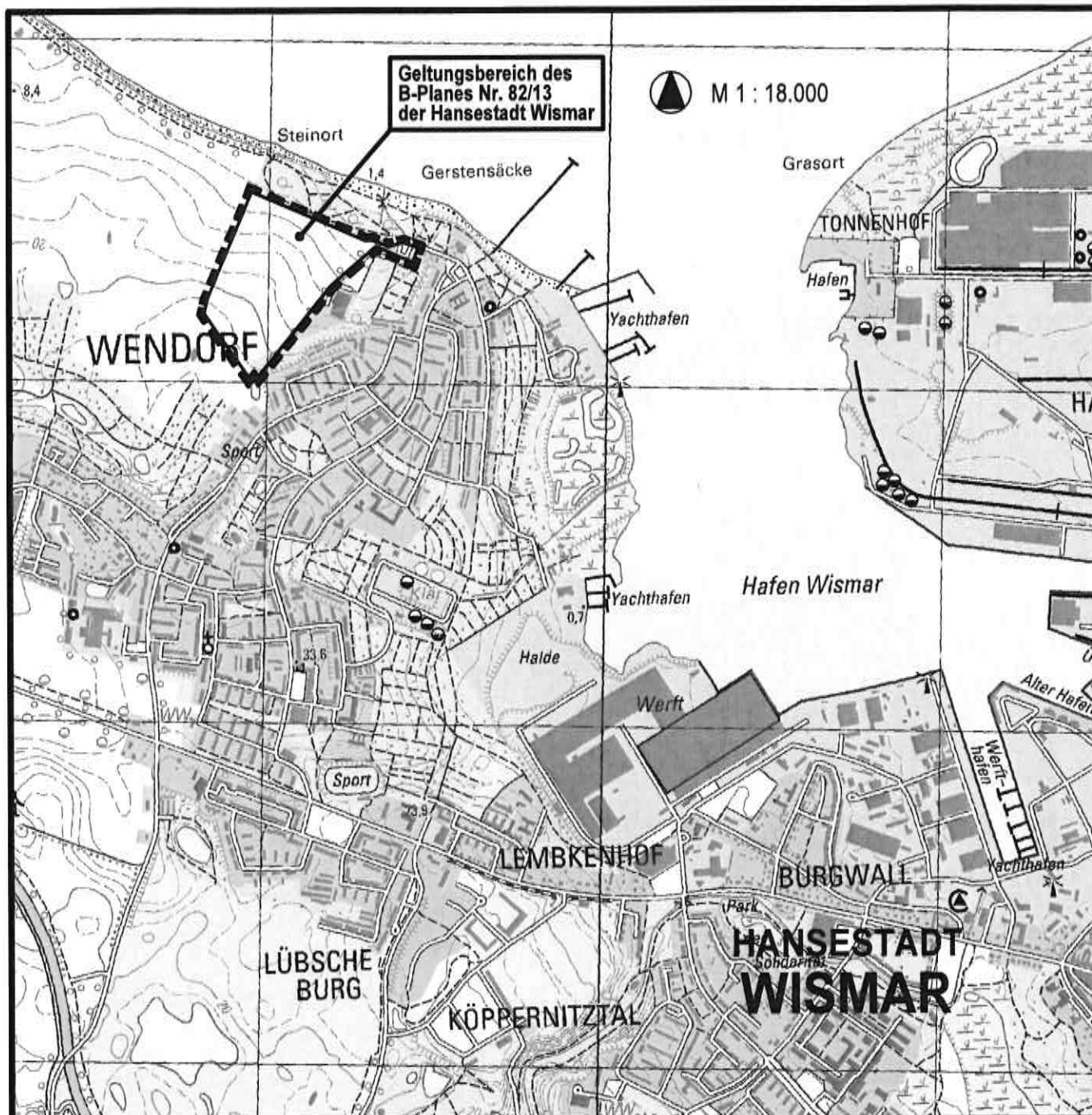




HANSESTADT WISMAR



BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 "WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 82/13
"Wohngebiet Seebad Wendorf"
der Hansestadt Wismar**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Hansestadt Wismar stellt den Bebauungsplan Nr. 82/13 auf, um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Errichtung eines Wohngebiets im Ortsteil Seebad Wendorf westlich der Median-Klinik und südlich des Küstenwaldes zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in einem zweistufigen Regelverfahren. Im Parallelverfahren wurde die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar aufgestellt. Die Genehmigung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits erteilt und die Bekanntmachung dieser Genehmigung wurde vorgenommen (im Stadtanzeiger 03/2016 vom 26. März 2016).

Die Planungsziele bestehen in der Ausweisung großzügiger Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung. Besonders zu berücksichtigen waren in der Planung die Lage am Küstenwald, die Wegebeziehungen von gesamtstädtischer Bedeutung, die Berücksichtigung der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes zur vorhandenen Median-Klinik sowie die Festsetzung von Grünflächen.

Die Hansestadt Wismar kann mit der vorliegenden Planung das Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erweitern und mit dem geplanten Baugebiet in landschaftlich reizvoller Lage der Abwanderung von jüngeren oder einkommensstärkeren Familien ins Umland entgegenwirken. Die Bedeutung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum und der Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar soll gestärkt werden sowie die Stabilisierung der Einwohnerzahlen soll erreicht werden.

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. 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. Übergänge zur Landschaft bzw. zur benachbarten Median-Klinik werden als Grünflächen festgesetzt.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	26.09.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	27.02.2014
bis	26.03.2014
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	07.03.2014
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	24.09.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	07.10.2015
bis	11.11.2015
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB	30.09.2015
Abwägungsbeschluss	26.05.2016
Satzungsbeschluss	26.05.2016

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen. 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 unwiederbringliche Veränderung bzw. Beseitigung 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.

Die Hansestadt Wismar hat im Zuge der Planaufstellung den Standort „Seebad Wendorf“ mit anderen Standorten für die Wohnbebauung gesehene Standorte im Stadtgefüge verglichen (Überprüfung der Standortalternativen). Hinsichtlich der flächenmäßigen Ausweisung gibt es in der Hansestadt Wismar mehrere Standorte, die für das Wohnen vorbereitet werden. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebietes zur Verfügung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität aus.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche wurde begründet.

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes wurden im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 82/13 verschiedene Varianten der Verkehrserschließung betrachtet und bewertet. 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.

Immissionsschutz: Die Auswirkungen des örtlichen Verkehrs und der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie der geplanten baulichen Nutzungen wurden untereinander geprüft. Es wurde sowohl eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des geplanten Baugebiets als auch eine schalltechnische Untersuchung auf Grund der prognostizierten Verkehrsbelastung vorgenommen. Mit der Verkehrsuntersuchung wurde der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über das vorhandene Straßenverkehrsnetz erbracht. Die Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes wurden gutachterlich prognostiziert. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde dargelegt, dass auf Grund der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das geplante Wohngebiet für die vorhandene Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße und an der Ernst-Scheel-Straße von zumutbaren Auswirkungen ausgegangen werden kann. Eine Umsetzung des Planvorhabens ist somit möglich. In der Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung heißt es Punkt 6. Zusammenfassung: *„Die durch das geplante Wohngebiet bei vollständiger Besiedelung zu erwartenden Mehrverkehre führen 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 des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 bzw. erstmaligen/ weitergehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).“*

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 Bestandssituation (Median-Klinik) erfordert zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse in den östlichen Randgebieten des Plangebietes die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Eine räumliche Trennung (ausreichende Schutzabstände) der schützenswerten Wohnnutzung von der Median-Klinik ist aus Gründen des Flächenverbrauchs nicht realisierbar.

Die Auswirkungen von Bautätigkeiten im Wohngebiet auf die Median-Klinik wurden gutachterlich untersucht. Lärm mindernd 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. Weitere in Betracht kommende Lärm minderungsmaßnahmen wurden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes wurden gutachterlich untersucht und erfordern keine Schallschutzmaßnahmen.

Für die stationäre Aufstellung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange enthält der Umweltbericht einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Durch das Gutachterbüro BAUER wurde eine "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan 82/13 der Hansestadt Wismar erarbeitet. Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel und Amphibien wurden vorgenommen.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde dargelegt, in wie weit eine Beeinträchtigung möglich ist und welche Maßnahmen empfohlen werden um eine Beeinträchtigung zu vermeiden. 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. Die zu betrachtenden Artengruppen werden durch das Vorhaben bei Umsetzung der Maßnahmen voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde in Vorbereitung der Abwägung ergänzt. Die Darlegungen zur Saatkrähenkolonie im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Küstenwald wurden aufgenommen. Die betreffende Saatkrähenkolonie in Bäumen des Küstenwaldes wurde erfasst. Die Nester befinden sich nicht innerhalb des von der Rodung betroffenen Waldstückes. Die Saatkrähe ist in ihren Kolonien im Siedlungsbereich bestens an den Menschen angepasst und gegenüber der Siedlungsnutzung als relativ unempfindlich. Auswirkungen auf die außerhalb des Vorhabengebietes liegenden Kolonie der Saatkrähe sind weder baubedingt noch anlagebedingt zu erwarten. Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch mögliche Aktivitäten der Saatkrähe sind aufgrund der Entfernung zur vorgesehenen Bebauung auszuschließen.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde vorgenommen. Zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt sind interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu realisieren. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden für die internen Maßnahmen entsprechende Festsetzungen getroffen; die externen Maßnahmen wurden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Außerhalb der Bauleitplanung wurden vertragliche Regelungen zur Sicherung der Durchführung getroffen.

Es befinden sich internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes. In einer Entfernung von ca. 130m nördlich des Bereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich zwei Natura2000-Gebiete:

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

Aufgrund der Nähe des Bereichs zu diesen Natura2000-Gebieten wurde durch 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. Es wird 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.

Es wird 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. Geeignete Maßnahmen wurden im Erschließungsvertrag vereinbart; weiterhin sind Ordnungsmaßnahmen zu treffen.

Nationales Schutzgebiet: Der westliche Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Küstenlandschaft Wismar-West“. In diesem Bereich wurden Grünflächen als westliche Abgrenzung des geplanten Baugebietes in Form eines weichen Überganges vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. Die geplanten Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und der vom Vorhaben betroffene Abschnitt des Küstenwaldes befinden sich außerhalb des LSG.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befinden sich keine geschützten Biotope, jedoch in der näheren Umgebung. Aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort sind unter Einhaltung der Gesetze und Vorschriften keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Forstliche Belange: 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. 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.

Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen:

- im nordöstlichen Bereich ist auf Grund der geplanten Zufahrt zu den Baugebieten innerhalb des Plangebietes eine Rodung vorzunehmen,
- im südöstlichen Bereich liegt das Plangebiet innerhalb des Waldabstandes.

Für den nördlichen Teilbereich wurde die Genehmigung zur Waldumwandlung mit Bescheid vom 25. Januar 2016 für eine Fläche von 1.167 m² erteilt.

Eine Erweiterung des Küstenwaldstreifens des Parks von Seebad Wendorf nach Süden soll durch eine schmale Aufforstungsfläche, die als Waldsaum entlang der südlichen Waldkante vorgesehen ist, vorgenommen werden. Desweiteren wird westlich des Küstenwaldes ein Waldstück aufgeforstet. Dazu erging zeitgleich zur vorgenannten Genehmigung zur Waldumwandlung der Bescheid zur Genehmigung der Erstaufforstung vom 25. Januar 2016 für die Flächen von ca. 1.353 m² (Waldsaum) und ca. 2.147 m² (westlich). Diese Aufforstungen sind kompensatorisch zweckgebunden für den Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 verbundenen Waldumwandlung von ca. 1.167 m² (vorgenannt).

Zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb der Baugebiete im Plangebiet stehen als externe Kompensationsmaßnahmen 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.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeit und der Behörden

5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen (zum Vorentwurf sowie zum Entwurf des Bebauungsplanes) wurden Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Den Schwerpunkt der Stellungnahmen bildeten Anregungen zu:

- Auseinandersetzung mit alternativen Standorten: eine entsprechende Untersuchung wurde mit dem Entwurf vorgenommen.
- künftiger Fortfall der Entwicklungsfläche für Kliniken: Konkrete Erweiterungs- oder Ansiedlungsabsichten zum Klinikstandort wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinikbetreiber vorgetragen. Die Ansiedlung der Median-Klinik erfolgte vor ca. 2 Jahrzehnten.
- Bedarfsnachweis für das Wohngebiet: Begründung erfolgte unter Berücksichtigung des ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) der Hansestadt Wismar.
- verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes, zweite Anbindung im Havariefall: die konkrete verkehrliche Anbindung wurde im Bebauungsplan Nr. 82/13 festgesetzt; eine zweite Anbindung des Plangebiets wurde für den Havariefall vorgesehen.
- Verträglichkeit der Planung mit den Natura-2000-Gebieten: wurde nachweislich erbracht.
- Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit dem benachbarten Klinikgebiet: entsprechende Untersuchungen wurden während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in den östlichen Randgebieten des Plangebietes sind durch Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen zu sichern. Die Auswirkungen von Bautätigkeiten im Wohngebiet auf die Median-Klinik werden durch die Realisierung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen gemindert; weitere in Betracht kommende Lärminderungsmaßnahmen wurden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Vorschläge für Festsetzungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: die Festsetzungen wurden gemäß der Planungsziele und des städtebaulichen Konzeptes getroffen.
- Auswirkungen auf Grund des geplanten Wohngebietes: entsprechende Untersuchungen wurden während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen (Verkehrsuntersuchung, schalltechnische Untersuchung, Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes wurden vorgenommen.
- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche: Entsprechende Darlegungen wurden in die Begründung aufgenommen.
- Beeinträchtigung des Küstenwaldes: Entsprechende Darlegungen wurden in die Begründung aufgenommen. Regelungen erfolgten auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die Genehmigung zur Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 25. Januar 2016 für eine Fläche von 1.167 m² erteilt. Dazu erging zeitgleich der Bescheid zur Genehmigung der Erstaufforstung.
- Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes: Mit der Ausweisung einer Grünfläche als westliche Abgrenzung des geplanten Baugebietes soll ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Landschaftsschutzgebiet planungsrechtlich gesichert werden.

- Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat die angezeigten Planungsabsichten nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung geprüft. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege: Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Abstand vom Plangebiet zum Denkmalbereich Hoben durch landwirtschaftliche Nutzflächen weiterhin. Zwei Bodendenkmale, deren Beseitigung oder Veränderung genehmigt werden kann sind vorhanden. Darlegungen in der Begründung.

5.2 Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf und mit dem Entwurf wurden Stellungnahmen abgegeben.

Den Schwerpunkt der Stellungnahmen bildeten Anregungen zu:

- Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Der Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.
- Bedarfsnachweis für das Wohngebiet: Begründung erfolgte unter Berücksichtigung des ISEK der Hansestadt Wismar.
- Prüfung und Bewertung alternativer Standorte innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar: eine entsprechende Untersuchung wurde während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen.
- Anregungen und Hinweise zu einzelnen Festsetzungen: zum Teil Anpassung der Festsetzungen ohne die Grundzüge der Planung zu berühren oder das städtebauliche Konzept der Planung wesentlich zu ändern.
- Zur Niederschlagsentwässerung sind eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept ist vorzulegen: Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und den zuständigen Behörden vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich. Die Trasse des vorhandenen Gewässers II. Ordnung im Plangebiet ist umzuverlegen. Die Zustimmung der zuständigen Behörden liegt vor.
- Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: Über die Festsetzung bzw. die Hinweise im Bebauungsplan hinaus wurden vertragliche Regelungen vereinbart. Die rechtliche und dauerhafte Sicherung (ggf. Baulast oder andere geeignete Mittel) ist außerhalb des Bebauungsplanes vorzunehmen.
- Hinweise zur Notwendigkeit der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung durch Privatstraßen: sind im Rahmen der weiterführenden Planung (Baugenehmigungsverfahren/baugenehmigungsfreie Vorhaben) außerhalb des Bebauungsplanes zu beachten und zu erfüllen.
- Verträglichkeit der Planung mit den Natura-2000-Gebieten: wurde nachweislich erbracht. Maßnahmen wurden im Erschließungsvertrag vereinbart. Darüber hinaus sind Ordnungsmaßnahmen zu treffen.
- Artenschutzrechtliche Belange wurden in einem Artenschutzfachbeitrag dargestellt: die Ergebnisse wurden als Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung: Hinweisen zur Festsetzung wurde gefolgt. Die rechtliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen wurde vorgenommen.

- Küstenschutz/ Hochwasserschutz: Das Plangebiet liegt weder innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten nach HWRM-RL (Hochwasserrisiko-management-Richtlinie) noch in einem potentiellen Überflutungsraum, der über die HWRM-RL hinausgeht. Das Plangebiet liegt über dem Bemessungshochwasserstand. 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.
- Immissionsschutz - Schallschutz: Verkehrsuntersuchung und schalltechnische Untersuchung wurden erstellt. Festsetzung von Maßnahmen und Aufnahme von Hinweisen in die Planunterlagen. Belange des Immissionsschutzes sind hinreichend aus der fachlichen Sicht der Behörde berücksichtigt.
- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche: Entsprechende Darlegungen wurden in die Begründung aufgenommen.
- Forstliche Belange: Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Waldfläche wurde begründet. Für den nördlichen Teil (Zufahrt zum Baugebiet) wurde die Genehmigung zur Waldumwandlung mit Bescheid vom 25. Januar 2016 für eine Fläche von 1.167 m² erteilt. Dazu erging zeitgleich der Bescheid zur Genehmigung der Erstaufforstung. 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.
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege: Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Abstand vom Plangebiet zum Denkmalbereich Hoben durch landwirtschaftliche Nutzflächen weiterhin. Zwei Bodendenkmale, deren Beseitigung oder Veränderung genehmigt werden kann sind vorhanden. Darlegungen in der Begründung.
- Belange der Ver- und Entsorgung: Berücksichtigung der Hinweise der Träger der Ver-/ Entsorgung. Die Begründung wurde ergänzt. Vorhabenkonkrete Regelungen erfolgen im Zuge der weiterführenden Planung. Die Anforderungen der Ver-/ Entsorger sind im Zuge der technischen Planung zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit den Anforderungen. Entsprechende vertragliche Regelungen sind außerhalb der Bauleitplanung zu vereinbaren.
- Anregungen und Hinweise zu Festsetzungen der Grünflächen/ Anpflanzungen: Berücksichtigung nur zum Teil, z.B. aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeit. Einige Vorschläge sind außerhalb des Bebauungsplanes im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
- Belange des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung: Nachweis bzw. Regelungen erfolgen im Zuge weiterführender Planungen. In die Begründung wurden entsprechende Darlegungen aufgenommen.

5.3 Zu dem Entwurf wurden verwaltungsinterne Stellungnahmen abgegeben. Den Schwerpunkt der Stellungnahmen bildeten Anregungen zu:

- Verkehrsflächen: Anpassung von Festsetzungen wurde teilweise vorgenommen. Die Grundzüge der Planung bzw. des städtebaulichen Konzeptes wurden nicht geändert.
- Grünflächen und Anpflanzungen: Anpassung von Festsetzungen wurde teilweise vorgenommen. Die Grundzüge der Planung bzw. des städtebaulichen Konzeptes wurden nicht geändert.
- Höhenlage: Die Festsetzung wurde für Grundstücke, die niedriger als die Straße liegen, angepasst. Die Grundzüge der Planung bzw. des städtebaulichen Konzeptes wurden nicht geändert.
- Anregungen und Hinweise zu einzelnen Festsetzungen: teilweise Anpassung.
- Lärmschutzwall: Die Errichtung des Lärmschutzwalles erfolgt in einem Zuge. Die öffentlichen/ privaten Flächen wurden während des Aufstellungsverfahrens angepasst.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Für das geplante Wohngebiet wurden die Planungsziele formuliert. Die Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität wurden in der Begründung dargelegt.

Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar unter Berücksichtigung der Planungsziele untersucht.

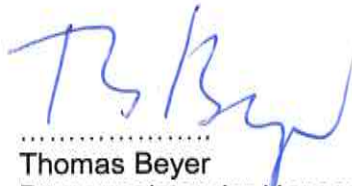
Durch Umsetzung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit guter infrastruktureller Anbindung und einer optimalen Lagequalität in einer nach Westen und Süden offenen Landschaft geschaffen. Die Hansestadt Wismar legt Wert auf diesen Standort. Die 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 verschiedene Möglichkeiten überprüft. Die Begründung enthält entsprechende Darlegungen.

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.

Hansestadt Wismar, den... **21.06.2016**



Thomas Beyer
Bürgermeister der Hansestadt Wismar



Im Auftrag für die Hansestadt Wismar:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen