Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung, mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung; mittlere bis hohe Bedeutung der Wald- und Laubholzflächen für die Frischluftentstehung,	Stärkere Erwärmung, Verlust/Verminderung der Kalt- und Frischluftentstehung durch die Versiegelung, jedoch sind aufgrund des relativ geringen Flächenverlustes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Lage an der Küste, den Ackerflächen und dem

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung.	Küstenwald besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch relevante Flächen statt sowie keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.
a9) Landschaftsbild	unerheblich	Landschaftsbildraum: Plangebiet liegt innerhalb „Ackerland des Klützer Winkels" mit geringer bis mittlerer Bedeutung und angrenzend an „Ufernahe Wiesenlandschaft der Insel Poel und von Wismar" mit sehr hoher Bedeutung und dem Urbanen Raum Wismars; (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015), abwechslungsreiche Topographie mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 12 m; Das Plangebiet befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum.	Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zersiedlung entgegen gewirkt. Minderung der Beeinträchtigungen durch eine Einbindung der geplanten Bebauung mit Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes. Von der Küste aus wirkt der Küstenschutzwald als natürliche Sichtbarriere. Zusätzlich trägt die umsäumende Heckenpflanzung zu einer Einbindung des Gebietes in den Landschaftraum bei. Die generell niedrige Höhenlage sowie eine relativ niedrige Bauweise der Wohngebäude (ein- oder zweigeschossig mit flachgeneigten Dächern) mindert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zudem wird es zu einer Abschirmung des hohen Gebäudes der Median-Klinik in Bezug auf die umgebende Landschaft in westliche Richtung kommen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Vergleich zu einer Bebauung als Klinikstandort (nach dem bislang wirksamen Flächennutzungsplan zulässig) als geringer bewertet, aufgrund der im Vergleich niedrigeren Gebäudehöhe. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen.

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	unerheblich	In einer Entfernung von ca. 130 m nördlich des Vorhabengebietes befinden sich zwei Natura2000-Gebiete: - FFH-Gebiet „Wismarbucht" (DE 1934-302) und - SPA „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401).	Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den Natura2000-Gebieten wurden im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht" und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff" werden der Begründung als Anlage beigefügt. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht in erheblichem Maß negativ auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete oder die für deren Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirkt.
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	unerheblich	siehe zu a1 und a7-a8	Die geplante bauliche Entwicklung entspricht dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar. Die entstehenden, zusätzlichen Lärmbelastungen im Bereich der Zufahrtstraße sind nur geringfügig und können daher als unerheblich angesehen werden. Um die Lärmbelastungen durch und auf die Median-Klinik zu vermindern, ist vorgesehen, einen Lärm-

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			schutzwall von 3,00 m bis maximal 4,50 m Höhe anzulegen und zu bepflanzen (s. Punkt 5.5.1: interne Kompensationsmaßnahmen). In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	erheblich	Im Plangebiet sind 2 Bodendenkmale vorhanden (Kategorie: blau). Im Rahmen der archäologischen Voruntersuchung konnten die aufgedeckten Befundstrukturen einer Siedlung der Bronzezeit (1.800 – 550 v. Chr.) zugewiesen werden.	Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchung, in der das Vorhandensein einer gut erhaltenen, wissenschaftlich bedeutenden Siedlung im Untersuchungsbereich nachgewiesen werden konnte, ist eine bauvorgreifende Hauptuntersuchung notwendig. Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet. Daher werden die Auswirkungen auf die Bodendenkmale als erheblich eingeschätzt. Unabhängig von dieser Bewertung werden durch die Hauptuntersuchung und Bergung Funde dauerhaft sichergestellt. Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden. Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar untersucht. Unter Berücksichtigung der mit der Planung verbundenen Ziele sind keine anderweitigen Planungsalternativen möglich (vgl. Punkt 6.3 im städtebaulichen Teil). Sonstige Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht bekannt (siehe im städtebaulichen Teil).
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	-	Solaranlagen sind auf Dächern und an Wänden erlaubt, jedoch nicht freistehend. Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.
g) Landschaftspläne u. a. insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	erheblich	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet Klinik dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vorgenommen. Es liegt kein Landschaftsplan der	Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 erfolgte die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar. Eine Aufstellung eines Landschaftsplanes wird im Zugsammenhang mit der vorliegenden Planung nicht für notwendig erachtet. Es erfolgte die Umwidmung einer bereits für bauliche Zwecke im Flächennutzungs-

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		Hansestadt Wismar vor.	plan dargestellten Fläche hinsichtlich der Art der Nutzung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche/ allgemeine und reine Wohngebiete.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	Im Plangebiet sind keine für die bestehende Luftqualität relevanten Einrichtungen vorhanden.	Durch die geplante Bebauung ist keine signifikante Zunahme der Emissionen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität kann daher ausgeschlossen werden.
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	unerheblich	-	Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Minderung der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die zusätzliche Wohnraumnutzung und damit verbundene zusätzliche Lärm- und Wanderbelastungen in Wald und Umland nehmen gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das Landschaftserleben werden einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplan-

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver-fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			te bauliche Entwicklung dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar.

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel und Amphibien wurden durch das Gutachterbüro BAUER vorgenommen. Es wird nur von einem Vorkommen und einer potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen. Die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht" (Stand: 17. Dezember 2015) für den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar des Gutachterbüros BAUER liegt vor und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.
Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.
Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand sowie die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" des Gutachterbüros BAUER herangezogen.

5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF") im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF") zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden Vogelarten
II sämtliche Arten des Anhangs Iva FFH-RL
III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

5.3.3 Relevanzprüfung

Durch das Gutachterbüro BAUER wurde eine "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar vorbereitet (Stand: 17.12.2015). Nachfolgend werden die relevanten Inhalte zusammengefasst.

I alle wildlebenden Vogelarten
Brutvögel
Das Gutachterbüro BAUER führte im Jahr 2014 zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel eine Bestandserfassung durch.
Das Untersuchungsgebiet (Plangeltungsbereich B-Plan Nr. 82/13) ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 150 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff". Es konnten insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum der Gebüsche und Vorwaldstadien sowie der Ackerlandschaft. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüschen bzw. in der Bodenvegetation in der Nähe von Gebüschen und Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüschstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes. Diese Gehölze bleiben erhalten. Desweiteren kommen baumbrütende Arten im Bereich des Küstenschutzwaldes vor. Es wurden keine Wertarten festgestellt. Alle festgestellten Brutvogelarten können als weniger störungsempfindlich eingestuft werden. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtline (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt" eingestuft. In der folgenden Tabelle 5 werden alle 23 im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

Tab. 5: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Lfd. Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	*Columba palumbus*	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	*Parus caeruleus*	X	Bg	-	-
3	Kohlmeise	*Parus major*	X	Bg	-	-
4	Weidenmeise	*Parus montanus*	X	Bg	V	-
5	Elster	*Pica pica*	X	Bg	-	-
6	Fitis	*Phylloscopus trochilus*	X	Bg	-	-
7	Sumpfrohrsänger	*Acrocephalus palustris*	X	Bg	-	-
8	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atriucapilla*	X	Bg	-	-
9	Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	X	Bg	-	-
10	Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	X	Bg	-	-
11	Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	X	Bg	-	-
12	Star	*Sturnus vulgaris*	X	Bg	-	-
13	Amsel	*Turdus merula*	X	Bg	-	-
14	Grauschnäpper	*Muscicapa striata*	X	Bg	-	-
15	Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	X	Bg	-	-
16	Sprosser	*Luscinia luscinia*	X	Bg	-	-
17	Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	X	Bg	-	-
18	Bachstelze	*Motacilla alba*	X	Bg	-	-
19	Grünfink	*Carduelis chloris*	X	Bg	-	-
20	Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	X	Bg	V	V
21	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	X	Bg	-	-
22	Feldlerche	*Allauda arvensis*	X	Bg	3	3
23	Goldammer	*Emberiza citrinella*	X	Bg	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖLKER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Ergänzung zur Saatkrähe

Im an das Plangebiet angrenzenden Küstenschutzwald befindet sich in 70 bis 80 m Entfernung zur Grenze des Geltungsbereichs eine Kolonie von Saatkrähen mit 10 bis 20 Brutpaaren. Die Saatkrähe ist in ihren Kolonien im Siedlungs-

bereich an den Menschen angepasst und gegenüber der Siedlungsnutzung als relativ unempfindlich einzustufen. Da keine erheblichen Auswirkungen auf den Küstenwald zu erwarten sind, wird auch die Saatkrähenkolonie nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch mögliche Aktivitäten der Saatkrähen sind aufgrund der Entfernung zur vorgesehenen Bebauung von über 100 m auszuschließen.

Rastvögel
Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Rastvögel erfolgte eine Erfassung der Rastvögel im Herbst/Winter 2013/2014.
Als planungsrelevantes Untersuchungsgebiet wurden das eigentliche Vorhabengebiet einschließlich eines 300 m breiten Puffers im Richtung Westen betrachtet. Das Untersuchungsgebiet wurde von Wendorf und Hoben am Tage nach äsenden Gänsen, Schwänen und Kranichen abgesucht.
Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als küstennahe Äsungsflächen insbesondere für Gänse und Schwäne. Die Eignung der Flächen als Äsungsfläche ist überdies vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Im betrachteten Zeitraum konnte jedoch kein Rastgeschehen von Gänsen, Schwänen oder Kranichen festgestellt werden. Die Flächen wurden aktuell nicht als Äsungsflächen genutzt. Überdies ist ein direkter Anflug von der Ostsee her aufgrund des vorgelagerten, hohen Küstenwaldes nicht möglich. Insgesamt ist die Bedeutung des eigentlichen Plangeltungsbereiches als maßgeblich bedeutsame Äsungsfläche nicht gegeben. Durch die Verschiebung der Siedlungsaußengrenze kommt es aber potenziell unter Betrachtung des Mindestabstandes von 300 m zu Störelementen zu einer Verringerung der potenziell zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche auf dem Ackerschlag.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
Amphibien
Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten Geländebegehungen im Jahr 2014.
Im eigentlichen Plangebiet befinden sich keine Amphibien-Laichgewässer, im Umkreis liegen jedoch drei Gewässer, die potentiell eine Bedeutung als Laichgewässer besitzen.
In zwei dieser Gewässer konnten die Arten Teichmolch und Teichfrosch nachgewiesen werden. Im Gewässer an der Median-Klinik wurde zudem der Europäische Laubfrosch erfasst, der sich voraussichtlich auch in das Gewässer am Rand des Bebauungsplans Nr. 71/08 ausbreiten wird, da dieses optimale Voraussetzungen für den Europäischen Laubfrosch bietet.
Darüber hinaus wurde die Erdkröte im Gebiet beobachtet, besitzt dort jedoch kein Laichgewässer.

Fledermäuse
Der Baumbestand, der im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden muss – der Bereich der geplanten Zufahrtsstraße – wurde auf die aktuelle Habitatfunktion für Fledermäuse geprüft. Die Begutachtung erfolgte am 21. Juli und 21. November 2014 am Tage mit dem Ziel, Hinweise für eine Nutzung der Bäume durch Fledermäuse zu finden.
Die Gehölze weisen aufgrund des geringen Alters keine geeigneten Höhlen für baumbewohnende Arten auf. Eine Nutzung als Sommer- bzw. Winterquartier ist ebenso auszuschließen. Eine Funktion als Übergangsquartier bzw. Tageshangplatz ist nicht gänzlich auszuschließen.

Für die Bewertung der Habitatfunktion für die weiteren Anhang IV-Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt (siehe nachfolgende Tabelle 6).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage der Betrachtung II/III in Tabelle 6 wird die Tabelle „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte" Pflanzen und Tierarten" des LUNG M-V verwendet.

Tab. 6: Potenzialanalyse der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL

	Angaben zu Verbreitung und Ökologie		Potentielles Vorkommen im Plangebiet
Artname	**Vorkommen in M-V (speziell NWM)**	**Lebensraum**	
Gefäßpflanzen			
Sumpf-Engelwurz (Angelica palustris)	eine Population im NSG "Kiesbergwiesen bei Bergholz" sowie eine kleinere östlich davon	wechselnasse Standorte, die im Sommer abtrocknen, v.a. Feuchtwiesen	Nein
Kriechender Sellerie (Apium repens)	"zerstreutes" Vorkommen mit Schwerpunkt in der Landschaftszone Mecklenburgische Seenplatte	Ufer unterschiedlicher Gewässer, im Grünland, auf Scherrasen oder an Wegrändern; offener Boden und/oder niedriger Pflanzenbewuchs sowie feuchter bis zeitweise nasser Untergrund sind wichtig	Nein
Frauenschuh (Cypripedium calceolus)	Vorkommen in den Hangwäldern der Steilküste des Nationalparks Jasmund auf Rügen	lichte Wälder, wärmebegünstigte Waldrandbereiche, Säume, besonnte Waldlichtungen, in seltenen Fällen auch Halbtrockenrasen in Übergangsbereichen zu Gebüschen oder Wäldern, oft auf frischen bis mäßig trockenen Kalk- und basenreichen Lehmböden	Nein
Sand-Silberscharte (Jurinea cyanoides)	Nur ein Vorkommen in der Landschaftseinheit "Mecklenburgisches Elbetal" ist derzeit bekannt	offene, nährstoffarme, basenreiche Sandböden, z.B. sonnige, magere Dünenrasen oder Kiefernwaldlichtungen	Nein
Sumpf-Glanzkraut (Liparis loeselii)	Überwiegende Vorkommen in den Landkreisen Mecklenburg-Strelitz und Müritz, jedoch in allen naturräumlichen Einheiten Nachweise vorhanden	nasse, unbewaldete, basenarme und nährstoffarme bis mäßg nährstoffreiche Flach- und Zwischenmoore	Nein
Schwimmendes Froschkraut (Luronium natans)	Derzeit nur drei Vorkommen in M-V, Art weist jedoch deutliche Populationsschwankungen auf, sodass ein Wiederbesiedeln passender Standorte möglich ist	flach überschwemmte, zeitweise trockenfallende Uferbereiche von nährstoffarmen bis mäßig nährstoffreichen, stehenden oder langsam fließenden Gewässern mit wenig bewachsenen Rändern (z.B. Bäche, Gräben, Teiche, Moortümpel)	Nein
Mollusken			
Zierliche Tellerschnecke (Anisus vorticulus)	In M-V sind 11 Lebendvorkommen bekannt, zwei davon liegen in NWM.	saubere, stehende Gewässer oder Gräben, pflanzenreich, gut besonnt, z.B. Altarme, Lehm- und Kiesgruben, Kleingewässer in Flussauen, Moortümpel, v.a. Flachwasserbereiche	Nein
Gemeine Bachmuschel (Unio crassus)	M-V weist die größten rezenten Populationen auf, insbesondere in West-M-V, Vorkommen in NWM sind bekannt	saubere Fließgewässer mit strukturiertem Substrat und abwechslungsreicher Ufergestaltung; schnell fließend mit gut durchströmtem und gut mit Sauerstoff versorgtem Sohlsubstrat; auf Wirtsfische angewiesen	Nein

	Angaben zu Verbreitung und Ökologie		Potentielles Vorkommen im Plangebiet
Artname	**Vorkommen in M-V (speziell NWM)**	**Lebensraum**	
Libellen			
Grüne Mosaikjungfer (Aeshna viridis)	In M-V v.a. Vorkommen in den Flüssen Warnow, Trebel, Recknitz, Peene sowie in Neustrelitz	Vorkommen im Norddeutschen Tiefland, Larven sind auf die Pflanzenart Krebsschere angewiesen; besiedelt werden stehende bis langsam durchströmte Gewässer (z.B. Altarme, Weiher, Flachseen, Torfstiche) mit mittlerem Nährstoffgehalt	Nein
Asiatische Keiljungfer (Gomphus flavipes)	Hohes Ausbreitungspotential, sodass von einer Wiederbesiedelung der Elbe in M-V auszugehen ist; Vorkommen in NWM derzeit unwahrscheinlich	strömungsberuhigte Abschnitte und Zonen von Flüssen mit feinen Bodenmaterialien für die Larven, blütenreiche Lebensräume in der Umgebung für die Imagines	Nein
Östliche Moosjungfer (Leucorrhinia albifrons)	In M-V sind nur wenige Vorkommen aus dem südöstlichen und östlichen Landesteil bekannt; ein Vorkommen in NWM ist unwahrscheinlich	kleinere, nährstoffarme Stillgewässer mit Verlandungszone (z.B. Kolke, Weiher, kleinere Seen in Mooren) mit reicher Unterwasservegetation, daneben auch Braunkohle- und Kiesabbaugewässer sowie Altarme	Nein
Zierliche Moosjungfer (Leucorrhinia caudalis)	relativ wenige Vorkommen bekannt, die sich über M-V verteilen, jedoch nicht flächendeckend sind; Vorkommen in NWM unwahrscheinlich	vorzugsweise echte Seen; flache Gewässer mit dichten, untergetauchten Pflanzenbeständen in oft wärmebegünstigten Lagen, mäßiger Nährstoffgehalt; ausgewogene Fischbiozönose	Nein
Sibirische Winterlibelle (Sympecma paedisca)	Zehn Vorkommen in Vorpommern bekannt; Vorkommen in NWM unwahrscheinlich	flache, besonnte Gewässer mit Röhricht- oder Ried-Pflanzenbeständen, z.B. Weiher, Seen, Moorgewässer	Nein
Große Moosjungfer (Leucorrhinia pectoralis)	Flächendeckend in M-V verbreitet	Gewässer mit reichhaltiger Ausstattung unterschiedlicher, jedoch nicht zu dichter Pflanzenbestände; bevorzugt stark besonnte Gewässer mit mittlerem Nährstoffgehalt	Nein
Käfer			
Großer Eichenbock (Cerambyx cerdo)	Aktuelle Nachweise im Südwesten und -osten von M-V; ältere Nachweise außerhalb NWM, Vorkommen dort unwahrscheinlich	locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil (geringe Baumdichte), insbesondere Hartholzauen; Ersatzlebensräume z.B. Alleen, Parks, Tiergärten, Hudewälder	Nein
Breitrand (Dytiscus latissimus)	Aktuelle Nachweise in fünf Gewässern im südöstlichen M-V; Vorkommen potentiell in ganz M-V möglich	bevorzugt größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer mit dichtem Pflanzenbewuchs an den Ufern und in der Flachwasserzone; Nachweise jedoch auch in anderen Gewässern	Nein

	Angaben zu Verbreitung und Ökologie		Potentielles Vorkommen im Plangebiet
Artname	**Vorkommen in M-V (speziell NWM)**	**Lebensraum**	
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (Graphoderus bilineatus)	Aktuelle Nachweise in vier Gewässern im südöstlichen M-V; Vorkommen potentiell in ganz M-V möglich	schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere (> 0,5 ha) Standgewässer mit pflanzenreichen Uferzonen	Nein
Eremit (Osmoderma eremita)	M-V ist eines der Schwerpunktvorkommen des Eremiten in Deutschland; die Art ist flächendeckend in passenden Habitaten zu finden	Wärmegeprägte Wälder mit altem Laubbaumbestand (Höhlenbäume), sowie Parkanlagen, Alleen oder Kopfbäume	Nein
Falter			
Großer Feuerfalter (Lycaena dispar)	Verbreitungsschwerpunkt in Ost-Mecklenburg, wandern aber weiter nach Westen ein	Ampfereiche Nass- und Feuchtwiesen, Röhrichte, Hochstaudensäume für die Raupen, blütenreiche Wiesen für die Falter	Nein
Blauschillernder Feuerfalter (Lycaena helle)	In M-V nur ein Vorkommen im Ueckertal bekannt.	v.a. brachliegende oder randlich ungenutzte Feucht- und Moorwiesen, feuchte Hochstaudenfluren, Pfeifengraswiesen, aber auch Übergangsmoore, lichte Moorwälder; Schlangen-Knöterich als Raupenfraßpflanze notwendig	Nein
Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina)	Bisher keine langfristig gesicherten Nachweise in M-V, keine Nachweise in NWM	Benötigt Weidenröschen- und Nachtkerzenarten als Raupenfraßpflanzen, Raupen v.a. an nassen Staudenfluren, niedrigwüchsigen Röhrichten, aber auch Sekundärstandorten (Industriebrachen, Steinbrüche, Waldschläge, ...); Falter wärmebedürftig, z.B. auf Magerrasen, Salbei-Glatthaferwiesen	Nein
Fische			
Nordseeschnäpel (Coregonus oxyrinchus)	Weltweit ausgestorben; in der Ostsee kommt die Art Coregonus maraena vor, die als C. oxyrinchus im Sinne der Anhange II und IV zu verstehen ist.	Bodden, Haffe, vorgelagerte Ostseebuchten	Nein
Atlantischer Stör (Acipenser oxyrinchus)	In Europa verschollen, seit 2006 werden Tiere im Einzugsgebiet Oder und Weichsel ausgesetzt; Jungfische im unteren Odertal und Stettiner Haff, Adulte wandern entlang der westlichen Ostseeküste	Flussgebiete zur Fortpflanzungszeit, ansonsten Meer/Brackwasser	Nein

	Angaben zu Verbreitung und Ökologie		Potentielles Vorkommen im Plangebiet
Artname	**Vorkommen in M-V (speziell NWM)**	**Lebensraum**	
Reptilien			
Schlingnatter (Coronella austriaca)	Kein Vorkommen in NWM bekannt.	trocken-warme, kleinräumig gegliederte Lebensräume mit offenen, oft steinigen Elementen, liegendem Totholz und niedrigem Bewuchs im Wechsel mit Rohbodenflächen, aber auch Gebüschen oder lichtem Wald	Nein
Europäische Sumpfschildkröte (Emys orbicularis)	Kein Vorkommen in NWM bekannt.	wenigen natürlichen Vorkommen, in Seen- und Bruchlandschaften östlich der Elbe; stark verkrautete, schlammige, gelegentlich langsam fließende Gewässer	Nein
Zauneidechse (Lacerta agilis)	In ganz M-V verbreitet, jedoch in geringer Dichte.	Besiedelt die verschiedensten, vor allem durch den Menschen geprägten Lebensräume, entscheidend ist das Vorhandensein geeigneter Sonnen- und Versteckplätze sowie bewuchsfreier Flächen mit geeignetem Grund zur Eiablage	Nein
Meeressäuger			
Schweinswal (Phocoena phocoena)	Vorkommen in der Ostsee, auch bei NWM.	Lebensraum sind relativ flache Gebiete auf den Kontinentalschelfen, wo er meist bodennah seine Beute fangen kann	Nein
Landsäuger			
Biber (Castor fiber)	In M-V an großen Fließgewässern verbreitet (Peene, Warnow, Havel, Elbe), breitet sich jedoch stetig aus	Auf Gewässer (stehende und fließende) angewiesen	Nein
Wolf (Canis lupus)	Nachweis einzelner Wölfe in M-V zunehmend, jedoch keine Rudel mit Jungen	Nahrungsangebot maßgeblich für Lebensraumwahl, bevorzugt große Wälder sowie störungsfreie Bereiche (z.B. auch in der Kulturlandschaft)	Nein
Eurasischer Fischotter (Lutra lutra)	In ganz M-V weit verbreitet.	Lebensräume an Gewässern, bevorzugt naturnahen und natürlichen Ufern von Seen und mäandrierenden Flüssen mit langen Uferlinien	Nein
Haselmaus (Muscardinus avellanarius)	Vorkommen in M-V auf Rügen und in der nördlichen Schaalseeregion nachgewiesen. Weiteres Vorkommen nicht auszuschließen.	Streng an Gehölze gebunden, bevorzugt Lebensräume mit einer hohen Arten- und Strukturvielfalt	Nein

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.
Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen

5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Es kann sich in der Erschließungsphase bis zur endgültigen Fertigstellung der Bebauung das Artenspektrum der Brutvögel verändern.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Fledermäuse sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Fällung der Bäume und Beseitigung sonstiger Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 15. September bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.
Da der Schutz der Brutvögel gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nach diesem Zeitraum beginnt sowie früher endet, ist zwischen dem 15.09. und 30.09. sowie dem 01.03. und 15.03. der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher zu erbringen, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten.

Weiterhin sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Durch die Umsetzung des B-Planes sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf Äsungsflächen von Rast- und Zugvogelarten zu erwarten. Durch die Umsetzung kommt es möglicherweise zu einer Verringerung der nutzbaren Äsungsfläche durch Erhöhung des Störpotenzials. Die minimalen Beeinträchtigungen der potenziellen Äsungsflächen lassen sich durch die Pflanzung einer sichtverschattenden Heckenstruktur am Außenrand des Gebietes kompensieren.

Eine Nutzung von Flächen des Küstenschutzwaldes für die Herstellung der Zufahrt, die an anderer Stelle nicht möglich ist, führt zur Versiegelung auf einem untergeordneten Teil der Flächen des Küstenschutzwaldes und zu damit verbundenen Lebensraumverlusten. Eine anderweitige Zufahrtslösung ist nicht

möglich. Hierzu finden sich Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung (siehe Punkt 11). Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind festgelegt. Durch die Anlage von Gehölzstrukturen am Rand des Plangebiets werden neue Lebensräume geschaffen. Die Funktionen des Küstenschutzwaldes werden durch die geringfügige Änderung seiner Größe in Randlage nicht beeinträchtigt.

Da die maßgeblichen Lebensräume der Brutvogelarten erhalten bleiben, sind auch die Auswirkungen auf diese nicht erheblich. Zudem werden durch Gehölzanpflanzungen neue Lebensräume geschaffen.

Auswirkungen auf Laichgewässer für Amphibien bestehen nicht, da sich keine im Vorhabengebiet befinden. Das Gebiet im Umkreis des Plangeltungsbereichs bietet jedoch sowohl Laichgewässer als auch Migrationskorridore und Winterquartiere. Diese Funktionen sollten durch geeignete Maßnahmen optimiert werden.

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen konnten im Gehölzbestand nicht vorgefunden werden. Entsprechend ist das Vorhaben für die Artgruppe Fledermäuse nicht artenschutzrechtlich relevant.

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten bzw. werden neue hochwertige Biotope in Form von Gehölzstrukturen angelegt.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch den Wohnbetrieb kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Randlage der Hansestadt Wismar bereits Vorbelastungen durch Wohnbebauung und damit verbundene Störreize bestehen, ist eine mit der Realisierung des Wohngebietes verbundene relativ geringe Erhöhung der Einwohnerzahl und die daraus entstehenden Auswirkungen als unerheblich anzusehen.

5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Im Ergebnis des Artenschutz-Gutachtens zu dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde eine potentielle Betroffenheit der Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel und Amphibien festgestellt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen festgelegt. Diese wurden im Text-Teil B festgesetzt.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: *Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind bereits Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen vorgesehen. Die zu betrachtenden Artengruppen werden durch das Vorhaben bei Umsetzung der Maßnahmen voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenartendes § 44 des BNatSchG.

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

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

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

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

5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar und schließt an das Stadtviertel Wendorf an. Naturräumlich betrachtet ist Wismar der Landschaftszone „Beltsee" (0a) und darin der Landschaftseinheit „Ostseeküstenland (10)" zuzuordnen.

Das Gelände steigt in südwestlicher Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu 20 m innerhalb des Plangebietes.

Als Bodentypen sind Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerden- Pseudogleye (Braunstaugley) / Pseudogleye (Staugley)/ Gleye vorherrschend mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss. Das Relief ist durch eiszeitliche Grundmoränen flachwellig bis kuppig geprägt (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas, Zugriff: 21.01.2015).

Beschreibung und Bewertung der Biotopstrukturen

Die Bestandsbiotope werden den Biotoptypen gemäß der aktuell gültigen Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen Heft 2/ Schriftenreihe des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) von 2013 zugeordnet. Das methodische Vorgehen zur Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Biotoptypen erfolgt eine Beurteilung nach ihrer standörtlichen Ausprägung, Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt.

Das Städtebauliche Konzept für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vom DHDN 3 ins ETRS 89 transformiert. Im Konzept ist z. B. das Plangebiet zu erkennen. Das Plangebiet wird gegenwärtig nahezu vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche (Biotoptyp: Lehm- bzw. Tonacker ACL) genutzt. Auf dem Acker wächst im Jahr 2015 Getreide mit geringen Wildpflanzenmengen. Daher ist der Boden durch starke Bearbeitungen gestört. Dieser Biotoptyp wird mit einem Biotopwert von 1 und einem Kompensationswert von 1 eingestuft.

Der ruderale Kriechrasen (RHK) sowie die ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) liegen auf kleinen Flächen im Norden und im Süden und haben einen Biotopwert von 2. Beide sind im Süden durch Müllablagerungen und im Norden durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen gestört. Beide Biotoptypen erhalten somit einen Kompensationswert von **2.**

Westlich des Eingriffsbereiches ist ebenfalls der Acker und erstreckt sich auf einer Länge von ca. über 400 m.

Südwestlich des Eingriffsbereiches grenzt der Acker an ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum.

Im Süden angrenzend befinden sich auch ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum, Teilflächen des Ackers sowie ein Baugebiet für Wohnbebauung. Durch den derzeitigen Hausbau in diesem Baugebiet werden das Gewässer und der Gehölzsaum von Lärmemissionen beeinflusst. Der Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX) hat den Biotopwert 3 und den Kompensationswert 3.
Das nährstoffreiche Stillgewässer (SE) ist gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt und hat durch die Beeinträchtigungen des Hausbaues sowie der landwirtschaftlichen Flächen den Kompensationswert 4.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets und östlich an das Plangebiet angrenzend wird ein Laubholzbestand aus heimischen Baumarten (WXS) von den Auswirkungen der Planung berührt. Der Gehölzbestand weist eine strukturreiche Zusammensetzung mit Strauchrand (z. B. Hartriegel, Holunder, Stachelbeeren) und Bäumen (z. B. Ahorne, Buchen, Eschen, Erlen) als Überhältern auf. Der Strauchabschnitt ist ca. 2 m breit und an einer Stelle auf einer Breite von 4 m unterbrochen. Am Standort zwischen Median- Klinik, Parkplatz, vorhandener Wohnblockbebauung und Kleingärten sind die naturräumlichen Funktionen und Biotopfunktionen jedoch eingeschränkt. Es sind Vorbelastungen durch Emissionen gegeben und daher ein Kompensationswert von 2 angenommen.

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich die Median-Klinik (zu OGF) mit zugehörigen privaten Park (PPR), welcher den Biotopwert 1 und durch starke Frequentierung sowie durch Rasenpflege den Kompensationswert 1 erhält.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Küstenwald in Ausprägung eines Buchenmischwaldes als „Feuchter Buchenwald kräftiger und reicher Standorte" (WBE) mit Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und beigemischten Laubgehölzen (z.B. Stieleiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer spec.*) sowie Nadelgehölzen (Kiefer) an. Der Biotopwert begründet sich auf Grundlage der naturräumlichen Funktionen, der Regenerationsfähigkeit und Gefährdung des Biotoptyps. Grundsätzlich ist für Wald ein Biotopwert zwischen 3 und 4 anzunehmen. Aufgrund der naturräumlichen Funktionen, der bestehenden mittleren Vorbelastungen durch die Stadtrandlage, Erholungsnutzungen und erhöhte Frequentierung des Küstenweges wird ein Kompensationswert von **4** angesetzt.
Das mesophile Laubgebüsch (BLM) nimmt eine kleine Fläche ein und ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V Abs. 1. Das BLM hat einen Biotopwert von 2 – 3. Es liegt nördlich nahe der Median-Klinik, ist daher durch Lärm- und Gasemissionen gestört und erhält einen Kompensationswert von 3 (Tabellen 7 und 8; Anhang: Karte 1, Höhenplan).

Tab. 7: Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0" sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Tab. 8: Biotopwerteinstufung (K = Kompensationswert, BWB= besonders wertvolles Biotop, § = nach § 20 Abs. 1 LNatG M-V geschütztes Biotop)

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Kürzel	Regeneration	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K
1.5.3	Feuchter Buchenwald kräftiger und reicher Standorte	WBE	4	3	FFH 9130	4
1.10.5	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Baumarten	WXS	-	1	-	2
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch	BLM	3	2	§	3
5.4	Nährstoffreiches Stillgewässer	SE			FFH	4
6.6.7	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	VSX	3	3	§	3
10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU	-	2/3		2
10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	RHK		2		2
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	ACL		1		1
13.4.1	Strukturreiche ältere Parkanlage	PPR	3	2	BWB	1
14.3.2	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	OGF	-	-	-	

5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung.
Für die Ermittlung der Wirkzonen wurde Tabelle 6 der Anlage 10 aus den Hinweisen zur Eingriffsermittlung verwendet.
Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept vom 17.08.2015 für das Vorhaben Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" maßgebend.

Abgrenzung der Wirkzonen

Baukörper / Baufeld

Die geplante rückwärtige Grundstücksfläche gilt als Grenze für den Eingriffsbereich.

1. vollversiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrten, Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs: 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationszuschlag für Versiegelung: + 0,5

2. teilversiegelte Flächen (Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs: 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationszuschlag für Teilversiegelung: + 0,2

3. unversiegelte Bereiche mit Nutzungsänderungen (geplante Gartenbereiche)
(Intensitätsgrad des Eingriffs: 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Der eingeschränkte Werterhalt naturräumlicher Funktionen in den Gartenbereichen wird über eine Minimierung des Kompensationswertes bei der Ermittlung des Funktionsverlustes berücksichtigt.

Wirkzonen

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind. Geplant ist ein Wohngebiet in Stadtrandlage mit Einzelhäusern. Zu erwarten sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Schadstoffe, Licht oder optische Reize durch den Verkehr im Gebiet und Nutzungen im Außenbereich. Die Intensität der Emissionen nimmt mit zunehmender Entfernung ab. Innerhalb dieser Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind in den Wirkzonen nur Gehölzbestände (Küstenwald und Laubholzbestand) betroffen. Da Gehölzbestände ein hohes Pufferungsvermögen gegenüber Emissionen besitzen und dadurch die Emissionen in ihrer Ausbreitung hindern, wird die Reichweite der Wirkzonen mit maximal 100 m Abstand als ausreichend betrachtet und die Auswirkungen als gering eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der Abstufung von Emissionen mit zunehmender Entfernung, werden zwei Wirkzonen differenziert.

Die Wirkzone 1 erstreckt sich von 0 bis 50 m im Abstand zu den eingriffsrelevanten Bereichen (Bauflächen, Straße). Es wird für die betroffenen Gehölzbestände aufgrund ihrer geringen Empfindlichkeit bezüglich Emissionen ein Wirkfaktor von 0,1 angesetzt. Ein Wirkfaktor von 0,1 ist angemessen, weil das Bauprojekt im schon gestörten Gebiet stattfindet. Die Wälder an der Küste und bei der Klinik werden stark von Menschen frequentiert. Weiterhin verursachen Autos beim Parkplatz der Klinik Emissionen. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung des Ackers, auf dem gebaut werden soll, ergeben sich schon Störungen, wie Lärm und Emissionen, auf die Tierwelt in der Umgebung. Der zukünftige Bebauvorgang auf dem Acker wird ähnliche Störungen wie die Landwirtschaft auf diesen Flächen und auf die Umgebung verursachen. Der Ackerboden ist schon durch die Landwirtschaft gestört. Durch die fertige Bebauung ergeben sich eine geringe Versiegelung von max. 45% der Fläche und sogar weniger Emissionen, wie z. B. keine Abdrift von Pflanzenschutzmitteln. Frischluftschneisen werden sich durch das Bauvorhaben verringern und das Mikroklima wird sich ändern (Temperaturerhöhung). Das vorherige Nahrungsangebot steht Tieren nicht mehr zur Verfügung. Insgesamt werden die Auswirkungen des Vorhabens nicht wesentlich größer als die jetzigen Störungen eingeschätzt.

Die Wirkzone 2 umfasst die Bereiche mit Abständen von 50 bis 100 m zu den Eingriffsbereichen (Bauflächen, Straße). Mit Zunahme der Entfernung ist eine entsprechende Minderung der Intensität der Auswirkungen anzunehmen. Deshalb ist in Wirkzone 2 ein Wirkfaktor von 0,05 verwendet worden.

Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Für die Biotope mit einem Abstand bis zu 50 m zu Störquellen, z.B. die Klinik oder Wohnbebauung, wird ein Korrekturfaktor von 0,75 bei der Eingriffsermittlung angesetzt. Die übrigen Biotope mit einem Abstand bis zu 200 m zu Störquellen gehen mit dem Korrekturfaktor 1,00 und die Biotope mit einem Abstand von über 200 m gehen mit dem Korrekturfaktor 1,25 in die Eingriffsermittlung ein (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die nachfolgende Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept vom 17.08.2015 für das Vorhaben Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" maßgebend.

Es wird eine Grundflächenzahl 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 BauNVO bis zu einer maximalen Versiegelung von 0,45 (45 %) der Grundstücksflächen für die Eingriffsermittlung angesetzt.
Die Wohnbauflächen, bei denen es eine Vollversiegelung gibt, betragen insgesamt 44.185 m².
Die voll- bzw. teilversiegelte Straßenfläche ergibt insgesamt 19.390,80 m².
Die Grünflächen bei den Wohnbauflächen betragen insgesamt 54.004,0 m².
Für Straßen wird eine Vollversiegelung bzw. Teilversiegelung und für Wege eine Teilversiegelung angesetzt. Die Teilversiegelung für Wege wird über die Minimierung des Kompensationswertes berücksichtigt.
In den nachstehenden Tabellen sind die von Versiegelung, Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust sowie die in den Wirkzonen voraussichtlich beeinträchtigten betroffenen Biotoptypen aufgeführt. Die Ermittlung der Eingriffe mit dem-

entsprechenden Kompensationswerten beschränkt sich auf die eingriffsrelevanten Konflikte durch Versiegelung und Funktionsverlust mit nachteiligen Wirkungen für Natur und Landschaft. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens (Zielbiotop) gleichwertig oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben.
Für die Vollversiegelung bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Zuschlag von 0,5 auf den Kompensationswert des Biotoptyps. Die im Norden vorhandene Wendeschleife wird umgebaut, wodurch ein teilversiegelter Parkplatz entsteht. Die neue Wendeschleife entsteht wenige Meter weiter westlich an der vom zukünftig neuen Parkplatz kommenden Straße (**Tabelle 9; Anhang: Karte 2**).

Tab. 9: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m²]	Kompensations-wertzahl für Biotoptyp (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ =A x (K+Z) x KF gerundet [m²]
Acker zu Wohngebieten	2.313,35	1	0,5	0,75	2.603
Acker zu Wohngebieten	25.725,82	1	0,5	1	38.589
Acker zu Wohngebieten	16.145,93	1	0,5	1,25	30.274
Zwischensumme Versiegelung [m²]	44.185,10				
Acker zu Straße vollversiegelt	2.264,80	1	0,5	0,75	2.548
Acker zu Straße teilversiegelt	982,30	1	0,2	0,75	884
Buchenmischwald zu Straße	1.167,02	4	0,5	0,75	3.939
Acker zu Straße vollversiegelt	3.798,12	1	0,5	1	5.697
Acker zu Straße teilversiegelt	6.439,48	1	0,2	1	7.727
Acker zu Straße teilversiegelt	4.739,08	1	0,2	1,25	7.109
Zwischensumme Versiegelung [m²]	19.390,80				
Summe Versiegelung [m²]	63.575,90	Summe Versiegelung [m²] KFÄ			99.369

55% der zukünftigen Wohnbauflächen werden nicht überbaut und entwickeln sich zu Gärten. Für die zukünftig unversiegelten Gartenbereiche auf den Wohngrundstücken wird eine Minimierung des Kompensationswertes von 0,5 berücksichtigt, weil diese Flächen durch Begrünung bzw. Bepflanzung Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen werden (**Tabelle 10**).

Tab. 10: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versieglung) A [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x(K-M) x KF [m²]
Acker zu Gärten	2.827,43	1,00	0,50	0,75	1.060
Acker zu Gärten	31.442,66	1,00	0,50	1,00	15.721
Acker zu Gärten	19.733,91	1,00	0,50	1,25	12.334
Summe Funktionsverlust [m²]	54.004,00	Summe Funktionsverlust KFÄ [m²]			29.115

Der Bau der Straße auf jetzige Waldflächen im Nordosten verursacht Lärmemissionen und wird daher als Störung in beiden Wirkzonen angegeben. Der Umbau der Wendeschleife zu einem teilversiegelten Parkplatz führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung und zu keinen zusätzlichen Störungen auf die Umgebung, da die Wendeschleife schon als Störquelle vorhanden ist (**Tabelle 11**).

Tab. 11.: Beeinträchtigungen der Wertbiotope in der Wirkzone 1 (0 – 50 m Abstand zu Bauflächen)

Biotoptyp	Flächeninhalt A in Wirkzone 1 [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m²]
Summe WBE	20.528,32	4,00	0,10	8.211
Summe WXS	9.187,08	2,00	0,10	1.837
Summe BLM	554,73	3,00	0,10	166
Summe RHK	280,51	2,00	0,10	56
Summe RHU	431,18	2,00	0,10	86
Summe Fläche [m²]	30.981,82	Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 1 KFÄ [m²]		10.358

Die Klinik mit angrenzendem Parkplatz gilt als Störquelle. Auch die Hecke am Parkplatz schirmt Lärm nicht ab. Das Bauvorhaben löst daher nur geringe Störungen im schon gestörten Umfeld aus. Deshalb wird ein Wirkfaktor von 0,05 in der Wirkzone 2 festgelegt (**Tabelle 12**).

Tab. 12: Beeinträchtigungen der Wertbiotope in der Wirkzone 2 (50 - 100 m Abstand zu Bauflächen)

Biotoptyp	Flächenihnalt A in Wirkzone 2 [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m²]
Summe WBE	24.614,33	4,00	0,05	4.923
Summe WXS	10.558,47	2,00	0,05	1.056
Summe VSX	1.516,52	3,00	0,05	227
Summe SE	354,51	4,00	0,05	71
Summe RHU	792,26	2,00	0,05	79
Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 2 [m²]	37.836,09	Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 2 KFÄ [m²]		6.356

5.4.4 Gesamtbilanzierung

Der Eingriff wird nun insgesamt dargestellt.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der Eingriffsbereich liegt am Stadtrand von Wismar und umfasst einen Teil der bisher landwirtschaftlich (einjährige Monokultur) bewirtschafteten Flächen. Östlich des Eingriffsbereiches befindet sich die Median-Klinik mit Zufahrtstraße und einem Parkplatz. Aufgrund der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Lage im anthropogenen geprägten Bereich am Siedlungsrand ist kein überdurchschnittlicher Natürlichkeitsgrad gegeben. Daher wird auf eine weitere Berücksichtigung der qualifizierten landwirtschaftlichen Freiräume verzichtet.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Artenschutzfachlichen Beitrag behandelt.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
Das Mikroklima wird sich durch die Bebauung ändern, indem die Temperatur steigt, Frischluftschneisen verringert werden und weniger Wasser auf natürlicher Weise versickern kann.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes
Die bedeutenden Strukturelemente der Landschaft bleiben durch die Planung mehrheitlich erhalten. Deshalb wird zusammenfassend von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im größeren Maßstab ausgegangen. Eine relevante Minderung der Bedeutung des gesamten Landschaftsbildraumes wird durch die Größe des Plangebiets ausgeschlossen. Es gibt im Plangebiet auch keine historischen oder natürlichen Besonderheiten bzgl. der Morphologie

sowie keine Sichtbeziehungen zu besonderen wertvollen Landschaftselementen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht (**Tabelle 13**).

Tab. 13: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs (KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent)

Maßnahme	KFÄ [m²]	KFÄ der beiden Wirkzonen
Versiegelung	99.369	
Biotopverlust durch Funktionsverlust	29.115	
Beeinträchtigung in Wirkzone 1	10.358	16.714
Beeinträchtigung in Wirkzone 2	6.356	
Multifunktionaler Gesamteingriff	145.198	

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

5.5.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Die schon gestörten Flächen für interne Kompensationsmaßnahmen werden durch das Vorhaben nur leicht beeinträchtigt, deshalb ergibt sich für die Kompensationsmaßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,90 (0,90 = 1 - Wirkfaktor 0,10). Folgende Kompensationsmaßnahmen ergeben sich:

Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 - KM 1

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" am West- und Südrand des Plangebietes ist gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf dieser Fläche ist in Angrenzung an die Baugrundstücke eine dreireihige Hecke anzulegen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 5,00 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Anschließend an die Hecke auf einem 15 m breiten Streifen ist eine Wiesenfläche mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Der Typ RSM 8.1.1. ist eine Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung mit einem Anteil von 70 % Gräsern und 30 % Kräutern. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Pestiziden ist nicht zulässig. Auf dieser Fläche ist ein wassergebundener Weg in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und aufgrund des wassergebundenen Weges ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Mit der Kompensationsmaßnahme 1 wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein höherwertiger Lebensraum geschaffen. Die Hecke dient gleichzeitig der Abschirmung anthropogener Beeinträchtigungen (Licht, Lärm) aus den Bauflächen. Zudem bilden die Wiesenflächen einen weichen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft.

In Angrenzung an die privaten Baugrundstücke ist eine dreireihige Hecke anzulegen. Dies dient der Abgrenzung der privaten Baugrundstücke gegenüber der Grünfläche mit Weg. Die Höhe der Hecke ist durch einen entsprechenden Pflegeschnitt zu begrenzen. Ein Pflegeschnitt der Hecke ist dazu geeignet, die Hecke auf eine entsprechende Höhe zu begrenzen. Außerdem sind die Grundstücke groß genug und die Himmelsrichtung entsprechend gewählt, dass bei Durchführung eines Pflegeschnittes keine ungebührliche Verschattung zu befürchten ist.

Mit der Festsetzung ist eine maximale Breite von 2,50 m für den Weg festgesetzt. Die Festlegung der konkreten Wegebreite erfolgt mit der vorhabenbezogenen Planung. Der Wirtschaftsweg ist auf einer Seite der Hecke möglich; dort ist eine Befahrbarkeit gegeben.

Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 - KM 2

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" am östlichen Plangebietsrand sind auf einem maximal 4,5 m hohen Wall herzustellen. Im nördlichen und mittleren Bereich soll eine Wallsteigung von 1:1 und im südlichen Bereich eine Wallsteigung von 1:2 entstehen. Auf der Wallkuppe ist eine zweireihige Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von 1,2 m und einem Reihenabstand von 1 m zulässig. Zur Erosionsvermeidung sind an jeder Böschungsseite Bodendecker, Gehölze und Strauchgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Strauchgruppen aus je 10 Stück zulässig. Für die Anpflanzung der Strauchgruppen wird empfohlen, je fünf Stück abwechselnd höher und tiefer versetzt und fünf Stück eine Ebene höher abwechselnd höher und tiefer versetzt zu pflanzen. Vorgaben für die Anpflanzung von Strauchgruppen aus je 10 Stück sind bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen festzulegen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Die Kompensationsmaßnahme 2 dient der Abschirmung von Emissionen (Lärm, Abgase), die von der benachbarten MEDIAN-Klinik und Zufahrtsstraße ausgehen. Gleichzeitig bildet der Wall einen Sichtschutz. Zur Zufahrtsstraße hin ist der Wall durch die bestehende Baumreihe verdeckt.

Die Erschwernis bei Anpflanzung und Pflege bei einem Böschungsverhältnis von 1:1 bei der Wallsteigung ist bekannt. Die Erschwernis bei Anpflanzung und Pflege ist im Rahmen der Planung und Ausführung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

Böschungen und Krone des Walls sind mit Bodendeckern, Sträuchern und Hecken so zu bepflanzen, so dass nach der Entwicklungspflege dann im Rahmen der Unterhaltungspflege von einem sehr geringen Pflegeaufwand auszugehen ist. Mäharbeiten wären bei entsprechender Bepflanzung nicht nötig. Der Zeitraum der Entwicklungspflege durch den Erschließungsträger soll auf 5 Jahre verlängert werden. Das ist der nach heutiger Beurteilung intensive Pflege- und Entwicklungszeitraum; danach wird der Aufwand geringer beurteilt.
Durch Verlängerung der Pflege soll die Sicherung der Gehölze erfolgen und der Aufwand im Zeitraum der Entwicklungspflege verbleibt somit länger beim Erschließungsträger.
Unter Berücksichtigung der Böschungsneigung von 1:1 sind geeignete Maschinen und Geräte einzusetzen, ggf. mit Zusatzeinrichtungen; ebenso sind geeignete Arbeitsmittel einzusetzen, wie z.B. Steigeisen oder Seile.
Die Flächenverfügbarkeit für den Wall ist begrenzt; eine Anpassung der Festsetzung an einen flacheren Böschungswinkel wird nicht vorgenommen. Die textliche Festsetzung wurde im Hinblick auf die Anpflanzung der Gehölze im Laufe des Planverfahrens angepasst.
Die Pflegetechnik ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit leichtem Gerät zu wählen.

Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 - KM 3

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensive Wiesenfläche" ist mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1. – Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräuteranteil) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Pestiziden ist nicht zulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und aufgrund des wassergebundenen Weges ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Die Kompensationsmaßnahme 3 bildet einen weichen Übergang zur angrenzenden Hecke (MEDIAN Klink) und zum angrenzenden Waldbestand.

Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4

Die Waldflächen am nördlichen Rand des Plangebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Die Maßnahme bildet einen weichen Übergang von der Siedlung zum angrenzenden Waldbestand und dient gleichzeitig als Abschirmung anthropogener Beeinträchtigungen (Licht, Lärm) aus dieser. Weiterhin dient sie der Umsäumung des bestehenden Waldes und stellt zugleich einen Lebensraum bzw. ein Nahrungshabitat z.B. für Vögel dar.

Straßenbegleitende Bäume – Minimierungsmaßnahme 1 - MM 1

Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Einzelbäume einseitig oder wechselseitig zu pflanzen. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.2 zu verwenden.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Begrünung des Straßenraumes.

Einzelbäume - Straßenbegleitgrün - Minimierungsmaßnahme 2 - MM 2

Auf den festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind 5 Einzelbäume auf der Fläche verteilt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.

Die Maßnahme dient der Begrünung des Gebietes und ist als gestalterische Maßnahme zu sehen.

Einzelbäume - Spielplatz - Minimierungsmaßnahme 3 - MM 3

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind 5 Einzelbäume z.B. im Bereich von Sitzmöglichkeiten (Bänke) oder als gestalterisches Element zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.

Die Maßnahme dient als Schattenspender und ist als gestalterische Maßnahme zu sehen.

Die internen Kompensationsmaßnahmen ergeben insgesamt ein KFÄ von 32.502 m² (**Tabelle 14**). Somit verbleibt ein Defizit von 112.696 m² KFÄ. Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs sind externe Maßnahmen vorgesehen (**Tabelle 15**).

Tab. 14: Interne Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp und Maßnahme	Flächeninhalt (A) [m²]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m²]
KM 1: Schutzpflanzung am Rand (Hecke)	2.343,4	2,00	0,90	4.218
KM 1: Schutzpflanzung am Rand (extensive Wiesen)	8.786,80	2,00	0,90	15.816
KM 2: Schutzpflanzung auf Wall	3.590,2	2,00	0,90	6.462
KM 3: Extensive Wiesenfläche	2.492,3	2,00	0,90	4.486
KM 4: Waldsaum	927,5	2,00	0,90	1.670
Summe interner Maßnahmen [m²]	18.056,70	Summe interner Maßnahmen KFÄ [m²]		32.502

Tab. 15: Bilanzierung des Eingriffs mit interner Kompensationsmaßnahme

Bedarf (Bestand)		**Planung**		
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:		Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Biotopaufwertungen bzw.		
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:		Biotopneuschaffungen:		
145.198	m²	- interne Maßnahmen	32.502	m²
Gesamtbilanz				
145.198	**m²**		**112.696**	**m²**
		- externe Maßnahmen	112.696	m²

5.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahme 1 - EM 1

Im Norden angrenzend an die interne Kompensationsmaßnahme 4 (Waldsaum) ist auf dem Flurstück 6/1 auf der Flur 12 der Gemarkung Wismar auf einer Fläche von 426 m² ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind

dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Durch das Vorhaben wird die schon gestörte Fläche nur leicht beeinträchtigt. Daher wird ein Leistungsfaktor von 0,90 (0,90 = 1 – Wirkfaktor 0,10) verwendet.

Die Maßnahme schließt an die interne Kompensationsmaßnahme 4 an und bildet mit dieser einen weichen Übergang von der Siedlung zum angrenzenden Waldbestand und dient gleichzeitig als Abschirmung anthropogener Beeinträchtigungen (Licht, Lärm). Weiterhin dient sie der Umsäumung des bestehenden Waldes und stellt zugleich einen Lebensraum bzw. ein Nahrungshabitat z.B. für Vögel dar.

Externe Kompensationsmaßnahme 2 - EM 2

Auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim stehen 16 Teilflächen für externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung (Abbildung 15). Externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 56.390 m² sind zum Ausgleich der Eingriffe zu realisieren. Auf der Teilfläche 2 ist auf einer Fläche von 53.800 m² eine Aufforstung mit Kiefern und die Entwicklung eines Waldrandes (fünfreihig) nach forstlichen Anforderungen[2] durchzuführen (vgl. Abbildung 16, 17 und 18). Die Kiefern sind in einem Verband von 2 x 0,4 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze des Waldrandes sind in einem Verband von 2 x 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Entwicklung eines Waldrandes sind folgende Arten gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden (vgl. Abbildung 18):

Bäume 2. Ordnung-	80/120 cm.
Sträucher-	50/80 cm.
Bäume 2. Ordnung:	Wildapfel (Malus sylvestris, 80/120 cm), Wildbirne (Pyrus pyraster 80/120 cm).
Sträucher:	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Der übrige erforderliche Anteil von 2.164 m² ist durch Aufforstung einer weiteren Teilfläche der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim nach forstlichen Anforderungen[1] auszugleichen (vgl. Abbildung 16, 17 und 18). Alternativ können auch andere Teilflächen der Flur 12

[2] Aufforstungsgenehmigung vom 20.11.2012, erteilt durch das Forstamt Gädebehn, Rönkenhofer Weg 2, 19089 Gädebehn, Aktenzeichen: 7444.11

der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim als externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Gebiet „Seebad Wendorf" angerechnet werden.

Die Flächen stehen für die Durchführung zur Verfügung.

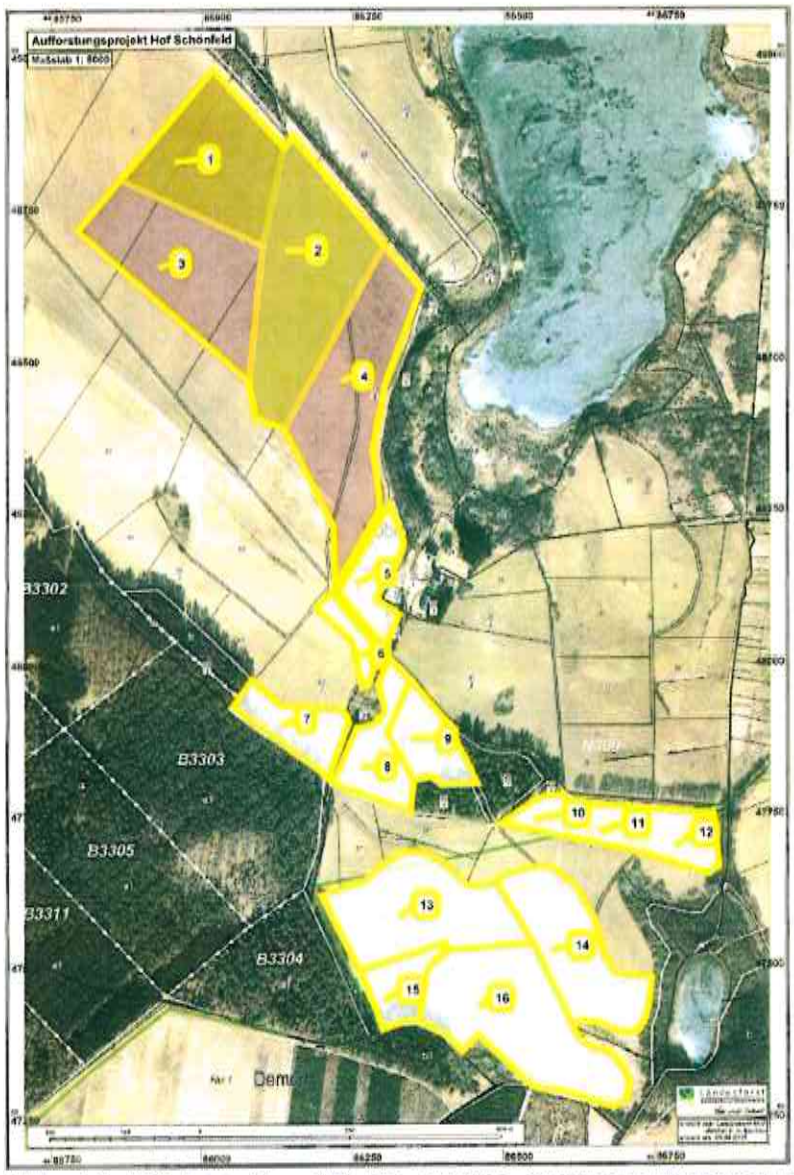


Abb. 15: Flächen (1 – 16) für externe Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn 2012)

Fläche	Größe ha	BA	Verband	Menge Stck/ha	Gesamtmenge	Waldrand/m (5 Reihen)	Waldrand ha	Verband	Gesamtmenge Waldrand/Stck
1	3,70	Dgl/GBi/AS	Dgl 2x2 m Gbi/AS 5x6m abwechselnd	2500 350	9250 1295	420	0,42	2x2m	1050
2	5,38	Gki	Gki 2x0,4m	12500	67250	370	0,37	2x2m	925
3	4,32	Tei/Gbi/AS	Tei 2x0,6m GBI/AS 5x6nm	8333 350	36000 1512	490	0,49	2x2m	1225
4	4,33	REI/GBI/AS	REI 2x1m GBI/AS 5x6m	5000 350	21650 1516	890	0,89	2x2m	2225
5	1,12	Streuobst	WA/WB 10x10 m	100	112				
6	0,11	EK	EK 2x2 m	2500	275	390	0,39	2x2m	975
7	1,03	KTA	KTA 2x2 m	2500	2575	290	0,29	2x2m	725
8	1,05	ELÄ	ELÄ 2x1,5m	3333	3500	440	0,44	2x2m	1100
9	1,24	Dgl/GBi/AS	Dgl 2x2 m Gbi/AS 5x6m abwechselnd	2500 350	3100 434	100	0,10	2x2m	250
10	0,44	ELÄ	ELÄ 2x1,5m	3333	1467	180	0,18	2x2m	450
11	0,48	Gki	Gki 2x0,4m	12500	6000	210	0,21	2x2m	525

Abb 16: Pflanzplanung für Kompensationsmaßnahme 2 Teilflächen 1 - 11 (Forstamt Gädebehn, 2012); AS = Aspe, Dgl = Douglasie, EK = Edelkastanie =, ELÄ = Europäische Lärche, GBi = Gemeine Birke, , Gki = Gemeine Kiefer, KTA = Küsten Tanne, REI = Rot-Eiche, Tei = Trauben-Eiche

Fläche	Größe ha	BA	Verband	Menge Stck/ha	Gesamt-menge	Waldrand/m (5 Reihen)	Waldrand ha	Verband	Gesamtmenge Waldrand/Stck
12	0,82	ELÄ	ELÄ 2x1,5m	3333	2733	220	0,22	2x2m	550
13	3,63	Dgl/GBi/AS	Dgl 2x2 m Gbi/AS 5x6m abwechselnd	2500 350	9075 1271	330	0,33	2x2m	825
14	2,76	REI/GBI/AS	REI 2x1m GBI/AS 5x6m	5000 350	13800 966	480	0,48	2x2m	1200
15	1,02	RER	RER 2x1,25 m	4000	4080				
16	4,63	Gki	Gki 2x0,4m	12500	57875	240	0,24	2x2m	600
Summe	36,06						5,05		
gesamt	41,11								

a) zwischen den einzelnen Flächen ist ein Bewirtschaftungsweg von 3,00 m einzuhalten und nicht zu bepflanzen
b) Pflanzung des Laubholzes und des Waldrandes im Herbst 2015, Nadelholz Frühjahr 2016

Abb. 17: Pflanzplanung für Kompensationsmaßnahme 2, Teilflächen 12 - 16 (Forstamt Gädebehn, 2012); AS = Aspe, Dgl = Douglasie, ELÄ = Europäische Lärche, GBi = Gemeine Birke, , Gki = Gemeine Kiefer, REI = Rot-Eiche, RER = Rot-Erle

Gesamtmengen und Pflanzengrößen

	Pflanzengröße			Menge
	Dgl	2+1	20/40	21425
	Gbi	1+1	120/150	3500
	As	1+1	120/150	3500
	Tei	2+0	30/50	36000
	Rei	2+0	50/80	35450
	EK	1+2	50/80	275
	Kta	2+1	20/40	2575
	Elä	1+1	30/60	7699
	Gki	2+0	/15	131125
	Rer	2+0	50/80	4080
	WA	1+2	80/120	60
	WB	1+2	80/120	60
Waldrand	Weißdorn	1+1	50/80	1580
	Pfaffenhütche	1+1	50/80	1580
	Wildapfel	1+2	80/120	1580
	Wildbirne	1+2	80/120	1580
	Hainbuche	1+1	50/80	1580
	Schwarzdorn	1+1	50/80	1580
	Hundsrose	1+1	50/80	1580
	Eberesche	1+1	50/80	1580

Abb. 18: Gesamtmengen und Pflanzgrößen für Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn, 2012); AS = Aspe, Dgl = Douglasie, EK = Edelkastanie, Elä = Europäische Lärche, Gbi = Gemeine Birke, , Gki = Gemeine Kiefer, Kta = Küsten-Tanne, Rei = Rot-Eiche, Rer = Roterle, Tei = Traubeneiche, WA = Wildapfel, WB = Wildbirne

Nach Informationen vom LUNG gibt es keine Schutzgebiete auf den Ausgleichsflächen und in der Nähe der Ausgleichsflächen. Alle Ausgleichsflächen befinden sich auf jetzigen Ackerflächen (Abbildung 19 und 20).

Abb. 19: Nördlich gelegene Standorte der Ausgleichsflächen auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow (LUNG: 17.07.2015)

Abb. 20: Südlich gelegene Standorte der Ausgleichsflächen auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow (LUNG: 17.07.2015)

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.1 und I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung je ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Mit der Maßnahme wird ein Waldbiotop geschaffen, welches zur Erhöhung der Strukturvielfalt der Landschaft beiträgt.

Die externen Kompensationsmaßnahmen ergeben insgesamt ein KFÄ von 112.696 m² (Tabelle 16).

Tab. 16: Externe Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp und Maßnahme	Flächeninhalt (A) [m²]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K [m²]
KM 1: Waldsaum nördlich der internen Kompensationsmaßnahme 4	426	2,00	0,90	767
KM 2: Waldaufforstung, Teilfläche 2 Flur 12 der Gemarkung Kobrow	53.800	2,00		107.600
KM 2: Waldaufforstung, weitere Teilfläche Flur 12 der Gemarkung Kobrow	2.164	2,00		4.329
Summe externer Maßnahmen [m²]	56.390	Summe externer Maßnahmen KFÄ [m²]		112.696

Die Hansestadt Wismar hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens diverse Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüft.
Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeiten von Flächen und der Abstimmungen mit den Erschließungsträgern wurden die entsprechenden Ersatzmaßnahmen festgelegt. Flächen im Gebiet der Hansestadt Wismar und in der unmittelbaren Umgebung des Stadtgebietes stehen für externe Maßnahmen nicht zur Verfügung. Deshalb werden die externen Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim genutzt. Eine Regelung zur Verfügbarkeit und dauerhaften Sicherung der Flächen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger.

5.5.3 Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen

Durch das Vorhaben ergeben sich hauptsächlich auf den im Norden gelegenen Buchenmischwald (WBE) und den im Südosten vorhandenen Laubholzbestand aus heimischen Arten (WXS) Auswirkungen.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für multifunktionale Kompensation beträgt 145.198 m². Durch interne Kompensationsmaßnahmen von

rund 32.502 m² KFÄ und durch externe Kompensationsmaßnahmen von rund 112.696 m² KFÄ ist der Eingriff vollständig ausgeglichen (**Tabelle 17**).

Tab. 17: Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Bedarf (Bestand)	**Planung**
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 145.198 m²	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Biotopaufwertungen bzw. Biotopneuschaffungen: - interne Maßnahmen 32.502 m² - externe Maßnahmen 112.696 m²
Gesamtbilanz	
145.198 m²	**145.198 m²**

5.6 Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 15, BauGB)

5.6.1 Spielplatz (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 3 – MM 3)
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist als parkartig gestalteter Spielbereich zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind das Aufstellen von Spielgeräten, Sitz- und Gestaltungselemente sowie das Anlegen von Wegen und Sandspielbereichen zulässig. Entlang der Baugrundstücke ist eine einreihige Strauchhecke zu entwickeln. Für die Heckenpflanzung sind vorzugsweise einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Es sind keine giftigen Sträucher zu verwenden. Die Heckengehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und dreimal pro Jahr zu schneiden. Im Bereich von Sitzmöglichkeiten (Bänke) oder als gestalterisches Element sind 5 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.
Auf den Flächen, die nicht durch Spielgeräte und deren Sicherheitsbereiche beansprucht werden, ist Spielrasen (Landschaftsrasenmischung RSM 2.3 Gebrauchsrasen-Spielrasen) anzusäen.
Auf den weniger beanspruchten Flächen ist Rasen der Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern anzusäen.

Die Pflanzungen dienen der Abschirmung von Emissionen (Lärm) zur angrenzenden Wohnbebauung und als Schattenspender.

5.6.2 Straßenbegleitgrün (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 2 – MM 2) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind als mosaikartige Fläche aus Wiese, Einzelbäumen und freiwachsenden Hecken zu entwickeln. Es sind 50 % der Fläche zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Auf der Fläche verteilt sind fünf Einzelbäume mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu fünf Stück über die Fläche zu verteilen und dreimal pro Jahr zu schneiden. Bei der Pflanzung der Gehölze ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straße zu berücksichtigen. Auf den Flächen zwischen den Gehölzen ist Rasen, der Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern anzusäen.

Die straßenbegleitende Anpflanzung soll zur Begrünung des Gebietes beitragen und ist als gestalterische Maßnahme zu sehen.

5.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.7.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 sowie für Minimierungsmaßnahmen MM 2 und MM3 sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Bäume 2. und 3. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm, Heister, Höhe 175/200 cm, oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Sträucher-	125/150 cm,
Bodendecker-	40/60 cm.
Bäume 1. Ordnung:	Rot-Buche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Spitz- oder Berg-Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Walnuss (Junglans regia), Ahornblättrige Platane (Platanus acerifolia).
Bäume 2. und 3. Ordnung:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Holz-Apfel/ Wild-Apfel (Malus sylvestris) Gemeine oder Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier ovalis oder A. lamarckii), Zitter-Pappel (Populus tremula), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).

Sträucher:	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Kornel-Kirsche (Cornus mas), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Fingerstrauch (Potentilla fructicosa), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Heckenmyrthe „Maigrün" (Lonicera nitida), Chenault-Schneebeere (Symphoricarpos x chenaultii), Purpurbeere (Symphoricarpos x dorenbosii).
Bodendecker:	Efeu (Hedera helix), Blutrote Storchschnabel (Geranium sanguineum), Ruprechtskraut (Geranium robertianum), Glanz-Apfelrose (Rosa rugotida), Echter Lavendel (Lavandula angustifolia), Bodendeckerrosen (Rosa spec.) Korallenbeere (Symphoricarpos orbiculatus), Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.).

5.7.2 Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß dieser Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. und. 3. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.
Bäume 2. und 3. Ordnung-	Spitz-Ahorn (Acer plataniodes 'Cleverland', Acer plataniodes 'Columnare' und Acer plataniodes 'Olmstedt'), Kugel-Ahorn (Acer plataniodes 'Globosum'), Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine'), Birnen (Pyrus spec.), Apfel (Malus spec.), Prunus-Arten (Prunus spec.).

Folgende Strauchpflanzungen sind im Straßenraum zu verwenden:

Solitärsträucher- Bodendecker-	125/150 cm bzw. 175/200 cm 40/60 cm.
Solitärsträucher:	Säckelblume (Ceanthos spec.),

Ranunkelstrauch (Kerria japonica),
Winterblühendes Geissblatt (Lonicera fragrantissima),
Lorbeer-Kirsche(Prunus laurocerasus),
Spiere (Spiraea x cinerea 'Greifsheim'),
Kleinblättriger Flieder (Syringa microphylla 'Superba'),
Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis),
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.),
Zierquitten-Arten (Chaenomeles spec.),
Wildrosen in Sorten (Rosa spec.).

5.7.3 Einfriedung privater Grundstücke

"Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind für Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen nur Laubgehölze zulässig.
Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl gemäß "Hinweise" unter Punkt 13 freigestellt."

Der Gestaltungsspielraum der privaten Grundstückseigentümer soll nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Es wird hier eine Empfehlung einer Pflanzenauswahl formuliert und diese Pflanzenauswahl unter „Hinweise" aufgeführt, so dass diesbezüglich der Festsetzungscharakter entfällt.
Pflanzenarten, die ausdrücklich nicht aufgeführt werden, wären somit über die Empfehlung hinaus zulässig. Es sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden, jedoch auf Grund des Empfehlungscharakters darüber hinaus auch weitere.
Unter Pkt. 13 der "Hinweise" sind folgende Hinweise zur Einfriedung mit Laubholzhecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen getroffen:
"Vorzugsweise sind für Hecken zur Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen folgende einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Sträucher:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris),
Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Weigelie (Weigela spec.),
Pracht-Spierstrauch (Spiraea x vanhouttei),
Japanischer Spierstrauch (Spiraea japonica),
Ranunkelstrauch (Kerria japonica 'Pleniflora'),
Deuzie (Deutzia spec.),
Johannisbeere (Ribes spec.),
Gewöhnlicher Flieder (Syring vulgaris)."

5.7.4 Erhaltung von Gehölzen

Die angepflanzten und die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit ein-

heimischen bzw. standortgerechten Gehölzen gemäß entsprechender Pflanzliste unter Punkt 5.7.1, Punkt 5.7.2 bzw. unter Punkt 5.7.3 nachzupflanzen.

Anlagen

1. **Höhenplan**
2. **Karte 1: Naturräumlicher Bestand**
3. **Karte 2: Beeinträchtigungen in Wirkzonen des Vorhabens**

5.8 Anlagen

5.8.1 Anlage 1

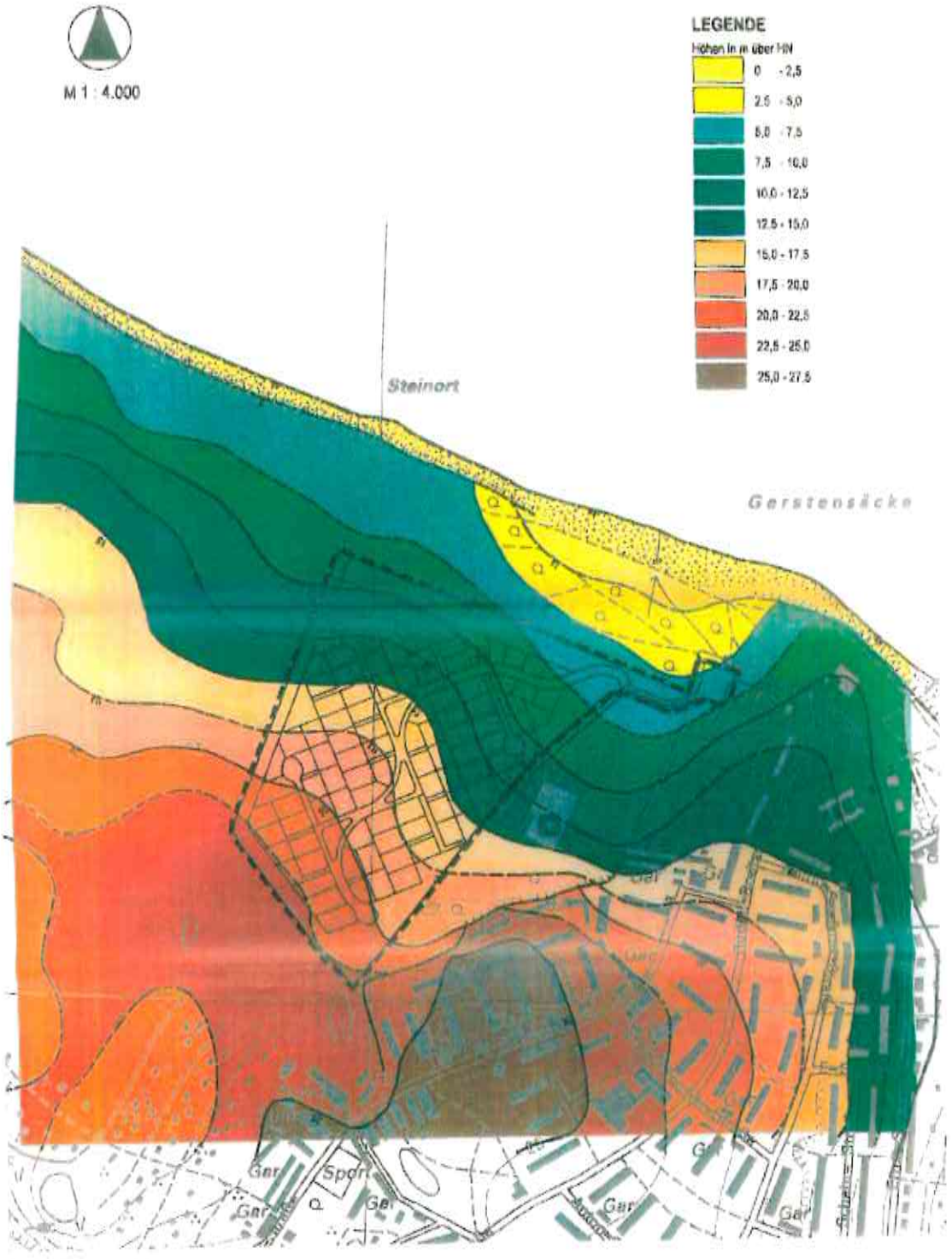


Abb. 21: Höhenplan vom Plangebiet

5.8.2 Anlage 2

Abb. 22: Karte 1: Naturräumlicher Bestand

5.8.3 Anlage 3

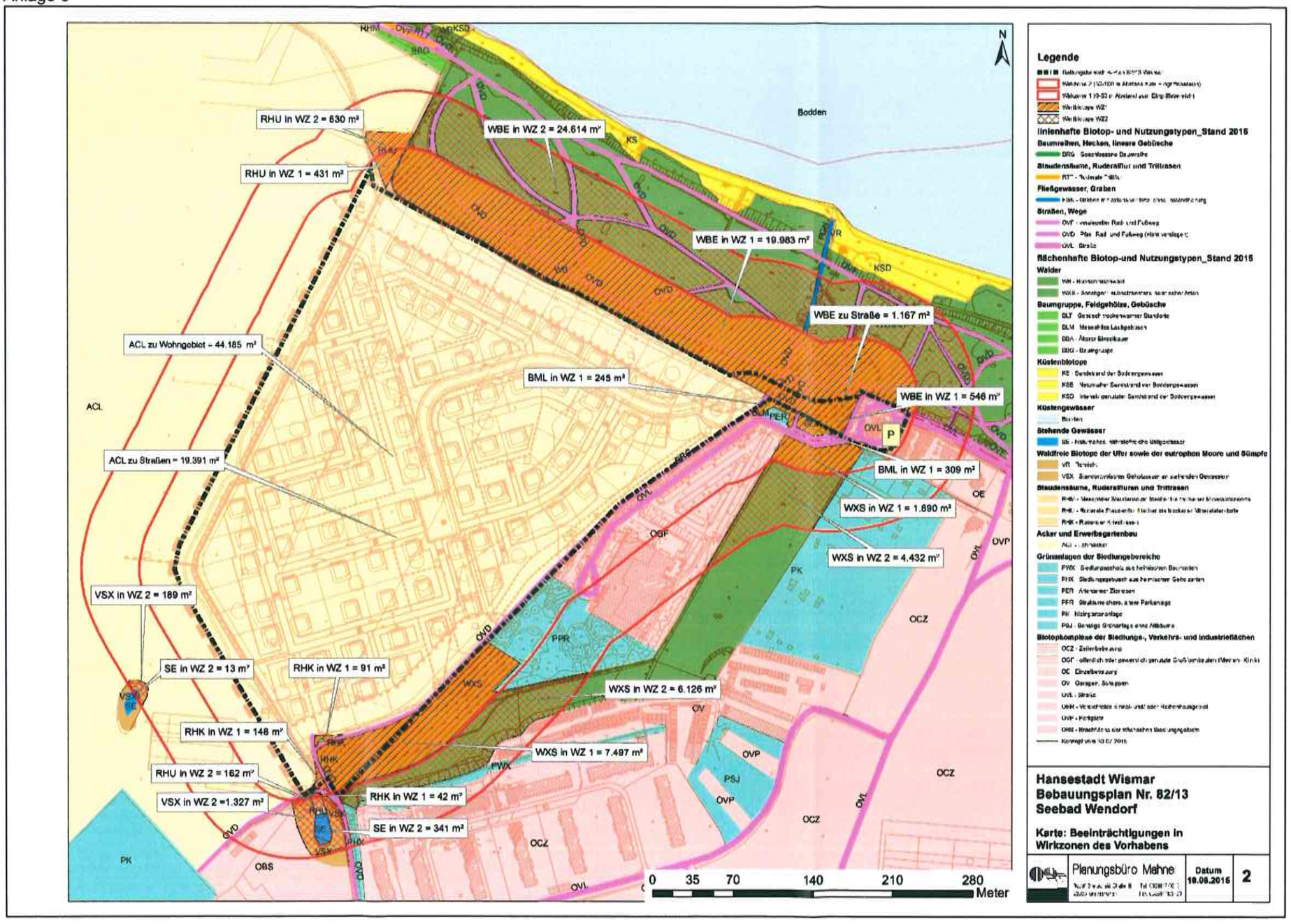


Abb. 23: Karte 2 Beeinträchtigung in Wirkzonen des Vorhabens

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 würde die aktuelle, d.h. landwirtschaftliche Nutzung, voraussichtlich bestehen bleiben. Planungsrechtlich besteht die Möglichkeit der Gestaltung eines Wohngebietes auf Grund der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
Für das geplante Wohngebiet werden die Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität unter Gliederungspunkt 6 der Begründung und insbesondere als Maßgabe für das städtebauliche Konzept dargelegt. Die Anforderungen an den Standort wurden im Rahmen des Planverfahrens mit dem vorliegenden Ergebnis untersucht.

Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele untersucht (vgl. Punkt 6.3 im städtebaulichen Teil).
Durch Umsetzung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit guter infrastruktureller Anbindung und einer optimalen Lagequalität in einer nach Westen und Süden offenen Landschaft geschaffen. Die Hansestadt Wismar legt Wert auf diesen Standort. Die anderen Standorte, die in der Hansestadt Wismar überprüft wurden, erfüllen die Standortvoraussetzungen, die an diesem Standort erfüllt werden, nicht.
Im Rahmen der Zielstellung sind somit keine anderweitigen Planungsalternativen möglich.

Als Alternativen für die Zufahrtsstraße in das geplante Wohngebiet wurden folgende Möglichkeiten überprüft (s. auch Punkt 11 im städtebaulichen Teil):
- (A) Erschließung aus Westen über die Zierower Landstraße
- (B) Erschließung aus Südosten über die vorhandenen Straßen in Wendorf (Erwin-Fischer-Straße)
- (C) Erschließung aus Norden über die Zufahrtsstraße zur Median Klinik (Ernst-Scheel-Straße)

Die Variante (A) beinhaltet durch die Lage ohne räumlichen Bezug zu einer vorhandenen Ortschaft eine Zerschneidung von aktuell nur landwirtschaftlich genutzter Fläche und stellt somit eine Beeinträchtigung des Landschaftbildes und der Biotopvernetzung dar. Zudem würden durch die Länge der Straße deutlich erhöhte Kosten sowie Emissionen entstehen. Möglicherweise würde auch neuer Siedlungsdruck entstehen. Dies ist nicht beabsichtigt.
Die Variante (B) würde zwar bereits vorhandene Erschließungsstraßen erweitern, jedoch sind dort stellenweise nur eingeschränkte Querschnittsbreiten aufgrund vorhandener Großbäume sowie angrenzender Bebauung gewährleistet. Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen sind sie ungeeignet und eine Erweiterung wäre mit erhöhten Kosten verbunden. Zusätzlich würde eine Er-

schließung aus dieser Richtung eine Beeinträchtigung der bereits wohnhaften Einwohner darstellen.
Die Variante (C) schließt an die vorhandene Ernst-Scheel-Straße an. Da umfangreiche Aufwendungen an die Herstellung der äußeren Erschließungsbedingungen nicht notwendig sind, ist diese Variante als kostengünstiger als die anderen Varianten (A und B) einzuschätzen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die verkehrliche Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße und die Verlängerung der Straße, die für die Anbindung der Median-Klinik genutzt wird, untersucht. Die von der Median-Klinik genutzte Zufahrtsstraße ist eine Privatstraße. Im Zuge der Abstimmungen hat sich herausgestellt, dass eine bloße Fortführung dieser Privatstraße in östliche Richtung zur Anbindung des Plangebietes nicht umsetzbar ist. Der Eingriff in die privaten Flächen wurde bewertet und festgestellt, dass eine andere Wahl für die Zufahrtsstraße zu treffen ist. Aus Sicht der Bewertung der Belange wurde ein enteignungsgleicher Eingriff in die Straße als schwerwiegender betrachtet als die Inanspruchnahme von Waldflächen in Waldrandlage. Die Hansestadt Wismar benötigt dieses Plangebiet, mit seinen besonderen Standortanforderungen innerhalb des Gesamtkonzeptes der städtischen Entwicklung. Deshalb wird eine Entwicklung des Wohngebietes im dargestellten Umfang favorisiert. Die Anforderungen aus dem Verfahren zur Waldumwandlung sind zu beachten. Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen; zum einen durch einen Waldsaum, zum anderen durch Aufforstung im westlichen Anschluss an den Küstenwald. Zudem sind Erstaufforstungen auf externen Flächen vorgesehen.
Durch die Kürze der benötigten Zufahrtsstraße und ihre Lage weitestgehend am Waldrand und in Bündelung mit der vorhandenen Privatstraße der Median-Klinik werden dauerhaft und nachhaltig Emissionen auf die übrigen Waldflächen vermieden. Die Beeinträchtigungen auf den Küstenwald durch Waldumwandlung sind jedoch nicht auszuschließen. Dennoch wurde diese Variante gewählt, da sie durch die gute Integration in das Stadtgefüge und die verhältnismäßig geringeren Auswirkungen auf Anwohner und Natur als relativ besser zu bewerten ist. Die Erschließungsflächen wurden mit der Wahl der Zufahrt von der Ernst-Scheel-Straße reduziert.
Durch die so gewählte Erschließungsstraße, die parallel zur Zufahrt zur Median-Klinik erfolgt, kann der Baustellenverkehr ohne Beeinträchtigungen des Zu- und Abfahrtverkehrs der Median-Klinik erfolgen.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen
keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Als Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag diente das Gutachten des Gutachterbüros BAUER (Stand: 17. Dezember 2015). Es wird angenommen, dass dort alle relevanten Arten hinreichend erfasst und ihre Betroffenheit beurteilt wurde.

Für die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie fand eine Potentialanalyse statt, bei der das Vorkommen der Arten anhand bestehender Biotopstrukturen sowie ihrer Verbreitung in Mecklenburg-Vorpommern abgeschätzt wurde. Es liegen somit keine realen Erfassungen dieser Arten vor – bei einer potentiellen Betroffenheit wären sie jedoch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht worden.

Als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht" wurde u.a. der Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht" (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie) mit Stand vom Februar 2006 genutzt. Eine aktuelle Kartierung der Küstenlebensraumtypen ist nicht vorgesehen. Die Bestandsdaten des Managementplans und der Aktualisierung des Standarddatenbogens von 2014 zusammen mit einer Plausibilitätsprüfung werden als ausreichend angesehen, um die Auswirkungen auf die Küstenlebensraumtypen zu bewerten.

Für die Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 auf die Zielarten des FFH-Gebietes werden die Bestandsdaten des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht" verwendet. Die Bestandsdaten des Managementplans werden jedoch auf Plausibilität geprüft. Dazu wird der detailliert untersuchte Bereich auf potentielle Habitate der FFH-Arten unter Berücksichtigung der Betreuungsberichte des Buchtrangers der Wismarbucht abgeschätzt und auf mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere durch eine Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, untersucht.

Grundlage für die Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff" sind die Datenerhebungen aus der Managementplanung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff" DE 1934-401 mit Stand von September 2015. Etwaige verfälschte Ergebnisse oder zufällige Störgrößen in diesem Jahr sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass alle im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" vorkommenden relevanten Vogelarten hinreichend erfasst und deren Habitate methodisch sinnvoll bewertet wurden. Für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" liegt derzeit nicht der endgültige Stand des Managementplanes vor. Gemäß Aussage des StALU WM wird dieser im ersten Quartal 2016 in der endgültigen Fassung zur Verfügung gestellt, liegt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar jedoch noch nicht vor.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

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

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

Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht in erheblichem Maß negativ auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete oder die für deren Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Interne und externe Kompensationsmaßnahmen wurden festgelegt und decken den Bedarf an Ausgleichsflächen ab.

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

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar für das „Wohngebiet Seebad Wendorf" wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016.

Hansestadt Wismar, den 21.06.16 (Siegel)

HANSESTADT 1 WISMAR

Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt im Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

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