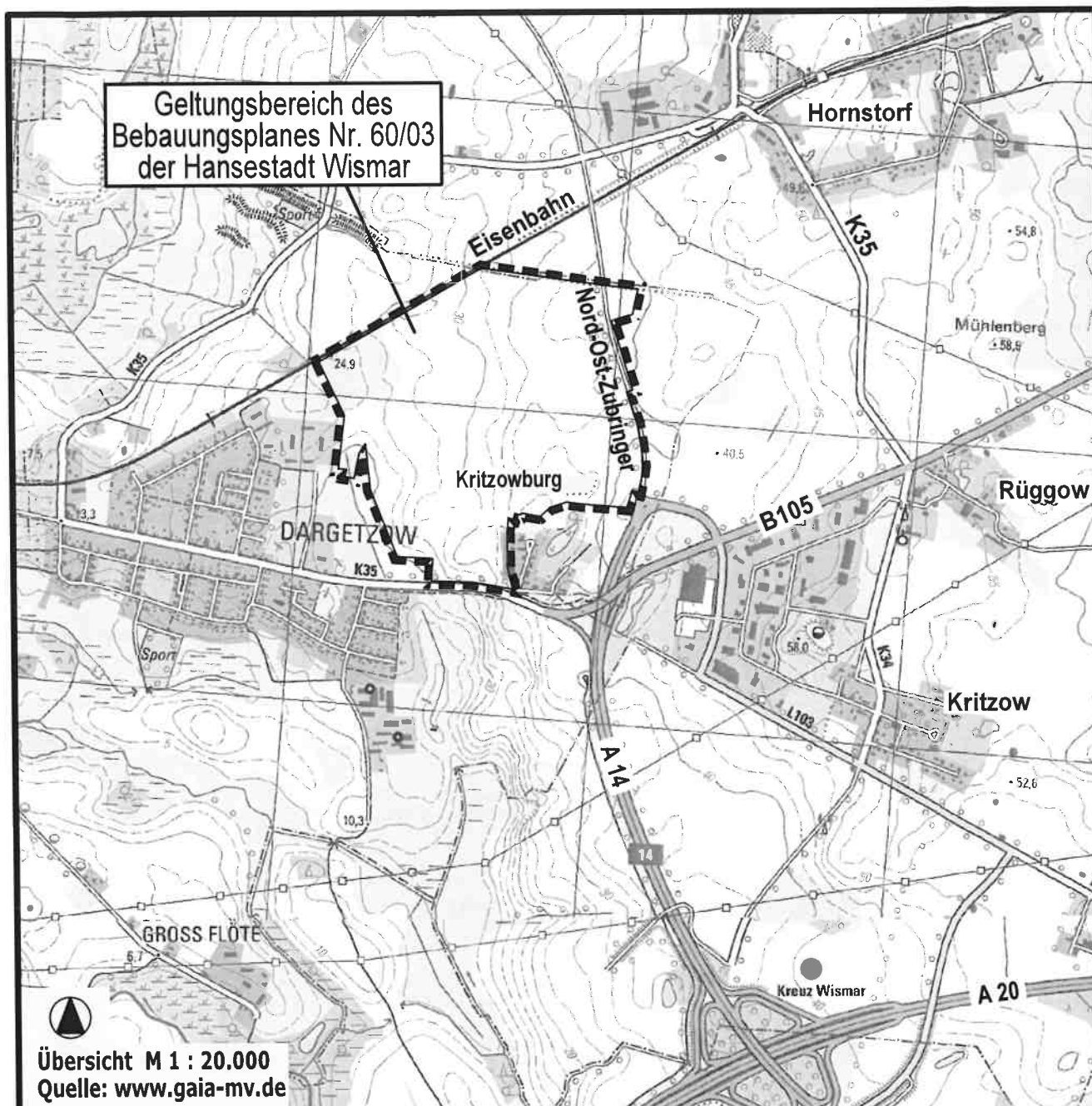




HANSESTADT WISMAR



Stand: Satzung / Rechtskraft

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 60/03 GEWERBEGEBIET KRITZOWBURG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“
der Hansestadt Wismar

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	6
1.	Planungsgegenstand	6
1.1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	8
1.3.	Planverfahren	8
1.4.	Wesentliche Rechtsgrundlagen	9
1.5.	Bestandteile des Bebauungsplanes	10
2.	Beschreibung des Plangebietes	10
2.1.	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	10
2.2.	Plangrundlage	11
2.3.	Gebiets- und Bestandssituation	11
2.4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	13
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	14
3.1.	Landesraumentwicklungsprogramm	14
3.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	15
3.3.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan	17
3.4.	Flächennutzungsplan	17
3.5.	Landschaftsplan der Hansestadt Wismar	18
3.6.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	19
4.	Planinhalte und Planfestsetzungen	19
4.1.	Planungsziele	19
4.2.	Planfestsetzungen für Baugebiete und Verkehrsflächen	20
4.2.1.	Art der baulichen Nutzung	20
4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	27
4.2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
4.2.4.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	29
4.2.5.	Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen	30
4.2.6.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	32
4.2.7.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	32
4.3.	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	34
4.3.1.	Grünflächen	34
4.3.2.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	40

4.3.3.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	43
4.3.4.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	49
4.4.	Örtliche Bauvorschriften	49
5.	Immissionsschutz	50
6.	Verkehrliche Erschließung	51
7.	Ver- und Entsorgung	52
7.1.	Wasserversorgung	52
7.2.	Abwasserentsorgung -Schmutzwasser	53
7.3.	Abwasserbeseitigung –Oberflächenwasser	54
7.4.	Brandschutz/ Löschwasser	55
7.5.	Elektroenergieversorgung	56
7.6.	Gasversorgung	57
7.7.	Telekommunikation	57
7.8.	Abfallentsorgung	57
8.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	57
8.1.	Nachrichtliche Übernahmen	57
8.1.1.	Bau- und Bodendenkmale	57
8.1.2.	Trinkwasserschutzzone	59
8.1.3.	Gewässerrandstreifen	61
8.1.4.	Ausgleichspflanzungen gemäß Antragsverfahren § 19 NatSchAG M-V	61
8.2.	Hinweise	61
8.2.1.	Bodenschutz	61
8.2.2.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	62
8.2.3.	Munitionsfunde	62
8.2.4.	Gewässerschutz	62
8.2.5.	Hinweise zu Versorgungsleitungen	63
8.2.6.	Hinweise der Deutschen Bahn	63
8.2.7.	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	64
8.2.8.	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	64
8.2.9.	Artenschutzrechtliche Belange	64
8.2.10.	Technische Normen und Grundlagen	65
9.	Flächenbilanz	66
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	66
10.1.	Auswirkungen des Bebauungsplans	66
10.2.	Bodenordnende Maßnahmen	73
10.3.	Kosten	73
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	75
1.	Anlass und Aufgabenstellung	75
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	75
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	76
3.1.	Fachgesetze	76
3.2.	Fachpläne	78

4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	79
5.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	83
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	85
6.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	85
6.2.	Bewertungsmethodik	86
6.3.	Vorbelastungen	86
6.4.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	87
6.5.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	110
6.5.1.	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	110
6.5.2.	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	111
6.5.3.	Relevanzprüfung	111
6.5.4.	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	116
6.5.5.	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	117
6.6.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	118
6.6.1.	Gesetzliche Grundlagen	118
6.6.2.	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	120
6.6.3.	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	127
6.6.4.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand	144
6.6.5.	Ermittlung des Kompensationsumfangs	151
6.6.6.	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)	162
7.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	164
8.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	165
9.	Zusätzliche Angaben	165
9.1.	Hinweise auf Kenntnislücken	165
9.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	165
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	166
11.	Referenzliste der Quellen	170
TEIL 3	Ausfertigung	172
1.	Beschluss über die Begründung	172
2.	Arbeitsvermerke	172
TEIL 4	Anlagen	173
Anlage 1:	Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr.10 der Gemeinde Hornstorf für einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriestandort an der Osttangente, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, 23879 Mölln, Gutachten Nr.18-07-5 vom 31.08.2018.	173

Anlage 2:	Aktualisierung des Gutachtens vom 31.08.2018 zum Arbeitsstand des Bebauungsplanes Nr. 60/03 vom ergänzt am 23.11.2018, vom 29.11.2018.	173
Anlage 3:	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), Erschließung Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow, Regenentwässerung, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH, 19061 Schwerin vom 05.06.2018.	173
Anlage 4:	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), Erschließung Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow, Regenentwässerung-Hydraulischer Nachweis, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH, 19061 Schwerin vom 24.10.2018.	173
Anlage 5:	Hansestadt Wismar, Erschließung Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH vom 29.01.2018.	173
Anlage 6:	Hansestadt Wismar, Erschließung Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow, Vorplanung/Voruntersuchung, Konzept zur Löschwasserbereitstellung Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH vom 06.2018.	173
Anlage 7:	Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Hansestadt Wismar, Bebauungsplan 60/003 „Gewerbegebiet Kritzowburg“, (Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen vom 01.08.2018.	173
Anlage 8:	Fugro Consult GmbH, Geschütztheitsbewertung WSG Wismar-Friedrichshof, 19061 Schwerin vom 23.05.2016.	173
Anlage 9:	Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen	173

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

SEITE

Abb. 1:	Darstellung des Plangeltungsbereiches und unmittelbar angrenzende Bebauungspläne	11
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RREP WM 2011 (eigene Darstellung des Plangebietes)	16
Abb. 3:	Darstellung des Plangebietes auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar (eigene Darstellung)	17
Abb. 4:	49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, Planungsstand Entwurf April 2019 (Quelle Hansestadt Wismar)	18
Abb. 5:	Lageplan mit Immissionsorten sowie Teilflächen mit zugehöriger Kontingentierung	23
Abb. 6:	Darstellung der Lärmpegelbereiche (Quelle: Schalltechnische Untersuchung Gutachten Nr.18-07-5 vom 31.08.2018)	34
Abb. 7:	Darstellung der Bodendenkmale im Plangeltungsbereich (gelb)	59
Abb. 8:	Auszug aus dem Managementplan UNESCO Welterbestätte Altstadt 1. Fortschreibung, Karte 2: Sichtachsen mit Ergänzung des	72

Abb. 9: Übersicht FFH- und SPA-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes	79
Abb. 10: Übersicht NSG und LSG in der Umgebung des Plangebietes	80
Abb. 11: Gesetzlich geschützte Biotop nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet schwarz dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	81
Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotop nach §20 NatSchAG M-V nach aktueller Kartierung (rot), Stand: 2018, Plangebiet schwarz (Nummerierung bezieht sich auf die in LUNG M-V dargestellten nach §20 NatSchAG M- V gesetzlich geschützte Biotop)	82
Abb. 13: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen	122
Abb. 14: Grundlagen E-A-Bilanz – Ermittlung Lagefaktor	134
Abb. 15: Auszug Planzeichnung, Kennzeichnung der gemäß § 19 NatSchAG M- V geschützten, zu rodenden Bäume und Darstellung der Standorte der Ausgleichspflanzungen	147
Abb. 16: Grundlagen E-A-Bilanz – Ermittlung Leistungsfaktor	153

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 60/03 der Hansestadt Wismar sollen Flächen für gewerbliche Ansiedlungen vorbereitet werden, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Großgewerbestandort Wismar – Hornstorf vorgesehen sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 ist erforderlich, da in der Hansestadt Wismar und ihrem Stadt-Umland-Raum weiterhin ein Bedarf an zusammenhängenden gut erschlossenen Gewerbeflächen besteht. Es ist das Ziel der Hansestadt Wismar, die Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogrammes umzusetzen und den landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandort Wismar-Kritzow zu entwickeln. Die ursprünglich vorhandenen Flächenreserven im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Haffeld“ sind ausgeschöpft. Die sonstigen vorhandenen Gewerbeflächen innerhalb der Hansestadt Wismar weisen nur eine geringe Größe auf. Sie sind aufgrund ihrer Lage durch die Nähe der schützenswerten Nutzungen wie Wohnbebauungen emissions- und verkehrstechnisch stark eingeschränkt oder befinden sich gänzlich in Gemengelage.

Entsprechend dem Beschluss der Landesregierung M-V vom 29.01.2002 waren Großstandorte für gewerbliche Ansiedlungen in Mecklenburg-Vorpommern zu untersuchen und planerisch vorzubereiten. Damit sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, um zukünftig potentiellen Großinvestoren Standorte im Land bedarfsgerecht und kurzfristig anzubieten. Einer dieser Standorte ist Wismar-Kritzow. In einer Machbarkeitsstudie erfolgten unter Federführung des Ministeriums für Arbeit und Bau und des Wirtschaftsministeriums in Zusammenarbeit mit den Ämtern für Raumordnung und Landesplanung bereits Untersuchungen zur Erschließung der Standorte, zu Konflikten mit der Natur und Landschaft und zu Eigentumsverhältnissen sowie eine Bewertung des Nachfragepotentials. Dabei wurde die besondere Standortgunst von Wismar-Kritzow hervorgehoben:

- gute verkehrsmäßige Anbindung,
- Erreichbarkeit der Metropolregionen,
- Hochschulstandort,
- Hafen.

Dem Standort werden gute Entwicklungsmöglichkeiten und eine hervorragende Eignung für Gewerbeansiedlungen bestätigt. Der untersuchte Gewerbegrößstandort besteht aus drei Teilflächen, von denen sich eine auf dem Gebiet der Hansestadt Wismar und zwei überwiegend in der Gemeinde Hornstorf befinden.

Die Teilfläche westlich der Osttangente ist fast vollständig im Stadtgebiet gelegen und war ursprünglich für die Nutzungen als Wohnstandort (30 ha – Bebauungsplan Nr. 31/93 „Wohngebiet Kritzowburg Nord“) sowie als Gewerbestandort (30 ha – Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ – alter Geltungsbereich) vorgesehen. Die Beschlüsse zur Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne waren durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 16.11.1993 sowie am 26.06.2003 gefasst worden. Die Hansestadt Wismar hat mittlerweile ihre Anforderungen an das Wohnen überprüft und sieht unter Be-

rücksichtigung der heutigen Zielsetzungen an die gewerbliche und industrielle Entwicklung den Bedarf eines großflächigen Standortes der von dem Gewerbegebiet Dargetzow, Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91, bis zur Osttangente führt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das geplante Gewerbegebiet Kritzowburg umfasst nach der Erweiterung des Geltungsbereiches ca. 60 ha.

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 27.08.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31/93 für das Wohngebiet „Kritzowburg-Nord“ (Teil der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes) aufgehoben und die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 60/03 für das „Gewerbegebiet Kritzowburg“ erweitert. Die Hansestadt Wismar schafft somit die Voraussetzungen für die Entwicklung eines großflächigen und leistungsfähigen Gewerbestandortes.

Aufgrund der durchgeführten Voruntersuchungen hat die Hansestadt Wismar dieser Entwicklung Rechnung getragen und hat im Bereich Kritzowburg-Dargetzow Änderungen des Flächennutzungsplanes zur Darstellung von gewerblichen Bauflächen vorgenommen. Derzeit wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen aufgestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Entwicklung des Gewerbegebietes nördlich der Bundesstraße 105 durch die Hansestadt Wismar mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 60/03 für den Teilbereich Gewerbegebiet Kritzowburg planungsrechtlich vorbereitet.

In der benachbarten Gemeinde Hornstorf erfolgt derzeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes nördlich der Bundesstraße 105 und westlich der Kreisstraße 35. Die Entwicklung des gemeindeübergreifenden landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandortes erfolgt in kooperativer Abstimmung mit der Gemeinde Hornstorf. Die Verknüpfung beider Plangebiete über die Haupteerschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar ist bekannt und für die Erschließung des Gesamtstandortes zu berücksichtigen.

Die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbestandortes trägt für die Hansestadt Wismar und für die Gemeinde Hornstorf zur Entwicklung eines attraktiven Wirtschaftsstandortes im Stadt-Umland-Raum Wismar bei. Es erfolgt die übergemeindliche Entwicklung und Erschließung des Gewerbe- und Industriestandortes. Synergien mit den Industrie- und Gewerbestandorten Haffeld der Hansestadt Wismar werden gesehen.

„Die Vorbereitung der planerischen Grundlagen zur Entwicklung des Großgewerbestandortes bedurfte bereits einer engen Zusammenarbeit zwischen der Hansestadt Wismar, der Gemeinde Hornstorf und dem Landkreis Nordwestmecklenburg. Auf diese Kooperation kann im Rahmen der weiteren Erschließung und künftigen Vermarktungsaktivitäten aufgebaut werden. Mit Realisierung des Gewerbe- und Industriestandortes Wismar-Kritzow steht im Stadt-Umland-Raum ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Potenzial an Gewerbe- und Industrie-flächen zur Verfügung.“¹

¹ Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar, beschlossen am 09. August 2011 in Wismar, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Gemeinsames Ziel ist es, einen gemeindeübergreifenden Gewerbegrößstandort, der die Vorteile der Infrastruktur gemeinschaftlich nutzen kann, in der Region Westmecklenburg zu entwickeln und qualifizierte Arbeitsplätze auch für die Bevölkerung der ländlichen Räume zu sichern und zu schaffen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Entwicklung des Gewerbegrößstandortes, der Gewerbe- und Industriegebiete der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf ist ein definiertes Ziel der Raumordnung und Landesplanung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 beabsichtigt die Hansestadt Wismar die konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Die günstige überregionale Verkehrsanbindung des Standortes und die Stärkung des Stadt-Umland-Raumes Wismar bieten gute Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung.

Unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Betrachtung und der Absicht den Gewerbestandort Wismar-Kritzow großflächig zu entwickeln, hat die Hansestadt Wismar am 27.08.2009 den Beschluss gefasst, ursprüngliche Zielsetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes „Kritzowburg-Nord“ zurückzunehmen und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 um diese Flächen zu erweitern.

Konzeptionell sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 nur Gewerbebetriebe zulässig. Mit dem Konzept berücksichtigt die Hansestadt Wismar vordringlich die vorhandene schützenswerte Wohnbebauung in der Umgebung.

Unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes für den Gewerbegrößstandort erfolgt die verkehrliche Anbindung an den Nord-Ost-Zubringer und berücksichtigt für die Gemeinde Hornstorf die Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 10 ebenso.

1.3. Planverfahren

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.06.2003 bereits den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 mit einem kleineren Geltungsbereich gefasst.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 in der ursprünglichen Gebietsausweisung war bereits ein Beteiligungsverfahren mit einem Vorentwurf vom 06.07.2007 durchgeführt worden. Da das Beteiligungsverfahren somit bereits einen langen Zeitraum zurückliegt, wurde unter Berücksichtigung des erweiterten Geltungsbereiches und den veränderten Rahmenbedingungen das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut mit dem Vorentwurf durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Beteiligung aus dem Vorentwurf ergänzt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 60/03 aufgefordert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zu den Entwurfsunterlagen abgegeben.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in ihrer Sitzung am 23.05.2019 für die Dauer eines Monats beschlossen. Die Dauer der öffentlichen Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage zu betragen oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist. Dies wurde geprüft, ein „wichtiger Grund“, der eine Verlängerung der Auslegungsfrist erforderlich macht, ist an diesem Standort nicht erkennbar. Vom Planvorhaben ist nur ein geringer Teil der Öffentlichkeit direkt betroffen (Anwohner aus Dargetzow und Kritzowburg). Es fanden bereits zwei frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit statt, hier war das Interesse gering. Anregungen und Hinweise wurden von der Öffentlichkeit bisher nicht gegeben.

Aufgrund der durchgeführten komplexen Standortvoruntersuchungen und der Ausweisung des Plangebietes als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie drängen sich der Hansestadt Wismar keine Belange auf, die einer verlängerten Auslegung bedurften.

Die Planunterlagen, die Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zusätzlich wurden die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Planunterlagen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

Der Verfahrensabschluss ist in den Verfahrensvermerken dokumentiert.

1.4. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Die Hansestadt Wismar hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in der am 13.05.2017 geltenden Fassung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bereits am 06.07.2007 eingeleitet und mit geänderten Unterlagen zum Vorentwurf am 20.05.2015 erneut durchgeführt.

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- 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).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432).

1.5. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 2000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Ost in unmittelbarer Angrenzung an die Gemeinde Hornstorf. Die genaue Lage und die Größe sind auf dem Übersichtsplan und der gesonderten Karte dargestellt Abb. 1.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Wismar-Rostock) sowie von der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Hornstorf,
- im Osten: durch den Nord-Ost-Zubringer (Osttangente),
- im Süden: durch die Ortslage Kritzowburg sowie der Straße „Am Weißen Stein“,

- im Westen: durch das Gewerbegebiet Dargetzow (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“).

Das Plangebiet befindet sich westlich der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Hornstorf und beträgt ca. 75,91 ha. Der Plangeltungsbereich umfasst im Einzelnen die Flurstücke 4785/39, 4793, 4794, 4795/1, 4795/2, 4796/1, 4796/2, 4797, 4799, 4798/5, 4809/3, 4809/4, 4810/1, 4810/2, 4810/4, 4811/1, 4811/2, und teilweise die Flurstücke 4787, 4790, 4791/2, 4792, 4785/32, 4785/33, 4808/2, 4809/2, 4810/3, 4811/3, 4813/3, 4815/3, 4816/12 der Flur 1, Gemarkung Wismar.

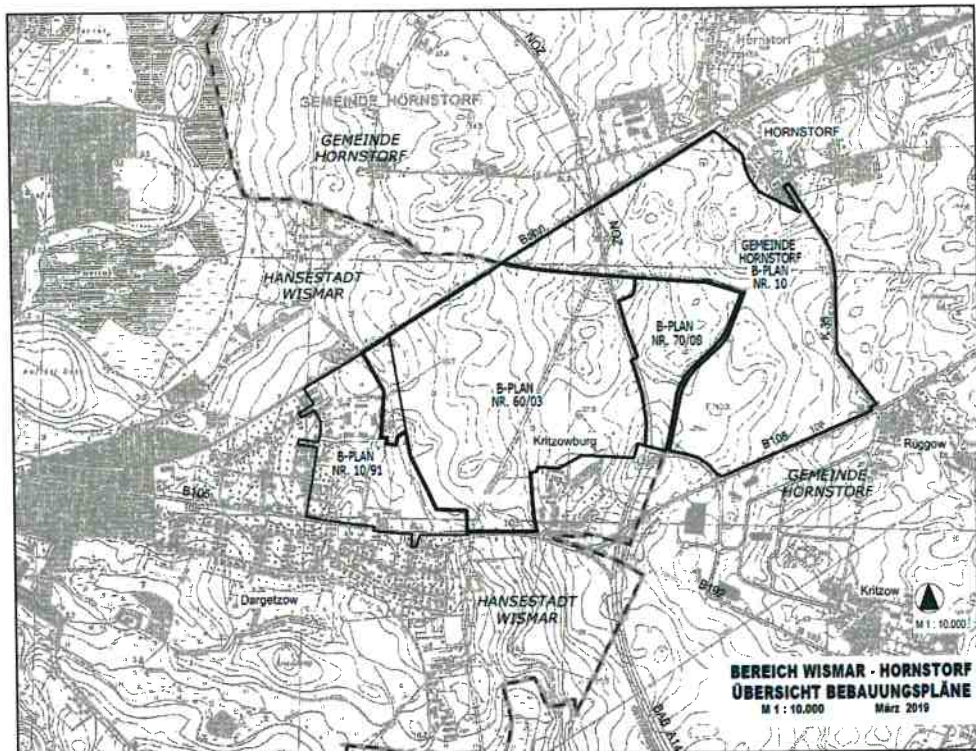


Abb. 1: Darstellung des Plangeltungsbereiches und unmittelbar angrenzende Bebauungspläne
Quelle: Hansestadt Wismar und eigene Ergänzung

2.2. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1 : 2.000 mit der Bezugshöhe DHHN 92 in m über NHN, und dem Lagebezug ETRS 89 erstellt durch ÖBVI Bauer und Siwek, Wismar, mit Stand vom 07.03.2017, Ergänzung vom 09.03.2018.

2.3. Gebiets- und Bestandssituation

Städtebauliche Ausgangssituation

Der Landkreis Nordwestmecklenburg bietet als Teil der Metropolregion Hamburg, mit seiner Lage im Städtedreieck Lübeck, Schwerin und Rostock sowie mit direkten Anbindungen per Schiene und Straße bis in den südeuropäischen bzw. per Schiff in den baltischen Raum eine besonders gute verkehrsgeographische Lage.

Die Hochschule Wismar und das Fachkräftepotenzial tragen zur Entwicklung der Region wesentlich bei. Diese Standortvorteile werden auch zukünftig die erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen im Landkreis Nordwestmecklenburg und in der Hansestadt Wismar begünstigen, die Wirtschaft weiter stärken und die regionale Wettbewerbsfähigkeit verbessern. Dazu sollen für den Ausbau vorhandener bzw. für die Neuansiedlung neuer Unternehmen ausreichend erschlossene und gut erreichbare Gewerbestandorte vorgehalten werden und die günstige Lage innerhalb der Metropolregion Hamburg offensiv sowie die wirtschaftlichen Standortvorteile in den Achsenkorridoren intensiver genutzt werden.

Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen und als Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar eingestuft. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Hansestadt Wismar und wird durch den Nord-Ost-Zubringer (Osttangente) begrenzt.

Die ursprünglich vorhandenen Flächenreserven der Stadt im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Haffeld“ sind bereits ausgeschöpft. Flächenreserven im Gewerbegebiet „Dammhusen“ sind ebenso aufgebraucht. Die sonstigen vorhandenen Gewerbeflächen innerhalb der Hansestadt Wismar weisen nur eine geringe Größe auf und sind aufgrund ihrer Lage in Angrenzungen bzw. in der Nähe von schützenswerten Wohnnutzungen emissions- und verkehrstechnisch stark eingeschränkt oder befinden sich in Gemengelagen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des Plangeltungsbereiches werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet. Sie befinden sich in direkter Angrenzung an das Gewerbegebiet Dargetzow (Bebauungsplan Nr. 10/91). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es liegen keine verbindlichen Planungsrechte vor.

Verkehrerschließung

Die Hansestadt Wismar ist hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Standort Kritzowburg hat über den Nord-Ost-Zubringer eine direkte Anbindung an das Autobahnkreuz Wismar mit den Autobahnen A 20 und A 14.

Nutzungen in der Umgebung

Nördlich wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke Wismar-Rostock abgegrenzt. Westlich befindet sich das Gewerbegebiet „Dargetzow“ mit geplantem großflächigem Einzelhandel und anschließender schutzbedürftiger Wohnbebauung. Südlich grenzt das Plangebiet an die Straße Am weißen Stein und die Ortslage Kritzowburg mit schutzbedürftiger Wohnbebauung. Östlich wird das Plangebiet durch den Nord-Ost-Zubringer (Osttangente) sowie den in Aufstellung befindlichen Anschlussbebauungsplan 70/08 der Hansestadt Wismar begrenzt. Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf an.

Naturräumlicher Bestand

Die Flächen nördlich der Ortslage Kritzowburg stellen sich großflächig als ausgeräumte Agrarlandschaft dar. Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölze sind nur wenige vorhanden und befinden sich überwiegend in den Randbereichen des Plangeltungsbereiches. In den Senken der Ackerflächen sind mehrere Feuchtstellen vorhanden, die stark von der intensiven landwirtschaftlichen Nut-

zung beeinträchtigt sind. Als bemerkenswertes Strukturelement ist lediglich die von Ost nach West verlaufende Hecke zu bezeichnen, welche durch den Nord-Ost-Zubringer geschnitten wird. Im Plangebiet selbst befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um Schilfröhrichte. Entlang der Straße „Am weißen Stein“ befinden sich einige Großbäume (Berg-Ahorn, Linde, Esche und Kastanie), die einen lückigen Alleebestand bilden. Westlich des Nord-Ost-Zubringers befindet sich eine neu angelegte Berg-Ahorn-Baumreihe. Diese weist bereits Lücken auf.

Eigentumsverhältnisse

Die in den Plangeltungsbereich einbezogenen Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Wismar, der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH und in privatem Eigentum.

2.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Vorhabenstandort. Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt ca. 3 km nördlich des Plangebietes an der Ostseeküste (SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, DE1934-401). Das nächste FFH-Gebiet ist ca. 2,0 km vom Plangebiet entfernt (FFH-Gebiet „Wismar-Müggensburg, Tischlerei“, DE 2035-301). In ca. 4,5 km Entfernung auf der Ostsee liegt das nächst größere FFH-Gebiet (FFH-Gebiet „Wismarbucht“, DE 1934-302) vgl. Punkt 4 unter Teil 2 der Begründung.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das LSG „Wallensteingraben“ (L 56) befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung, das NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß“ (Nr. 146) in ca. 1,9 km Entfernung. Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete nicht zu erwarten (s. Punkt 4 unter Teil 2 der Begründung).

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Es handelt sich um Feuchtbiotope sowie um eine naturnahe Feldhecke (s. Punkt 4 unter Teil 2 der Begründung).

Zur Umsetzung der landesplanerischen und kommunalen Planungsziele wird für die optimale Ausnutzung der Flächen die Überbauung der Feuchtbiotope innerhalb des Plangebietes erforderlich. Der entsprechende Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 20 NatSchAG M-V wurde der unteren Naturschutzbehörde gereicht. Die Genehmigung für die Beseitigung liegt der Hansestadt Wismar vor (Datum Genehmigung: 24.02.2020). Entsprechend Hinweis 1 der erteilten Naturschutzgenehmigung nach § 20 NatSchAG M-V handelt es sich um eine Befristung von 3 Jahren, die in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag um bis zu 2 Jahre durch die zuständige untere Naturschutzbehörde verlängert werden kann. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind dem Punkt 6.6.5 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die Festsetzungen der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzzonen der Stadt Wismar, Beschluss-Nr. 30-7/85 vom 17. Mai 1985 sind zu beachten.

Nach abgeschlossener Neufestsetzung ist das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B, ein untergeordneter Teilbereich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof gelegen. Die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen befindet sich noch im Verfahren.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Bodendenkmale bekannt. Hierbei handelt es sich um Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung eine Veränderung oder Beseitigung – auch der Umgebung – nicht zugestimmt werden kann (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V). Ausgenommen davon ist der vorgesehene Durchstich zu Erschließung des landesweit bedeutsamen und gemeindeübergreifenden Gewerbegrößtstandortes.

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Zudem sind hier Flächen bekannt, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Die Ziele Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Hansestadt Wismar aus folgenden Grundlagen:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 gelten für die Hansestadt Wismar folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Hansestadt Wismar ist gemäß LEP Programmsatz 3.2 (3) **(Z)** als Mittelzentrum festgelegt. Hierzu wird weiter ausgeführt: „Das Mittelzentrum Wismar nimmt in Teilbereichen z. B. als Hochschulstandort, bei der gewerblichen und der Hafenwirtschaft, oberzentrale Funktionen wahr.“ Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden (vgl. LEP Programmsatz 3.2 (7)).

Die Hansestadt als Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes bildet mit ihren Umlandgemeinden einen Stadt-Umland-Raum (Kernstadt und Umlandgemeinden). Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen

gemäß Programmsatz 3.3.3 (2) **(Z)** LEP M-V einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Industrie- und Gewerbestandortes Wismar-Kritzow der insbesondere zur Ansiedlung hafenaffiner Unternehmen als landesweit bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort gemäß Programmsatz 4.3.1 (3) **(Z)** zu berücksichtigen ist. Flächenintensive und arbeitsplatzarme Planvorhaben wie z.B. gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen oder Einzelhandelsbetriebe sind an diesem Standort auszuschließen.

In der Hansestadt Wismar befindet sich einer der landesweit bedeutsamen Seehäfen, die als wirtschaftliche Entwicklungskerne des Landes in ihrer Funktion als Universalhäfen und Logistikstandorte bedarfsgerecht auszubauen sind (vgl. Programmsatz 5.1.2 (6) **(Z)**).

Die UNESCO-Weltkulturerbe Altstädte von Stralsund und Wismar sollen als bedeutsames Erbe der Hanse geschützt werden (vgl. LEP Programmsatz 4.7 (3)). Die überlieferte Bausubstanz mit zahlreichen herausragenden Einzeldenkmälern dokumentiert anschaulich die politische Bedeutung und den außerordentlichen Reichtum der Ostseestädte im Mittelalter. Dieses historische Welterbe gilt es zu schützen.

Gemäß Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon ausgenommen sind u.a. die landesweit und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorte.

Die Planung entspricht genannten Zielen und Grundsätzen des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Die Einordnung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum gemäß Programmsatz (3.2. (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs
 - Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
 - Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs
- gestärkt und weiterentwickelt werden.“

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) Programmsatz 4.3.1 (1) (Z) wurde der Gewerbegroßstandort Wismar-Kritzow als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt. In diesen Gebieten hat die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

„Oberstes Entwicklungsziel für Westmecklenburg ist es, die Wirtschaftskraft zu stärken, für die erwerbsfähige Bevölkerung genügend qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen und die regionale Wettbewerbsfähigkeit bundesweit zu verbessern. Dazu sollen für den Ausbau vorhandene bzw. für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichend erschlossene und gut erreichbare Gewerbestandorte vorgehalten werden. Gemäß 4.3.1 LEP M-V werden in Mecklenburg-Vorpommern 13 landesweit bedeutsame gewerbliche und industrielle Großstandorte ausgewiesen, davon 5 Standorte in Westmecklenburg.“ (RREP WM 2011).

Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe stehen gemäß Programmsatz 4.3.1 (5) RREP WM diese Gebiete vorrangig für Betriebsansiedlungen zur Verfügung, die eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen die zu einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen.

Das Plangebiet wird über die BAB 14, südwestlich des Plangebietes Richtung Süden verlaufend und über die BAB 20, südlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufend, an das großräumige, überregionale Straßennetz angebunden.

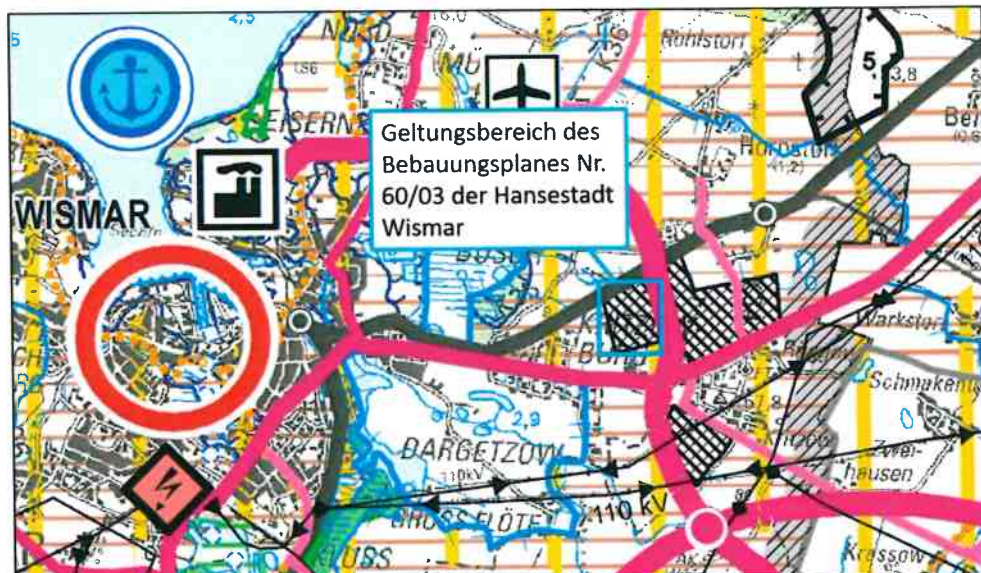


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RREP WM 2011 (eigene Darstellung des Plangebietes)

Die Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011. Die geplante bauliche Entwicklung innerhalb des ausgewiesenen Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie – Gewerbegroßstandort Wismar-Kritzow – entspricht entsprechend dem Bewertungsergebnis der landesplanerischen Stellungnahme den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mecklenburg-Vorpommerns wird der Großstandort Wismar - Kritzow als Gewerbefläche dargestellt. Es wird grundsätzlich empfohlen, dass „auf die Neuausweisung von Gewerbeflächen außerhalb bestehender Gewerbegebiete... nach Möglichkeit verzichtet werden [sollte]“, die im LEP festgesetzten landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte bleiben davon jedoch unberührt. Die in Kapitel III.4.7.2. des GLRP genannten Anforderungen und Empfehlungen zur „Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ werden mit der vorliegenden Planung beachtet.

3.4. Flächennutzungsplan

Aufgrund der Voruntersuchungen und den Darstellungen in den übergeordneten Planungen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Planungsziele der Hansestadt Wismar Flächendarstellungen für die Entwicklung des Gewerbegrößstandortes vorgenommen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Plangebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Bereich der dargestellten Wohnbaufläche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Abb. 3: Darstellung des Plangebietes auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar (eigene Darstellung)

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 erfolgt deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes als 49. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Kritzowburg West – Dargetzow. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und Grünflächen werden künftig als gewerbliche Bauflächen und Versorgungsflächen dargestellt.

Dies ist dem Planauszug (Abb. 4) der in Aufstellung befindlichen 49. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Auch die kleinere Grünfläche, die bisher noch zwischen der gewerblichen und der Wohnbaufläche, die in gewerbliche Baufläche geändert werden soll, dargestellt ist, soll als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Damit kann den Anforderungen, die an eine Realisierung des landesweit bedeutsamen Großgewerbebestandes zu stellen sind, Rechnung getragen werden. Zum Schutz vorhandener benachbarter schützenswerter Bebauung in der Ortslage Kritzowburg und zur städtebaulichen Einordnung in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Erhalts des Bodendenkmals Landwehr im nordöstlichen Bereich werden die Randbereiche um die gewerbliche Baufläche als Grünfläche dargestellt (siehe Plandarstellung im Bereich 1.49).

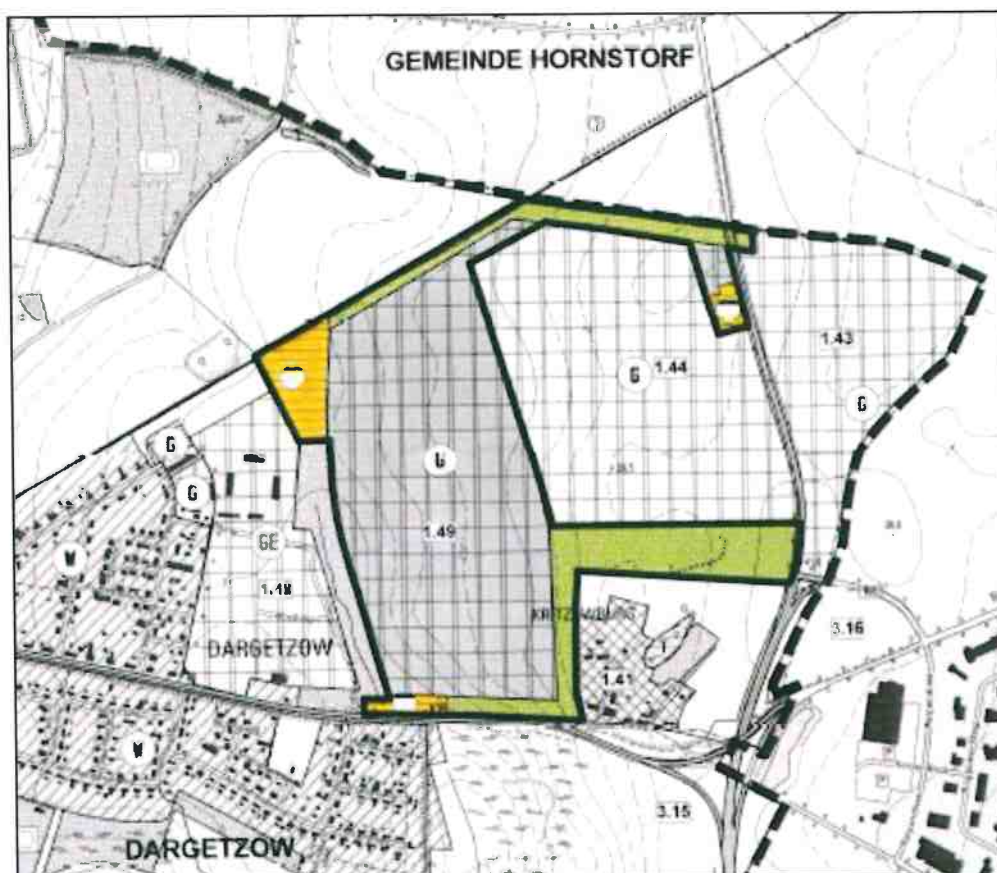


Abb. 4: 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, Planungsstand Entwurf April 2019 (Quelle Hansestadt Wismar)

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass auch der westliche Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 60/03 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

3.5. Landschaftsplan der Hansestadt Wismar

Es liegt kein rechtsverbindlicher Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor. Vorgaben aus einem Landschaftsplan sind somit nicht zu berücksichtigen.

3.6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Hansestadt Wismar verfügt über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Die 3. Fortschreibung des ISEK wurde am 23.05.2019 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Die Entwicklung des Gewerbe- großstandortes Wismar-Kritzow ist eines der dargestellten Handlungsfelder und Schwerpunkte im Bereich Wirtschaft und Verkehr. Im Maßnahmenplan ist die Umsetzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Kritzowburg, Entwicklung des Gewerbe- großstandortes Wismar-Kritzow als Maßnahme verankert. Die Entwicklung dieses Standortes entspricht zudem dem strategischen Ziel der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der maritimen Wirtschaft und des Schiffbaus und steht in engem Zusammenhang mit der Realisierung der Hafenerweiterung. Wie im „Regionalen Flächenkonzept hafenauffine Wirtschaft Wismar“- beauftragt vom Regionalen Planungsverband Westmecklenburg - vom 13.07.2012 dargelegt, ist der Gewerbe- großstandort insbesondere aufgrund seiner verkehrsgünstigen Anbindung an den Seehafen Wismar zur Aufnahme beispielsweise von Logistikflächen prädestiniert.

4. Planinhalte und Planfestsetzungen

4.1. Planungsziele

Der Gesamtstandort Industrie- und Gewerbegebiet Wismar-Kritzow ist als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie ausgewiesen. In diesen Gebieten ist einer gewerblichen Nutzung der Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen. Der Gesamtstandort Industrie- und Gewerbegebiet Wismar-Kritzow eröffnet die Möglichkeit ein breit gefächertes gewerbliches Nutzungsspektrum anzusiedeln und wird gemeindeübergreifend mit der Gemeinde Hornstorf entwickelt. Der Plangeltungsbereich innerhalb der Hansestadt Wismar berücksichtigt Gewerbegebiete. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Im Plangeltungsbereich erfolgt eine Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Die Teilgebiete des Gewerbegebietes sollen damit vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind. Unter Beachtung der Abstände zu den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen wird auf die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) gemäß § 9 BauNVO verzichtet. Unter Berücksichtigung der Entwicklung des Gesamtstandortes befinden sich im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/08 der Hansestadt Wismar und im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.10 geeignete Flächen für die Ansiedlung von Industriebetrieben.

Zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten.

Darüber hinaus hat die Stadt eine Pufferzone als öffentliche Grünflächen zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen.

Zur Regelung von Belangen der Ver- und Entsorgung wird im Plangebiet ein Regenwasserrückhaltebecken mit Drosselbauwerk für die Ableitung des anfall-

lenden Oberflächenwassers berücksichtigt. Dabei werden die aktuellen Erkenntnisse aus den gesamtkonzeptionellen Untersuchungen zur Erschließung und Ver- und Entsorgung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie für den Gewerbegroßstandort zu Grunde gelegt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Hauptanbindung von dem Nord-Ost-Zubringer über Flächen der Hansestadt Wismar Bebauungsplan (Nr. 60/03) für den Gewerbegroßstandort erfolgt. Eine Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf als Teil des Gewerbegroßstandortes erfolgt ebenso über den Nord-Ost-Zubringer und somit über Flächen der Hansestadt Wismar. Eine Verbindung zu dem angrenzenden Gewerbegebiet Dargetzow (Bebauungsplan Nr. 10/91) ist Planungsziel der Hansestadt Wismar und wird durch die Festsetzungen entsprechend berücksichtigt und umgesetzt.

4.2. Planfestsetzungen für Baugebiete und Verkehrsflächen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 9 BauNVO, § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Gewerbegebiete (GE)

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes welches in die Teilgebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6 und GE 7 gegliedert wird.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung ist in § 8 BauNVO geregelt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind im Plangebiet folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unter Berücksichtigung der wesentlichen städtebaulichen Zielsetzung der Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes zur Deckung des mittel- und langfristigen Flächenbedarfs für die Ansiedlung insbesondere für hafenaффines Gewerbe und der Berücksichtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes sowie eine modifizierte Regelung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen innerhalb der festgesetzten Teilgebiete des Gewerbegebietes. Unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Satz 1 BImSchG wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen durch eine Feingliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO so zu steuern, dass eine optimale gewerbliche Ausnutzung des Standortes auch unter Berücksichtigung von betrieblichen Erfordernissen einerseits und der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen andererseits erfolgen kann.

Entsprechend den landesplanerischen Zielsetzungen und den Planungszielen der Hansestadt Wismar soll der Gewerbegroßstandort grundsätzlich alle Arten von gewerblichen Nutzungen und insbesondere die hafenaффinen Nutzungen aufnehmen können. Die Aufnahme von störfallbezogenen Regelungen ist aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht erforderlich. Es bestehen im nachgelagerten

Genehmigungsverfahren ausreichende Möglichkeiten der Feinsteuerung im vorhabenbezogenen Genehmigungs- und Überwachungsrecht.

Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (Emissionskontingente)

Für das Gewerbegebiet erfolgt eine Gliederung nach dem Geräuschemissionsverhalten der Betriebe durch Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten. Die zu berücksichtigenden angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen sind in Abb. 5 dargestellt.

Durch eine optimierte Gliederung des Standortes kann erreicht werden, dass die gesamte, dem Industrie- und Gewerbegebiet (hier gemeindeübergreifend) zur Verfügung stehende Schallleistung maximiert wird. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung² wurde das Plangebiet in Teilflächen untergliedert, um die jeweils maximal möglichen Lärmemissionskontingente bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung berücksichtigen zu können. Als Beurteilungsgrundlagen wurden die DIN 18005-1, die bei der Beurteilung von Gewerbe- und Industrielärmimmissionen auf die TA-Lärm verweist, verwendet. Die Vorbelastungen aus dem Gewerbegebieten Hornstorf, Kritzow und Dargetzow sowie der Windpark Kalsow wurden gutachterlich berücksichtigt.

Im Ergebnis der gutachterlichen Darstellungen sind am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) im Plangeltungsbereich nur innerhalb der GE-Teilfläche TF 1 Einschränkungen gegenüber üblichen Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, ansonsten ist eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung im Plangeltungsbereich möglich. Im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) sind Einschränkung der gewerblichen Nutzungen innerhalb der GE-Teilflächen TF 1 – TF 3 und TF 5 im Plangeltungsbereich zu berücksichtigen. Dies ist der Nähe zu den vorhandenen Wohnbebauungen und sowie den zu berücksichtigenden Vorbelastungen geschuldet. Innerhalb der GE-Teilfläche TF 4 ist mit 50 dB(A)/qm im Nachtzeitraum die Nutzung im Rahmen für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet gegeben. Den gesetzlichen Anforderungen der vorgenommenen Geräuschkontingentierungen wurde mit der Planung Rechnung getragen. Es wurde kein einheitlicher IFSP bzw. L_{EK} im Plangebiet festgesetzt. Im Plangeltungsbereich ist eine nicht limitierte Teilfläche vorhanden.

Die für die Geräuschkontingente maßgeblichen Teilflächen sind in Abb. 5 dargestellt. Sie bilden die Grundlage für die vorgenommenen Geräuschemissionskontingentierungen. Hierbei wird die Aktualisierung des Gutachtens mit dem neuen Arbeitsstand vom 23.11.2018 zu Grunde gelegt.³

Die Teilfläche TF 1 in Angrenzung an den Ortsteil Kritzowburg wurde verkleinert und es besteht somit ein größerer Abstand zu der schutzbedürftigen Wohnbebauung. Die Kontingentierungsberechnungen wurden aktualisiert. Gutachterlich werden hierzu folgende Aussagen getroffen³:

² Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr.10 der Gemeinde Hornstorf für einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriestandort an der Osttangente, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, Gutachten Nr.18-07-5 vom 31.08.2018

³ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr.10 der Gemeinde Hornstorf für einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriestandort an der Osttangente, Aktualisierung des Gutachtens vom 31.08.2018 zum Arbeitsstand des Bebauungsplanes Nr. 60/03 vom 23.11.2018, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, Gutachten Nr.18-07-5 vom 29.11.2018

„In der Anlage 2 (Anmerkung siehe Abb. 5) sind Ergebnisse der Kontingentierungsberechnungen mit L_{EK} - Werten als Bemessungsparameter angegeben. Mit Ausnahme der Teilfläche TF 1 sind die L_{EK} - Werte gemäß den Ausführungen im ersten Absatz durchgängig um 3 dB(A)/qm niedriger als die IFSP - Werte in der Anlage 48 des Gutachtens Nr. 18-07-5 vom 31.08.2018. Für die Teilfläche TF 1 ergibt sich durch die Verkleinerung bzw. den größeren Abstand zum OT Kritzowburg eine Anhebung des Nutzungspotenzials um 1 dB(A)/qm, so dass die L_{EK} - Werte nun um 2 dB(A)/qm unter den IFSP - Werten der Berechnungen vom August 2018 liegen.“

Unter Berücksichtigung des Kontingentierungsverfahrens nach DIN 45691 wurden die entsprechenden Emissionskontingente (L_{EK}) im Bebauungsplan festgesetzt. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass das früher gebräuchliche Berechnungsverfahren mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) Werte ergibt, die um 3 dB(A)/qm über den o.a. Emissionskontingenten (L_{EK}) liegen.

Die Lärmemissionskontingentierung beinhaltet für die Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln möchten, hinsichtlich ihrer Zulässigkeit einzuhaltende Rahmenbedingungen, die im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Die Hansestadt Wismar hat die gutachterlich vorgeschlagenen weiteren stärkeren Differenzierungen zur Optimierung des Gesamtstandortes auch in Abstimmung mit der Gemeinde Hornstorf geprüft und macht davon keinen Gebrauch.

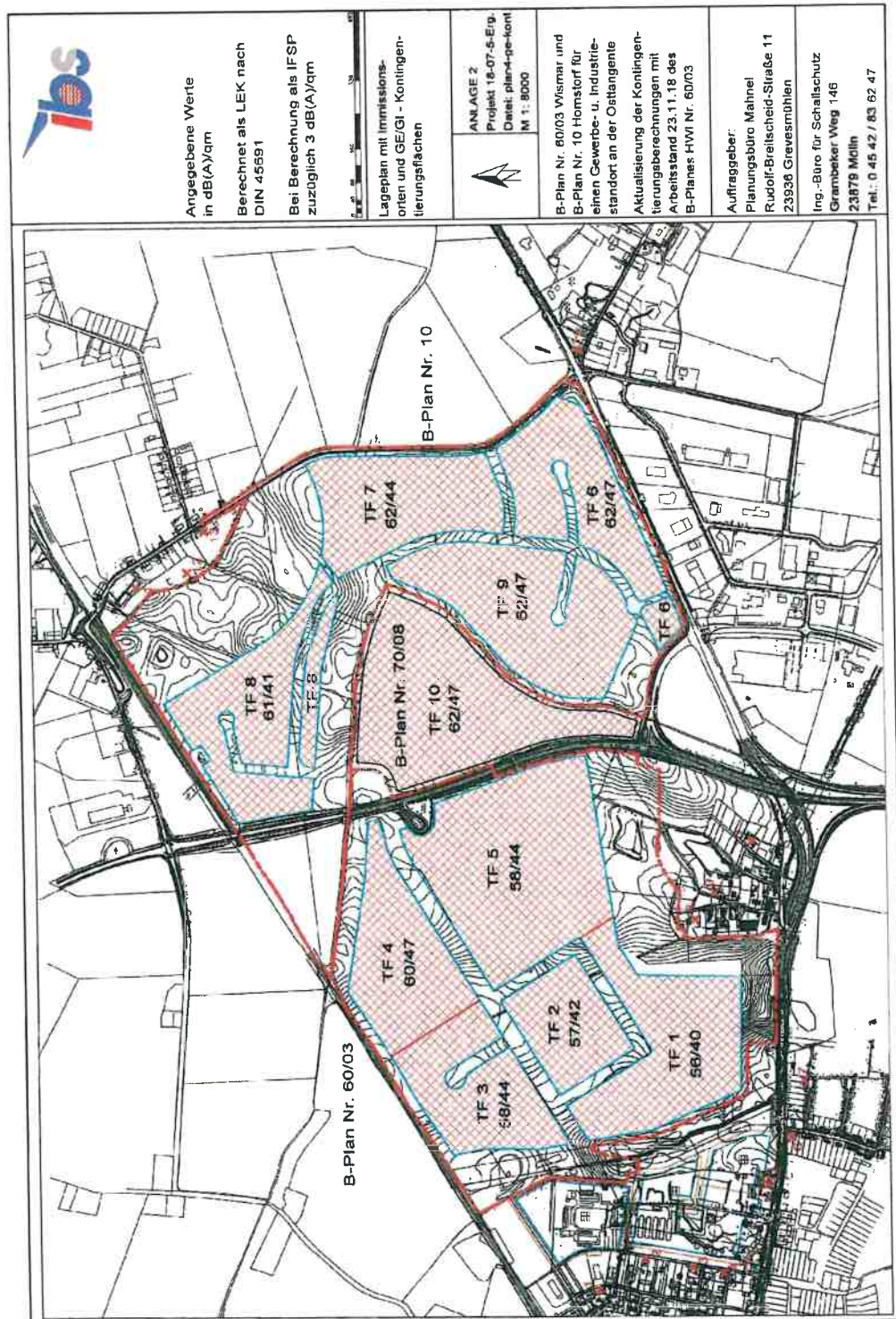


Abb. 5: Lageplan mit Immissionsorten sowie Teilflächen mit zugehöriger Kontingentierung (Quelle: Aktualisierung Schalltechnische Untersuchung vom 29.11.2018)

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als sonstige Gewerbebetriebe

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (Dezember 2012)⁴ ist bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 zu beachten.

Die Grundaussage des vorliegenden Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar stellt auf den „Erhalt der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsfähigkeit der Wismarer Innenstadt als der regional bedeutsame Hauptgeschäftsbereich sowie funktional ergänzender Versorgungsstandorte in der Hansestadt Wismar sowie in den Stadt-Umland Gemeinden“⁵ ab.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar ausgewiesenen Standorte für Einzelhandel und an einem aus Einzelhandelssicht autokundenorientierten und städtebaulich nicht integrierten Standort. Mit dem Bebauungsplan 60/03 erfolgt die Neuausweisung eines Gewerbebestandes. In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Dieser Grundsatz wird für den neuen Gewerbebestand berücksichtigt. Entsprechend den Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar sind „Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete, die nicht durch Wohnen geprägt oder als zentraler Versorgungsbereich definiert sind, abgesehen von den definierten Ergänzungsstandorten „Hinter Wendorf“, „Gägelow“, „Am kleinen Stadtfeld“ und „Kritzow“ die als Vorrangstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert sind.“⁵

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten und sonstigen nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen entsprechend den Zielsetzungen des im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als sonstige Gewerbebetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Ausschluss gilt auch für Großhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen, also produzierendem Gewerbe, vorzubereiten. Diese Betriebe sind i.d.R. auf größere und zusammenhängende Flächen angewiesen. Es handelt sich entsprechend den landesplanerischen Zielsetzungen um ein Vorranggebiet Gewerbe und Industrie. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist an solchen Standorten gemäß LEP 4.3.1 (4) **(Z)** unzulässig.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben können die erforderlichen Flächen für produzierende Industrie – und Gewerbebetriebe gesichert werden. Die Festlegungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar werden beachtet. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind ohnehin zu beachten.

⁴ Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar, Junker+Kruse, Dortmund, Dezember 2012

Abweichend von dem vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben können für Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes innerhalb des Plangeltungsbereiches ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden. Dies gilt für nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsfläche im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen in dem jeweiligen Gewerbebetrieb im Plangeltungsbereich steht und diesem untergeordnet ist. Dementsprechend darf die Verkaufsfläche einen Anteil von 30 % an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 800 qm Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 800 qm Verkaufsfläche beträgt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass großflächiger Einzelhandel auch bei einem flächenmäßig großen Gewerbebetrieb nicht zulässig ist.

Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzungen

Der Ausschluss der gewerblichen Fremdwerbung wurde aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen getroffen. Insbesondere die Sichtachsen auf das UNESCO-Welterbe und die Wahrnehmung und Sichtbarkeit des obertägig sichtbaren Bodendenkmals „Landwehr Wismar-Hornstorf“ sollen nicht durch, i.d.R. großflächige Fremdwerbung, beeinträchtigt werden. Diese besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen den Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes. Somit erfolgt der Ausschluss der Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung im Rahmen der Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten innerhalb der Art der baulichen Nutzung.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Hotels nur im Zusammenhang mit Autohöfen und Tankstellen

Der Plangeltungsbereich befindet sich derzeit noch innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Tankstellen sind innerhalb der geltenden Trinkwasserschutzzonenordnung unzulässig. Nach der künftigen Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen wird der Plangeltungsbereich größtenteils in der Trinkwasserschutzzone IIIB und untergeordnete Teilflächen werden innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA liegen. Im Rahmen der Einzelfallprüfung soll die Zulässigkeit einer Tankstelle innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB somit gegeben sein. Die entsprechenden Nachweise sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Hansestadt Wismar räumt der ausnahmsweisen Zulässigkeit den Vorrang vor dem kompletten Ausschluss dieser ansonsten allgemein zulässigen Nutzung ein.

Innerhalb des Gewerbegebietes können Tankstellenshops bis max. 400 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

Tankstellenshops bieten neben Produkten für das Auto selbst auch Tabakwaren, Getränke und Lebensmittel (insbesondere frische Backwaren-Brötchen), sowie einzelne andere Waren des täglichen Bedarfs. Diese Waren sind üblicherweise als „Reisebedarf“ anzusehen und sollen an diesem Standort der Versorgung reisender Kraftfahrer dienen. Es ist vorgesehen, Tankstellshops aus-

nahmsweise im Bebauungsplan zuzulassen. Der Ausnahmetatbestand trifft dann zu, wenn die Verkaufsfläche von 400,00 qm nicht überschritten wird und der Tankstellenshop nur im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung der Tankstelle steht. Die Größe der Verkaufsfläche an diesem Standort begründet die Hansestadt mit der A-Typik einer Tankstelle an diesem Standort auf Grund der besonderen Lage (Autobahndreieck, Beginn Nord-Ost-Zubringer zum Seehafen/ Haffeld) und der sich daraus ergebenden außergewöhnlichen LKW-Dichte.

Diese Festsetzung wird der Umsetzung der Planungsziele an dem Standort gerecht. Es handelt sich bei einem Tankstellenshop und nicht um eine strukturprägende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlung, deren Ansiedlung gemäß den Festlegungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar nicht erfolgen sollte.

Die Hansestadt Wismar setzt darüber hinaus aus städtebaulichen Gründen fest, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Hotels nur in Verbindung mit Autohöfen und/ oder Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Beherbergung ist vorzugsweise als Übernachtungsmöglichkeit für LKW-Fahrer vorgesehen, um hier ggf. auf eintretende rechtliche Regelungen zum Übernachtungsverbot in LKW-Kabinen vorzusorgen. Einen Autohof sieht die Hansestadt hier als Vorpufferzone für den Seehafen als erforderlich.

Die Hansestadt Wismar berücksichtigt den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Hotels aus Schallschutzgründen und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen ausschließlich in den straßennahen Bereichen des Nord-Ost-Zubringers (Osttangente). Betroffen sind hier die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Bereich von bis zu 60,00 m zur Fahrbahnmitte des Nord-Ost-Zubringers (Osttangente). Die Stadt folgt hier den gutachterlichen Empfehlungen und verzichtet straßenbegleitend auf kostenintensive aktive Schallschutzmaßnahmen, da Gewerbegebiete von sich aus einer geringen Schutzbedürftigkeit unterliegen und favorisiert in diesem Fall in den straßennahen Bereichen den Ausschluss von Gebäuden mit Räumen, deren Nutzung zum Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann.

Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke

Die allgemein zulässige Nutzung wird zur Sicherung des Flächenangebots für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Bereich und für hafenaffines Gewerbe ausgeschlossen. Bei Anlagen für sportliche Zwecke in Ortsrandlagen handelt es i.d.R. um flächenintensive Anlagen. Die Hansestadt Wismar verfügt darüber hinaus über vielfältige Anlagen für sportliche Zwecke an integrierten Standorten im Stadtgebiet.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Die Lage des Plangebiets an einem städtebaulich nicht integrierten Standort und der guten überörtlichen Anbindung kann Ansiedlungsbegehren von Vergnügungsstätten hervorrufen. Die Hansestadt Wismar möchte Diskotheken als Unterart von Vergnügungsstätten im Plangeltungsbereich in den Teilgebieten GE1, GE2 und GE3 ausnahmsweise zulassen. Aufgrund innerstädtischer Konflikte (insbesondere Schallschutz) sind derzeit an anderen Standorten in der Hansestadt derartige Nutzungen nicht/ kaum gegeben. Alle anderen Unterarten von Vergnügungsstätten sollen an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Hier besteht die Möglichkeit der Ansiedlung an anderen Standorten im Stadtgebiet.

Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Hansestadt Wismar ist das Plangebiet schlecht geeignet, Nutzungen mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aufzunehmen. Die genannten Anlagen und Nutzungen sollten vorzugsweise innerhalb von städtebaulich integrierten Wohnstandorten und im Zentrum der Hansestadt vorgesehen werden, um eine gute fußläufige Erreichbarkeit bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu gewährleisten. Im Übrigen ist in dem ausgewiesenen Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe den gewerblichen Nutzungen der Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Die Baugrundstücke im Plangeltungsbereich sollen insbesondere für flächenintensive Gewerbebetriebe im Zusammenhang mit der Entwicklung von hafenaffinem Gewerbe vorgehalten werden.

Ausschluss von Betriebswohnungen

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt den Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind im gesamten Plangeltungsbereich. Die Baugrundstücke im Plangeltungsbereich sollen für Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Standorte für Wohnnutzungen sind außerhalb des Plangebietes im Bereich der Hansestadt Wismar ausreichend vorhanden. Die gewerbliche Nutzung darf durch ausnahmsweises Wohnen nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Ausschluss von Windenergieanlagen und Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Hierbei handelt es sich um den Ausschluss von Anlagen für regenerative Energien zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Ansiedlung produzierender Gewerbebetriebe und hafenaffinem Gewerbe. Dem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe an diesem Standort wird somit Rechnung getragen. Der Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben ist hier aufgrund der positiven Standortvorteile und den landesplanerischen Zielsetzungen der Vorrang vor der Möglichkeit der Ansiedlung von flächenintensiven Anlagen der Energieerzeugung mit regenerativen Energien, für die durchaus andere Standorte außerhalb des Bebauungsplangebietes Eignung haben, einzuräumen. Photovoltaikanlagen können innerhalb des Gewerbegebietes auf den Gebäuden bzw. den Dachflächen der Gebäude realisiert werden.

Windenergieanlagen sollen in den dafür ausgewiesenen Windeignungsgebieten ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um landesplanerische Zielsetzungen. Der Ausschluss von kleinen Windenergieanlagen ergibt sich i.d.R. aufgrund der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen.

**4.2.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-18 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die entsprechenden Regelungen sind im Plan sowie in der Nutzungsschablone enthalten.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenze. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8 ermöglicht die maximale Ausnutzung der Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Um im Rahmen der künftigen Entwicklung des Gewerbebestandes auch für die Schaffung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen betrieblichen Anlagen Flexibilität zu ermöglichen, kann im Einzelfall von den Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO Halbsatz 2 Gebrauch gemacht werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Plangeltungsbereich wird von der Möglichkeit der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen Gebrauch gemacht. Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt eine Differenzierung unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes zu den Sichtachsen auf die historische Silhouette der Innenstadt und der angrenzenden Siedlungsbereiche.

Innerhalb der Bereiche ohne bzw. mit geringeren Auswirkungen auf die Sichtachsen der historischen Altstadt sind höhere Gebäude mit ihren zulässigen Überschreitungen vorgesehen als in Bereichen, die innerhalb der Sichtachsen liegen. Der Abstandsbereich der Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes, an der Grenzhecke zu Hornstorf, soll für die Ausgestaltung von Sichtbeziehungen zur Altstadt genutzt werden. Hier ist die Möglichkeit eines unbefestigten Aussichtspunktes vorgesehen. Eine lagemäßige Einordnung des Standpunktes erfolgt in der nachgelagerten Ausführungsplanung.

Die Höhenentwicklung stellt sicher, dass durch die zulässigen Kubaturen die Ansprüche und Anforderungen der benachbarten Siedlungsbereiche, Sichtachsen und Landschaftsräume durch die Hansestadt Wismar berücksichtigt werden.

Die Überschreitungsregelungen berücksichtigen, dass für technische Einrichtungen wie zum Beispiel Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) Ausnahmen erforderlich und möglich sind. Die zulässigen Überschreitungen wurden nach Art und Umfang geregelt und berücksichtigen die differenzierten Höhenfestsetzungen.

Sofern höhere Anlagen erforderlich werden, wäre hier eine Regelung über eine Befreiung zu favorisieren, da es sich mit dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung der Hansestadt handelt.

Die zulässige Höhe von Werbeanlagen darf die zulässige Höhe der Hauptgebäude nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,00 m, Werbefahren eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Höhe von zulässigen Werbeanlagen wurden aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen zur Berücksichtigung der Sichtachsen auf das UNESCO-Welterbe und die Wahrnehmung und Sichtbarkeit des obertägig sichtbaren Bodendenkmals „Landwehr Wismar-Hornstorf“ getroffen.

Unterer Bezugspunkt

Für den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude in den Baugebieten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen vorhandenen Geländehöhen gewählt.

Das Gelände der Baugrundstücke ist in Teilbereichen des Plangeltungsbereiches abfallend bzw. ansteigend. Höhenunterschiede liegen auf Grund der Geländeformung vor, welche mit der Festsetzung des unteren Bezugspunktes beachtet werden. Es wurde der Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gewählt. Die Höhen im Plangebiet sind in einem engmaschigeren Raster in die Planzeichnung aufgenommen. Diese Höhen dienen dann mittels Interpolation zur Ermittlung der Höhen an den Gebäudeecken. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes auswirken.

Mit der Festsetzung des unteren Bezugspunktes ist nicht ausgeschlossen, dass der untere Bezugspunkt sich auch unterhalb der zukünftigen Fahrbahnhöhe befinden kann und somit Betriebsgebäude auch unterhalb der Rückstauenebene liegen können, sofern keine Anhebung des Geländes bis auf Straßenniveau erfolgt. Der ermittelte Bezugspunkt vor der Geländeanhebung bleibt bestehen.

4.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Baukörper sind in offener Bauweise zu errichten und dürfen eine Gebäudelänge von 50,00 m überschreiten. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen als sogenannte Flächenausweisung festgesetzt. Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Flächenausweisungen bieten größtmöglichen Spielraum für die bauliche Ausnutzung innerhalb der Baugrundstücke des Gewerbegebietes.

4.2.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken unterzubringen. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze sowie Nebenanlagen (außer Werbeanlagen) im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für den Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. In diesem Bereich können lediglich Werbeanlagen zugelassen werden, die in ihrer Höhe beschränkt wurden. Hierbei sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Ziel ist es, ein ansprechendes Straßenbild innerhalb des Gewerbebestandes zu erreichen. Werbeanlagen können zwischen straßenseitiger Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie, also außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Für Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, je-

doch nicht zwischen straßenseitiger Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden können. Einfriedungen tragen dem Sicherheitsbedürfnis sowie dem Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den Nachbargrundstücken Rechnung und wären somit in den seitlichen und rückwärtigen Grundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.5. Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innere Erschließung

Für die Erschließung des Gewerbebestandes ist die Herstellung von neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Für die Anbindung des Gewerbebestandes an das übergeordnete Verkehrsnetz ist ein neuer Knotenpunkt an dem Nord-Ost-Zubringer herzustellen. Eine verkehrliche Anbindung an die vorhandene Straße Am Ring im Gewerbegebiet Dargetzow ist im Westen des Plangebietes vorgesehen.

Im Rahmen der Vorplanung/Voruntersuchung zur Erschließung des Großgewerbebestandes⁵ wurde eine Variantenuntersuchung durchgeführt und dargelegt, dass der westliche Anbindepunkt und der Anbindepunkt an der Osttangente die einzigen Zwangspunkte im Plangebiet darstellen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt innerhalb der Gewerbeflächen. Es werden die erforderlichen Erschließungsstraßen in unterschiedlichen Breiten vorgesehen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Planstraße A als Haupterschließung des Gewerbebestandes verläuft von dem Nord-Ost-Zubringer bis zum westlichen Anbindepunkt, Straße Am Ring. Innerhalb der Variantenuntersuchung⁶ wurde im Ergebnis die Variante gewählt, die die beste Erschließung der Gewerbeflächen mit einer Erschließungstiefe von 200 m ermöglicht. Es kann eine Ansiedlung von großen Betrieben sowie eine kleinteiligere Parzellierung ermöglicht werden. Die Vorzugsvariante beinhaltet eine Ringerschließung (Planstraßen B1 und B2) südlich der Planstraße A. Nördlich der Planstraße A ist die Erschließung der Gewerbeflächen mit einer Stichstraße (Planstraße C) und Wendeschleife vorgesehen.

Empfehlungen der Straßenprofile werden für die Planstraße A, die Planstraße B1 und B2 sowie für die Planstraße C dargestellt. Die detaillierte Ausgestaltung der Straßenprofile erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung.

Die Planstraße A übernimmt die Verbindungsfunktion zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet Dargetzow und dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf. Damit kann die gesamtheitliche Erschließung des Gewerbebestandes gewährleistet werden. Der Verkehrsraum der Planstraße A weist eine Breite von 18,00 m auf und berücksichtigt neben einer Fahrbahnbreite von 6,50 m beidseitig einen kombinierten Geh- und Radweg sowie einseitig öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr.

Die Planstraße B2 parallel zur Planstraße A und Teil der Ringerschließung berücksichtigt einen Verkehrsraum von 14,10 m und sieht neben der Fahrbahn-

⁵ Hansestadt Wismar Erschließung Großgewerbebestandes Wismar-Kritzow, Vorplanung/ Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Pöry Deutschland GmbH vom 29.01.2018

breite von 6,50 m einen beidseitigen Gehweg und einseitig öffentliche Parkplätze vor. Die Planstraßen B1, ebenso Teil der Ringerschließung und die Planstraße C als Stichstraße mit Wendeschleife berücksichtigen eine Fahrbahnbreite von 6,50 m sowie einen beidseitigen Gehweg. Flächen für den ruhenden Verkehr sind hier nicht vorgesehen. Das Parkplatzangebot in den Planstraße A und B 2 wird aus Sicht der Hansestadt Wismar als ausreichend angesehen. Die Hansestadt Wismar geht hierbei davon aus, dass es sich überwiegend um Ziel- und Quellverkehre zu den einzelnen Betrieben handeln wird, die die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Betriebsgrundstück nachweisen.

Der festgesetzte Straßenraum beinhaltet beidseits jeweils 1,00 m Böschungsan- und Abböschung, die der Straßenverkehrsfläche zuzuordnen ist. Die Herstellung des Straßenkörpers gemäß der technischen Vorplanung ist grundsätzlich mit Bodenaufträgen und Bodenabträgen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken verbunden, die nicht der Straßenverkehrsfläche zugeordnet werden. Die Geländeangleichungen sind mit einem geringen Gefälle von 1:10 auszubilden, sodass keine steilen und nicht nutzbaren Grundstücksflächen entstehen.

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt durch die Hansestadt Wismar, sodass die erforderlichen An- und Abböschungen zur Herstellung des Straßenkörpers entsprechend der technischen Planung im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen berücksichtigt werden. Eine Veräußerung der Gewerbegrundstücke ist nach Herstellung der Erschließung beabsichtigt.

Durch die gewählte Vorgehensweise seitens der Hansestadt Wismar wird auf eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB nicht zurückgegriffen. Die An- und Abböschungen werden vor Veräußerung der Baugrundstücke hergestellt, die Böschungsflächen befinden sich überwiegend außerhalb der Baugrenzen und nehmen nur einen untergeordneten Teil der Baugrundstücke in Anspruch. Eine Sicherung zum Erhalt der An- und Abböschungen und bei Erfordernis eine Duldung der Unterhaltung und Erneuerung durch den Straßenbaulastträger ist in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen zu berücksichtigen.

Die Flächenverfügbarkeit zur Realisierung der zukünftigen Erschließungsstraßen ist gegeben. Es werden Flächen der Hansestadt Wismar und der Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH in Anspruch genommen.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist derzeit über das Flurstück 4799 gegeben. Mit Realisierung der Erschließung und der Bebauung im Plangebiet ist diese Erreichbarkeit nicht mehr gegeben, da die privaten Flächen nicht unmittelbar an öffentlichen Erschließungsstraßen anliegen. Im Rahmen der technischen Vorplanung wurde dargelegt, dass die entsprechende Zufahrt von der Wendeschleife der Planstraße C aus entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 4795/2 und 4794 bis hin zur Privatfläche vorgesehen ist. Die Erreichbarkeit der privaten landwirtschaftlichen Flächen bedarf somit zusätzlich einer vertraglichen Regelung mit der Hansestadt Wismar, solange die Realisierung der Planungsziele auf diesen Flächen nicht erfolgt. Die Zielsetzung der Stadt ist die Realisierung des Bebauungsplanes. Die Hansestadt Wismar sichert die Befahrung zu den landwirtschaftlichen Flächen, die noch nicht besiedelt sind bzw. die derzeit noch nicht verfügbar sind zu. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Süden den Plangeltungsbereiches ist über die Ortslage Kritzowburg weiterhin gegeben. Während der Realisierung der Er-

schließung (Bauphase) sind konkrete Abstimmungen mit den Landwirten zu Übergangslösungen zu treffen. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird gesichert.

Ein- und Ausfahrten

Im Plangeltungsbereich wurden keine Ein- und Ausfahrten explizit festgesetzt. Bei neu herzustellenden Ein- und Ausfahrten ist darauf zu achten, dass die Sichtdreiecke freigehalten werden. Der entsprechende Nachweis ist bei Erfordernis im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes über den Nord-Ost-Zubringer außerhalb der Anbindung über die Planstraße A ist nicht die städtebauliche Zielsetzung. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzung werden entlang des Nord-Ost-Zubringers Zufahrtsverbote (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt.

4.2.6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die von der Stadtwerke Wismar GmbH geforderten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zur Sicherung der noch umzuverlegenden Gasleitung sowie für durchzuführende Instandhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen an der Gasleitung in einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Es handelt sich um Flächen, die sich außerhalb von den überbaubaren Grundstücksflächen am Rand des Regenwasserrückhaltebeckens befinden. Eine Bepflanzung der Fläche mit Bäumen und Sträuchern sowie das Errichten von baulichen Anlagen ist unzulässig.

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte nicht. Diese Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden. Die Stadt ist nicht Grundstückseigentümer der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen im Plangebiet, sodass die Hinweise zum Umgang mit den Flächen durch die Grundstückseigentümer zu beachten sind.

Der Bebauungsplan bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan vor.

4.2.7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm für das Plangebiet betrachtet wurden.⁶

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Geräuschimmissionen folgender Verkehrswege belastet:

- Nord-Ost-Zubringer (Osttangente),

⁶ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf für einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriestandort an der Osttangente, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Gutachten Nr. 18-07-5 vom 31.08.2018

- Bundesstraße B 105,
- Bahnlinie Wismar-Rostock.

Die möglichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm wurden für das Prognosejahr 2030 berücksichtigt. Hierbei ist zu beachten, dass für die Bahnstrecke Wismar-Rostock der Istzustand der Prognose entspricht.

Im Ergebnis der gutachterlichen Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nur partiell im straßennahen Bereich an der Osttangente überschritten, ansonsten jedoch eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden aufgrund der geringen Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes nicht für erforderlich erachtet. Die Hansestadt Wismar folgt den gutachterlichen Empfehlungen und schließt straßenbegleitend in einem Abstand von 60,00 m zur Fahrbahnmitte des Nord-Ost-Zubringer (Osttangente) die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Hotels zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse aus. Aus den Verkehrslärmimmissionen ergeben sich die gutachterlich bestimmten Lärmpegelbereiche im Plangeltungsbereich.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Dazu wird gutachterlich Folgendes ausgeführt:⁶

„Die sich aus den Verkehrslärmimmissionen am Tag und in der Nacht ergebenden Lärmpegelbereiche sind als Anlage 55 und 56 beigefügt. Die Randbereiche entlang der Verkehrswege liegen in den Lärmpegelbereichen III-V. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass auch die zulässigen Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Plangebietes nach DIN 4109 (2018) passive Schallschutzmaßnahmen erfordern. In Gewerbegebieten mit einem Immissionsrichtwert am Tag von 65 dB(A) bzw. einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 68 dB(A) ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV sowie in Industriegebieten [...]. Beide Einflüsse zusammenfassend werden folgende Lärmpegelbereiche zu Festsetzung vorgeschlagen:“

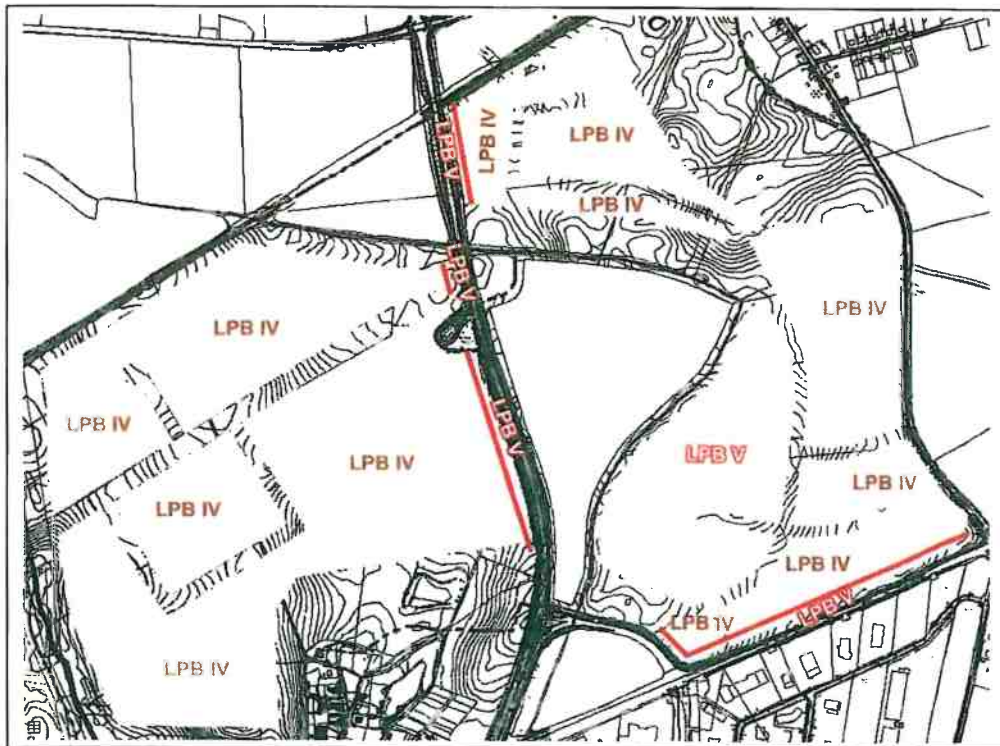


Abb. 6: Darstellung der Lärmpegelbereiche (Quelle: Schalltechnische Untersuchung Gutachten Nr.18-07-5 vom 31.08.2018)

Durch den Gutachter wird im Rahmen der zukunftsorientierten Bauleitplanung im Vorgriff auch jetzt schon die Anwendung der neuen DIN 4109 vom Januar 2018 empfohlen. Diese Fassung ist derzeit in Mecklenburg-Vorpommern noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Die Hansestadt Wismar behält den Bezug zu der bauaufsichtlich eingeführten DIN-Norm von 1989 bei.

4.3. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

4.3.1. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Wiese

„Die festgesetzten Wiesenflächen sind als sukzessive Flächen vorzuhalten. Die Mahd erfolgt 2mal jährlich, einschließlich der Schnittgutabfuhr.

Der Uferbereich des Gewässers II. Ordnung Nr. 6.2 ist einseitig in einer Arbeitsbreite von 7 m für Bewirtschaftungszwecke freizuhalten. Das Material aus der Grabenberäumung ist fachgerecht zu entsorgen.

Zu vorhandenen und geplanten Leitungen ist ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten (siehe hierzu auch unter Punkt V.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen der textlichen Festsetzungen).

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Anlage eines 5,00 m breiten, unbefestigten Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ nordwestlich der Planstraße A ist zulässig.“

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar werden Bereiche der in der rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar festgesetzten Grünfläche „Wiese“ mit in den Geltungsbereich einbezogen. Für die Wiesenflächen, die als Wiesenflächen erhalten bleiben, wurde die textliche Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar übernommen und entsprechend der aktuellen Planung hinsichtlich geplanter Leitung und Anlage von Wegen ergänzt.

Der gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 übernommene Festsetzungsinhalt zu den Gehölzinseln ist in dieser Planung nicht weiter zu berücksichtigen, da die Gehölzinseln bereits umgesetzt sind.

Da die Zuwegung zum Regenwasserrückhaltebecken lediglich der Instandhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens dient und keiner regelmäßigen Nutzung unterliegt, hat sich die Hansestadt Wismar anstelle eines wasserdurchlässigen Weges für die Herstellung eines unbefestigten Weges entschieden. Mit der Festsetzung eines unversiegelten Weges verfolgt die Hansestadt Wismar das Ziel, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen zu begrenzen und berücksichtigt damit den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

„Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist als Rasen- oder Wiesenfläche herzustellen. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzungen unter II.3.4 zu verwenden.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.“

Begründung:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ dient zur Begrünung der Straßennebenflächen an der Planstraße östlich des Nord-Ost-Zubringers. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Pflanzen entwickeln können und dass Lebensräume für heimische, wildlebende Tierarten geschaffen werden. Die Begrünung hinsichtlich Pflanzarten und Pflanzschema wird nicht genauer definiert, um einen Gestaltungsspielraum zu erhalten. Der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel dient ebenfalls der Förderung von naturnahen Lebensräumen.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof befindet, sind gemäß der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzzonen des Kreises Wismar Beschluss-Nr. 63-14/ 81 vom 19. November 1981 das Ausbringen von flüssigen organischen Düngemitteln verboten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sieht nicht die Anpflanzung einer Allee vor, sondern die Fläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche herzustellen. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

sig, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Eine zukünftige Anbindung des Bebauungsplan Nr. 70/08 ist vollumfänglich gegeben.

Öffentliche Grünfläche - Wiese - Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)

„Auf der südlich im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, ist der intensiv genutzte Acker als extensiv gepflegte Mähwiese zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ entlang der Straße „Am Weißen Stein“ sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege und zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist die Grünfläche zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der nördlichen Begrenzung zu den Gewerbeflächen ist eine 5,0 m breite Hecke anzulegen. Arten, Pflanzqualitäten, und Schutzmaßnahmen sind der Festsetzung II.3.1 zu entnehmen. Zwischen Hecke und Gewerbegebiet ist ein 2,0 m breiter Saumbereich herauszubilden. Bei geplanten Leitungen zwischen Hecke und Gewerbegebiet ist ein Saumbereich von 5,00 m herzustellen. Ausnahmsweise darf die Lage der Hecke bei geplanten Leitungen zwischen Hecke und Gewerbegebiet um bis zu 5,0 m verschoben werden. Der Saumbereich ist entsprechend breiter herzustellen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist die Anlage von einem Kleingewässer zulässig. Die Ausführung der Anlage und Gestaltung des Gewässers ist in der Ausführungsplanung mit dem Artenschutzgutachter festzulegen.

Auf den Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“, die nicht als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, sind der vorhandene Baumbestand und das temporär überstaute Schilf-Landröhricht zu erhalten und durch Maßnahmen, wie die Anlage eines amphibienfreundlichen Gewässers, Pflege der Einzelbäume als Kopfbäume und Ersetzen der nicht heimischen Bäume durch heimische Bäume (z.B. Silberweiden) aufzuwerten.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der Fläche ist unzulässig.“

Begründung:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ dient als Abstandsfläche zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen Wohnnutzung innerhalb der Ortslage Kritzowburg. Weiterhin dient die öffentliche Grünfläche dem Erhalt des temporär überstaute Schilf-Landröhricht mit vorhandenem Baumbestand. Mit der Heckenanpflanzung soll das Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden werden. Die Grünfläche dient ebenfalls als Festsetzung zur Sicherung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme und deren langfristigen Erhalt.

Die Herstellung und Bewirtschaftungsweise der Kompensationsmaßnahme wurde entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.31 der Anlage 6 der HzE (2018) und in Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter festgesetzt.

Um eine Mähwiese aus gebietsheimischen Arten zu entwickeln, wurde die Herstellung der Mähwiese über Selbstbegrünung (spontane Begrünung ohne Initialeinsaat) festgesetzt. Abweichend zum Maßnahmenblatt 2.3.1 ist aufgrund der nährstoffreichen Ackerfläche auch im Rahmen der Unterhaltungspflege weiterhin jährlich eine zweischürige Mahd durchzuführen, um die Fläche weiterhin auszumagern und Dominanzgesellschaften zu verdrängen bzw. die Nährstoffe durch eine erhöhte Mahdfrequenz abzuschöpfen.

Aufgrund der nachträglich durch die Stadtwerke Wismar GmbH bekannt gegebenen neu zu verlegenden Leitungen (Trinkwasser und Elektroenergie) wurde eine Ausnahme hinsichtlich der Lage der anzupflanzenden Hecke getroffen.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof befindet, sind gemäß der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzgebiete des Kreises Wismar Beschluss-Nr. 63-14/ 81 vom 19. November 1981 das Ausbringen von flüssigen organischen Düngemitteln verboten.

Weiterhin dient die Anlage von einem Kleingewässer und die Gestaltung des vorhandenen Gewässers innerhalb der Grünfläche als Vorsorgemaßnahme für Amphibien und Brutvögel.

Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün 1 Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)

„Auf der südwestlich im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 1“, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, sind flächige Anpflanzungen durchzuführen. Zu angrenzenden Flächen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten und als Saumbereich zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind entsprechend der Festsetzung II.3.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.“

Begründung:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 1“ dient der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Weiterhin dient die Festsetzung zur Sicherung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme und deren langfristigen Erhalt. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Pflanzen entwickeln können und dass Lebensräume für heimische, wildlebende Tierarten geschaffen werden. Der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel dient ebenfalls der Förderung von naturnahen Lebensräumen.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof befindet, sind gemäß der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzgebiete des Kreises Wismar Beschluss-Nr. 63-14/ 81 vom 19. November 1981 das Ausbringen von flüssigen organischen Düngemitteln verboten.

Die Herstellung und Bewirtschaftungsweise der Kompensationsmaßnahme wurde entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.31 der Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün 2 Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)

„Auf der nordwestlich im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 2“, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, sind flächige Anpflanzungen durchzuführen. Zu angrenzenden Flächen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten und als Saumbereich zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind entsprechend der Festsetzung II.3.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.“

Begründung:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 2“ dient der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Weiterhin dient die Festsetzung zur Sicherung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme und deren langfristigen Erhalt. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Pflanzen entwickeln können und dass Lebensräume für heimische, wildlebende Tierarten geschaffen werden. Der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel dient ebenfalls der Förderung von naturnahen Lebensräumen.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof befindet, sind gemäß der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzgebiete des Kreises Wismar Beschluss-Nr. 63-14/ 81 vom 19. November 1981 das Ausbringen von flüssigen organischen Düngemitteln verboten.

Die Herstellung und Bewirtschaftungsweise der Kompensationsmaßnahme wurde entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.31 der Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün 3 Kompensationsmaßnahme 4 (KM 4)

„Auf der im nördlichen Plangebiet parallel zur Bahnanlage angrenzende, festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 3“, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, sind flächige Anpflanzungen durchzuführen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Anpflanzungen zu integrieren. Zu angrenzenden Flächen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten und als Saumbereich zu entwickeln. Weiterhin sind Anpflanzungen zur vorhandenen Leitungstrasse nur in einem Abstand von mindestens 2,50 m zulässig. Die Anpflanzungen sind entsprechend der Festsetzung II.3.3 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.“

Begründung:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 3“ dient dem Erhalt der vorhandenen Gehölze entlang der Bahnanlage. Weiterhin dient die Festsetzung zur Sicherung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme und deren langfristigen Erhalt. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Pflanzen entwickeln können und dass Lebensräume für heimische, wildlebende Tierarten geschaffen werden.

Die geplanten Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten bahnparallelen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 3“ sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit der DB AG abzustimmen. Nach Angaben der DB

AG ist eine maximale Geschwindigkeit von 80 km auf diesem Streckenabschnitt zu berücksichtigen, so dass eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahme KM 4 in Abstimmung mit der DB AG auch unter Berücksichtigung der vorzugsweise zu verwendenden Gehölze erfolgen kann. Für die öffentliche Grünfläche wurde eine Breite von 20,00 m festgesetzt. In direkter Angrenzung an die Anlagen der Deutschen Bahn befinden sich bereits bestehende Gehölze sowie Versorgungsleitungen. Gemäß der textlichen Festsetzung II.2.4 dürfen Neuanpflanzungen erst ab einem Abstand von 2,0 m zu angrenzenden Flächen bzw. 2,50 m zu vorhandenen Leitungen erfolgen. Die freizuhaltenen Flächen von 2,0 bzw. 2,50 m sind als Saumbereiche herzustellen. Somit wird ausgeschlossen, dass Neuanpflanzungen in direkter Angrenzung an die Anlagen der Deutschen Bahn hergestellt werden.

Der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel dient ebenfalls der Förderung von naturnahen Lebensräumen. Da sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof befindet, sind gemäß der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzzgebiete des Kreises Wismar Beschluss-Nr. 63-14/ 81 vom 19. November 1981 das Ausbringen von flüssigen organischen Düngemitteln verboten.

Die Herstellung und Bewirtschaftungsweise der Kompensationsmaßnahme wurde entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.31 der Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche - Schutzgrün Bodendenkmal Kompensationsmaßnahme 5 (KM 5)

„Auf den Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal“, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, ist der intensiv genutzte Acker als extensiv gepflegte Mähwiese zu entwickeln. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege und zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist die Grünfläche zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der Fläche ist unzulässig.“

Auf den Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal“, die nicht als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, ist die vorhandene Feldhecke dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Anlage eines unbefestigten Aussichtspunktes innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal“ ist zulässig.“

Begründung:

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal“, dient dem Erhalt der vorhandenen Feldhecke als Landschaftselement so-

wie dem Erhalt des Bodendenkmals „Landwehr“. Weiterhin dient die Festsetzung zur Sicherung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme und deren langfristigen Erhalt.

Die Herstellung und Bewirtschaftungsweise der Kompensationsmaßnahme wurde entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.31 der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“, Neuauflage 2018 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (HzE (2018)) und in Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter festgesetzt.

Um eine Mähwiese aus gebietsheimischen Arten zu entwickeln, wurde die Herstellung der Mähwiese über Selbstbegrünung (spontane Begrünung ohne Initialeinsaat) festgesetzt. Abweichend zum Maßnahmenblatt 2.3.1 ist aufgrund der nährstoffreichen Ackerfläche auch im Rahmen der Unterhaltungspflege weiterhin jährlich eine zweischürige Mahd durchzuführen, um die Fläche weiterhin auszumagern und Dominanzgesellschaften zu verdrängen bzw. die Nährstoffe durch eine erhöhte Mahdfrequenz abzuschöpfen. Da sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof befindet, sind gemäß der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzgebiete des Kreises Wismar Beschluss-Nr. 63-14/ 81 vom 19. November 1981 das Ausbringen von flüssigen organischen Düngemitteln verboten.

Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal“ wird die Wahrnehmung und Sichtbarkeit der Landwehr durch die Freihaltung des Bereiches gewährleistet, sodass eine Bepflanzung der Fläche nicht zulässig ist. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage eines unbefestigten Aussichtspunktes zulässig, um eine Sichtbeziehung auf das UNESCO-Weltkulturerbe zu ermöglichen. Der genaue Standort ist unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit und des Bodendenkmals in der nachgelagerten Ausführungsplanung abschließend zu bestimmen.

4.3.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB)

Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)

„Die KM 1 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.3 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.“

Begründung:

Da die Kompensationsmaßnahmenfläche 1 gleichzeitig auch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ darstellt, wurde hier auf die erneute Maßnahmenbeschreibung verzichtet und auf die Maßnahmenbeschreibung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ verwiesen.

Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)

„Die KM 2 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.“

Begründung:

Da die Kompensationsmaßnahmenfläche 2 gleichzeitig auch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 1“ darstellt, wurde hier auf die erneute Maßnahmenbeschreibung verzichtet und auf die Maßnahmenbeschreibung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 1“ verwiesen.

Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)

„Die KM 3 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.5 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.“

Begründung:

Da die Kompensationsmaßnahmenfläche 3 gleichzeitig auch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 2“ darstellt, wurde hier auf die erneute Maßnahmenbeschreibung verzichtet und auf die Maßnahmenbeschreibung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 2“ verwiesen.

Kompensationsmaßnahme 4 (KM 4)

„Die KM 4 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.6 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.“

Begründung:

Da die Kompensationsmaßnahmenfläche 4 gleichzeitig auch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 3“ darstellt, wurde hier auf die erneute Maßnahmenbeschreibung verzichtet und auf die Maßnahmenbeschreibung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 3“ verwiesen.

Kompensationsmaßnahme 5 (KM 5)

„Die KM 5 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.7 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.“

Begründung:

Da die Kompensationsmaßnahmenfläche 5 gleichzeitig auch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal“ darstellt, wurde hier auf die erneute Maßnahmenbeschreibung verzichtet und auf die Maßnahmenbeschreibung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal“ verwiesen.

Kompensationsmaßnahme 6 (KM 6)

„Die KM 6 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.3.5 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.“

Begründung:

Die Kompensationsmaßnahme 6 umfasst die Anpflanzungen von Einzelbäumen. Da die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die Ausführungen zu Erziehungsschnitten in den ersten 10 Jahren in der Festsetzung II.3.5 ausführlich beschrieben steht, wurde hier auf die erneute Maßnahmenbeschreibung verzichtet und auf die Festsetzung II.3.5 verwiesen.

Ausgleichs- und Ersatzbelange

„Die Eingriffe in die vier Bäume einer Baumreihe (im Einmündungsbereich der Planstraße A und dem Nord-Ost-Zubringer) werden gemäß des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass – AlErl M-V) ermittelt und ein entsprechender Ausgleich wird festgesetzt.“

Als Ausgleich für die Rodung von 4 Bäumen, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, sind 5 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

*4 von 5 Ausgleichspflanzungen erfolgen innerhalb des Plangebietes innerhalb des Straßenbegleitgrüns auf der Straßenverkehrsfläche Nord-Ost-Zubringer, auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar als Lückenbepflanzung der vorhandenen Baumreihe in einem Pflanzabstand von 10 m (Die fünfte Ausgleichspflanzung siehe unter Punkt 4 der Nachrichtlichen Übernahmen). Die Darstellung der Standorte für die 4 Ausgleichspflanzungen erfolgt in der Planzeichnung. Für die erforderlichen 4 Ausgleichspflanzungen sind Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,20 m und Stammumfängen von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Die Anpflanzungen sind durch eine mindestens fünfjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen artengleichen Baum zu ersetzen. Die Einzelbäume sind über eine Dreibockanbindung zu verankern, ggf. mit einem Wildverbisschutz zu schützen und mit einem thermischen Rindenschutz (z.B. Schilfmatten oder Schutzanstrich) zu versehen. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern und die Verankerung und die Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Nach Ende der Entwicklungspflege sind die Verankerung sowie, sofern nicht mehr notwendig, der Verbisschutz wieder abzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Erziehungschnitte durchzuführen. Weiterhin ist für 7 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 2.800,-€ in den Alleefond zu zahlen.*

Der im Einmündungsbereich von Planstraße A und Straße „Am Ring“ stehende Einzelbaum, der nicht gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt ist, wird innerhalb des Plangebietes entlang der Planstraße A auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ umgepflanzt. Nach dem Umpflanzen ist eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Bei Abgang des umgepflanzten Baumes ist dieser durch eine Neuanpflanzung gemäß der Festsetzung II.3.7 zu ersetzen und zu pflegen.

Mit den internen Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 5 auf zur Verfügung stehenden Flächen werden rund 58.532 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ausgeglichen. Mit der Anpflanzung von 228 Einzelbäumen auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (KM 6) in einem Maximalabstand von 15,00 m werden 5.700 qm EFÄ ausgeglichen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 826.934 qm EFÄ, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten kompensiert.“

Begründung:

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation gemäß des Alleenerlasses M-V entsprechen. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die Ausgleichspflanzungen und die Umpflanzung eines Einzelbaumes eingriffsnah umgesetzt werden. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes werden zusätzlich zu den internen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Ökopunkte erworben.

Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

„Die Ausführung des Regenwasserrückhaltebeckens (Sohle und Böschungen) ist ausschließlich ohne Versiegelungen der Flächen zulässig. Der Fahrweg innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche ist unbefestigt auszubilden.“

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen zu begrenzen. In dem vorliegenden Baugrundgutachten werden für die Ausbildung der Böschungsoberflächen konstruktive Maßnahmen zum Erosionsschutz empfohlen (z. B. Rasengittersteine oder geeignete Bepflanzungen). Die Hansestadt Wismar entscheidet sich hier für die unversiegelte Variante und es wird ausschließlich auf eine geeignete Bepflanzung der Böschungen abgestellt.

Die Herstellung der Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden als unbefestigte Flächen vorgesehen, da die Wegefläche lediglich der Instandhaltung der technischen Anlagen dienen und keiner regelmäßigen Nutzung unterliegen.

Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden

„Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.“

Begründung:

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig. Dadurch können Einträge durch Auswaschung der Metallionen bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden. Diese Festsetzung berücksichtigt die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone und dient dem Grundwasserschutz.

4.3.3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

„Für die dreireihige Heckenpflanzung innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb der Kompensationsmaßnahme KM 1 sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzungen beträgt der Flächenanteil an Bäumen mindestens 10%. Die Heister sind in Abständen von 3,00 m x 3,00 m und die Sträucher im Verband von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Heister (Hei. 2xv, Höhe mind. 150-175 cm):

Feld-Ahorn (Acer campestre),

Hainbuche (Carpinus betulus),

Wildapfel (Malus sylvestris),

Traubenkirsche (Prunus padus).

Sträucher (2xv, Höhe mind. 80-100 cm):

Gemeine Hasel (Corylus avellana),

Zweigriffliher Weißdorn (Crataegus laevigata),

*Eingrifflicher Weißdom (Crateagus monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).*

Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen einmal jährlich, außer im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli, zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.“

Begründung:

Die Pflanzqualität, die Arten, die Herstellung und die Bewirtschaftungsweise wurden entsprechend des Maßnahmenblattes 6.31 der Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt.

In den HzE (2018) sind keine konkreten Angaben zum Zeitpunkt der jährlichen Mahd während der 5-jährigen Entwicklungspflege für die nichtbepflanzten Flächen im Bereich der Heckenanpflanzungen enthalten. Zur Vermeidung von den durch die Pflegemahd auftretenden Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG hat die Hansestadt Wismar entschieden, den Zeitraum für die jährliche Mahd zu konkretisieren.

Gemäß dem Maßnahmenblatt 6.3.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) sind für die Anpflanzungen Strauch- und Baumarten zu verwenden. Dabei können laut dem Maßnahmenblatt 6.3.1 der HzE für die Baumanpflanzungen sowohl Bäume als Hochstämme (Überhälter) als auch Bäume als Heister gepflanzt werden. Die Hansestadt Wismar hat sich für eine Heckenanpflanzung ohne Überhälter entschieden. Demnach ist die Pflanzqualität nicht zu ändern. Die beiden großkronigen Bäume Esche (*Fraxinus excelsior*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) wurden aus der Pflanzliste gestrichen.

„Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen für die Kompensationsmaßnahmen KM 2 und KM 3 sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzungen beträgt der Flächenanteil an Bäumen mindestens 10%. Die Heister sind in Abständen von 3,00 m x 3,00 m und die Sträucher im Verband von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

*Heister (Hei. 2xv, Höhe mind. 150-175 cm):
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Traubenkirsche (*Prunus padus*).*

*Sträucher (2xv, Höhe mind. 80-100 cm):
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Zweigrifflicher Weißdom (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdom (*Crateagus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),*

*Schlehe (Prunus spinosa),
Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).*

Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen einmal jährlich, außer im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli, zu mähen, das Mahdgut abzufahren und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.“

Begründung:

Die Pflanzqualität, die Arten, die Herstellung und die Bewirtschaftungsweise wurden entsprechend des Maßnahmenblattes 6.31 der Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt.

In den HzE (2018) sind keine konkreten Angaben zum Zeitpunkt der jährlichen Mahd während der 5-jährigen Entwicklungspflege für die nichtbepflanzten Flächen im Bereich der flächigen Anpflanzungen enthalten. Zur Vermeidung von den durch die Pflegemahd auftretenden Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG hat die Hansestadt Wismar entschieden, den Zeitraum für die jährliche Mahd zu konkretisieren.

Gemäß dem Maßnahmenblatt 6.3.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) sind für die Anpflanzungen Strauch- und Baumarten zu verwenden. Dabei können laut dem Maßnahmenblatt 6.3.1 der HzE für die Baumanpflanzungen sowohl Bäume als Hochstämme (Überhälter) als auch Bäume als Heister gepflanzt werden. Die Hansestadt Wismar hat sich für eine Heckenanpflanzung ohne Überhälter entschieden. Demnach ist die Pflanzqualität nicht zu ändern. Die beiden großkronigen Bäume Esche (*Fraxinus excelsior*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) wurden aus der Pflanzliste gestrichen.

„Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen für die Kompensationsmaßnahmen KM 4 sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzungen beträgt der Flächenanteil an Bäumen mindestens 10%. Die Heister sind in Abständen von 3,00 m x 3,00 m und die Sträucher im Verband von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

*Heister (Hei. 2xv, Höhe mind. 150-175 cm):
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*).*

*Sträucher (2xv, Höhe mind. 80-100 cm):
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrosen (*Rosa corymbifera, Rosa canina*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).*

Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen einmal jährlich, außer im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli, zu mähen, das Mahdgut abzufahren und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.“

Begründung:

Die Pflanzqualität, die Arten, die Herstellung und die Bewirtschaftungsweise wurden entsprechend des Maßnahmenblattes 6.31 der Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt.

In den HzE (2018) sind keine konkreten Angaben zum Zeitpunkt der jährlichen Mahd während der 5-jährigen Entwicklungspflege für die nichtbepflanzten Flächen im Bereich der flächigen Anpflanzungen enthalten. Zur Vermeidung von den durch die Pflegemahd auftretenden Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG hat die Hansestadt Wismar entschieden, den Zeitraum für die jährliche Mahd zu konkretisieren.

„Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Heister (Hei. 2xv, Höhe mind. 150-175 cm):

*Feld-Ahorn (Acer campestre),
Spitz-Ahorn (Acer platanoides),
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
Hänge-Birke (Betula pendula),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Vogel-Kirsche (Prunus avium).*

Sträucher (2xv, Höhe mind. 80-100 cm):

*Gemeine Hasel (Corylus avellana),
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigrifflicher Weissdorn (Crataegus laevigata),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Schlehe (Prunus spinosa),
Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina),
Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).*

Bodendecker (Höhe 40-60 cm):

*Blutrote Storchschnabel (Geranium sanguineum),
Ruprechtskraut (Geranium robertianum),
Efeu (Hedera helix),
Glanz-Apfelrose (Rosa rugotida),
Bodendeckerrosen (Rosa spec.).“*

Begründung:

Mit der Pflanzliste für die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sollen die zu verwendeten Arten beschränkt werden, um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild zu nehmen. Die Pflanzenauswahl lässt dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum

zu. Die Pflanzqualität wurde in Anlehnung an die Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt.

„Innerhalb der Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind insgesamt 228 Einzelbäume in einem Maximalabstand von 15,00 m als Einzelbäume oder als Baumgruppen anzupflanzen. Für entsprechend der Grundstücksnutzung notwendige Bereiche für Zu- und Abfahrten ist eine Abweichung vom Maximalabstand von 15,00 m zulässig, sofern die Anpflanzung der Einzelbäume in einem artspezifischen Pflanzabstand erfolgt und die Ausnahme nicht zu einer Verringerung der Anzahl der auf Grund der Regelung zum Maximalabstand anzupflanzenden Bäume führt. Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 qm unversiegelter Fläche mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag sowie ein unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung von mindestens 16 qm Grundfläche und 0,8 m Tiefe herzustellen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,50 m breit unbefestigt anzulegen. Die Baumscheibe bzw. der Baumstreifen sind vor Beschädigungen zu schützen und vor Verdichtung zu sichern. Die Baumscheiben bzw. der Baumstreifen sind dauerhaft von Leitungen freizuhalten. Die Einzelbäume sind über eine Dreibockanbindung zu verankern. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bei Ausfällen sind die Bäume artengleich zu ersetzen. Die Verankerung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Baumarten gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm (Stammumfang mind. 16/18 cm): Grau-Erle (Alnus incana).“

Begründung:

Die Anpflanzungen dienen der Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Die Pflanzqualität, die Herstellung und die Bewirtschaftungsweise wurden entsprechend des Maßnahmenblattes 6.22 der Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt, damit die Baumanpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung angerechnet werden können. Die Festlegung der anzupflanzenden Art erfolgte in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar.

Die Hansestadt Wismar hat entschieden, die ursprünglich festgesetzte Baumart Hainbuche (Carpinus betulus), durch die Grau-Erle (Alnus incana) zu ersetzen.

Die Hansestadt Wismar hat sich mit dem Konflikt der Festsetzung von Baumanpflanzungen als Allee und den notwendigen Zufahrten im Bereich der geplanten Allee auseinandergesetzt. In jedem Fall sind Zufahrten von den Planstraßen in die Gebiete im Rahmen der Festsetzungen ohne Einschränkungen als zulässig zu sichern. Daher wurden im Rahmen der Abwägung anstelle der Baumanpflanzungen als Allee nunmehr Baumanpflanzungen als Einzelbäume oder in Baumgruppen von der Hansestadt Wismar vorgesehen.

„Innerhalb des Grünstreifens entlang der Planstraße A sind insgesamt 22 Einzelbäume in einem Maximalabstand von 40,00 m anzupflanzen. Für entsprechend der Grundstücksnutzung notwendige Bereiche für Zu- und Abfahrten ist eine Abweichung vom Maximalabstand von 40,00 m zulässig, sofern die Anpflanzung der Einzelbäume in einem artspezifischen Pflanzabstand erfolgt und die Ausnahme nicht zu einer Verringerung der Anzahl der auf Grund der Rege-

lung zum Maximalabstand anzupflanzenden Bäume führt. Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 qm unversiegelter Fläche mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag sowie ein unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung von mindestens 16 qm Grundfläche und 0,8 m Tiefe herzustellen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,50 m breit unbefestigt anzulegen. Die Baumscheibe bzw. der Baumstreifen sind vor Beschädigungen zu schützen und vor Verdichtung zu sichern. Die Baumscheiben bzw. der Baumstreifen sind dauerhaft von Leitungen freizuhalten. Die Einzelbäume sind über eine Dreibockanbindung zu verankern. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bei Ausfällen sind die Bäume artengleich zu ersetzen. Die Verankerung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Baumarten gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Hochstamm (3xv, Stammumfang 16-25 cm):
Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood'),
Kegelförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland').“

Begründung:

Die Anpflanzungen dienen der Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Die Pflanzqualität, die Herstellung und die Bewirtschaftungsweise wurden in Anlehnung des Maßnahmenblattes 6.31 der Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt, damit die Baumanpflanzungen sich gesund und kräftig entwickeln können. Die Festlegung der anzupflanzenden Art erfolgte in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar. Die Hansestadt Wismar hat entschieden, die ursprünglich festgesetzten Baumarten Mehlbeere (*Sorbus aria* 'Magnifica') und Traubenkirsche (*Prunus padus* 'Schloss Tiefurt') durch die Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood') und den Kegelförmigen Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland') zu ersetzen.

Änderungen, die sich im Rahmen des Abwägungsprozesses für die Festsetzung II.3.5 ergeben haben, wurden entsprechend für die Festsetzung II.3.6 berücksichtigt.

Der Maximalabstand von 40,00 m ergibt sich aus der Vorgabe der geplanten Stellplätze für LKW's.

„Für Baumanpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Hochstamm (Stammumfang mind. 16/18 cm):
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).“

Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung der 6 Standorte für Anpflanzgebote für Einzelbaumpflanzungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-91 der Hansestadt Wismar.

Die für die Anpflanzung zu verwendenden Baumarten wurden gemäß der Pflanzliste der textlichen Festsetzung unter Punkt 7.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-91 der Hansestadt Wismar gewählt.

Die endgültigen Baumstandorte sind in der Ausführungsplanung festzulegen.

4.3.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

„Die festgesetzten Standorte für die zu erhaltenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

Die zum Erhalt festgesetzte Fläche aus Einzelbäumen und einem temporär überstauten Schilf-Landröhricht innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist dauerhaft zu erhalten und durch Maßnahmen, wie die Anlage eines amphibienfreundlichen Gewässers, Pflege der Einzelbäume als Kopfbäume und Ersetzen der nicht heimischen Bäume durch heimische Bäume (z.B. Silberweiden) aufzuwerten.“

Begründung:

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die teils lückige Baumreihe entlang des Nord-Ost-Zubringers als gebiets- und landschaftsprägendes Element sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleibt. Weiterhin soll gesichert werden, dass das temporär überstaute Schilfröhricht mit vorhandenem Baumbestand erhalten bleibt und als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel gestaltet wird.

4.4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Die Hansestadt Wismar hat die örtlichen Bauvorschriften in einem Gewerbegebiet zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes auf minimale Anforderungen beschränkt.

Reflektierende Materialien

Der Ausschluss der Verwendung von reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Reflektierende Materialien werfen bei Sonneneinwirkung die Strahlung zurück und dies ist gleichbedeutend mit Reflexion. Ziel der Gemeinde ist es, die Blendwirkung zu minimieren, was sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken soll. Reflexionen können ebenso von Solar- und Photovoltaikanlagen ausgehen. Die Festsetzungen schließen die Verwendung von Solar- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden nicht aus. Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig. Es sind Module mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden, um so eine Blendwirkung auf die Umgebung zu reduzieren.

Werbeanlagen

Für Werbeanlagen wird geregelt, dass diese nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an ihren jeweiligen Betriebsstandort zulässig sind. Unter Berücksichtigung, dass mit den örtlichen Bauvorschriften Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen geregelt werden können, wird die sogenannte Überdachwerbung ausgeschlossen. Eine Überdachwerbung bei Nichtausschöpfung der

zulässigen Höhenfestsetzung wird aus ortsgestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen ausgeschlossen. Eine Überdachwerbung ist in der Hansestadt Wismar untypisch und nur ausnahmsweise zulässig. Die Sichtbarkeit der Werbung am Gebäude bei diesen zulässigen Gebäudehöhen ist aus Sicht der Hansestadt Wismar gewährleistet. Eine Überdachwerbung ist nicht zulässig. Es können Ausnahmen zugelassen werden, sofern diese dem Betrieb dienen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die getroffenen Regelungen dienen der Minimierung von Störungen des Landschaftsbildes und tragen im Übrigen dazu bei, dass Blendwirkungen, die von solchen Werbeanlagen ausgehen können, reduziert werden.

Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedungen sollen durch die getroffene Höhenbegrenzung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch überdimensionierte Anlagen entgegenwirken. Die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen berücksichtigt das Sicherheitsbedürfnis der Firmen.

Die Höhe der Einfriedungen in Form von Hecken ist in der Regel durch Schnittmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer oder durch eine entsprechende Pflanzenauswahl regelbar. Einfriedungen in Form von Hecken sind so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand einen Sicherheitsabstand von 30 cm zu Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Aufgrund der Anregung des Sachgebietes Straßenbauverwaltung der Hansestadt Wismar vom 23.05.2019 im Aufstellungsverfahren wurde diese Festsetzung ergänzt.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Ziel der Planung ist es, einen klar gegliederten Straßenraum und eine einheitlich strukturierte Zone zwischen Straße und straßenbegleitender Bauwerkskante zu realisieren. Deshalb wurden Festsetzungen zur Freihaltung dieses Bereiches von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen getroffen. Dieser Bereich soll ebenso nicht für Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Ziel ist es, ein ansprechendes Straßenbild innerhalb des Gewerbestandes zu erreichen.

Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 wurden die Einwirkungen bestehender Nutzungen auf das Plangebiet, Auswirkungen innerhalb des Plangebietes zwischen den Nutzungen und Auswirkungen des Plangebietes auf bestehende Nutzungen geprüft.

Auswirkungen des Plangebietes auf bestehende Nutzungen

Zum Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vor Emissionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu erforderlichen Schallemissionskontingenten. Damit werden die Anforderungen an die Einhaltung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen in der Umgebung des Plangebietes insbesondere für die bebauten Siedlungsbereiche Kritzowburg und Dargetzow berücksichtigt (vgl. Punkt 4.2.1). Emissionen durch Gerüche, tieffrequente Geräusche, Erschütterungen und Luftschadstoffe sowie angemessene Abstände von Störfallbetrieben sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Einwirkungen bestehender Nutzungen auf das Plangebiet

Die möglichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm wurden gutachterlich ermittelt und dargestellt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse erforderlich. Die entsprechenden Nutzungsausschlüsse entlang des Nord-Ost-Zubringers sowie die Dimensionierung von passivem Schallschutz durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen sind erfolgt (vgl. Punkt 4.2.7).

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung sind keine Anlagen durch die Behörde in der Stellungnahme vom 22.06.2015 benannt wurden, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

Die Teilgebiete GE 1, GE 2 und GE 3 in direkter Angrenzung an die Bahnlinie Wismar-Rostock können durch Erschütterungen betroffen sein.

Aufgrund der geringen Schutzbedürftigkeit von Gewerbegebieten und der dargestellten Zugbelegung von 36 Regionalexpresszügen ohne Güterverkehr (auch in der Prognose 2030) täglich auf einer eingleisigen Bahnstrecke mit einer Höchstgeschwindigkeit von maximal 80 km/h ist die Wahrscheinlichkeit von Beeinträchtigungen durch Erschütterungen gering. Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke Wismar-Rostock können Erschütterungen und damit verbundene sekundäre Luftschallimmissionen für das Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Hansestadt Wismar verzichtet aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung und der dargestellten Eingangsdaten zu der Bahnstrecke auf eine erschütterungstechnische Untersuchung.

Betriebe, deren Geräte oder Arbeitsabläufe eine besondere Sensibilität hinsichtlich Erschütterungseinwirkungen besitzen, sollten bei der Planung der Baumaßnahmen ggf. Maßnahmen des baulichen Erschütterungsschutzes prüfen.

Auswirkungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes erfordern neben der Beurteilung von Auswirkungen des Verkehrslärms die zulässigen Gewerbelärmimmissionen eine Beurteilung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich westlich des Nord-Ost-Zubringers (Osttangente) und nördlich der Straße Am Weißen Stein. Mit der unmittelbaren Anbindung des Plangebietes an die Osttangente, welche den Gewerbestandort auf kurzem Wege mit der BAB 20 verbindet, hat das Gewerbegebiet eine optimale Lage im vorhandenen großräumigen Straßennetz. Richtung Norden führt die

Osttangente auf nahezu direktem Wege zum Hafen sowie zum Güterbahnhof von Wismar.

Hinsichtlich des Gesamtkonzeptes für den geplanten Gewerbegrößtstandort ist ein Knotenpunktausbau am Nord-Ost-Zubringer vorgesehen, durch den die Flächen westlich und östlich des Nord-Ost-Zubringers gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden können. Der Knotenpunktausbau am Nord-Ost-Zubringer setzt voraus, dass eine planungsrechtliche Sicherung des Anbindepunktes über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar entsprechend erfolgt. Für den Knotenpunktausbau ist die Rodung von vier Bäumen (Berg-Ahorn) einer geschützten Baumreihe notwendig. Die dafür erforderliche Naturschutzgenehmigung wurde am 24.03.2020 erteilt. Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung sind die Belange des § 19 NatSchAG zu berücksichtigen. Bei Arbeiten im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50m) der beiden angrenzenden geschützten Bäume sind die notwendigen naturschutzfachlichen Genehmigungen auf der nachgelagerten Verfahrensebene zu beantragen.

Dieser Knotenpunktausbau dient zusätzlich der Erschließung des Gewerbegrößtstandortes in der Gemeinde Hornstorf. Die hierzu erforderlichen Abstimmungen sind zwischen der Gemeinde Hornstorf und der Hansestadt Wismar bereits getroffen worden. Der Ausbau des Knotenpunktes ist vertraglich zwischen der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf vereinbart worden.

Für die Hansestadt Wismar ist die zukünftige Hauptanbindung vom Nord-Ost-Zubringer für den Gewerbegrößtstandort vorgesehen. Eine Verbindung des vorhandenen Gewerbegebietes Dargetzow (Bebauungsplan Nr. 10/91) mit dem Gewerbegrößtstandort ist Planungsziel der Hansestadt Wismar und erfolgt mit der Planstraße A (Haupterschließungsstraße).

Nach Realisierung der geplanten Erschließung des Gesamtstandortes wird die Verkehrsanbindung als ausreichend und leistungsfähig eingeschätzt. Eine Einbindung des Geh- und Radweges der Planstraße A in das städtische Radwegenetz erfolgt über die Straße „Am Ring“ in den Kreisverkehr „Am Weißen Stein“. Der Ausbau eines Geh- und Radweges entlang des Nord-Ost-Zubringers ist städtebauliches Ziel, sodass in diesem Zusammenhang Vorbehaltsflächen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen berücksichtigt werden. Diese werden in entsprechender Breite festgesetzt. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt diese Fläche sowohl als Vorbehaltsfläche für einen Geh- und Radweg als auch für Möglichkeiten zur Aufnahme von Leitungen der Ver- und Entsorger. Die Straßenverkehrsfläche wird so bemessen, dass ein 5,00 m Abstand von der Kronentraufe der vorhandenen Bäume vorgesehen wird, in dem der Geh- und Radweg angelegt werden kann oder Leitungsverläufe berücksichtigt werden können.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trinkwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadt-

werke Wismar GmbH. Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.

Notwendige Versorgungsleitungen sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes vorzusehen. Entsprechend der Voruntersuchung zur Erschließung des Plangebietes ist die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung DN 200 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Die Herstellung einer Trinkwasserleitung bis Kritzowburg ist in der nachgelagerten technischen Planung zu berücksichtigen. Der geplante Leitungsverlauf wurde in die Planzeichnung übernommen. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist im Rahmen der Flächenverfügbarkeit der Leitungsverlauf mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu regeln. Innerhalb von Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig, sodass eine zusätzliche Sicherung über ein Leitungsrecht auf der Ebene des Bebauungsplanes seitens der Hansestadt Wismar nicht als erforderlich angesehen werden. Die Heckenanpflanzung berücksichtigt mögliche Leitungsverläufe durch breitere Saumbereiche. Der geplante Standort der Druckerhöhungsstation ist entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH vom 25.10.2019 innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ am unbefestigten Zufahrtsweg zum Regenwasserrückhaltebecken als Versorgungsfläche berücksichtigt.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches sind in der Ortslage Kritzowburg und im "Gewerbegebiet Dargetzow", Straße „Am Ring“ Druckerhöhungsanlagen konzeptionell vorgesehen und in der nachgelagerten Erschließungsplanung entsprechend auszuformen.

Die Stadtwerke Wismar GmbH hat in der Stellungnahme vom 02.06.2015 zum Vorentwurf auf die Lage des Plangebietes in der beantragten Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof, die der Wasserversorgung der Hansestadt Wismar dient, hingewiesen. Die Belange sind in den nachrichtlichen Übernahmen dargestellt.

7.2. Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Hansestadt Wismar hat die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. Der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar hat im Plangebiet das anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser zu beseitigen. Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist in Abstimmung mit dem EVB durchzuführen. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind durch die Hansestadt Wismar zu beantragen. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.

Der EVB hat in seiner Stellungnahme vom 19.06.2015 zum Vorentwurf mitgeteilt, dass das anfallende Schmutzwasser über eine Freigefälle – bzw. Druckleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem anzubinden ist. Die Anordnung sowie die Lage und Größe eines Abwasserpumpwerks wird aufgrund der vorhandenen Topographie im westlichen Bereich des Plangebietes an den vorhandenen Tiefpunkten vorzuhalten sein.

Für die gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei

der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu stellen.

7.3. Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Der anstehende, kaum versickerungsfähige Untergrund (Geschiebemergel) ist für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus Gewerbe- und Industriestandorten nicht geeignet. Für die Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers liegt eine Vorplanung/ Voruntersuchung für den Großgewerbestandort Wismar-Kritzow vor.⁷ Der Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wurde auf der Grundlage der Vorplanung/ Voruntersuchung am 11.01.2019 an die untere Wasserbehörde gestellt. Im Rahmen der Vorplanung erfolgten eine Variantenuntersuchung und Vorabstimmungen mit den zuständigen Behörden hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut.

Es ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nach Norden über den vorhandenen Vorfluter 18/1/5 (Bahndurchlass DN 800) vorgesehen, da nur diese Variante genehmigungsfähig ist. Im Rahmen der weiterführenden Planung sind Vermessungsarbeiten und Untersuchungen zum Baugrund sowie ein hydrologisches Gutachten erforderlich. Die Mitbenutzung des Durchlasses ist entsprechend dem Regenwasserableitungskonzept⁸ grundsätzlich möglich. Ein entsprechender Antrag auf Mitbenutzung ist bei der DB Netz, Immobilienmanagement einzureichen und sollte ein hydrologisches Gutachten beinhalten. Die Genehmigung seitens der DB AG zur Mitbenutzung des Durchlasses in km 3,040 und die wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten des Niederschlagswassers durch die untere Wasserbehörde sind erteilt.

Das Oberflächenwasser der Gewerbe- und Erschließungsflächen sowie ein Teil des Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf (15,2 l/s aus dem Teileinzugsgebiet 1) werden über Entwässerungskanäle in den Erschließungsstraßen in das Regenwasserrückhaltebecken geleitet. Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken, das der Entwässerung der Osttangente dient und derzeit an die vorhandene Hauptdrainageleitung angeschlossen ist, wird an den Entwässerungskanal in der Erschließungsstraße angeschlossen. Der in der technischen Planung im Baugebiet GE 4 dargestellte Ablauf vom Regenwasserrückhaltebecken in die Planstraße A sollte vorzugsweise in der geplanten Zufahrt zum vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken liegen, da sonst die Bebaubarkeit der angrenzenden Flächen durch notwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeschränkt werden kann.

Im Rahmen der Voruntersuchung/ Vorplanung zur Regenentwässerung des Gewerbegrößstandortes wurde dargestellt, dass die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Drainageleitungen entwässert werden und diese in die Vorfluter 18/1/5 im Norden und 6/2 im Süden münden. Die Hauptdrainageleitung ist in den Unterlagen dargestellt und im Bebauungsplan als zukünftig fortfallend gekennzeichnet. Die Sicherung der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist auf der Ebene des Bebauungsplanes darzustellen. Der Umgang mit der vorhandenen und derzeit notwendigen Hauptdrainageleitung ist somit abschließend zu regeln. Das vorhandene Hauptdrainagesystem ist zu ersetzen und eine Anbindung an das herzustellen-

⁷ Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), Erschließung Großgewerbestandort Wismar-Kritzow, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Regenentwässerung, Pöyry Deutschland GmbH vom 05.06.2018

de öffentliche Entwässerungssystem ist zu gewährleisten. Die Voraussetzungen sind im Rahmen der technischen Planung darzustellen und zu schaffen. Beim Auffinden von alten Drainageleitungen zur Flächenentwässerung sind diese auf ihre weitere Notwendigkeit hin zu überprüfen und in das eigene Niederschlagsentwässerungssystem einzubinden.

Der hydraulische Nachweis zur Einleitung des Oberflächenwassers des Gewerbegebietes „Kritzow“ der Hansestadt Wismar und des Teileinzugsgebietes 1 des Bebauungsplanes Nr.10 der Gemeinde Hornstorf über den Bahndurchlass in die Vorflut 18/1/5 wurde geführt⁸.

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung sieht eine Drosselung des Abflusses auf den natürlichen Abfluss der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Der Drosselabfluss wird über den Bahndurchlass in die Vorflut 18/1/5 geleitet. Der Drosselabfluss wird in Anlehnung an den natürlichen Abfluss mit 361 l/s gewählt. Es ist ein Regenrückhaltebecken mit dem dazugehörigen Drosselbauwerk vorzusehen. Zur Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens ist die Umverlegung einer Gasleitung (DN 150) der Stadtwerke Wismar GmbH erforderlich. Die Anforderungen und die Lage des 6,00 m breiten benötigten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Vor Ableitung des Oberflächenwassers in ein Gewässer ist der Nachweis zur Regenwasserbehandlung nach ATV-DVWK-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) zu führen. Im Rahmen der Vorplanung/ Voruntersuchung⁸ wird die Vorschaltung eines Lamellenklärs favorisiert.

Die detaillierten Ausführungen und Berechnungen sind im Erläuterungsbericht, Regenentwässerung und im Erläuterungsbericht, Regenentwässerung-Hydraulischer Nachweis der Vorplanung/ Voruntersuchung von Pöry Deutschland GmbH dargestellt.

Der natürliche Abfluss wird abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.⁹

7.4. Brandschutz/ Löschwasser

Gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen. Der über den Grundschutz hinausgehende objektbezogene Brandschutz, wird als Objektschutz bezeichnet und obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist bei Erfordernis im nachgelagerten Verfahren nachzuweisen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grund-

⁸ Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), Erschließung Großgewerbe Standort Wismar-Kritzow, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Regenentwässerung-Hydraulischer Nachweis, Pöry Deutschland GmbH vom 24.10.2018

⁹ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 24.05.2019.

schutzes sind darzustellen. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung darzustellen.

Entsprechend dem Konzept der Löschwasserbereitstellung für den Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow¹⁰ wird für den Plangeltungsbereich ein Löschwasserbedarf $\triangleq 96 \text{ m}^3/\text{h}$ für 2 Stunden $\triangleq 192 \text{ m}^3$ angenommen. Im Konzept zur Löschwasserbereitstellung erfolgte eine Variantenuntersuchung mit dem Ergebnis, dass als Varianten die Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz über drei Löschwasserbehälter innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen oder über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen kann. Derzeit wird die Variante der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz aus dem Trinkwassernetz mit der Errichtung von zwei notwendigen Druckerhöhungsanlagen favorisiert. Die erforderlichen Druckerhöhungsanlagen sind im Gewerbegebiet „Dargetzow“ an der Straße „Am Ring“ und in der Ortslage Kritzowburg vorgesehen. Die Druckerhöhungsanlagen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches und werden im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung berücksichtigt. Für die Umsetzung dieser Variante bedarf es einer separaten Vereinbarung zwischen der Hansestadt Wismar und der Stadtwerke Wismar GmbH zur Vorhaltung und Bereitstellung von Löschwasser.

Die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 LBauO M-V sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren darzustellen. Dies gilt auch für den Einbau von Absperranlagen.

7.5. Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung der Hansestadt Wismar erfolgt über die Stadtwerke Wismar GmbH. Die Erschließung des Gewerbegrößtstandortes soll über eine Mittelspannungsleitung 20 KV gesichert werden. Die Neuverlegung der Mittelspannungsleitung ist im Plangeltungsbereich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Herstellung der Mittelspannungsleitung ist über die Trasse der Trinkwasserringleitung bis Kritzowburg vorgesehen und in der nachgelagerten technischen Planung zu berücksichtigen. Der geplante Leitungsverlauf wurde in die Planzeichnung übernommen. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist im Rahmen der Flächenverfügbarkeit der Leitungsverlauf mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu regeln. Innerhalb von Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig, sodass eine zusätzliche Sicherung über ein Leitungsrecht auf der Ebene des Bebauungsplanes seitens der Hansestadt Wismar nicht als erforderlich angesehen werden. Die Heckenanpflanzung berücksichtigt mögliche Leitungsverläufe durch breitere Saumbereiche.

Die neu geplanten Standorte für Trafostationen im Plangeltungsbereich werden als Versorgungsflächen entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH vom 25.10.2019 festgesetzt. Der ursprünglich vorgesehene Standort der Trafostation entfällt.

¹⁰ Hansestadt Wismar, Erschließung Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow, Vorplanung/Voruntersuchung, Konzept zur Löschwasserbereitstellung Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH vom 06.06.2018.

7.6. Gasversorgung

Die Gasversorgung wird über die Stadtwerke Wismar GmbH sichergestellt. Im Plangeltungsbereich befindet sich bereits innerhalb der bahnparallelen Grünfläche eine vorhandene Gashochleitung DN 200, die im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens umverlegt wird. Der neu geplante Leitungsverlauf wird in der Planzeichnung dargestellt. Zur Aufrechterhaltung der Möglichkeit der Gasversorgung bis 25 bar im Plangeltungsbereich soll die Sicherung einer durchgängigen Leitungstrasse in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Dies ist in der nachgelagerten technischen Planung zu berücksichtigen. Zur Aufrechterhaltung der Variabilität der Gasversorgung im Plangeltungsbereich wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ eine Vorbehaltsfläche für eine Gasdruckregleranlage mit einer Aufstellfläche für Montage-/ Monteurfahrzeuge als Versorgungsfläche festgesetzt.¹¹

7.7. Telekommunikation

Die Hansestadt Wismar ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der bekanntgegebene vermutliche Verlauf von Telekommunikationslinien in den Randbereichen des Plangeltungsbereiches wird nachrichtlich übernommen. Die Verlegung von Telekommunikationslinien zur Versorgung des Plangebietes erfolgt im öffentlichen Raum und ist im Erschließungsvertrag zu regeln. Die festgesetzten Verkehrsflächen lassen eine Leitungszone bzw. die Leitungsverlegung zu. Die detaillierten Belange sind im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung abzustimmen.

7.8. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragen Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar. 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. Die geplanten Erschließungsstraßen sind so bemessen, dass die Abfallentsorgung sichergestellt werden kann.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1.1. Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale sind gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde nicht betroffen. Die vorhandenen Bodendenkmale, die durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V mit Stellungnahme vom 01.07.2015 benannt wurden, wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für Bodendenkmale mit der Kennzeichnung **BD** kann angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Veränderung oder Beseitigung – auch der Umgebung – gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V nicht zugestimmt werden. Ausgenommen davon ist der vorgesehene Durchstich zu Erschließung des landesweit bedeutsamen und gemeindeübergreifenden Gewer-

¹¹ Stadtwerke Wismar GmbH, Stellungnahme vom 25.10.2019.

begroßstandortes. Es handelt sich hierbei um das obertägig sichtbare Bodendenkmal „Landwehr Wismar-Hornstorf“.

Die Belange des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zum Vorentwurf wurden in den Planunterlagen zum Entwurf berücksichtigt. Ergänzend werden die Belange der Abstimmung vor Ort vom 31.08.2015 berücksichtigt. Der geplante Durchstich im Bereich des obertägig sichtbaren Bodendenkmals „Landwehr Wismar-Hornstorf“ ist für die Erschließung des landesweit bedeutsamen und gemeindeübergreifenden Gewerbegroßstandortes zwingend erforderlich. Der notwendige Durchstich parallel und in einem geringen Abstand zum Nord-Ost-Zubringer durch die Landwehr erfolgt an einer Stelle, an der die Hecke lückig ist, so dass die Auswirkungen minimiert werden. Die Belange wurden im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt. Der geplante Durchstich innerhalb des obertägig sichtbaren Bodendenkmals zur Erschließung des gemeindeübergreifenden Gewerbegroßstandortes ist zwingend erforderlich und zulässig. Die geplante Ausbildung des Knotenpunktes berücksichtigt das obertägige Bodendenkmal „Landwehr Wismar-Hornstorf“ sowie die in dem Bereich der Landwehr vorhandene Feldhecke. Die Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf erfolgt in dem Bereich der Feldhecke, in dem die Feldhecke bereits eine Lücke aufweist. Sie erfolgt ebenso in einem geringen, möglichst minimalen Abstand zum Nord-Ost-Zubringer. Beeinträchtigung auf das Bodendenkmal und die Feldhecke werden dadurch so gering wie möglich gehalten.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Bodendenkmale mit der Kennzeichnung **Bd**, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Darüber hinaus befinden sich im Plangeltungsbereich Flächen mit der Kennzeichnung **BD**, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben.

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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

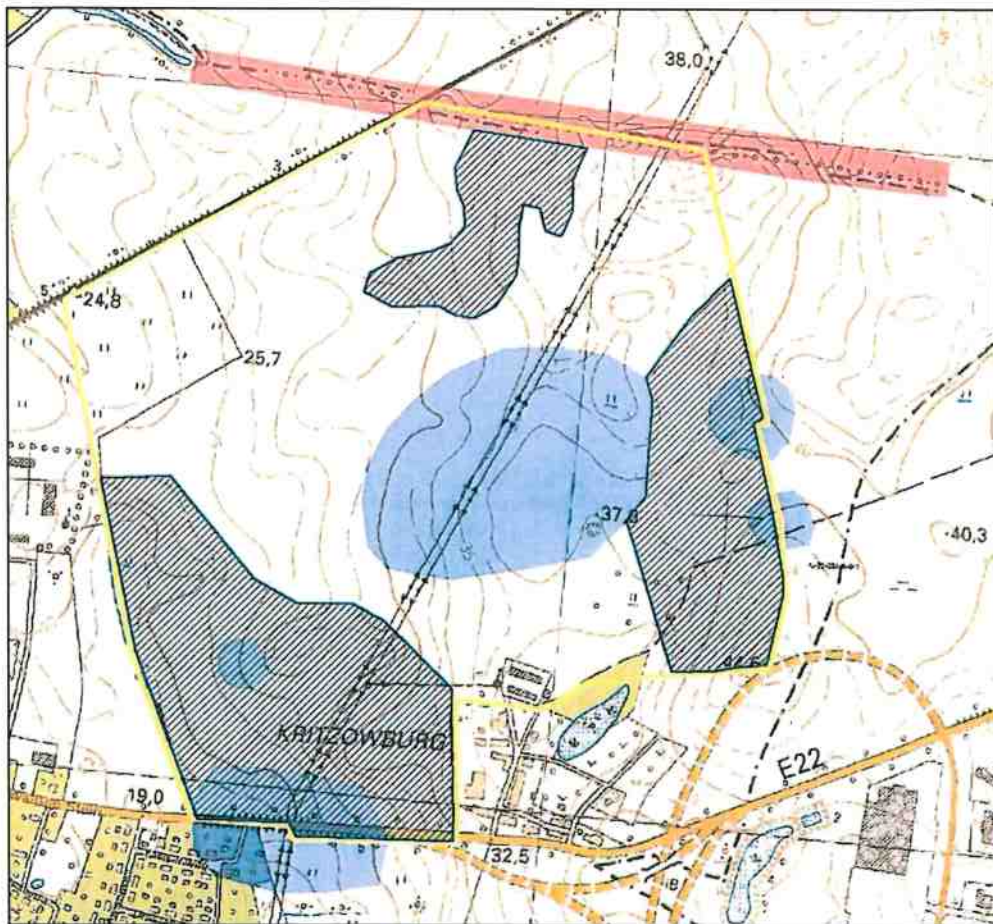


Abb. 7: Darstellung der Bodendenkmale im Plangebietsbereich (gelb)
(Quelle: Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 01.07.2015)

8.1.2. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Nach abgeschlossener Neufestsetzung ist das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B, ein untergeordneter Teilbereich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof gelegen. Sofern die Schutzgebietsverordnung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erlassen wird, wird die Hansestadt Wismar unter dem Gesichtspunkt eines Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie einen Ausnahmeantrag stellen. Eine positive Entscheidung bei Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen wird in Aussicht gestellt.¹² Die Inaussichtstellung wurde im Rahmen des Erörterungstermins zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen Wasserfassungen Wismar-Friedrichshof und Wismar-Wendorf am 17.07.2019 nochmals durch die untere Wasserbehörde bestätigt. Gemäß § 6 des Entwurfs der Schutzgebietsverordnung sind Ausnahmen zulässig. Sofern ein Bescheid erforderlich wird, wird die Hansestadt Wismar dies vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses berücksichtigen.

Derzeit sind die Festsetzungen der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzzonen der Stadt Wismar Beschluss-Nr. 30-7/85 vom 17. Mai 1985 zu beachten.

¹² Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 24.05.2019.

Es gelten für nachfolgend aufgeführte Nutzungen Verbotstatbestände:

- Emissionen nicht gasförmiger Schadstoffe,
- Abwasserversickerung, Untergrundverrieselung,
- Betriebe mit Ableitung infektiöser Abwässer,
- Ablagern von Rückstandsstoffen,
- Entlastungsflächen für die Beseitigung von flüssigen organischen Düngemitteln,
- Umgang mit Mineralöl und Mineralölprodukten.

Aufgrund der bestehenden Schutzzonenordnung ergibt sich für die Hansestadt Wismar keine Verpflichtung über den Regelungsgehalt der bestehenden Schutzzonenordnung hinausgehende konkretisierte Verbote und Beschränkungen festzusetzen. Aus den Verordnungsentwürfen kann kein rechtlicher Verbots- und Beschränkungstatbestand hergeleitet werden. Es kann lediglich ein vorsorglicher Hinweis erfolgen, dass nach abgeschlossenem Rechtssetzungsverfahren die zukünftigen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten sind.

Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III und die zukünftigen Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung über die Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes der WF Wismar Friedrichshof in der Trinkwasserschutzzone III B sind einzuhalten.

Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzbereichen (RiStWag), eingeführt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung der Regelwerke und der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sowie Ausnahmeregelungen und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des Planungsbereiches obliegen der zuständigen unteren Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V.m. der Verordnung über Anlagen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzeigepflichtig.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die erhebliche Mengen von wassergefährdenden Stoffen lagern oder umschlagen, stellen eine potenziell hohe Gefährdung der Grundwasserressource dar. Im Ergebnis der Prüfung der Anzeigepflicht nach AwSV neben dem Baugenehmigungsverfahren kann das Vorhaben im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens durch die untere Wasserbehörde versagt oder mit kostenaufwendigen höheren Sicherheitsanforderungen beauftragt werden. Die Einzelfallentscheidung der Zulassung der Gewerbebetriebe soll durch die untere Wasserbehörde im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.¹³

¹³ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 24.05.2019.

8.1.3. Gewässerrandstreifen

Im Plangeltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche das unterirdisch verrohrte Gewässer 11:0:6/2/3 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben Küste“. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante einzuhalten und von jeglicher Bebauung (inklusive Zaunanlagen) und Bepflanzung freizuhalten. Die Anforderungen gelten auch für verrohrte Gewässer. Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist zu gewährleisten.

8.1.4. Ausgleichspflanzungen gemäß Antragsverfahren § 19 NatSchAG M-V

Als Ausgleich für die Rodung von 4 Bäumen einer Baumreihe (im Einmündungsbereich der Planstraße A und dem Nord-Ost-Zubringer), die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, sind 5 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. 1 von 5 Ausgleichspflanzungen, die nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt wird, erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar als Lückenbepflanzung der vorhandenen Baumreihe in einem Pflanzabstand von 10 m.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die Ausführungen zu Erziehungsschnitten in den ersten 10 Jahren sind entsprechend der Festsetzung II.2.7 auszuführen. Die Darstellung des Standortes für die 1 Ausgleichspflanzung erfolgt in der Planzeichnung.

8.2. Hinweise

8.2.1. Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

können, vermieden werden. Um dies zu erreichen sind Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) und die Beachtung der DIN 18915 und 19731 sinnvoll.¹⁴

8.2.2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

8.2.3. 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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

8.2.4. Gewässerschutz

Im Plangeltungsbereich sind im An- und Abstrom der Gewerbegebietsflächen durch die Hansestadt Wismar Grundwassermessstellen zu errichten und dauerhaft zu sichern. Die Lage der noch zu errichtenden Grundwassermessstellen wird im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung festgesetzt und zwischen der Hansestadt Wismar und der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt in der nachgelagerten Erschließungsplanung, dass die Flächenverfügbarkeit und Zugänglichkeit der noch zu errichtenden Grundwassermessstellen stets gewährleistet ist. Die Herstellung der Grundwassermessstellen hat vor der Besiedelung der Gewerbegebietsflächen zu erfolgen. Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann so durch die noch zu errichtenden Grundwassermessstellen innerhalb des Plangeltungsbereichs in der Trinkwasserschutzzone stets kontrolliert werden. Ein Grundwassermonitoring an der Abstrom-Messstelle hat jährlich zu erfolgen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsge-

¹⁴ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 24.05.2019.

setzes (WHG) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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

8.2.5. Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

8.2.6. Hinweise der Deutschen Bahn

Gegen die durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehenden Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen können keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Abwehrmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

Dem Bahngelände und den Entwässerungsanlagen der Deutschen Bahn AG dürfen Abwässer jeglicher Art nicht ohne Zustimmung durch die Deutsche Bahn AG zugeleitet werden. Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der Deutsche Bahn AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und sind bei Beschädigung wiederherzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der DB Liegenschaft kann jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen Verrohrungen gerechnet werden. Bahnparallel wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die i.d.R. keine Auswirkungen auf vorhandene Kabel besitzt. Im Bereich der Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens sind die notwendigen Abstimmungen in der nachgelagerten Erschließungsplanung zu führen.

Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann. Durch die Beteiligung der DB AG im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren kann die DB AG diese Belange zusätzlich überprüfen.

Grundstücksgrenzen zu der Bahnstrecke: (6921) Wismar-Rostock sind so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist. Die Zuwendung bzw. Zugänglichkeit der Bahnanlagen sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen dürfen nur so angelegt werden, dass die Sicherheit beim Betrieb der Bahn nicht gefährdet wird. Dabei ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen sind mit der DB AG abzustimmen.

Die Deutsche Bahn AG ist bei Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6921) Wismar-Rostock rechtzeitig durch detaillierte Planunterlagen im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

8.2.7. Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

Gemäß Nebenbestimmung / Auflage 1c der Naturschutzgenehmigung nach § 19 NatSchAG M-V vom 24.03.2020 sind die Ausgleichspflanzungen gemäß textlicher Festsetzung II.2.7 spätestens 1 Jahr nach Fällung der Bäume durchzuführen.

Gemäß Auflage 1 der Naturschutzgenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vom 24.02.2020 sind innerhalb der Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1: extensiv gepflegte Mähwiese mit Anlage einer 5,0 m breiten Hecke die festgesetzten Maßnahmen auf einer Fläche von 3.952 m² (anteilig auf dem Flurstück 4798/5 der Flur 1, der Gemarkung Wismar) bis zum 30.11.2021 umzusetzen.

8.2.8. Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 826.934 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben.

8.2.9. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gehölzen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben behutsam zu entfernen und in sichere Gefilde umzusetzen sind.

Vorsorgemaßnahmen

Brutvögel

Es ist die Anlage und Gestaltung von zwei Gewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg zu gestalten. Die Ausführung der Anlage und Gestaltung der zwei

Gewässer ist in der Ausführungsplanung mit dem Artenschutzgutachter festzulegen.

Amphibien

Es ist die Anlage und Gestaltung von zwei Gewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg zu gestalten. Die Ausführung der Anlage und Gestaltung der zwei Gewässer ist in der Ausführungsplanung mit dem Artenschutzgutachter festzulegen.

Biologische Baubegleitung

Die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist im Rahmen einer biologischen Baubegleitung zu sichern. Ein Protokoll hierfür ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah zur Verfügung zu stellen.

Rückschnitt von Röhrichtflächen

Der Rückschnitt von Röhrichten darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; außerhalb dieses Zeitraumes dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

Gemäß Auflage 2 der Naturschutzgenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vom 24.02.2020 sind die zur Beseitigung beantragten geschützten Biotope (Landröhrichtflächen Nr. 480 und ohne Nummer) im Teilgebiet GE 4 aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beseitigen.

8.2.10. Technische Normen und Grundlagen

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen, technischen Regelwerke, Erlasse und Verordnungen können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, eingesehen werden.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 75,91 ha. Für den Bebauungsplan Nr. 60/03 ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen- Gewerbegebiete		529.276,9
▪ GE 1	55.736,0	
▪ GE 2	30.268,0	
▪ GE 3	89.407,4	
▪ GE 4	175.323,4	
▪ GE 5	61.327,0	
▪ GE 6	81.821,5	
▪ GE 7	35.393,6	
Verkehrsflächen öffentlich		49.164,2
▪ Nord-Ost-Zubringer (Osttangente)	13.866,8	
▪ Planstraße A	19.274,4	
▪ Planstraßen B 1	6.194,1	
▪ Planstraße B 2	4.838,9	
▪ Planstraße C	2.844,5	
▪ Anbindung B-Plan Nr. 10 Gemeinde Hornstorf	2.145,5	
Grünflächen		154.756,1
▪ öffentliche Grünfläche ZB (Wiese)	115.174,2	
▪ öffentliche Grünfläche ZB (Schutzgrün)	16.913,2	
▪ öffentliche Grünfläche ZB (Verkehrsgrün)	1.179,7	
▪ öffentliche Grünfläche ZB (Schutzgrün-Bodendenkmal)	21.489,0	
Flächen für Ver- und Entsorgung		25.875,0
▪ Elektrizität (Trafo)	90,0	
▪ Gas (Gasdruckregleranlage)	73,4	
▪ Trinkwasser (Druckerhöhungsstation)	70,0	
▪ Regenwasserrückhaltebecken	25.641,6	
Gesamtfläche des Plangebietes		759.072,2

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1. Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung beschrieben. Zu einzelnen Belangen wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen. Stellungnahmen von der Öffentlichkeit wurde nicht vorgebracht.

Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die gemeindeübergreifenden städtebaulichen Zielsetzungen der Ausweisung eines Gewerbegrößtstandortes realisiert. Der Gesamtstandort Industrie- und Gewerbegebiet Wismar-Kritzow ist als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie in den übergeordneten Planungen ausgewiesen. Es erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf Flächen der Hansestadt Wismar Bebauungsplan 60/03 in Angrenzung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf. Der Gesamtstandort Industrie- und Gewerbegebiet Wismar-Kritzow eröffnet die Möglichkeit ein breit gefächertes gewerbliches Nutzungsspektrum anzusiedeln und wird gemeindeübergreifend mit der Gemeinde Hornstorf entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 70/08 der Hansestadt Wismar wird als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt und gehört zum Gesamtstandort des gemeindeübergreifenden Gewerbe- und Industriestandortes. Mit den derzeitigen Planungen erfolgt die Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes in der Gemeinde Hornstorf über die Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 an den Nord-Ost-Zubringer. Die Gemeinde Hornstorf hat abweichende Straßenquerschnitte für die geplante Erschließung im Rahmen ihrer Planung berücksichtigt. Sofern das Erfordernis von zusätzlichen Abstimmungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70/03 mit der Gemeinde Hornstorf hinsichtlich der Erschließungsbelange besteht, wird die Hansestadt Wismar diese in dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 70/03 führen.

Belange der Wirtschaft

Es handelt sich um die planungsrechtliche Vorbereitung eines landesweit bedeutsamen Gewerbegrößtstandortes und somit um ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung. Den Belangen der gewerblichen/ industriellen Entwicklung wird unter dem Gesichtspunkt insbesondere der Ansiedlung von hafenauffinem Gewerbe der Vorrang eingeräumt. Einzelhandelsbetriebe und gebäudeunabhängige Anlagen der Energieerzeugung mit regenerativen Energien wurden an dem Standort ausgeschlossen. Mit den Mitteln der kommunalen Bauleitplanung wird den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können neue Arbeitsplätze in einem breit gefächerten Spektrum geschaffen werden. Wesentlicher Standortfaktor ist hierbei die hervorragende Anbindung des Standortes an das überregionale Verkehrsnetz und den Seehafen Wismar.

Siedlungsentwicklung und Menschen

Ein wichtiges städtebauliches und umweltbezogenes Ziel der Hansestadt Wismar ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Mit der Umsetzung der Planung werden Lärmimmissionen in der schutzwürdigen Umgebung des Plangebietes zunehmen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Nutzungskonflikte mit den vorhandenen angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden. Als Beitrag zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind der räumliche Abstand des Gewerbegebietes zur vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung durch festgesetzte Grünflächen im Bereich Kritzowburg zu nennen. Darüber hinaus erfolgt die Gliederung des Gesamtstandortes durch die Festsetzung von gutachterlich bestimmten Lärmemissionskontingenten. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch die getroffenen Fest-

setzungen zum passiven Schallschutz gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden hierbei zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan stellt als Angebotsplanung einen verbindlichen Rahmen für die Beurteilung von Einzelvorhaben im Baugenehmigungsverfahren dar. Für die einzelnen Bauvorhaben besteht die Möglichkeit der Feinsteuerung im vorhabenbezogenen Genehmigungs- und Überwachungsrecht. Dies gilt auch im Hinblick auf die Genehmigung eines Störfallbetriebes.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen nachteiligen Beeinträchtigungen durch Lärm gegenüber den angrenzenden schützenswerten Nutzungen führen wird. Der Bebauungsplan enthält hierzu verbindliche Festsetzungen.

Belange von Natur- und Umweltschutz

Der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes kommt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine wichtige Bedeutung zu. Hierbei wird auf den Umweltbericht verwiesen, der sich umfassend mit diesen Belangen auseinandersetzt. Im Umweltbericht wird für jedes Schutzgut dargestellt, welche Auswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, deren Ergebnisse als interne und externe Kompensationsmaßnahmen in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen sind. Die Hansestadt Wismar hat ein Gesamtkonzept für das Plangebiet aufgestellt. Zielsetzung der Hansestadt Wismar ist es, die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Landesplanung umzusetzen und einen Gewerbegrößtstandort zu entwickeln. In der Nähe zu Ansiedlungsflächen, die innerhalb des Bebauungsplanes als Gewerbegebiete festgesetzt werden, befinden sich auch Ortslagen, wie z.B. Kritzowburg. Um den Übergang von den Gewerbegebieten zu den Ortslagen und Siedlungsbereichen verträglich zu gestalten, wurden Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen sollen gleichzeitig für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Für die Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahmen stehen nur die Flächen zur Verfügung, die im Zugriff der Hansestadt Wismar stehen. Die privaten Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Allein mit den festgesetzten internen Kompensationsmaßnahmen sind die Ausgleichserfordernisse nicht realisierbar. Für das fehlende Ausgleichsdefizit werden Ökopunkte aus der Landschaftszone Ostseeküstenland erworben und verbindlich gesichert. Im Rahmen der Abwägung hat die Hansestadt Wismar die Inanspruchnahme von privaten Flächen für interne Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Der Schutz des Eigentums gebietet es, Ausgleichsmaßnahmen vorrangig auf einvernehmlich zur Verfügung gestellten Grundstücksflächen zu realisieren oder andere Flächen bzw. Maßnahmen in Betracht zu ziehen, die ebenso geeignet sind. Dem wäre mit dem Erwerb von Ökopunkten genüge getan. Ohne Inanspruchnahme von privaten Flächen für interne Kompensationsmaßnahmen hat sich der Erwerb von Ökopunkten erhöht. Dies hat auf die städtebaulich notwendige Freihaltezone/ Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und der Ortslage Kritzowburg als Abstandsgrün keine Auswirkungen. Auswirkungen bestehen ebenso nicht für die städtebaulich und denkmalpflegerisch begründete Freihaltezone i.V.m. dem Bodendenkmal „Landwehr“ und für den bahnparallelen Schutzgrünstreifen.

Unter Berücksichtigung des gesamtheitlichen städtebaulichen Konzeptes bleibt es dabei, dass sowohl verfügbare Flächen als auch Flächen, die derzeit noch nicht verfügbar sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Begründet wird dies mit dem städtebaulichen Konzept der Umsäumung des Gewerbegebietes durch Grünflächen in Richtung der schützenswerten Bebauung, der Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange zum Schutz des Bodendenkmals „Landwehr“ und dem Abstandsgrün zur Bahnstrecke.

Dem Schutz des privaten Eigentums wird durch den Erwerb von Ökopunkten Rechnung getragen. Die städtebaulichen Ziele, langfristig die öffentlichen Grünflächen realisieren zu können, bleiben entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen bestehen. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den derzeit nicht verfügbaren Flächen sollen nach Verfügbarkeit der Flächen durch die Hansestadt Wismar realisiert und für andere Maßnahmen genutzt werden können. Für diesen Bebauungsplan werden neben der Realisierung der internen Kompensationsmaßnahmen auf verfügbaren Flächen Ökopunkte erworben, um den landesweit bedeutsamen Gewerbestandort mit seinen verfügbaren gewerblichen Flächen realisieren zu können sowie dem dringend benötigten Bedarf an Ansiedlungsfläche für Gewerbeunternehmen gerecht zu werden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der vorliegenden faunistischen Bestandserfassung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zusammen. Im Ergebnis wurde dargestellt, dass dem vorliegenden Bebauungsplan keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Belange der Trinkwasserschutzzone III werden berücksichtigt und entsprechende Nutzungsausschlüsse wurden getroffen. Das Verfahren der Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen ist noch nicht abgeschlossen, sodass im Planverfahren ggf. noch Anpassungen erforderlich werden.

Im Ergebnis wurde im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Belange des Boden- und Klimaschutzes

Es werden durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen vorgeprägte landwirtschaftliche Flächen in unmittelbarer Angrenzung an den Siedlungszusammenhang in Anspruch genommen. Hauptverkehrsstraßen begrenzen das Plangebiet. Es erfolgt die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und damit der dauerhafte Entzug der Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung. Allein für das Schutzgut Boden verbleiben aufgrund der dauerhaften Versiegelung von Flächen bei einer zulässigen GRZ von 0,8 Beeinträchtigungen, die als erheblich einzustufen sind, aber wiederum durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines landesweit bedeutsamen Gewerbegroßstandortes und somit in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe. Der Ausweisung von Gewerbeflächen wird der Vorrang vor dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen eingeräumt. Standortalternativen wurden bereits im Rahmen der Ausweisung des landesweit bedeutsamen Gewerbegroßstandortes geprüft. Den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in Siedlungsrandlage und begrenzt durch die

überörtlichen Verkehrsstraßen sowie der Ausweisung des landesweit bedeutsamen Gewerbegrößtstandortes wird Rechnung getragen.

Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten.

Aufgrund des hohen Anteils an vegetationsfreien Ackerflächen sowie der vorhandenen Schadstoffemissionen des Fahrzeugverkehrs der angrenzenden Straßen hat das Plangebiet nur eine geringe Funktion als Reinluft- und Kaltluftentstehungsgebiet. Die Nähe zur Ostsee wirkt sich für die Frischluftentstehung positiv aus. Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam. Darüber hinaus bleiben im Bereich der Grünfläche im Süden des Plangebietes Luftschneisen bestehen, welche die Luftzirkulation fördern. Die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet tragen zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima bei.

Belange des Denkmalschutzes

Mit der Umsetzung der Planung ist der Erhalt des Bodendenkmals „Landwehr“ im Plangeltungsbereich verbunden, ausgenommen ist der geplante Durchstich im Bereich des obertägig sichtbaren Bodendenkmals „Landwehr Wismar-Hornstorf“ der für die Erschließung des landesweit bedeutsamen und gemeindeübergreifenden Gewerbegrößtstandortes zwingend erforderlich ist. Der notwendige Durchstich parallel und in einem geringen Abstand zum Nord-Ost-Zubringer durch die Landwehr erfolgt an einer Stelle, an der die Hecke lückig ist, so dass die Auswirkungen minimiert werden. Die Sicherung des Bodendenkmals erfolgt zusätzlich über eine 50 m breite Abstandsfläche als Grünfläche. Eine Bepflanzung der Abstandsfläche ist zur Bewahrung und Erlebbarkeit des Bodendenkmals nicht zulässig.

Darüber hinaus befinden sich im Plangeltungsbereich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Darüber hinaus befinden sich im Plangeltungsbereich Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Im weiteren Planverfahren ist der Umfang einer archäologischen Bodenuntersuchung abzustimmen und festzulegen. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die Abstimmung geeigneter Maßnahmen im Umgang mit möglichen Bodendenkmalen.

Das Plangebiet liegt ca. 3 km östlich des UNESCO-Welterbes „Altstadt Wismar“ und befindet sich außerhalb der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Altstadt Wismar“. Außerhalb der Pufferzone und auch außerhalb der Wismarer Altstadt bestehen zahlreiche Sichtbeziehungen innerhalb von festgelegten Sichtachsen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Sichtachsen des Managementplanes für das UNESCO-Weltkulturerbe (vgl. Abb. 8). Die Planung berücksichtigt Sichtachsen im Bereich des obertägigen sichtbaren Bodendenkmals „Landwehr Wismar-Hornstorf“, die außerhalb der definierten Sichtachsen des Managementplanes zur Altstadt genutzt werden können. Diese Sichtachsen werden durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal“ und als extensiv gepflegte

Mähwiese dauerhaft gesichert. Die Ausgestaltung eines unbefestigten Aussichtspunktes innerhalb der Grünfläche ist vorgesehen. Somit ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodendenkmals und der Sichtbeziehungen. Weitergehende Belange sind diesbezüglich aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht zu berücksichtigen.

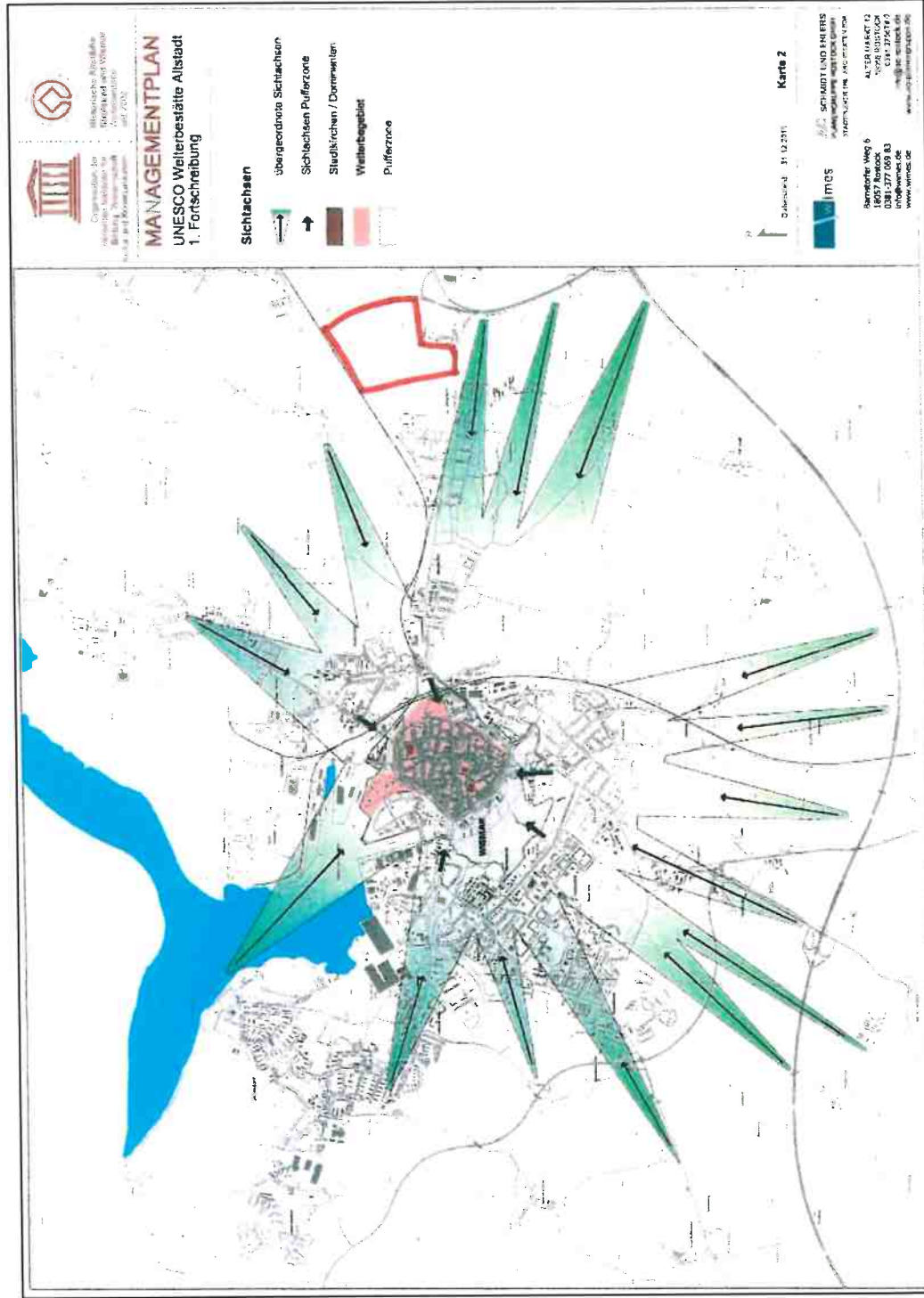


Abb. 8: Auszug aus dem Managementplan UNESCO Weltbestätte Altstadt 1. Fortschreibung, Karte 2: Sichtachsen mit Ergänzung des Plangebietes (rot) (Ergänzung: Planungsbüro Mahnel)

10.2. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind derzeit noch nicht alle Flächen für die Umsetzung des Bebauungsplanes verfügbar. Die Flächenverfügbarkeit für die geplanten/zukünftigen Erschließungsstraßen ist gegeben. Es werden Flächen der Hansestadt Wismar und der Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH dafür in Anspruch genommen. Die Realisierung der Erschließung kann somit unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen erfolgen. Die Fläche für das zu errichtende Regenwasserrückhaltebecken befindet sich im Eigentum der Hansestadt Wismar.

Für die Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahmen stehen nur die Flächen zur Verfügung, die im Zugriff der Hansestadt Wismar stehen. Die privaten Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, sollen jedoch langfristig durch die Hansestadt Wismar erworben werden. Die städtebaulichen Ziele, langfristig die öffentlichen Grünflächen realisieren zu können, bleiben entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen bestehen. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den derzeit nicht verfügbaren Flächen sollen nach Verfügbarkeit der Flächen durch die Hansestadt Wismar oder Dritte realisiert und für andere Maßnahmen genutzt werden können.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist derzeit über das Flurstück 4799 gegeben. Mit Realisierung der Erschließung und der Bebauung im Plangebiet ist diese Erreichbarkeit nicht mehr gegeben, da die privaten Flächen nicht unmittelbar an öffentlichen Erschließungsstraßen anliegen. Die Erreichbarkeit der privaten landwirtschaftlichen Flächen bedarf somit zusätzlich einer vertraglichen Regelung mit der Hansestadt Wismar. Die Hansestadt Wismar lässt die Befahrung zu und sichert die Befahrung zu den landwirtschaftlichen Flächen, die noch nicht besiedelt sind bzw. die derzeit noch nicht verfügbar sind zu. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangelungsbereiches ist über die Ortslage Kritzowburg weiterhin gegeben.

10.3. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen trägt die Hansestadt Wismar. Die entstehenden Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen können nur zum Teil durch Erschließungsbeiträge refinanziert werden.

Die Folgekosten für die Hansestadt Wismar entstehen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Unterhaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen.

Die erforderlichen Untersuchungen und ggf. entsprechende Maßnahmen zum Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen sind vertraglich zwischen der Hansestadt Wismar und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V zu regeln.

Die Sicherung der jährlich anfallenden Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen auf den zur Verfügung stehenden Flächen der Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 5 erfolgt jährlich im Haushaltsplan der Hansestadt Wismar. Nachfolgend sind die jährlichen Kosten für die Unterhaltungspflege der Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 5 aufgelistet.

Tab. 1: Kostenschätzung Unterhaltungspflege

					Anschlag / normales LV
Position	Menge		Einzelpreis		Netto
interne Maßnahmen B-Plan Nr. 60-03					
1. KM 1 - extensiv gepflegte Mähwiese mit Anlage einer 5,0 m breiten Hecke					
<u>extensive Wiese</u>					
Unterhaltungspflege (ab 6. Jahr, Einzelpreis für 2xMahd pro Jahr)	20.654,96	m²	0,20 €	/m²	4.130,99 €
2. KM 5 - extensiv gepflegte Mähwiese					
<u>extensive Wiese</u>					
Unterhaltungspflege (ab 6. Jahr, Einzelpreis für 2xMahd pro Jahr)	7.427,27	m²	0,20 €	/m²	1.485,45 €
Summe				netto	5.616,45 €
			19%	Mwst.	1.067,12 €
Gesamtsumme				brutto	6.683,57 €

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60/03 möchte die Hansestadt Wismar die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Standortes Wismar-Kritzow gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm als Gewerbegrößstandort des Landes, als Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe, schaffen. Im Parallelverfahren wird die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 befindet sich östlich des Gewerbegebietes Dargetzow (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“), nördlich der Ortslage Kritzowburg sowie der Straße „Am Weißen Stein“, südlich der Gleisanlage der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Wismar-Rostock) und der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Hornstorf sowie westlich der Osttangente (Nord-Ost-Zubringer) und umfasst eine Fläche von ca. 76 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die gemeindeübergreifenden städtebaulichen Zielsetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegrößstandortes realisiert. Es erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf Flächen der Hansestadt Wismar in Angrenzung an den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf. Der Gesamtstandort Industrie- und Gewerbegebiet Wismar-Kritzow eröffnet die Möglichkeit ein breit gefächertes gewerbliches Nutzungsspektrum anzusiedeln und wird gemeindeübergreifend mit der Gemeinde Hornstorf entwickelt.

Durch die Umsetzung der Planung werden Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild erfolgen. Zudem sind mit den geplanten gewerblichen Nutzungen die Immissionsbelastungen für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sowie Auswirkungen auf die Erholungsfunktion.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden Umweltbericht dargelegt.

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

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Hansestadt Wismar und grenzt an die Gemeinde Hornstorf an. Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist von wichtigen Verkehrswegen begrenzt. Im Süden befindet sich die Hauptverkehrsachse – Straße „Am weißen Stein“ im Westen befindet sich der Nord-Ost-Zubringer und nördlich die Bahnstrecke Wismar-Rostock.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes als gemeindeübergreifender Standort mit der Gemeinde Hornstorf geschaffen werden.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 76 ha. Für das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind ca. 53 ha vorgesehen. Der Versiegelungsgrad beträgt 0,8. Die öffentlichen Verkehrsflächen betragen ca. 4,9 ha und die Versorgungsflächen ca. 2,6 ha. Im Plangeltungsbereich werden ca. 15,5 ha Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen vorgesehen. Die Grünflächen werden teilweise als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für die geplanten Flächennutzungen werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

3.1. Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Grundsätzlich sind bei der Aufstellung Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Der Bebauungsplan soll diesen Belangen durch die Ausweisung eines Gewerbebestandes innerhalb eines Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe Rechnung tragen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung

werden im Umweltbericht dargestellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern von 2018. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt.

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht von einer erheblichen Erhöhung der Immissionsbelastungen auszugehen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Die Oberflächenwasserentsorgung und der Schutz des Grundwassers nehmen einen besonderen Stellenwert in diesem Bebauungsplan ein. Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Nach abgeschlossener Neufestsetzung ist das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B, ein untergeordneter Teilbereich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-

Friedrichshof gelegen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist in die örtliche Vorflut vorgesehen.

3.2. Fachpläne

Landes- und Regionalplanung

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Industrie- und Gewerbestandes Wismar-Kritzow der insbesondere zur Ansiedlung hafenaffiner Unternehmen als landesweit bedeutsamer Gewerbegroßstandort zu berücksichtigen ist. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wurde der Gewerbegroßstandort Wismar-Kritzow als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt. In diesen Gebieten hat die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mecklenburg-Vorpommerns wird der Großstandort Wismar - Kritzow als Gewerbefläche dargestellt. Es wird grundsätzlich empfohlen, dass „auf die Neuausweisung von Gewerbeflächen außerhalb bestehender Gewerbegebiete... nach Möglichkeit verzichten werden [sollte]“, die im LEP festgesetzten landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte bleiben davon jedoch unberührt. Die in Kapitel III.4.7.2. des GLRP genannten Anforderungen und Empfehlungen zur „Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ werden mit der vorliegenden Planung beachtet.

Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit verschiedenen wirksamen Änderungen. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 bisher folgende Flächennutzungen enthalten Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO), gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO), Grünflächen und geplante Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) und Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB).

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Hierzu stellt die Hansestadt Wismar die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. In der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des Plangebietes als Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO), als Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) und als Versorgungsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) dargestellt.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes muss vor Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 60/03 rechtswirksam sein.

Landschaftsplan

Es liegt kein rechtsverbindlicher Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor. Vorgaben aus einem Landschaftsplan sind somit nicht zu berücksichtigen.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Vorhabenstandort. Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt ca. 3 km nördlich des Plangebietes an der Ostseeküste (SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, DE1934-401). Das nächste FFH-Gebiet ist ca. 2,0 km vom Plangebiet entfernt (FFH-Gebiet „Wismar-Müggenburg, Tischlerei“, DE 2035-301). In ca. 4,5 km Entfernung auf der Ostsee liegt das nächst größere FFH-Gebiet (FFH-Gebiet „Wismarbucht“, DE 1934-302) (siehe nachfolgende Abbildung).

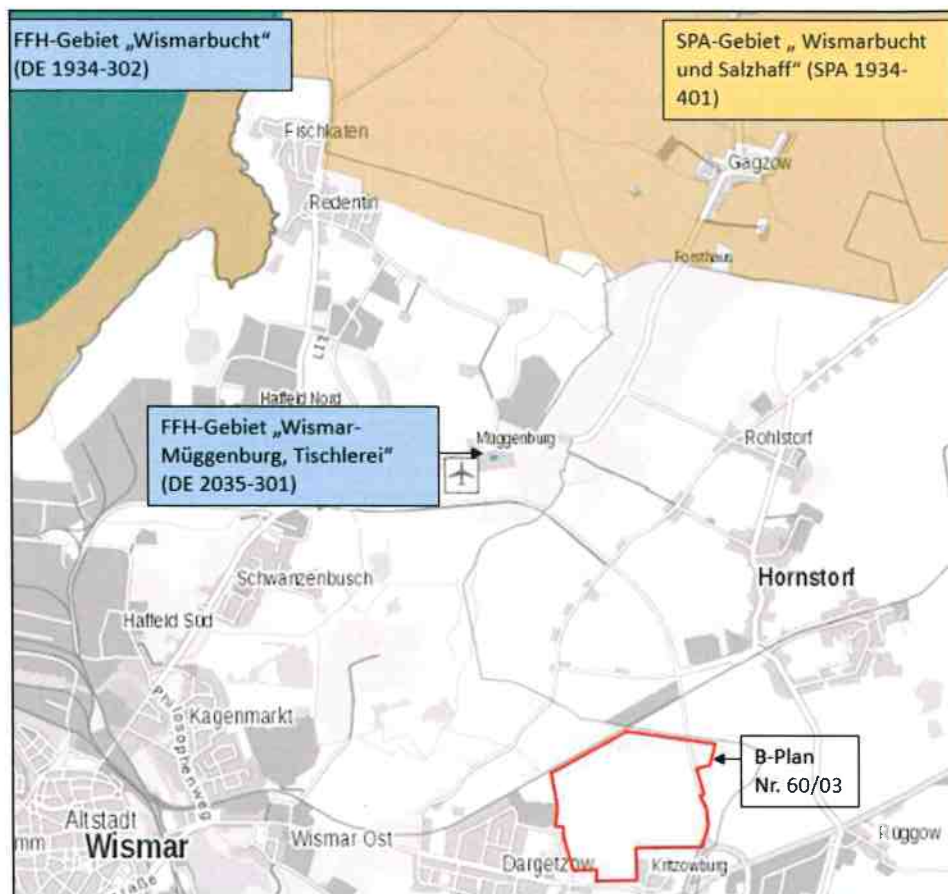


Abb. 9: Übersicht FFH- und SPA-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung sind durch die Planung derzeit nicht erkennbar.¹⁵

¹⁵ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 24.05.2019.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- LSG „Wallensteingraben“ (L 56) in ca. 1700 m Entfernung
- NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß“ (Nr. 146) in ca. 1900 m Entfernung

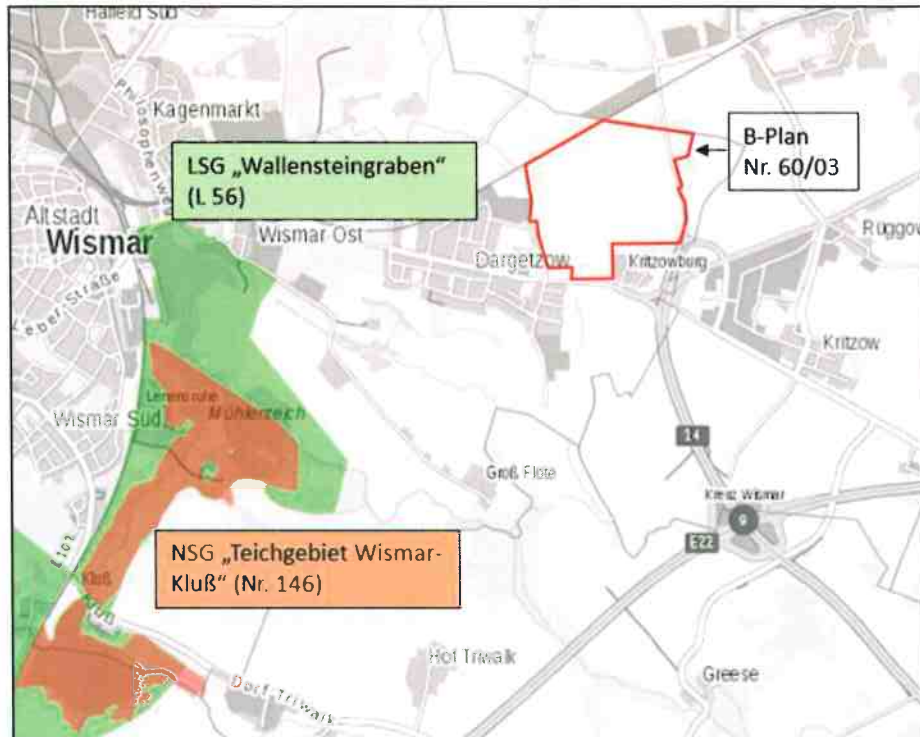


Abb. 10: Übersicht NSG und LSG in der Umgebung des Plangebietes
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

Das LSG „Wallensteingraben“ erstreckt sich über den Landkreis Nordwestmecklenburg und die Hansestadt Wismar. Es besitzt eine Größe von etwa 2.020 ha. Ein Schutzzweck wurde gemäß GLRP WM (2008) nicht definiert.

Das NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß“ ist etwa 228 ha groß und dient dem Schutz und Erhalt eines Feuchtgebietes mit Fischteichen, einem durchbruchstartartigen Abschnitt des Wallensteingrabens sowie Bruchwäldern am südlichen Mühlenteich als überregional bedeutsamer Brut- und Mauserplatz für Sumpf- und Wasservogelarten. Der Zustand des Schutzgebietes ist gut, die exponierte Lage am Stadtrand erfordert jedoch eine Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche aus Naherholung, Fischteich- und Wasserwirtschaft sowie Naturschutz (GLRP WM, 2008).

Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (siehe nachfolgende zwei Abbildungen).

Gemäß LUNG M-V handelt es sich um Gewässer- und Gehölzbiotope. Nachfolgend sind die genauen Bezeichnungen der einzelnen geschützten Biotope aufgeführt:

- Nr. 1: temporäres Kleingewässer; Staudenflur; trocken gefallen (HWI00477), Gesetzesbegriff: „Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.“
- Nr. 2: temporäres Kleingewässer; Hochstaudenflur; trocken gefallen (HWI00480), Gesetzesbegriff: „Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.“
- Nr. 3: Hecke (NWM21210), Gesetzesbegriff: „Naturnahe Feldhecken“
- Nr. 4: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Insel; beschattet (HWI00475), Gesetzesbegriff: „Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.“



Abb. 11: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet schwarz dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

Aufgrund aktueller Kartierungen durch das Gutachterbüro Bauer und unter Heranziehen der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 ergaben sich hinsichtlich des Schutzstatus der geschützten Biotope Änderungen (siehe nachfolgende Abbildung).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein größerer Feuchtbereich und drei kleinere Feuchtbereiche. Aufgrund einer dichten Befahrung an das, gemäß LUNG M-V geschützte Biotop Nr. HWI00477 (Nr. 1 in Abbildung 11), konnte sich das Schilf-Landröhricht nicht mehr entwickeln. Der Randbereich des Abgrabungsgewässers ist durch Ruderalflächen geprägt. Der Schutzstatus für dieses Biotop ist somit nicht mehr gegeben.

Der größere Feuchtbereich im Osten des Plangebietes (Nr. 2 in Abbildung 11) wird gemäß LUNG M-V als ein temporäres Kleingewässer (HWI00480) beschrieben. Nach der aktuellen Kartierung handelt es sich jedoch um ein Schilfröhricht mit zwei kleinen stark beschatteten Restwasserflächen. Aufgrund des bestehenden Schilf-Landröhrichts ist dies weiterhin als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen.

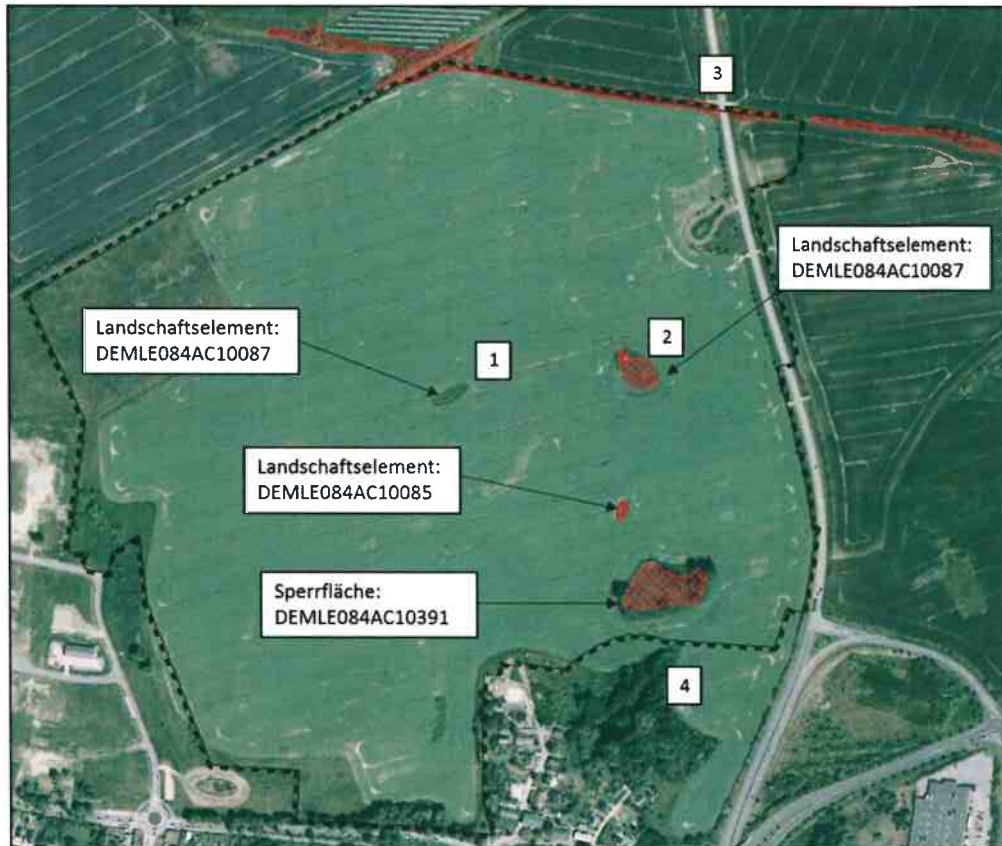


Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V nach aktueller Kartierung (rot), Stand: 2018, Plangebiet schwarz (Nummerierung bezieht sich auf die in LUNG M-V dargestellten nach §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope)

Südlich des Biotops Nr. HWI00480 befindet sich ein weiteres kleines Feuchtbiotop (Landschaftselement: DEMLE084AC10085). Das Biotop wird durch eine grabenförmige Wasserfläche mit angrenzendem Saum aus Schilf-Röhricht charakterisiert. Nach der Definition der Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 sind „Röhrichte ab einer Fläche von 100 m² oder bei linearer Ausprägung ab 5 m Breite geschützt. Bei von Röhricht umsäumten Fließgewässern (inkl. Graben) wird die Gesamtbreite des Röhrichts (ohne die dazwischen liegende Wasserfläche) angesetzt.“ Da dieses Kriterium erfüllt wird, ist der aus Schilf-Landröhricht bestehende Saum des Gewässers als geschütztes Biotop zu betrachten.

Nördlich von Kritzowburg liegt ein größerer Feuchtbereich, der im Inneren von Schilfbeständen und im Äußeren von, mit Hochstauden und Gräsern geprägten, Ruderalflächen, mit einzelnen oder in Gruppen stehenden Pappeln im Randbereich charakterisiert wird (Sperrfläche: DEMLE084AC10391). Der von Schilf-

Landröhricht umsäumte Bereich ist als gesetzlich geschütztes Biotop anzusprechen. Dieses Biotop wird erhalten und in einen Grünlandbereich integriert.

Die kleineren und teilweise als gesetzlich geschützte (Feucht-) Biotope innerhalb des Plangebietes müssen im Rahmen des Vorhabens beseitigt werden. Der entsprechende Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 20 NatSchAG M-V wurde der unteren Naturschutzbehörde gereicht. Die Genehmigung für die Beseitigung liegt der Hansestadt Wismar vor (Datum Genehmigung: 24.02.2020). Entsprechend Hinweis 1 der erteilten Naturschutzgenehmigung nach § 20 NatSchAG M-V handelt es sich um eine Befristung von 3 Jahren, die in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag um bis zu 2 Jahre durch die zuständige untere Naturschutzbehörde verlängert werden kann.

Das Biotop Nr. 3 bleibt sowohl als gesetzlich geschütztes Biotop als auch als obertägig sichtbares Bodendenkmal erhalten und wird mittels eines 50 m breiten Schutzgrünabstandes gesichert. Der geplante Durchstich im Bereich des obertägig sichtbaren Bodendenkmals „Landwehr Wismar-Hornstorf“ ist für die Erschließung des landesweit bedeutsamen und gemeindeübergreifenden Gewerbegrößtstandortes zwingend erforderlich. Der notwendige Durchstich innerhalb des Gehölzbiotopes parallel und in einem geringen Abstand zum Nord-Ost-Zubringer durch die Landwehr erfolgt an einer Stelle, an der die Hecke lückig ist, so dass die Auswirkungen minimiert werden.

Das Biotop Nr. 4 liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches und bleibt im Bestand erhalten. Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der vorgelagerten Pufferzone nicht zu erwarten.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof (MV_WSG_2134_08; Wismar-Friedrichshof). Die Festsetzungen der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzgebiete der Stadt Wismar Beschluss-Nr. 30-7/85 vom 17. Mai 1985 sind zu beachten.

Nach abgeschlossener Festsetzung befindet sich das Plangebiet in der geplanten Trinkwasserschutzzone III B und teilweise in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen befindet sich noch im Verfahren. Derzeit gelten noch die Festsetzungen der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzgebiete Stadt Wismar Beschluss-Nr. 30-7/85 vom 17. Mai 1985.

5. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof befindet. Es gilt die Trinkwasserschutzzonenordnung der Stadt Wismar, Beschluss-Nr. 30-7/85 vom 17.05.1985. Da das Verfahren zur Neugliederung der Trinkwasserschutzzone ist noch nicht abgeschlossen ist, wird

formal der festgesetzten Trinkwasserschutzzone Rechnung getragen. Ein Nachweis über die gesicherte Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser sowie die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes wird gefordert.

Die untere Immissionsschutzbehörde weist auf die Notwendigkeit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen hin. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg weisen auf diese Sachverhalte ebenfalls hin.

Die untere Naturschutzbehörde weist auf die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie auf die Ergänzung des Artenschutzfachbeitrages hin. Die Anforderungen an den Biotopschutz sind zu beachten und ggf. sind Ausnahmeanträge zu stellen. Der Eingriff in die beiden Kleingewässer (Biotop-Nr. HWI00477 bzw. HWI00480) ist funktionsbezogen zu kompensieren (Neuanlage von Gewässern, Vernässung geeigneter Standorte). Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von FFH-Gebieten wird durch die Planung nicht gesehen.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf das Vorhandensein und die Berücksichtigung von Bodendenkmalen hin.

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes für das Plangebiet nicht erfasst sind.

Der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar weist darauf hin, dass anfallendes Schmutzwasser im Trennsystem und Niederschlagswasser in Rohrleitungen zu sammeln und in die nächst geeignete Vorflut abzuleiten ist. Können keine zusätzlichen Einleitmengen in die vorhandenen Vorfluter aufgenommen werden, so muss für die Erschließung zur Niederschlagswasserbeseitigung eine ausreichende Vorhaltung von Retentionsräumen im Plangebiet geschaffen werden.

Weitere Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgten nicht.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pkt. 6.6 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung des Umweltberichtes) und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Pkt. 6.5 des Umweltberichtes).

Der Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen und Fachgutachten zugrunde:

- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), Erschließung Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow, Regenentwässerung, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH, 19061 Schwerin vom 05.06.2018.
- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), Erschließung Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow, Regenentwässerung-

- Hydraulischer Nachweis, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Pöry Deutschland GmbH, 19061 Schwerin vom 24.10.2018.
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ (Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, vom 01.08.2018.
- Festsetzungen von Trinkwasserschutzzonen Wasserfassungen Wismar-Friedrichshof und Wismar-Wendorf, Teil F: hydrogeologisches Gutachten, FUGRO-HGN GmbH, vom 10.04.2010.
- Fugro Consult GmbH, Geschützteitsbewertung WSG Wismar-Friedrichshof, 19061 Schwerin vom 23.05.2016.
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr.10 der Gemeinde Hornstorf für einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriestandort an der Osttangente, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, 23879 Mölln, Gutachten Nr.18-07-5 vom 31.08.2018.
- Aktualisierung des Gutachtens vom 31.08.2018 zum Arbeitsstand des Bebauungsplanes Nr. 60/03 ergänzt am 23.11.2018, vom 29.11.2018.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet. Bestehende Sichtbeziehungen auf das UNNESCO- Welterbe werden in die Betrachtung mit einbezogen.

Der Untersuchungsrahmen für die flächendeckende Biotoptypenerfassung (Schutzgut Tiere / Pflanzen) nach der Kartieranleitung M-V wurde mit dem Radius von 200 m über den Geltungsbereich des Plangebietes hinaus vgl. Anlage 9, abgegrenzt.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- 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.

6.2. Bewertungsmethodik

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 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.

6.3. Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die anthropogene Nutzung des Gebietes. Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar bestehen zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die u.a. zu einer Veränderung des natürlichen Bodengefüges geführt hat sowie der an der nördlichen Grenze des Plangebietes gelegenen Gleisanlage und der angrenzenden Verkehrsstrassen Nord-Ost-Zubringer im östlichen Bereich und Straße „Am weißen Stein“ im Süden. Die vorhandenen zwei Hochspannungsleitungen, die Gewerbegebiete in Kritzow, Hornstorf und das westlich an den Plangeltungsbereich angrenzende Gewerbegebiet Dargetzow sowie der Windpark Kalsow sind ebenso als Vorbelastungen zu berücksichtigen.

6.4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	Anthropogene Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Flächennutzung. Aufgrund des starken Verkehrs auf dem NOZ und der Straße „Am weißen Stein“ kommt es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und visuelle Störungen. Durch die darüber hinaus intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sowie durch das angrenzende Gewerbegebiet „Dargetzow“ handelt es sich bei dem Plangeltungsbereich um einen Bereich mit geringer Bedeutung für die Erholungsfunktion. Zusätzliche Lärmbelastungen gehen auch vom Schienenverkehr der nördlich gelegenen Bahnstrecke Wismar-Rostock aus. Es kommt zu Beeinträchtigungen durch Lärm und damit verbunden zu einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität. Zudem ist die Erreichbarkeit aufgrund der Barrierewirkung der Straßen eingeschränkt. Das Plangebiet besitzt derzeit allenfalls eine geringe Bedeutung für die wohnungsnah Erholung der Bewohner der Ortslage Kritzowburg z.B. Ausführen von Hunden. Vorbelastungen durch Lärmemissionen bestehen durch den Windpark Kalsow.	Durch die Umsetzung der Planungsabsicht und den Vorbelastungen im Plangebiet sind ohne Maßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 an der nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung nicht zu gewährleisten. Die räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen ist bei der Entwicklung des Gewerbebestandes nicht vollumfänglich realisierbar. Zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung wurde ein ca. 90 m breiter Schutzgrünstreifen als räumliche Trennung berücksichtigt. Für das Gewerbegebiet selbst erfolgt eine Gliederung nach dem Geräuschemissionsverhalten der Betriebe durch Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten. Die festgesetzten Lärmemissionskontingente berücksichtigen die schützenswerten Wohnnutzungen in der Umgebung. Als Beurteilungsgrundlagen wurden die DIN 18005-1, die bei der Beurteilung von Gewerbe – und Industrielärmmissionen auf die TA-Lärm verweist, verwendet. Die Vorbelastungen aus den Gewerbegebieten Hornstorf, Kritzow und Dargetzow sowie der Windpark Kalsow wurden gutachterlich berücksichtigt. Für den geplanten Gewerbebestand sind folgende Lärmemissionskontingente für die einzelnen Teilflächen (TF) gutachterlich bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt worden:

		Vorbelastungen der Luftqualität bestehen bereits durch die Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass mit der Realisierung des Gewerbegebietes diese Emissionen gesundheitsgefährdende Werte annehmen werden. Es sind keine Überschreitungen der Luftgütedaten im Jahresbericht für M-V 2019 dargestellt.	- TF 1: $L_{EK} = 56/40$ dB (A)/qm Tag/Nacht - TF 2: $L_{EK} = 57/42$ dB (A)/qm Tag/Nacht - TF 3: $L_{EK} = 58/44$ dB (A)/qm Tag/Nacht - TF 4: $L_{EK} = 60/47$ dB (A)/qm Tag/Nacht - TF 5: $L_{EK} = 58/44$ dB (A)/qm Tag/Nacht Um den Lärmimmissionsschutz der Umgebung zu gewährleisten sind Betriebe / Anlagen zulässig, deren Geräusche die oben genannten Emissionskontingente (L_{EK}) weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden) zur Berücksichtigung der Verkehrslärmbelastung im Gewerbegebiet werden aufgrund der geringen Schutzbedürftigkeit von Gewerbegebieten nicht für erforderlich erachtet, sondern es sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen an die Lärmemissionskontingierung ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Gleiches gilt für die festgesetzten Anforderungen an den passiven Schallschutz und den zu berücksichtigenden Nutzungsausschlüssen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können so vermindert und vermieden werden. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Die Entwicklung des Gewerbegebietes befindet
--	--	--	--

			sich innerhalb des landesplanerisch ausgewiesenen Vorranggebietes für Gewerbe- und Industrie, d.h. die gewerbliche Nutzung hat Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.
a2) Tiere	erheblich	Es wurde die planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können. Alle weiteren Arten und Artengruppen wurden im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen da bereits 2003, 2008 und 2011 artenschutzrechtliche Gutachten erstellt wurden. Es befindet sich kein Rastgebiet innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. <u>Brutvögel</u> Zur Erfassung der Brutvögel wurden 6 Begehungen zwischen April bis Juni 2018 durchgeführt. Dabei konnten 21 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt um das Artenspektrum einer Ackerfläche und Grünland. Charakteristisches Gebietes ist die Feldlerche. Sie kommt auf den Ackerflächen in etwa 5 Brutrevieren vor. Dieser Brutbestand ist jedoch nur dann vorhanden, wenn Getreide angebaut wird. Dies war im Jahr 2018 der Fall. Der überwiegende Teil der Arten brütet in den Randstrukturen. Die Feldlerche ist nach der RL-M-V und RL-D gefährdet (Status 3). Die Goldammer und der Neuntöter werden auf der Vorwarnliste geführt (RL M-V Status „V“). Neuntöter ist im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelistet. Der Neuntöter wurde lediglich am Rand des Un-	Eine Überbauung von bisher unbebauten/ unversiegelten Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts. <u>Brutvögel</u> Mit der Umsetzung der Planung ist mit einem Verlust der vorhandenen Habitatstrukturen zu rechnen. Das Arteninventar der Gehölze und der Randstrukturen bleibt weitgehend erhalten. Der Großteil der Arten brütet in den Randstrukturen (Bahndamm, Heckenstruktur und Straßensaum). Die Habitatfunktion auf den zur Entwicklung vorgesehenen Randbereichen wird optimiert. Diese bleiben in ihrer ökologischen Funktion erhalten bzw. werden durch Grünlandzonen von der geplanten Nutzung abgesichert. Es kommt zu einem vollständigen Verlust der Habitate der Feldlerche die aber vom Feldfruchtanbau und von der Fruchtfolge abhängig sind. Die Habitatfunktion für die Feldlerche wird im Umfeld weiter erfüllt. Die Brutvogelarten der Landschaftselemente verlieren zwar ihre Habitate, es handelt sich um häufige nicht gefährdete Arten, deren Habitatfunktion im Umfeld weiter erfüllt wird. Durch die Gestaltung von Gewässern in den Grünlandbereichen nördlich Kritzowburg werden optimale Habitate für die Arten der Saumstrukturen und Ufer geschaffen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Ver-

		tersuchungsgebietes am Bahndamm in einem Brutpaar festgestellt. <u>Reptilien</u> Zur Erfassung der Artengruppe der Reptilien wurden 5 Begehungen im Zeitraum von April bis Juli 2018 durchgeführt. Ziel war es insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke konnten Waldeidechse und Ringelnatter nachgewiesen werden. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Die Waldeidechse konnte nur an der Böschung südlich des Bahndammes am Rand des Untersuchungsgebietes beobachtet werden. Aufgrund der teilweise sehr hohen Gras- und Staudenfluren handelt es sich nicht um ein optimales Habitat für die Waldeidechse. Die Waldeidechse ist nach RL-M-V gefährdet (Status 3). Die Ringelnatter wurde am Bahndamm und in der Niederung im Westen außerhalb des Plangeltungsbereiches angetroffen. Ein adultes Weibchen wurde im Röhrichtbestand nördlich Kritzowburg nachgewiesen. Sie vermehrt sich offenbar im Gebiet nur im Röhricht nördlich Kritzowburg. Die Ringelnatter ist nach RL-M-V gefährdet (Status 3) und RL-D auf der Vorwarnliste. <u>Amphibien</u> Zur Erfassung der Amphibien wurde 5 Begehungen im Zeitraum von April bis Juli 2018 durchgeführt. Im Mai erfolgte die Begehung	botstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüsch und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres erfolgen. Für die Brutvögel ist die Anlage und Gestaltung von zwei Kleingewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg als Vorsorgemaßnahme zu betrachten. <u>Reptilien</u> Die festgestellten Reptilienarten sind wenig störungsempfindlich. Ihre maßgeblichen Habitatstrukturen sind Brachflächen, Moore, Grünländer und Saumstrukturen. Diese Flächen werden nicht überplant. Es kommt potenziell nur baubedingt zu nicht maßgeblichen Beeinträchtigungen auf der Migration. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien. Im Geltungsbereich wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Zur Vermeidung und Verminderung etwaiger Beeinträchtigungen ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell heringefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind. Für die Reptilien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.
--	--	---	---

		auch in den Abendstunden. Im Plangebiet wurden 4 Amphibienarten nachgewiesen (Erdkröte, Europäischer Laubfrosch, Teichfrosch und Moorfrosch). Es wurde nur am bestehenden Regenwasserrückhaltebecken der Teichfrosch nachgewiesen. Nur in diesem Gewässer vermehrt sich diese Art. Das Regenwasserrückhaltebecken bleibt erhalten. Für die festgestellten Arten stellt das Plangebiet nur einen Migrationsraum bzw. ein Nahungshabitat dar. Die Landschaftselemente besitzen im Ergebnis der Untersuchungen keine Bedeutung als Laichhabitat für Amphibien.	Amphibien Beim Vorhabengebiet handelt es sich um einen stark durch umlaufende Straßentrassen vorbelasteten Standort. Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen mit Ausnahme des Regenwasserrückhaltebeckens keine Laichgewässer. Ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken wird noch hergestellt. Das Gebiet besitzt eine nicht maßgebliche Habitatfunktion als Nahungshabitat und Migrationskorridor. Diese Funktion ist infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer als nachgeordnet zu betrachten. Um den Verbotsbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind. Für die Amphibien sind als Vorsorgemaßnahmen zwei Gewässer in den Grünstrukturen um Kritzowburg anzulegen und zu gestalten. Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung der betroffenen Arten und deren Vorsorgemaßnahmen erfolgt nochmals unter Gliederungspunkt 6.5 des Umweltberichtes.
--	--	--	--

a3) Pflanzen	erheblich	Die Bestandsbeschreibung wurde nach der Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 durchgeführt und stützt sich auf die durchgeführte Biotoptypenkartierung im August 2018. Die vorhandenen Biotoptypen sind unter Punkt 6.6.2 des Umweltberichtes ausführlich dargestellt. Das Plangebiet ist geprägt durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen (ACL) im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Grünlandfläche, die als Aufgelassenes Frischgrünland (GMB) aufgenommen wurde und mittlere Bedeutung besitzt. In Ackersensken sind ein größerer Feuchtbereich und drei kleinere Feuchtbereiche vorhanden. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Ackers ist sehr gering, die des aufgelassenen Frischgrünlandes mittel. Innerhalb und angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope mit mittlerer bis hoher Bedeutung. Das Gehölzbiotop der Landwehr (Nr. NWM21210, naturnahe Feldhecke) bleibt als gesetzlich geschütztes Biotop i.V.m dem obertägig sichtbaren Bodendenkmal „Landwehr Wismar-Hornstorf“ erhalten. Die drei kleineren Feuchtbiotope südlich der Planstraße A können aufgrund der vereinselten Lage nicht erhalten werden (Nr. DEM-LE084AC10085 (§20 Biotop), Nr. DEM-LE084AC10086 (§20 Biotop), Nr. DEM-	Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust an Biotopstrukturen. Für die Biotopverluste besteht die Pflicht zum naturschutzfachlichen Ausgleich. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes müssen die drei kleineren Feuchtbiotope südlich der Planstraße A beseitigt werden. Das größere Feuchtbiotop nördlich von Kritzowburg wird in einen Grünlandbereich integriert und erhalten. Eine Ausnahmegenehmigung für die zwei zu beseitigenden geschützten Biotope ist Voraussetzung für deren Beseitigung und wurde durch die Hansestadt Wismar beantragt. Die Genehmigung für die Beseitigung liegt der Hansestadt Wismar vor (Datum Genehmigung: 24.02.2020). Der Eingriff in die beiden Kleingewässer ist funktionsbezogen, d. h. durch die Neuanlage bzw. Vernässung geeigneter Standorte, auszugleichen. Die Ausführung der Anlage und Gestaltung der zwei Gewässer innerhalb des Grünstreifens nördlich von Kritzowburg ist mit dem Artenschutzgutachter abzustimmen. Für das gesetzlich geschützte Biotop der Landwehr ist durch festgesetzte Grünflächen ein Schutzabstand von 50 m zu den Baugrenzen gesichert. Für die verkehrliche Verbindung ist ein Durchstich durch die Landwehr vorgesehen. Der Durchstich durch die Landwehr erfolgt an einer Stelle an der die Hecke lückig ist, sodass die Auswirkungen minimiert werden. Dennoch erfolgt eine Zerschneidung des linearen Gebäudes, sodass die Wanderbewegung innerhalb
--------------	-----------	--	--

		LE084AC10087 (kein § 20 Biotop)). Das größere Feuchtbiotop nördlich von Kritzowburg (Nr. DEMLE084AC10391) bleibt erhalten. Nationale und internationale Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Eine weitergehende Untersuchung ist daher nicht erforderlich.	des Biotops unterbrochen wird. Weiterhin sind für die Herstellung der Anbindung des Plangebietes an den Nord-Ost-Zubringer gesetzlich geschützte Bäume nach § 19 NatSchAG M-V zu roden. Die Genehmigung für die Rodung liegt der Hansestadt Wismar vor (Datum Genehmigung: 24.03.2020). Für die geplanten Rodungen sind Ausgleichspflanzungen innerhalb der Baumreihe vorgesehen. Für die Anbindung des Plangebietes an das Gewerbegebiet Dargetzow (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“) über die Straße „Am Ring“ ist die Umpflanzung eines jungen Einzelbaumes erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 6.6 des Umweltberichts dargestellt. Zur Kompensation der Eingriffe werden interne Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird über den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit hat sich der Anteil des Erwerbs von Ökopunkten erhöht. Mit der Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahmen und dem Erwerb von Ökopunkten ist der Eingriff vollständig kompensiert. Der Ausweisung und Entwicklung von dringend benötigten Gewerbeflächen verbunden mit dem
--	--	---	---

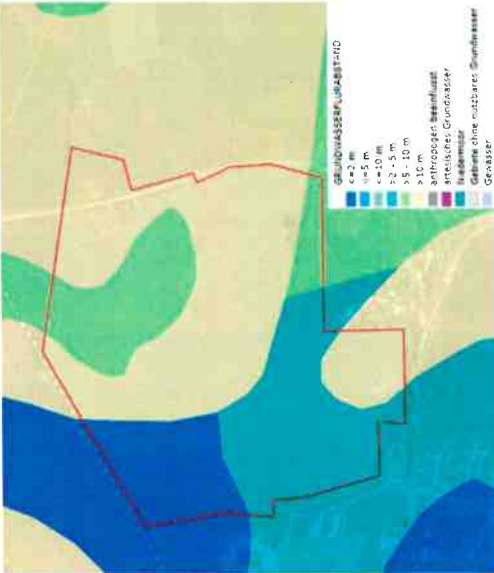
			Erwerb von Ökopunkten wird der Vorrang vor möglichen Zuordnungsfestsetzungen eingeräumt. Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Vermin- derungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Maßnahmen zur Vermei- dung des Verlustes von Biotopen sind nur ge- ringfügig möglich. Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen werden die erheblichen Beeinträch- tigungen des Schutzgutes Pflanzen/Biotope kompensiert.
a4) biologische Vielfalt	unerheblich	Die biologische Vielfalt innerhalb des Plan- gebietes kann als gering eingeschätzt wer- den. Lediglich im Bereich der geschützten Biotope ist die biologische Vielfalt als gering- fügig höher einzuschätzen. Seltene oder ge- fährdete Pflanzenarten waren nicht vorhan- den. Seltene oder gefährdete Tierarten sind nur ausnahmsweise zu erwarten.	Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen im Geltungsbereich für die biologische Vielfalt sind die negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut, durch den Verlust von Vegetation und Habitaten als gering einzuschätzen. Die Habitat- funktion auf den zur Entwicklung vorgesehenen Randbereichen wird optimiert. Die angrenzenden Bereiche im Umfeld des Plangebietes erfüllen weiter die Habitatfunktion. Mit der Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahmen werden Flächen aus der Bodenbearbeitung herausge- nommen. Diese Flächen werden bepflanzt oder als Mähwiese hergestellt. Dadurch entstehen ungestörte Lebensräume von Bodenorganismen. Durch die Gestaltung von Gewässern in den Grünlandbereichen nördlich von Kritzowburg werden optimale Habitate für die Arten der Saumstrukturen und Ufer geschaffen. Maßnahmen zur Vermeidung sind nur geringfü- gig möglich. Bei Umsetzung der Ausgleichsmaß- nahmen sind keine erheblichen Auswirkungen

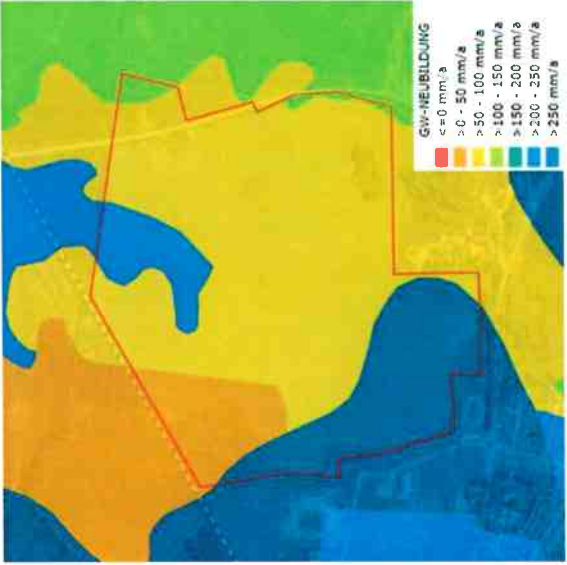
a5) Fläche	erheblich	Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 75,91 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen.	auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu erwarten. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,8 ist davon auszugehen, dass maximal ca. 42,34 ha innerhalb des Gewerbegebietes bebaut werden können. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine Flächeninanspruchnahme unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrsflächen von 45,87 ha. Die Umsetzung der Planung führt nicht zu einer Änderung der Versiegelung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Inanspruchnahme von Fläche sind nur begrenzt möglich. Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche nur begrenzt möglich. Der Standort ist als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe im RREP WM festgelegt. In diesen Gebieten hat die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.
a6) Boden	erheblich	Der natürlich vorkommende Bodentyp innerhalb des Plangebietes ist Lehm-/Tieflehm-Pseudogle (Staugley)/Parabraunerde-Pseudogle (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogle (Amphigley) mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwasserfluss (Quelle: www.umweltkarten.mvregierung.de). Im Bereich des Plangebietes stehen gemäß Gutachtlichem Landschaftsprogramm grund- und sickerwasserbestimmte Lehm-	Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer großflächigen Überbauung durch Gewerbegebietsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung ist im Sinne des Naturschutzes in jedem Fall erheblich und es sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Vorbelastungen der Böden sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs miteinzubeziehen. Für die Ver-

		und Tiefflehmböden (teilweise > 40 % hydro-morph) an. In der „Umweltverträglichkeitsstudie zum Gewerbebestand der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf auf der Ebene der Flächennutzungsplanung“ mit Planungsstand: Entwurf – November 2004 und deren Karte 2 „Bestand und Empfindlichkeit – Schutzgut Boden“ (Stand: November 2004) werden für den Plangeltungsbereich Gieschiebemergel/ Braunerdegesellschaft dargestellt. Örtlich treten staunässebeeinflusste Böden auf. Organische Böden, welche die Grundlage für Niedermoorbildung darstellen, treten kleinflächig in Senken auf. Die Ackerfläche wird als homogen leicht wellig bewegt ausgebildet dargestellt, in deren Ackersensken einige wenige Feuchtbereiche vorhanden sind. Aufgrund der intensiven Bodenbearbeitung und der damit verbundenen nachhaltigen Störung von natürlichen Bodenstrukturen wurden ackerbaulich intensiv genutzte Böden in der Studie als Böden mit mittlerer natürlicher Standorteigenschaft eingeschätzt. Eine Vorbelastung besteht durch die ackerbauliche Nutzung der Fläche. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit einem erhöhten Nährstoffeintrag von u.a. Düngemittel- und Agrochemikalienanreicherung sowie mit Verdichtungen in Fahrtrassen und der Entfernung der Vegetationsdecke zu rechnen. Weitere Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge aus den angrenzenden Verkehrs-	sieglung bzw. Überbauung ergibt sich ein rechnerischer Eingriffswert von rund 227.553 m² Eingriffsflächenäquivalent. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Der Ausgleich für die Eingriffe soll über interne Kompensationsmaßnahmen und darüber hinaus durch den Erwerb von Ökopunkten erfolgen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Sollten bei Erarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Maßnahmen zur Vermeidung sind im Plangebiet nur geringfügig möglich. Mit der vorliegenden Planung werden innerhalb des Plangebietes zur Vorbereitung des erforderlichen Gewerbegröß-
--	--	---	---

		flächen (Nord-Ost-Zubringer) sind zu erwarten. Diese Faktoren führen u.a. zu einem Verlust der natürlichen Standorte für die Vegetation und der an sie gebundenen Bodenfauna, zu irreversiblen Verlusten des geologischen Untergrundes, des Reliefs und des Bodens sowie zu Erosion. Gegenüber Eingriffen weisen, aus Geschiebemergel bestehende Böden eine mittlere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit auf. Die Naturböden sind auf Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Überformung des Bodens und es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gemäß dem Baugrundgutachten „Baugrunderkundung und geotechnischer Bericht“ für die Erschließung des Großgewerbegebietes Wismar-Kritzow, erstellt durch GGU – Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, mit dem Stand vom 21.11.2019, weisen die Bodenproben im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens und im westlichen Bereich der Planstraße A Auffüllungen u.a. mit Ziegelresten auf. Dies deutet auf eine anthropogene Nutzung bzw. Überformung des Geländes in den Randbereichen hin. Niedermoorbereiche, wie sie kleinflächig in Ackersenkern innerhalb des Plangebietes	standortes erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet. Diese sind innerhalb des Plangeltungsbereiches und über den Erwerb von Ökopunkten zu kompensieren.
--	--	--	---

		auftreten, weisen gegenüber Eingriffen eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit auf. Gegenüber Versiegelungen sind alle Böden als hoch empfindlich einzustufen. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind für den Planungsbereich nicht bekannt.	
a7) Wasser	erheblich	Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Wismar-Friedrichshof. Nach abgeschlossener Neufestsetzung ist das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B, ein untergeordneter Teilbereich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserversorgung Wismar-Friedrichshof gelegen. Sofern die Schutzgebietsverordnung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erlassen wird, wird die Hansestadt Wismar unter dem Gesichtspunkt eines Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie einen Ausnahmeantrag stellen. Eine positive Entscheidung bei Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen wird in Aussicht gestellt. Im Baugrundgutachten „Baugrunderkundung und geotechnischer Bericht“ für die Erschließung des Großgewerbegebietes Wismar-Kritzow, erstellt durch GGU – Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, mit dem Stand vom 21.11.2019 werden folgende Aussagen hydrogeologische Aussagen zum Bestand getroffen. Den oberen Grundwasserleiter bilden glazifluviale Sande im wechselseitig komplex, welche eine Überdeckung durch	Die Versiegelungen und Überbauungen im Plangebiet führen grundsätzlich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen hiervon sind kaum versickerungsfähige Böden, Geschiebemergel. Die anstehenden Böden sind nicht zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet, sodass eine Variantenuntersuchung zur Regenentwässerung durchgeführt wurde. Gemäß dem Erläuterungsbericht „Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) - Erschließung Großgewerbegebiet Wismar-Kritzow, Regenentwässerung – Vorplanung/Voruntersuchung“ von Pöyry Deutschland GmbH (Stand 05.Juni 2018) erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über den Vorfluter 18/1/5 im Norden (Bahndurchlass DN 800). Das Konzept zur Oberflächenentwässerung sieht eine Drosselung des Abflusses auf den natürlichen Abfluss der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Der Drosselabfluss wird über den Bahndurchlass in die Vorflut 18/1/5 geleitet. Der Drosselabfluss wird in Anlehnung an den natürlichen Abfluss mit 361 l/s gewählt. Es ist ein Regenrückhaltebecken mit dem dazugehörigen Drosselbauwerk vorzusehen. Die Ent-

	Geschiebeböden oder der Grundmoräne aufweisen. Der mittlere Grundwasserstand wird mit 12 m NHN bis 25 m NHN angegeben. Die Hauptfließrichtung des Grundwassers verläuft in westliche Richtung hin zum Wismarer Hafen. Die Flurabstände liegen überwiegend > 10 m, bereichsweise 2 m bis 10 m. 	wässerung der Osttangente erfolgt über ein bereits vorhandenes Regenrückhaltebecken Oberflächenbefestigungen werden innerhalb der festgesetzten Versorgungsflächen auf ein Mindestmaß reduziert, um somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen zu verringern. <u>Trinkwasserschutzzone</u> Im Ergebnis der Geschützteitsbewertung wird von einer hohen Geschützteits im Bereich des Plangebietes und auch des direkten Umfeldes ausgegangen. Das Grundwasser ist im Bereich Kritzowburg vor direkt eindringenden Schadstoffen geschützt. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der bindigen Deckschichten tritt eine erhebliche zeitliche Verzögerung von möglichen Schadstoffinfiltrationen auf. Bei leicht abbaubaren Stoffen bedeutet dies eine starke Konzentrationsverringung während der Untergrundpassagen. Bei schwer oder nicht abbaubaren Substanzen bleibt das Risiko jedoch unverändert, sodass Einschränkungen zur Verwendung von wassergefährdenden Stoffen erfolgen sollten. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist aufgrund der hohen Geschützteits nicht erforderlich. Aufgrund der anstehenden Böden (Geschiebemergel) erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über ein Regenwasserrückhaltebecken in die Vorflut. Der Anschluss von Dächern mit unbeschichteten Metaldacheindeckungen (Kupfer, Zinkblech, Blei) dient zur Vermeidung der Auswaschung der
--	--	---

		die Wasserfassung Wismar-Friedrichshof zur Trinkwassergewinnung genutzt wird, setzt sich aus Saale-I-Nachschütt bzw. Saale-II-Vorschüttanden zusammen. Die Mächtigkeit des Grundwasserleiters beträgt im Plangebiet ca. 15 m bis 20 m. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Gewerbegebietsflächen beträgt unter Berücksichtigung des Direktabflusses zwischen 48 mm/a und 261mm/a.  Im Plangeltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche das unterirdisch verrohrte Gewässer 11:0:6/2/3 in der Unterhaltungspflicht	Metallionen und Eintrag in das Grundwasser. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind zur Kontrolle des Wirkungspfades Bodenwasser im An- und Abstrom Grundwasser messstellen zu errichten. Maßnahmen zur Vermeidung sind nur geringfügig möglich, da die Böden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet sind. Mit der Umsetzung der genannten Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.
--	--	--	--

		des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben Küste“ und westlich des Plangebietes das Gewässer II. Ordnung 6/2, welches vollumfänglich im Bebauungsplan 10/91 der Hansestadt Wismar berücksichtigt wird. Beeinträchtigungen sind nicht darstellbar.	
a8, a9) Luft, Klima	unerheblich	Das Plangebiet befindet sich im Bereich des mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklimas mit ozeanischem Einfluss. Im langjährigen Mittel beträgt der Jahresniederschlag 607 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,7 °C (Geschützteitsbewertung des WSG Wismar-Friedrichshof der Fugro Consult GmbH mit Stand vom 23. Mai 2016). Aufgrund des hohen Anteils an vegetationsfreien Ackerflächen sowie der vorhandenen Schadstoffemission des Fahrzeugverkehrs der angrenzenden Straßen hat das Plangebiet nur eine geringe Funktion als Reinluft und Kaltluftentstehungsgebiet. Die Nähe zur Ostsee wirkt sich für die Frischluftentstehung positiv aus. Hinsichtlich der Luftqualität liegen für die Hansestadt Wismar Messwerte für Feinstaub vor. Die nächstgelegene Messstation befindet sich in Schwerin in ca. 40 km Entfernung. Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Straßen kann mit gleichgelagerten Belastungen insbesondere aus dem Fahrzeugverkehr ausgegangen werden. Für das Jahr 2019 wurden für Feinstaub und Stickstoffdi-	Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten. Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam. Darüber hinaus bleiben im Bereich der Grünfläche im Süden des Plangebietes Luftschneisen bestehen, welche die Luftzirkulation fördern. Die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet tragen zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Schutz Klima bei. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens wird sich im Plangebiet erhöhen und damit auch die Zunahme der Luftschadstoffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft sind nicht zu erwarten. Ansiedlungswillige Betrieb im Plangebiet haben Maßnahmen zur Luftreinhaltung ohnehin im Baugenehmigungsverfahren darzustellen. Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemission durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

		oxid keine Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. BImSchV in Mecklenburg-Vorpommern festgestellt.	Maßnahmen zur Vermeidung sind nur geringfügig möglich. Mit der vorliegenden Planung sind jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.
a10) Landschaftsbild	erheblich	Der nördliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil eines Landschaftlichen Freiraums mit geringer Bedeutung (Stufe 1). Südlich der Ortslage Dargetzow befindet sich ein Landschaftlicher Freiraum der Stufe 2 (mittel) und östlich der Ortslage Kritzow ein Landschaftlicher Freiraum mit der Stufe 3 (hoch). Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerplateau östlich von Wismar“, dessen Landschaftsbild gering bis mittel bewertet wird. Ein schmaler Streifen am westlichen Rand des Geltungsbeereichs ist als urbaner Landschaftsbildraum ohne Bewertung ausgewiesen. Die Ackerflächen zeigen zwar einen geringen Strukturierungsgrad, haben aber eine hohe Bedeutung für das Landschaftserleben und weisen somit eine hohe Empfindlichkeit auf (gemäß Umweltverträglichkeitsstudie zum Gewerbegrößtandort der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf auf der Ebene der Flächennutzungsplanung – Stand: November 2004). Ackerflächen sind durch die Strukturarmut von geringer Vielfalt, tragen jedoch zum Landschaftserleben bei.	Das Landschaftsbild ist bereits durch vorhandene Nutzungen geprägt. Mit der Umsetzung der Planung werden bisher unbebaute Flächen bebaut und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Es kommt zu einem Verlust an unbebauter Landschaft und die Sichtbeziehung nach Wismar wird verändert. Es wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes durch die Umsetzung der Planung zu erwarten ist. Eine Minderung der Auswirkungen wird durch Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen (maximal 20 m, für einzelne betriebsbedingte, technische Anlagen bis 30 m) erreicht. Es werden zulässige Höhen für bauliche Anlagen, unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes zu den Sichtbeziehungen auf die historische Silhouette der Altstadt und der angrenzenden Siedlungsbereiche, festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die natürliche Geländeoberfläche gewählt. Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt. Dies trägt zur Einbindung der geplanten Gebäude in die Landschaft bei. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Land-

		Die Höhenlage steigt von Südwesten mit etwa 20 m nach Osten auf etwa 37,5 m-40 m an. Insgesamt wechseln die Höhenlagen innerhalb des Plangebietes relativ häufig. Aufgrund der topografischen Verhältnisse bestehen Sichtachsen zwischen der bebauten und unbebauten Landschaft. <u>Sichtbeziehungen/Vorbelastung</u> Der örtliche Landschaftsbildraum wird bereits durch störende bzw. negativ wirkende Landschaftsbildelemente wie den Bundesautobahnen A 20 und A 14, dem Nord-Ost-Zubringer, der Bundesstraße B 105, der zwei Hochspannungsleitungen und der Gleistrassen zerschnitten. Durch die Verkehrsstrassen bestehen bereits Beeinträchtigungen durch Verlärmung. In der Fernsicht wirken das hohe Gebäude der Werft und die Schornsteine des Industriegebietes „Am Haffeld“ mit den ständig sichtbaren Rauchfahnen sowie die Windenergieanlagen des Windparks Stofferstorf. Eine weitere Vorbelastung besteht durch die umliegende Bebauung, insbesondere durch das Gewerbegebiet Dargetzow (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“). Bei Umsetzung der Planungsabsichten im Gewerbegebiet Dargetzow werden bis auf einen Grabenbereich Flächen bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt	schaftsbild sind geeignete Pflanz- und Grünflächen vorgesehen. Der Erhalt von Heckenstrukturen (Landwehr), die flächenhaften Anpflanzungen im nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Bereich, die Heckenanpflanzung südlich und östlich des Teilgebietes GE6 und südlich des Teilgebietes GE4, die Erhaltung und Neuanpflanzung von Einzelbäumen, die Anlage von Wiesenflächen südlich der Landwehr sowie westlich und nördlich um Kritzowburg sowie die Anlage und Gestaltung von zwei Kleingewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg tragen zum Erhalt und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Landschaftsbildes bei. Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild werden minimiert. Als Puffer zwischen dem oberflächlich sichtbaren Bodendenkmal „Landwehr Wismar-Hornstorf“ und dem geplanten Gewerbegebiet ist ein 50 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der die Erlebbarkeit des Bodendenkmals und die Sichtbeziehungen gewährleisten soll. Hierbei wird die Zulässigkeit eines unbefestigten Aussichtspunktes innerhalb der Grünfläche vorgesehen. In Bewertung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung (Vorrangstandort für Gewerbe- und Industrie) und unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastungen sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich wird diese Veränderung des Landschaftsbildes akzeptiert. Maßnahmen zur Vermeidung sind nur sehr ge-
--	--	---	--

		Wismar heran bebaut werden, auf denen überwiegend eine gewerbliche Nutzung vor- gesehen ist. Dadurch werden sich bereits die Sichtbeziehungen zur Stadtsilhouette der Hansestadt Wismar entscheidend durch die gewerblichen Hochbauten verändern.	ringfügig möglich. Mit der Umsetzung der ge- nannten Maßnahmen werden erhebliche Beein- trächtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild vermindert.
b) Erhaltungsziele und der Schutz- zweck der Natura 2000-Gebiete	unerheblich	Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Vorhabenstandort. Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt ca. 3 km nördlich des Plangebietes an der Ostseeküste (SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, DE1934-401). Das nächste FFH-Gebiet ist ca. 2,0 km vom Plangebiet entfernt (FFH-Gebiet „Wismar-Müggenburg, Tischlerei“, DE 2035-301). In ca. 4,5 km Ent- fernung auf der Ostsee liegt das nächst grö- ßere FFH-Gebiet (FFH-Gebiet „Wismar- bucht“, DE 1934-302).	Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandor- tes zu Natura 2000-Gebieten sind keine Auswir- kungen zu erwarten. Beeinträchtigungen der ge- schützten Lebensraumtypen sind nicht zu erwar- ten. Eine weitergehende Untersuchung ist daher nicht erforderlich
c) umweltbezoge- ne Auswirkungen auf den Men- schen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	unerheblich	s. Punkt a1	s. Punkt a1
d) umweltbezo- gene Auswirkun- gen auf Kulturgü- ter und sonstige Sachgüter	erheblich	Innerhalb des Plangebietes befindet sich das obertägig sichtbare Bodendenkmal „Land- wehr Wismar-Hornstorf“, das eine wissen- schaftliche und kulturgeschichtliche Bedeu- tung besitzt. Im Plangeltungsbereich befinden sich Bo- dendenkmal, die dem Denkmalschutz unter- liegen und deren Änderung oder Beseitigung	Mit der Umsetzung der Planung ist der Erhalt des obertägig sichtbaren Bodendenkmals „Landwehr“ im Plangeltungsbereich verbunden. Der geplante Durchstich im Bereich des obertä- gig sichtbaren Bodendenkmals „Landwehr Wis- mar-Hornstorf“ ist für die Erschließung des lan- desweit bedeutsamen und gemeindeübergrei- fenden Gewerbegrößtstandortes zwingend erforder-

		nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen kann. Des Weiteren sind Flächen bekannt, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Das Plangebiet liegt ca. 3 km östlich des UNESCO-Welterbes „Altstadt Wismar“ und befindet sich außerhalb der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Altstadt Wismar“. Außerhalb der Pufferzone und auch außerhalb des Wismarer Altstadt bestehen zahlreiche Sichtbeziehungen innerhalb von festgelegten Sichtachsen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Sichtachsen des Managementsplanes für das UNESCO-Weltkulturerbe.	derlich. Der notwendige Durchstich parallel und in geringer Entfernung zum Nord-Ost-Zubringer durch die Landwehr erfolgt an einer Stelle, an der die Hecke lückig ist, sodass die Auswirkungen minimiert werden. Die Sicherung des Bodendenkmals erfolgt zusätzlich über eine 50 m Abstandsfläche als Grünfläche. Eine Bepflanzung der Abstandsfläche ist zur Bewahrung der Erlebbarkeit des Bodendenkmals nicht zulässig. Der Abstandsbereich der Grünfläche im Bereich des Bodendenkmals im nördlichen Bereich des Plangebietes, an der Grenzhecke zu Hornstorf kann für die Ausgestaltung von Sichtbeziehungen außerhalb der definierten Sichtachsen des Managementsplanes zur Altstadt genutzt werden. Somit ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodendenkmals und der Sichtbeziehungen. Durch den geplanten Bau der Erschließungsstraßen können sich neue Sichtbeziehungen zur Altstadt ergeben. Darüber hinaus befinden sich im Plangeltungsbereich Bodendenkmale deren Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Darüber hinaus befinden sich im Plangeltungsbereich Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeo-
--	--	---	--

			graphischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Im weiteren Planverfahren ist der Umfang einer archäologischen Bodenuntersuchung abzustimmen und festzulegen. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die Abstimmung geeigneter Maßnahmen im Umgang mit möglichen Bodendenkmalen. 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	-		Die anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) werden im Trennsystem abgeleitet. Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Freigefälle- bzw. Druckleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem angeschlossen. Die Anordnung sowie die Lage und Größe eines Abwasserpumpwerks wird aufgrund der vorhandenen Topographie im westlichen Bereich des Plangebietes an den vorhandenen Tiefpunkten vorzuhalten Derzeit fallen im Plangeltungsbereich keine Abfälle und Abwässer an. Das anfallende Niederschlagswasser versickert bzw. wird über Drainageleitungen in die örtliche Vorflut abgeleitet. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist jedoch derzeit mit einem erhöhten Nährstoffeintrag von u.a. Düngemittel- und Agrochemikalienanreicherung zu rechnen.

			sein. Gemäß dem Erläuterungsbericht „Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) - Erschließung Großgewerbestandort Wismar-Kritzow, Regenentwässerung – Vorplanung/Voruntersuchung“ von Pöyry Deutschland GmbH (Stand 05.Juni 2018) erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über den Vorfluter 18/1/5 im Norden (Bahndurchlass DN 800). Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	-	-	Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Es sind Möglichkeiten an den Gebäuden hierfür gegeben. Eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung ist möglich. Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Von einer effizienten und sparsamen Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen ist daher auszugehen. Flächenintensiven Anlagen der Energieerzeugung mit regenerativen Energien sind im Plangebiet nicht vorgesehen.
g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht	-	Es liegt kein rechtsverbindlicher Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor. Weitere zu berücksichtigende Pläne sind nicht vorhanden.	Vorgaben aus einem Landschaftsplan sind somit nicht zu berücksichtigen.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	-	Die in der 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte werden unter Beachtung der Bewertung der Luftgütedaten des Jahres	Für die innerhalb des Bebauungsplangebietes anzunehmenden Gewerbebetriebe sind Anforderungen an den Immissionsschutz zu berücksichtigen.

		2019 (LUNG M-V) deutlich unterschritten.	tigen und nachzuweisen. Im Zusammenhang mit der konkreten Vorbereitung von Gewerbeansiedlungen, im Rahmen von Einzelgenehmigungsanträgen, gegebenenfalls auch im Genehmigungsverfahren nach BImSchG, sind die erforderlichen Nachweise zu erbringen, dass keine Beeinträchtigungen durch Gerüche und Staub erfolgen. Hierbei sind notwendige Maßnahmen zur Luftreinhaltung entsprechend dem Stand der Technik vorzusehen und nachzuweisen.
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	erheblich	Das Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bereits anthropogen vorgeprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigungen Boden/ Wasser/ Klima/ Pflanzen und Tiere einander.	Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Flächeninanspruchnahme und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bzw. der Eingriff in das Schutzgut Boden führen zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und damit der Verlust von Habitaten für Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Minimierungen der Eingriffe erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen

			chung als Festsetzungen im Bebauungsplan. Die zusätzliche gewerbliche Nutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch. Das Natur- und Landschaftserleben wird durch die Bebauung verändert. Die zu erwartenden Immissionen werden durch eine Gliederung des Gewerbegebietes berücksichtigt. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist insbesondere der Durchstich im Bereich des oberflächlich sichtbaren Bodendenkmals „Landwehr Wismar-Hornstorf“ unvermeidbar. Die geplante bauliche Entwicklung ist für die Sicherung und Entwicklung des Mittelzentrums Wismar erforderlich und entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe.
--	--	--	---

6.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

6.5.1. 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 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Maßgaben von Satz 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 und Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) liegt mit Stand von 01. August 2018 durch das Gutachterbüro Bauer vor. 2003, 2008 und 2011 wurden bereits Artenschutzrechtliche Gutachten durch oben genanntes Gutachterbüro durchgeführt. Aufgrund der veränderten gesetzlichen Grundlagen und der ökologischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte mit dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) von 2018 eine Neubegutachtung. Zusätzlich wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

6.5.2. 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 BNatSchG):

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.

6.5.3. Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt fünfmal in den Monaten April bis Juli 2018 durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Es konnten im Jahr 2018 insgesamt 21 Brutvogelarten sowie eine „Wertart“ nachgewiesen werden. Bei der „Wertart“ handelt es sich um den Neuntöter. Innerhalb des Plangelungsbereiches treten Arten der Ackerfläche und des Grünlandes auf. Der Neuntöter wurde am Rand des Untersuchungsgebietes am Bahndamm mit einem Brutpaar festgestellt. Das Braunkehlchen konnte hingegen nicht mehr nachgewiesen werden. Charakterart des Gebietes ist die Feldlerche. Die nachfolgende Tabelle listet alle erfassten Arten auf.

Tab. 2: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Brutpaare
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	2
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	4
3	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-	2
4	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-	1
5	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	2
6	Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	X	Bg	-	-	1
7	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	8
8	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	X	Bg	-	-	1
9	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-	3
10	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	2
11	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-	1
12	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg	-	-	2
13	Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	X	Bg	-	-	1
14	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-	1
15	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	3
16	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	X	Bg	-	-	1
17	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	I	Sg	V	-	1
18	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-	2
19	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	4
20	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg	V	-	2
21	Feldlerche	<i>Allauda arvensis</i>	X	Bg	3	3	5

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL- 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Liste

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Mit der Umwandlung der derzeit als Ackerfläche genutzten Flächen in Flächen eines Gewerbestandorts kommt es zu Auswirkungen auf Brutvögel bzw. auf die festgestellten Arten. Der Großteil der Arten kommt in den Gehölzen und den Randstrukturen (Bahndamm, Heckenstruktur und Straßensaum) vor. Diese bleiben in ihrer ökologischen Funktion erhalten bzw. werden durch Grünlandzonen von der geplanten Nutzung abgesichert. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem vollständigen Verlust der Habitatfunktion für die Feldlerche. Die tatsächliche Nutzung ist jedoch abhängig vom Feldfruchtanbau und die Population der Feldlerche schwankt in Abhängigkeit zur Fruchtfolge jährlich. Die Habitatfunktion für die Feldlerche wird im Umfeld weiter erfüllt. Ebenso wird die Habitatfunktion auf den zur Entwicklung vorgesehenen Randbereichen optimiert. Die Brutvogelarten der Landschaftselemente innerhalb der Ackerfläche verlieren zwar ihre Habitate, es handelt sich dabei aber um häufige nicht gefährdete Arten, deren Habitatfunktion im Umfeld weiter vorhanden ist. Durch die Gestaltung von Gewässern in den Grünlandbereichen nördlich von Kritzowburg werden optimale Habitate für die Arten der Saumstruktur und der Ufer geschaffen.

Der Gutachter empfiehlt zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen die Beräumung der Fläche (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüsch und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar. Als Vorsorgemaßnahme ist die Anlage und Gestaltung von Kleingewässern um Kritzowburg zu betrachten. Für Brutvögel sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit besonderer Bedeutung für rastende Wat- und Wasservögel (Rastgebieten).

II sämtliche Arten des Anhangs IV a

Reptilien

Zur Erfassung der Artengruppe der Reptilien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von April bis Juli 2018 insgesamt fünfmal in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden begangen. Die Datenerhebung erfolgte tagsüber auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen. Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke wurden die Arten Waldeidechse und Ringelnatter nach-

gewiesen (siehe nachfolgende Tabelle). Die Arten konnten ebenfalls bei den Begehungen am Tage nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse konnte sicher ausgeschlossen werden, ebenso das Vorkommen weiterer Arten, wie die Kreuzotter.

Tab. 3: Artenliste der Reptilien

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Liste

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Der Plangeltungsbereich weist wenig störepfindliche Reptilienarten auf, die das Artenspektrum eines Bahndammes mit Saumstruktur umfasst. Die Habitatstrukturen sind Brachflächen, Moore, Grünländer und Saumstrukturen. Diese Flächen bleiben erhalten. Es kann baubedingt zu temporären nicht maßgeblichen Beeinträchtigungen der Migration kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind. Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Amphibien

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Amphibien im Zeitraum von April bis Juli 2018 insgesamt fünfmal begangen. Im Mai erfolgte die Begehung auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebung erfolgte auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien). Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich 4 Landschaftselemente, die als potenzielle Vermehrungshabitate für Amphibien in Frage kommen würden. Das Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes eignet sich weiterhin als potenzielles Laichgewässer.

Aufgrund seiner Biotopstruktur besitzt das Gebiet in den westlichen und nördlichen Randbereichen sowie nördlich der Ortslage Kritzowburg eine potenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat, Winterquartier und Migrationskorridor.

Bei den Begehungen wurden durch den Gutachter insgesamt vier Arten nachgewiesen: Erdkröte, Europäischer Laubfrosch, Teichfrosch und Moorfrosch

(siehe nachfolgende Tabelle). Am Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes wurde der Teichfrosch nachgewiesen. Die Art vermehrt sich nur in diesem Gewässer. In den weiteren gewässerähnlichen Strukturen wurden keine Amphibien angetroffen.

Die festgestellten Arten nutzen das untersuchte Gelände vor allem als Migrationsraum bzw. Nahrungshabitat. Die Landschaftselemente besitzen keine Bedeutung als Laichhabitat für Amphibien. Lediglich das Regenwasserrückhaltebecken im Norden besitzt eine Bedeutung für den Teichfrosch. Bei der geplanten Entfernung der drei Landschaftselemente bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Tatbestände. Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes liegen mit Ausnahme des Regenwasserrückhaltebeckens keine Laichgewässer. Das Gebiet besitzt eine nicht maßgebliche Habitatfunktion als Nahrungshabitat und Migrationskorridor.

Tab. 4: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Europ. Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3	3	IV
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	Sg	3	3	IV

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und der Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

Die Habitatfunktion als Nahrungshabitat und Migrationskorridor ist infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer als nachgeordnet zu betrachten. Es kann baubedingt zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotsstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind. Weiterhin ist im Grünlandstreifen zur Ortslage Kritzowburg ein Laichgewässer anzulegen bzw. das bestehende Landröhricht amphibiengerecht zu gestalten. Der Gutachter empfiehlt hierzu im Landröhricht

ein Flachgewässer anzulegen und die stark überalterten Kopfweiden und -pappeln zu pflegen. Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (landwirtschaftlich genutzte Fläche mit aufgelassenem Frischgrünland im Nordwesten und ruderale Staudenfluren im Südwesten sowie vereinzelt naturferne Gewässer) ist mit keinem Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Absätzen 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Absätzen 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

6.5.4. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden. Weiterhin kann es zu Vergrämungen insbesondere durch Baulärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Es kommt nur zu einem unerheblichen Verlust eines Teillebensraums der Brutvögel. Das Arteninventar der Gehölze und der Randstrukturen bleibt erhalten. In Bezug auf die Artengruppe der Reptilien bestehen potenziell baubedingte nicht maßgebliche Beeinträchtigungen auf die Migration. Hinsichtlich der Amphibien besitzt das Plangebiet eine nicht maßgebliche Habitatfunktion als Nahrungshabitat und Migrationsraum. Aufgrund der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer ist diese Funktion als nachgeordnet zu betrachten.

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachtliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Des Weiteren ist innerhalb des Plangeltungsbereiches die Anlage und Gestaltung von Kleingewässern um Kritzowburg geplant.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagenbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche bereits anthropogen vorbelastet. Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung als Gewerbegebiet mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 vorgesehen.

Durch die geplanten Flächenversiegelungen kommt es zu einem Habitatverlust für die Feldlerche. Die tatsächliche Nutzung der Flächen durch die Feldlerche ist vom Feldfruchtanbau abhängig und schwankt ohnehin jährlich in Abhängigkeit von der Fruchtfolge. Die Habitatfunktion für die Feldlerche wird im Umfeld weiter erfüllt. Die Lebensräume der Arten liegen überwiegend am Rand bzw. außerhalb der zu bebauenden Flächen. Der überwiegende Teil der Arten brütet in den Randstrukturen (Bahndamm, Heckenstruktur und Straßensaum). Diese Strukturen bleiben ihrer ökologischen Funktion uneingeschränkt erhalten bzw. werden durch Grünlandzonen von der geplanten Bebauung abgeschildert.

Flächenverluste der gesetzlich geschützten Biotope, welche als Habitat für Vögelarten, Reptilien und Amphibien dienen, werden ausgeglichen. Mit der Anlage und Gestaltung von zwei Kleingewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg entstehen Biotope, welche eine Funktion als Laichgewässer für Amphibien bzw. als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

Es kommt demzufolge im Rahmen der Umsetzung der Planungen nur zu einem unerheblichen Verlust eines Teillebensraumes, der keinen maßgeblichen Einfluss auf die lokalen Populationen der Wertarten darstellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes kann es zu Vergrämungen durch Licht und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Randstrukturen bleiben erhalten bzw. werden durch Grünlandzonen von der geplanten Bebauung abgeschildert.

6.5.5. Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrsachsen, die angrenzende Wohnbebauung sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Für die Brutvögel und für Amphibien ist die Anlage und Gestaltung von zwei Kleingewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Artgruppen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Sollten bis zur Umsetzung von Bauvorhaben neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

6.6. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Seit dem 01.06.2018 gilt die Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“. Gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern kann der Vorhabenträger für „Vorhaben, die sich bereits im Zulassungsverfahren befinden, [...] die Umstellung auf das neue Regelwerk“ beantragen. Die Hansestadt Wismar führt die Erstellung der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nach der Neufassung der „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ durch.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ der Hansestadt Wismar sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Hierfür werden überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie ausgewiesen sind.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

6.6.1. Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die

die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einen Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

Die Hansestadt Wismar besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Eingriffe in den Baumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

Eingriffe in einseitige Baumreihen, die einem Schutz gemäß § 19 NatSchAG MV unterliegen, werden gemäß des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutzes „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass) beurteilt.

Gemäß § 20 (1) NatSchAG M-V sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung [...] führen können, [...] unzulässig“. „Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist“ (§ 20 (3) NatSchAG M-V). Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V ist bei Bedarf ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopes an die untere Naturschutzbehörde zu stellen, in dem der Eingriff begründet wird.

Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 (3) NatSchAG M-V).

6.6.2. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum

Die Hansestadt Wismar liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 20.10.2016).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 liegt im Osten der Hansestadt Wismar und befindet sich westlich der Osttangente (Nord-Ost-Zubringer) nördlich der Ortslage Kritzowburg. Der Untersuchungsraum befindet sich im Bereich der Grundmoräne mit einem ebenen bis kuppigen Relief. Als Bodenmaterial dominieren Geschiebelehm und –mergel. Durch starken Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss haben sich Böden wie Lehm-/Tieflehm-Pseudogley, Parabraunerde-Pseudogley und Gley-Pseudogley gebildet (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 20.10.2016).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 15 m und 45 m über NHN in DHHN 92. Das Gelände steigt von Südwest nach Ost an (Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Bauer und Siwek (ÖbVI), Kanalstraße 20, 23970 Wismar, mit Stand vom 07.03.2017, Ergänzung vom 09.03.2018).

Bestandsbeschreibung

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf der Vorortbegehung im August 2018, der Bestandsbeschreibung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit dem Stand 01. August 2018, sowie der Bestandsbeschreibung aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hornstorf und der „Umweltverträglichkeitsstudie zum Gewerbebestandort der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf auf Ebene der Flächennutzungsplanung“. Weiterhin wurden Informationen aus Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebiets wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen sind in Abbildung 14 und in Anlage 9 dargestellt.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Wismar-Rostock) sowie im Nordosten durch eine strukturreiche Feldhecke (Landwehr) begrenzt. Östlich verläuft die Osttangente (Nord-Ost-Zubringer) mit Bäumen und Staudenflur und südöstlich grenzen die Ortslage Kritzowburg und südlich die Straße „Am Weißen Stein“ mit angrenzendem Gehölzbestand an das Plangebiet an. Die westliche Begrenzung des Gebietes erfolgt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar. Die Flächen sind zu einem Großteil durch Ruderalflächen geprägt, teilweise ist Bebauung des Gewer-

begebiertes Dargetzow vorhanden. Die südlichen Ruderalflächen befinden sich innerhalb einer Niederung, die von einem Graben bestimmt wird.

Das Plangebiet ist geprägt durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen (ACL) mit zwei Hochspannungsleitungen. In Ackersenken sind ein größerer Feuchtbereich und drei kleinere Feuchtbereiche vorhanden. Die kleineren Feuchtbereiche sind durch eine grabenförmige Wasserfläche (SYA) charakterisiert, die durch Aushub entstanden ist. Die Randbereiche sind von Ruderalflächen (RHU) oder Schilf-Röhricht (VRL) geprägt. Das Schilfröhricht im Bereich der zwei östlichsten der drei kleinen Feuchtbereiche ist als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V einzustufen. Der größere Feuchtbereich im Südosten des Plangebietes ist durch Schilfbestände (VRL) im inneren und Ruderalflächen (RHU), die durch Hochstauden und Gräser geprägt sind, mit einzelnen oder in Gruppen stehenden Weiden und Pappeln im Randbereich charakterisiert. Ein Teil dieser flachwurzelnden Bäume ist durch Sturmeinwirkung geworfen worden. Aufgrund temporärer Wasserflächen sind einige Stellen ohne Bewuchs.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Grünlandfläche, die als Aufgelassenes Frischgrünland (GMB) aufgenommen wurde. Diese Fläche ist durch regelmäßig gemähte Wege unterteilt. Auf dieser Fläche steht eine strauchartig gewachsene Weide, die von einem Gürtel aus Schilf, Weidenröschen und Disteln umsäumt ist. Der westliche Teilbereich zeigt durch vermehrtes Auftreten von Stauden, wie Tanacetum, Plantago, Achillea, Trifolium, Artemisia und Rumex, eine ruderale Ausprägung. Im östlichen Bereich dominieren neben Saatgräsern, wie Dactylis und Lolium, auch Disteln (Cirsium). Ein Bereich im östlichen Teil ist etwas feuchter ausgebildet. Hier dominieren Binsen, Epilobium, Geranium und Potentilla).

Die westlich und südlich gelegenen Ruderalflächen (RHU) sind durch die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen geprägt und in Abhängigkeit der Pflegeintensität dominieren Gräser oder Hochstauden.

Der nordöstliche Bereich umfasst die Osttangente (OVL) mit Straßenbegleitgrün, aus gemähten Rasenflächen (PER), Einzelbäumen (Bergahorn) und Strauch- und Heckenanpflanzungen (PSJ). Ebenfalls nordöstlich befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken, das der Entwässerung der Osttangente dient. Am Rande der Wasserfläche (SYS) hat sich ein Schilfgürtel gebildet. Die Wasserfläche wird von einem Weg (OVW) umgrenzt, der von einem Grünstreifen aus Rasenflächen und Gehölzen (PSJ) gesäumt ist. Nördlich und südlich des Regenwasserrückhaltebeckens haben sich Ruderalflächen (RHU) entwickelt. Auf den südlichen Flächen haben sich bereits kleine Ruderalgebüsche und Einzelbäume etabliert.

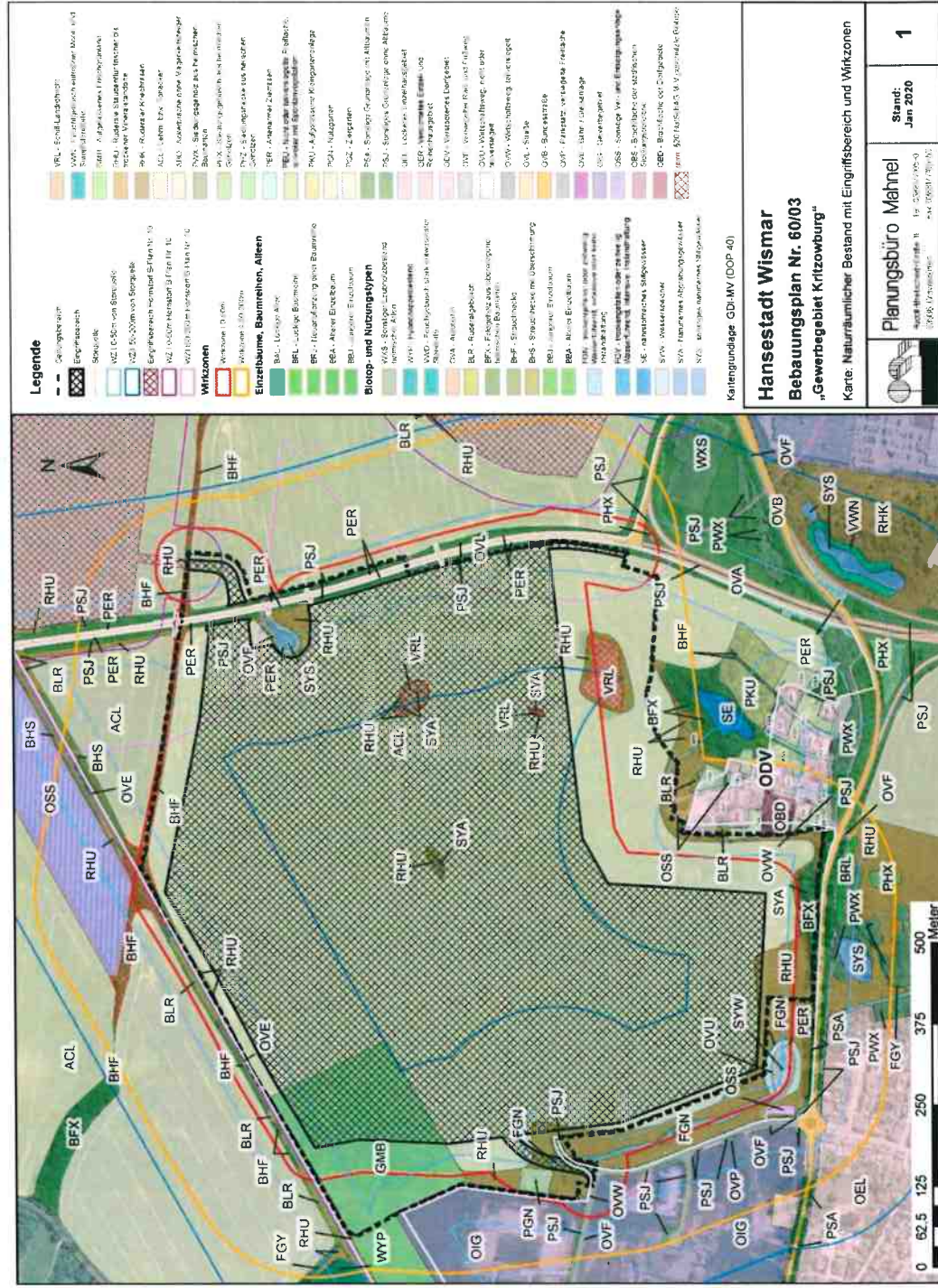


Abb. 13: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar maßgebend. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 75,91 ha.

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Eine baubedingte Verdichtung auf zukünftig nicht zur Versiegelung vorgesehenen Flächen, hervorgerufen durch die eingesetzten Maschinen und Geräte, kann durch entsprechende Lockerung des Oberbodens beseitigt werden bzw. durch die Beschränkung der Aktivität der Baumaßnahmen (z.B. temporäre Baustraßen) auf die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen, somit auf Flächen für Verkehrsanlagen und Ansiedlungsflächen sowie durch Auszäunung der zukünftig nicht zur Versiegelung vorgesehenen Flächen vermieden werden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelungen und Überbauungen bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen.

Für die geplante Versiegelung in den Teilgebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6 und GE 7 wird von einer maximalen Versiegelung von 80 % ausgegangen. Die maximale Versiegelung von 80 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80, die der zulässigen Obergrenze für GE gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht.

Für die geplanten Planstraßen wird angenommen, dass die Bereiche der Böschungsangleichung unversiegelt, die Sicherheitsstreifen teilversiegelt und die Wege für Fuß- und Radfahrer, die Bereiche für Parken und die Fahrspur für Kraftfahrzeuge vollversiegelt hergestellt werden. Demnach ergeben sich für die Planstraßen folgende Annahmen. Für die Planstraße A und für die Erweiterung werden rund 81 % der Fläche als vollversiegelt, rund 8 % als teilversiegelt und rund 11% als unversiegelt angesetzt. Für die Planstraßen B1 und B2 werden rund 77% der Fläche als vollversiegelt, rund 8 % als teilversiegelt und rund 15% als unversiegelt angenommen. Für die Planstraße B2 werden rund 81% der Fläche als vollversiegelt, rund 6% als teilversiegelt und rund 13% als unversiegelt angesetzt. Für die Straßenverkehrsfläche des Nord-Ost-Zubringers werden nur die zusätzlich versiegelten Flächen angesetzt. Für den Neubau eines Geh- und Radweges innerhalb des Straßenbegleitgrüns auf der Straßenverkehrsfläche Nord-Ost-Zubringer wird angenommen, dass auf 50% der Fläche ein vollversiegelter Geh- und Radweg hergestellt wird und die verbleibenden Flächen unversiegelt hergestellt werden. Für den geplanten Trafo an der Planstraße A wird eine Vollversiegelung von 100% der Fläche angenommen.

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken (Sohle und Böschung) im Nordwesten des Plangebietes wird unversiegelt hergestellt. Im Rahmen des Baugrundgutachten „Baugrunderkundung und geotechnischer Bericht“ für die Er-

schließung des Großgewerbegebietes Wismar-Kritzow, erstellt durch GGU – Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, mit dem Stand vom 21.11.2019, wurden für das geplante Regenwasserrückhaltebecken erdstatistische Berechnungen durchgeführt und daraus Hinweise für die Bauausführung abgeleitet.

Zur Gewährleistung der Auftriebssicherheit darf die Sohle des Regenwasserrückhaltebeckens nicht abgedichtet werden. Weiterhin sind gemäß oben genannten Gutachten konstruktive Maßnahmen zum Erosionsschutz für die Böschungen des Regenwasserrückhaltebeckens wie z.B. Rasengittersteine oder geeignete Bepflanzung vorzusehen. Die Hansestadt Wismar entscheidet sich hier für die unversiegelte Variante, und es wird ausschließlich auf eine geeignete Bepflanzung der Böschungen abgestellt.

Der notwendige Fahrweg innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche (Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wird als unversiegelt berücksichtigt. Dies wird damit begründet, dass die Wegefläche lediglich der Instandhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens dient und keiner regelmäßigen Nutzung unterliegt.

Die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist ebenfalls aus den oben aufgeführten Gründen als unversiegelter Weg anstelle eines wasserdurchlässigen Weges zu berücksichtigen.

Für die Erweiterung der Fläche am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken am Nord-Ost-Zubringer wird eine Teilversiegelung der Fläche angenommen.

Der Eingriff durch die Versiegelung durch technische Bauwerke (Drosselbauwerk, Sedimentationsanlage) am geplanten Regenwasserrückhaltebecken im nordwestlichen Plangebiet wird aufgrund der nur geringen Flächeninanspruchnahme nicht zusätzlich und gesondert bilanziert. Hier wird eine Verbalargumentation, wie nachfolgend dargestellt, als ausreichend angesehen. Die Flächeninanspruchnahme für die technischen Bauwerke beträgt rund 30 m².

Für die zusätzlich zulässige und erforderliche Versorgungsfläche am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken am Nord-Ost-Zubringer (NOZ) wurde eine Teilversiegelung angesetzt. Die konkrete Planung für diese Fläche wurde nachträglich von den Stadtwerken Wismar GmbH bekanntgegeben. In diesem Zusammenhang wurden auch Nebenanlagen und Aufstellflächen entlang des Weges innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ bekannt gegeben.

Entsprechend dieser Planung werden nur die Nebenanlagen (Gasdruckanlage (15 qm), Druckerhöhung Wasser (54 qm) und Trafo (24qm)), Aufstellfläche für Monteurfahrzeuge (36 qm) und Zuwegung (3 x 30 m = 90 qm) als vollversiegelte Flächen berücksichtigt (siehe nachfolgende zwei Abbildungen – Auszug aus dem Leitungsplan der Stadtwerke Wismar GmbH, Übergabedatum 04.02.2020). Für die von der neu hinzukommenden Versorgungsfläche am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken am NOZ nicht in Anspruch genommenen Fläche wird somit davon ausgegangen, dass diese nicht vollständig als teilversiegelte Fläche hergestellt wird.

Der Eingriffswert für die neu hinzukommende Versorgungsfläche am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken am NOZ ist in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung als teilversiegelte Fläche mit 205,08 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) enthalten.

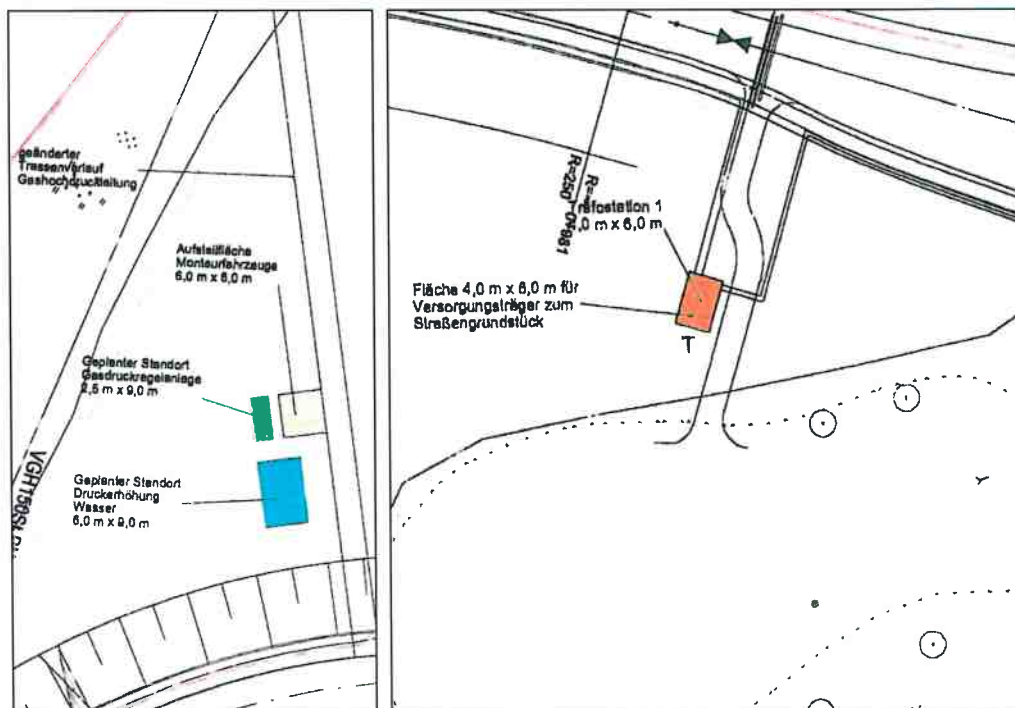
Für die durch die Stadtwerke Wismar GmbH nachträglich bekannt gegebenen Nebenanlagen, Aufstellfläche und Zuwegung ergibt sich für die Vollversiegelung (Faktor von 0,5) der Flächen (Gesamtfläche beträgt 219 qm) ein Eingriffswert von 109,5 qm EFÄ.

Für die Vollversiegelung (Faktor von 0,5) durch technische Bauwerke (Drosselbauwerk, Sedimentationsanlage) am Regenwasserrückhaltebecken (Gesamtfläche beträgt 30 qm) ergibt sich ein Eingriffswert von 15 qm EFÄ. Insgesamt beträgt der Eingriffswert für die zusätzliche Vollversiegelung 124,5 qm EFÄ (109,5 qm EFÄ + 15 qm EFÄ).

Demnach kann die zusätzliche Vollversiegelung durch technische Bauwerke (Drosselbauwerk, Sedimentationsanlage) am Regenwasserrückhaltebecken und für die durch die Stadtwerke Wismar GmbH nachträglich bekannt gegebenen Nebenanlagen, Aufstellfläche und Zuwegung in Höhe von 124,5 qm EFÄ durch die bereits in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigte Teilversiegelung für die neu hinzukommende Versorgungsfläche am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken am NOZ in Höhe von 205,08 qm EFÄ als vollständig in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt angesehen werden.

Es bleibt eine Differenz in Höhe von 80,58 qm EFÄ übrig. Unter der Annahme der Teilversiegelung kann demnach ggf. noch zusätzlich eine Fläche in Höhe von 402,90 qm als teilversiegelte Fläche am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken hergestellt werden.

Auf eine nochmalige rechnerische Bilanzierung und Darstellung dieser Flächen (technische Bauwerke (Drosselbauwerk, Sedimentationsanlage) am Regenwasserrückhaltebecken sowie die durch die Stadtwerke Wismar GmbH nachträglich bekannt gegebenen Nebenanlagen, Aufstellfläche und Zuwegung) in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, die einen Anteil von 0,01 % des Gesamteingriffs, 0,05 % des Eingriffs durch Versiegelung bzw. 0,05 % der gesamten zu versiegelnden Fläche ausmachen, hat die Hansestadt Wismar verzichtet. Die Verbalargumentation wird als ausreichend angesehen.



Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerplateau östlich von Wismar“, dessen Landschaftsbild gering bis mittel bewertet wird. Dieser Landschaftsbildraum wird bereits durch störende bzw. negativ wirkende Landschaftsbildelemente wie den Bundesautobahnen A 20 und A 14, dem Nord-Ost-Zubringer, der Bundesstraße B 105, der zwei Hochspannungsleitungen und der Gleistrasse zerschnitten. Durch die Verkehrstrassen bestehen bereits Beeinträchtigungen durch Verlärmung.

Ein schmaler Streifen am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist als urbaner Landschaftsbildraum ohne Bewertung ausgewiesen.

In der Fernsicht wirken das hohe Gebäude der Werft und die Schornsteine des Industriegebietes „Am Haffeld“ mit den ständig sichtbaren Rauchfahnen sowie die Windenergieanlagen des Windparks Stofferstorf. Eine weitere Vorbelastung besteht durch die umliegende Bebauung, vor allem durch das Gewerbegebiet Dargetzow (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“). Bei Umsetzung der Planungsabsichten im Gewerbegebiet Dargetzow werden bis auf einen Grabenbereich Flächen bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar heran bebaut werden, auf denen überwiegend eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Dadurch werden sich bereits die Sichtbeziehungen zur Stadtsilhouette der Hansestadt Wismar entscheidend durch die gewerblichen Hochbauten verändern.

Für das Vorhaben werden intensiv ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie ausgewiesen sind. D.h. in diesen Gebieten ist einer gewerblichen Nutzung der Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen.

In Bewertung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung (RREP WM, Programmsatz 4.3.1 (1) (Z)) und unter Beachtung vorhandener Vorbelastungen und Maßnahmen zur Minimierung des Landschaftsbildes wird diese Veränderung des Landschaftsbildes akzeptiert. Der Vorbereitung der Flächen für die Industrie- und Gewerbeansiedlung wird hier Vorrang eingeräumt. Es handelt sich bei den Flächen des Plangebietes um ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie.

Es werden zulässige Höhen für bauliche Anlagen, unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes zu den Sichtachsen auf die historische Silhouette der Innenstadt und der angrenzenden Siedlungsbereiche, festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die natürliche Geländeoberfläche gewählt. Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt. Dies trägt zur Einbindung der geplanten Gebäude in die Landschaft bei.

Durch den Erhalt von Heckenstrukturen (Landwehr), die flächenhaften Anpflanzungen im nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Bereich, die Heckenanpflanzung südlich und östlich des Teilgebietes GE6 und südlich des Teilgebietes GE4, die Erhaltung und Neuanpflanzung von Einzelbäumen, die Anlage

von Wiesenflächen südlich der Landwehr sowie westlich und nördlich um Kritzowburg sowie die Anlage und Gestaltung von zwei Kleingewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg wird zum Erhalt und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Landschaftsbildes beigetragen und Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild minimiert.

Weiterhin können im Bereich des Bodendenkmals (Landwehr), entlang der Bahnanlage sowie im nördlichen und westlichen Bereich um Kritzowburg Sichtbeziehungen gewahrt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes durch die Gewerbeansiedlung zu erwarten ist. In Bewertung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastungen wird diese Veränderung des Landschaftsbildes akzeptiert. Der Vorbereitung der Flächen für die Gewerbeansiedlung wird hier der Vorrang eingeräumt. Es handelt sich bei den Flächen des Plangebietes um ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie.

6.6.3. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006¹⁶). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 5: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiierungsergebnisse und faunistischer Erfassung erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 2, 2a und 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

¹⁶ Riecken, U., Finck, P., Rath, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Tab. 6: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert ^a	Durchschnittlicher Biotopwert ^b	Oberer Biotopwert ^c
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert
- weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

b: Durchschnittlicher Biotopwert
- mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

c: Oberer Biotopwert
- mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangebietsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 wird im Anschluss begründet.

Tab. 7: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (B-Wert = Biotopwert, § 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutzstatus	Wertstufe	B-Wert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	1		1	1,5
1.11.1	WYP	Hybridpappelbestand	0	1	-	1	1,5
2.1.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	(§20)	3	6-8
2.1.4	BLR	Ruderalgebüsch	2	1	(§20)	2	3
2.3.1	BHF	Strauchhecke	2	3	(§20)	3	8
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	3	(§20)	3	8

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands		Schutzstatus	Wertstufe	B-Wert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§		
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	1	2	-	2	3
4.5.4	FGY	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	0	1	-	1	1,5
5.4	SE	Nährstoffreiche Stillgewässer	½	3	(§20)	3	8
5.6.5	SYW	Wasserspeicher	0	1		1	1,5
5.6.6	SYA	Naturfernes Abgrabungsgewässer	0	1		1	1,5
5.6.7	SYS	Sonstiges naturfernes Gewässer	0	1		1	1,5
6.2.2	VRL	Schilf-Landröhricht	2	1	(§20)	2	4
9.2.4	GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	2	2		2	3
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1		2	3
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0		0	1
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1		1-2	3
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0		0	1
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-	1	1,5
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0	0	-	0	0,8
13.8.4	PGZ	Ziergarten	0	0	-	0	0,8

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands		Schutzstatus	Wertstufe	B-Wert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§		
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	2	-	2	3
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	0	-	0	0,6
14.5.2	ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	0	0	-	0	0,6
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0
14.7.6	OVB	Bundesstraße	0	0	-	0	0
14.7.7	OVA	Autobahn	0	0	-	0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0
14.7.10	OVE	Bahn / Gleisanlage	0	0	-	0	0,4
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	0	-	0	0,2
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0	-	0	0
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	0	1	-	1	1,5

Südöstlich außerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich der Anbindung an die Autobahn ein Gehölzbestand, der als Wald zu bewerten ist. Der Gehölzbestand wird dem Biototyp „**Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)**“ zugeordnet. Gemäß Anlage 3 der HzE ist für den Biototyp eine Wertstufe von 1-2 anzusetzen. Aufgrund des jungen Bestandes wird eine untere Wertstufe von 1 angesetzt. Demnach erhält der Biototyp einen durchschnittlichen Biotopwert von **1,5**.

Außerhalb des Plangebietes nördlich der B105 und am Gewässer in der Ortslage Kritzowburg befinden sich Gehölzbestände, die dem Biotoptyp „**Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten**“ (BFX) zugeordnet werden. Für diesen Biotoptyp wurden keine besonders charakteristischen Pflanzenarten definiert. Innerhalb beider Gehölzbestände kommen zu über 90% der in der Kartieranleitung genannten charakteristischen Pflanzenarten vor. Der **Gehölzbestand angrenzend am Gewässer in der Ortslage Kritzowburg** weist eine Funktion für die Erdkröte (*Bufo bufo*), den Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) und den Europäischen Laubfrosch (*Hyla arborea*) auf. Aufgrund der aktuellen faunistischen Bedeutung ist für diesen Gehölzbestand der obere Biotopwert von **8,0** anzunehmen. Der **Gehölzbestand nördlich der B105** weist keine besondere faunistische Funktion auf. Aufgrund des Vorkommens von über 90% der in der Kartieranleitung genannten charakteristischen Pflanzenarten wird davon ausgegangen, dass somit mindestens 50% der besonders charakteristischen Pflanzenarten vorkommen. Demnach wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **6,0** verwendet.“

Entlang der Bahngleise sind einzelne **Ruderalgebüsche (BLR)** vorhanden. Innerhalb der Ruderalgebüsche sind 50% der in der Kartieranleitung genannten charakteristischen Pflanzenarten vertreten. Demnach wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **3,0** verwendet.

Entlang der Bahnstrecke Wismar-Rostock sind unterschiedliche Gehölzstrukturen (**Strauchhecken (BHF und BHS)**) vorhanden, die aus natürlichem Aufwuchs entstanden sind. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ebenfalls eine **Strauchhecke (BHF)**, die sich über die Plangebietsgrenze hinaus erstreckt. Die Strauchhecke ist eine gemäß Umweltportal M-V gesetzlich geschützte Feldhecke nach § 20 NatSchAG M-V. Im Bereich der Feldhecke befindet sich das Bodendenkmal „Landwehr“. Ein Krautsaum zu den angrenzenden Ackerflächen ist nicht bzw. sehr gering ausgebildet.

Bei den **Strauchhecken (BHF)** handelt es sich um unterschiedlich ausgeprägte Abschnitte. Dominierende Vegetationseinheiten, auch bedingt durch die geomorphologischen Voraussetzungen, sind Schlehenhecken und Weißdornhecken mit einem hohen Anteil an Schwarzem Holunder (Ruderalisierungszeiger). Entsprechend sind alle charakteristischen Arten der Vegetationseinheiten vertreten. Die Strauchhecken (BHF) beherbergen ein typisches faunistisches Arteninventar insbesondere der Brutvogelarten (u.a. Neuntöter) ohne nennenswerte Defizite. Die Heckenstrukturen (BHF) am Bahndamm Wismar-Rostock und an der Landwehr besitzen aufgrund der Strukturdiversität eine Funktion für Waldeidechse (*Lacerta agilis*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*). Aufgrund der aktuellen faunistischen Bedeutung ist der obere Biotopwert von **8,0** anzunehmen.

Bei der **Strauchhecke (BHS)** entlang der Bahnstrecke Wismar-Rostock handelt es sich um unterschiedlich ausgeprägte Abschnitte. Dominierende Vegetationseinheiten, auch bedingt durch die geomorphologischen Voraussetzungen, sind Schlehenhecken und Weißdornhecken. Entsprechend sind alle charakteristischen Arten der Vegetationseinheiten vertreten. Als Baumart ist nur die Stieleiche (*Quercus robur*) vertreten. Die Strauchhecke (BHS) beherbergt ein typisches faunistisches Arteninventar insbesondere der Brutvogelarten (u.a. Neuntöter) ohne nennenswerte Defizite. Die Heckenstrukturen (BHS) am Bahndamm besitzen aufgrund der Strukturdiversität eine Funktion für Waldeidechse (*Lacerta agilis*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*). Aufgrund der aktuellen faunistischen Bedeutung ist der obere Biotopwert von **8,0** anzunehmen.

Außerhalb des Plangebietes in der Ortslage Kritzowburg befindet sich ein **Kleingewässer (SE)**, welches von Gehölzen gesäumt ist. Vor 20 Jahren handelte es sich um ein offenes Flachgewässer. Heute handelte es sich um ein stark verbuschtes und beschattetes Gewässer, das durch die Lage an der Ortslage von Kritzowburg und die Umgehungsstraßen stark beeinträchtigt ist. In diesem Gewässer vermehren sich Erdkröte (*Bufo bufo*), Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*), Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*) und Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*). Aufgrund der aktuellen faunistischen Bedeutung ist der obere Biotopwert von **8,0** anzunehmen.

Schilfröhrichte (VRL) befinden sich im Plangebiet als schmale Randbereiche der naturfernen Abgrabungsgewässer und im südöstlichen Bereich des Plangebietes nördlich der Ortslage Kritzowburg. Dieser Bereich weist bereits eine Ruderalisierung auf. Die Schilfröhrichte werden als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope eingestuft. Die Schilfröhrichte werden von mindestens 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten gebildet. Daher wird ein oberer Biotopwert von **4,0** verwendet.

Die **Ackerflächen (ACL)** innerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Artenarme Zierrasenflächen (PER) befinden sich im Randbereich zu den Verkehrs- und Siedlungsflächen. Sie unterliegen einem regelmäßigen Schnitt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Nutzgärten (PGN) und **Zierrgärten (PGZ)** befinden sich außerhalb des Plangebietes in der Ortslage Kritzowburg. Für vorhandene versiegelte Flächen (Schuppen, Gartenhäuschen, Wege) wird ein Versiegelungsgrades von 10% angenommen. Demnach wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,9** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Die bebauten Grundstücke außerhalb des Plangebietes, die den Biotoptypen **Verstädtertes Dorfgebiet (ODV)** und **Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)** zugeordnet werden, umfassen sowohl bebaute (versiegelte) Flächen in Form von Gebäuden und Straßen als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten. Dabei überwiegen die unbebauten Flächen. Es wird angenommen, dass 40% der Fläche versiegelt sind und 60% der Flächen unversiegelt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,40 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,6** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für die versiegelten Straßen- und Wegeflächen („**Versiegelter Rad- und Fußweg**“ – OVF, „**Wirtschaftsweg, versiegelt**“ – OVW, „**Straße**“ – OVL, „**Bundesstraße**“ – OVB, „**Autobahn**“ – OVA und „**Parkplatz, versiegelte Freifläche**“ – OVP) sowie für die als „**Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage**“ (**OSS**) kartierten Bereiche außerhalb des Plangebietes in der Ortslage Kritzowburg wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,0 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0**. Die unversiegelten Bereiche des Begleitgrüns entlang der Bundesstraße und der Autobahn

sind dem Biotoptyp „Sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ bzw. dem Biotoptyp „Artenarmer Zierrasen“ zugeordnet.

Für die **Gleisanlage** mit dem geschotterten Gleisbett (**OVE**) wird ein Versiegelungsgrad von 60% angenommen. Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,4** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für die als **Gewerbegebiete (OIG)** kartierten Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches wird angenommen, dass bis zu 80% der Flächen versiegelt sind. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,80 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,2** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 8: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Der überplante Bereich grenzt im Westen an das vorhandene Gewerbegebiet Dargetzow (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“), im Norden an die Gleisanlage, im Osten an den Nord-Ost-Zubringer, der im Nordosten durch den Plangeltungsbereich verläuft, im Südosten an die Ortslage Kritzowburg und im Südwesten an die Straße „Am weißen Stein“.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75, Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0 (siehe nachfolgende Abbildung).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und befindet sich teilweise in einem landschaftlichen Freiraum mit der Wertstufe 1.

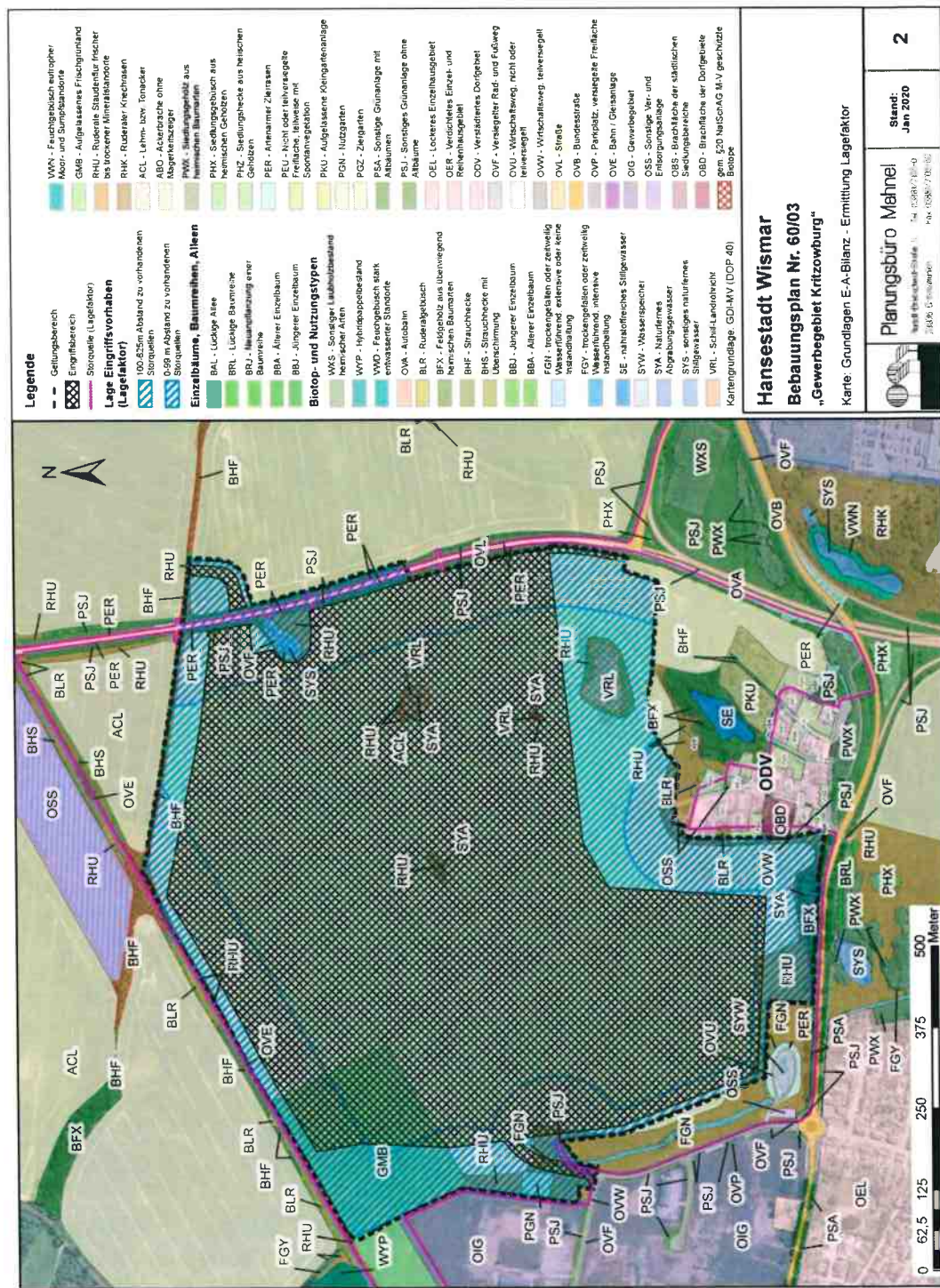


Abb. 14: Grundlagen E-A-Bilanz – Ermittlung Lagefaktor

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biototyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biototyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biototyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biototyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 9: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
Bebauungsplan Nr. 60/03				
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	98.195,23	1	0,75	73.646,42
Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	28.731,45	3	0,75	64.645,76
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	515,51	1,5	0,75	579,95
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2.962,36	3	0,75	6.665,30
Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN)	179,86	3	0,75	404,69
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	436.134,48	1	1	436.134,48
Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	15.240,21	3	1	45.720,64
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	1.450,29	3	1	4.350,87
Naturfernes Abgrabungsgewässer (SYA)	193,18	1,5	1	289,77
Schilf-Landröhricht (VRL), § 20	1.658,89	4	1	6.635,58
Zwischensumme	585.261,45			639.073,44
Bebauungsplan Nr. 60/03 Erweiterung Straße				
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	2.099,37	1	0,75	1.574,53
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	25,30	1,5	0,75	28,47
Ruderales Staudenflur frischer bis tro-	20,88	3	0,75	46,97

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbesitzung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
ckener Mineralstandorte (RHU)				
Zwischensumme	2.145,55			1.649,96
Gesamtsumme	587.407,00			640.723,41

Für die Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch Überbauung bzw. Biotopveränderung von gemäß §20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen ein Eingriff auf einer Fläche von insgesamt rund 1.659 m². Dadurch entsteht ein Funktionsverlust in Höhe von rund 6.636 m² EFÄ.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“, „Verkehrsgrün“ und „Wiese - Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)“, Schutzgrün 1 – Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2), Schutzgrün 2 – Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3), Schutzgrün 3 – Kompensationsmaßnahme 4 (KM 4), Schutzgrün Bodendenkmal – Kompensationsmaßnahme 5 (KM 5) werden bei der Ermittlung des Funktionsverlustes nicht als Eingriffsbereiche betrachtet.

Mit den geplanten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“, „Verkehrsgrün“, „Wiese - Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)“ und Schutzgrün Bodendenkmal – Kompensationsmaßnahme 5 (KM 5) sollen Mähwiesen bzw. Rasen- oder Wiesenflächen angelegt werden. Dadurch entsteht ganzjährig auf den Flächen eine durchgängige Vegetationsdecke, die ein Austrocknen und Verwehen des Bodens verhindert. Weiterhin erfolgen keine Bodenbearbeitung sowie kein Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden. Daher ist durch die Anlage der oben genannten, öffentlichen Grünflächen davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit des Bestandbiototyps Acker, Aufgelassenes Frischgrünland bzw. Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte mindestens erhalten bleibt oder sogar verbessert wird.

Dies trifft auch auf die unversiegelten Bereiche (Straßenbegleitgrün auf Straßenverkehrsfläche) im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche des Nord-Ost-Zubringers sowie auch auf die geplanten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese - Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)“ (hier festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), „Schutzgrün 1 – Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2), Schutzgrün 2 – Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3), Schutzgrün 3 – Kompensationsmaßnahme 4 (KM 4) zu. Durch die zusätzlichen Anpflanzungen von einheimischen, standortgerechten Gehölzen innerhalb dieser Grünflächen wird die Strukturvielfalt erhöht und vielfältige Lebensräume für die heimische Fauna geschaffen.

Für das Straßenbegleitgrün auf der Straßenverkehrsfläche Nord-Ost-Zubringer wird angenommen, dass 50 % der Fläche durch die Herstellung eines Geh- und Radweges versiegelt wird und 50% der Fläche unversiegelt bleiben und als Sicherheitsstreifen bzw. Mulde ausgebildet werden.

Daher wird von der Straßenverkehrsfläche Nord-Ost-Zubringer nur 50% der Fläche bei der Ermittlung des Funktionsverlustes mitberücksichtigt.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 10: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HZE zurückgegriffen.

Die geplanten Nutzungen der Gewerbegebiete (GE) werden dem Vorhabenstyp „Industrie- und Gewerbegebiet“, die Planstraßen A bis C sowie die Planstraße Erweiterung nordöstlich des Nord-Ost-Zubringers werden dem Vorhabenstyp „Kreis/Gemeindestraßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 11: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Kreis/Gemeindestraßen	50	
Industrie- und Gewerbegebiet	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Gleisanlage, B105, Ortslage Kritzowburg, Nord-Ost-Zubringer, geplantes Industrie- und Gewerbegebiet in der Gemeinde Hornstorf (B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf) und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt.

Für die Feldheckenbereiche entlang der Landwehr wird von den obigen Ausführungen abgewichen. Die mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 60/03 verursacht werden, werden trotz bereits bestehender mittelbarer Beeinträchtigungen durch die vorhandene Gleisanlage berücksichtigt. Dies wird mit der kulturgeschichtlichen Bedeutung

der Landwehr und mit der Bedeutung der Feldhecke als Landschaftselement begründet.

In den Überlagerungsbereichen mit den Wirkzonen des geplanten Gewerbegebietes in der Gemeinde Hornstorf wurden für die betroffenen §20-Biotop/Wertstufe 3-Biotop jeweils 50% der Gesamtfläche angesetzt. Dies wird damit begründet, da das als Störquelle angesetzte Gewerbegebiet in der Gemeinde Hornstorf noch nicht realisiert ist, sich das Vorhaben aber bereits in der Planaufstellung befindet.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Tab. 12: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Wirkfaktor (W)	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ] ($EFÄ = F \times B \times W$)
Strauchhecke (BHF)	5.113,04	8	0,5	20.452,16
Strauchhecke (BHF)	2.031,32	8	0,15	2.437,59
Gesamtsumme	7.144,36			22.889,74

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biototypen erfasst.

Tab. 13: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Fläche	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
Bebauungsplan Nr. 60/03			
Teilgebiete GE 1-7	423.459,68	0,5	211.729,84
davon für § 20 VRL im Teilgebiet GE 4	1.658,89	0,5	829,45
Planstraße A	15.526,60	0,5	7.763,30
	1.606,20	0,2	321,24
Planstraße B1	4.775,63	0,5	2.387,81
	472,83	0,2	94,57
Planstraße B2	3.937,28	0,5	1.968,64
	300,56	0,2	60,11
Planstraße C	2.193,16	0,5	1.096,58
	217,14	0,2	43,43
NOZ Straßenbegleitgrün (Geh- und Radweg)	1.928,22	0,5	964,11
Fläche für Versorgungsanlage - Trafo	36,00	0,5	18,00
Fläche für Versorgungsanlage - RRBs	1.025,40	0,2	205,08
Zwischensumme	455.478,70		226.652,71
Bebauungsplan Nr. 60/03 Erweiterung Straße			
	1.728,36	0,5	864,18
	178,80	0,2	35,76
Zwischensumme	1.907,16		899,94
Gesamtsumme	457.385,85		227.552,65

Für die Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch Versiegelung bzw. Überbauung von gemäß §20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen ein Eingriff auf einer Fläche von insgesamt rund 1.659 m². Dadurch entsteht ein Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 830 m² EFÄ.

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4

Der nördliche Plangeltungsbereich befindet sich in einem landschaftlichen Freiraum mit der Wertstufe 1. Zudem werden für das Vorhaben Flächen in Anspruch genommen, die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie ausgewiesen sind. D.h. in diesen Gebieten ist einer gewerblichen Nutzung der Vorrang vor

anderen Nutzungen einzuräumen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Auswirkungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Punkt 6.5 im Teil 2 der Begründung getroffen. Darüber hinaus besteht kein gesonderter Kompensationsbedarf.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Das Plangebiet befindet sich derzeit in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Wismar-Friedrichshof. Die Belange der Trinkwasserschutzzone III gemäß Schutzzonenverordnung für die Trinkwasserschutzgebiete des Kreises Wismar Beschluss-Nr. 63-14/81 vom 19. November 1981 werden berücksichtigt und entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen wurden in den textlichen Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich der Trinkwasserschutzzone kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerplateau östlich von Wismar“, dessen Landschaftsbild gering bis mittel bewertet wird. Dieser Landschaftsbildraum wird bereits durch störende bzw. negativ wirkende Landschaftsbildelemente wie den Bundesautobahnen A 20 und A 14, dem Nord-Ost-Zubringer, der Bundesstraße B 105, der zwei Hochspannungsleitungen und der Gleistrasse zerschnitten. Durch die Verkehrsstrassen bestehen bereits Beeinträchtigungen durch Verlärmung.

Ein schmaler Streifen am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist als urbaner Landschaftsbildraum ohne Bewertung ausgewiesen.

In der Fernsicht wirken das hohe Gebäude der Werft und die Schornsteine des Industriegebietes „Am Haffeld“ mit den ständig sichtbaren Rauchfahnen sowie die Windenergieanlagen des Windparks Stofferstorf. Eine weitere Vorbelastung besteht durch die umliegende Bebauung, vor allem durch das Gewerbegebiet Dargetzow (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“). Bei Umsetzung der Planungsabsichten im Gewerbegebiet Dargetzow werden bis auf einen Grabenbereich Flächen bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar heran bebaut werden, auf denen überwiegend eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Dadurch werden sich bereits die Sichtbeziehungen zur Stadtsilhouette der Hansestadt Wismar entscheidend durch die gewerblichen Hochbauten verändern.

Für das Vorhaben werden intensiv ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie ausgewiesen sind. D.h. in diesen Gebieten ist einer gewerblichen Nutzung der Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen.

Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen für bauliche Anlagen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes zu den Sichtachsen auf die historische Silhouette der Innenstadt und der angrenzenden Siedlungsbereiche, sowie durch die Festsetzung der natürlichen Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird zur Einbindung der geplanten Gebäude in die Landschaft beigetragen.

Weiterhin wird durch den Erhalt von Heckenstrukturen (Landwehr), die flächenhaften Anpflanzungen im nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Bereich, die Heckenanpflanzung südlich und östlich des Teilgebietes GE6 und südlich des Teilgebietes GE4, die Erhaltung und Neuanpflanzung von Einzelbäumen, die Anlage von Wiesenflächen südlich der Landwehr sowie westlich und nördlich um Kritzowburg sowie die Anlage und Gestaltung von zwei Kleingewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg wird zum Erhalt und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Landschaftsbildes beigetragen und Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild minimiert.

Zudem können im Bereich des Bodendenkmals (Landwehr), entlang der Bahnanlage sowie im nördlichen und westlichen Bereich um Kritzowburg Sichtbeziehungen gewahrt werden.

Durch die Gewerbeansiedlung ist eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten ist. In Bewertung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastungen wird diese Veränderung des Landschaftsbildes akzeptiert. Der Vorbereitung der Flächen für die Gewerbeansiedlung wird hier der Vorrang eingeräumt. Es handelt sich bei den Flächen des Plangebietes um ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie.

Daher wird davon ausgegangen, dass mit den oben aufgeführten Punkten zur Minimierung der Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 891.166 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 14: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Maßnahme	EFÄ [m ²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	640.723,41
davon für Eingriffe in §20 Biotope	6.635,58
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	22.889,74
Versiegelung und Überbauung	227.552,65
davon für Eingriffe in §20 Biotope	829,45
Multifunktionaler Kompensationseingriff	891.165,80
davon für Eingriffe in §20 Biotope	7.465,02

Von dem multifunktionalen Eingriffswert für die Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung von Maßnahmen im B-Plan Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar entfallen für die Eingriffe in die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Schilf-Landröhrichte rund 7.465 m² EFÄ.

Zuordnung des multifunktionalen Kompensationseingriffs auf Eingriffsbereiche

In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung des multifunktionalen Kompensationseingriffs auf Eingriffsbereiche dargestellt.

Tab. 15: Zuordnung des multifunktionalen Kompensationseingriffs auf Eingriffsbereiche

Eingriffsbereiche	Anteil [m²EFÄ]
Bebauungsplan Nr. 60/03	
Gewerbegebiete (GE)	
Teilgebiet GE 1	87.507,17
Teilgebiet GE 2	47.521,57
Teilgebiet GE 3	140.372,01
Teilgebiet GE 4	275.393,69
Teilgebiet GE 5	96.228,51
Teilgebiet GE 6	128.461,95
Teilgebiet GE 7	55.568,90
Straßen und Wege	
Planstraße A	30.261,32
Planstraße B1	9.724,95
Planstraße B2	7.597,28
Planstraße C	4.466,08
NOZ Straßenbegleitgrün (Geh- und Radweg)	3.027,35
Flächen für Versorgungsanlagen	
Fläche für Versorgungsanlage - Trafo	56,52
Fläche für Versorgungsanlage - RRB Erweiterung	1.609,91
Bebauungsplan Nr. 60/03 Erweiterung Straße	
Planstraße Erweiterung	3.368,57
Summe	891.165,80

Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

Für die Umsetzung des Vorhabens, welches der landesplanerischen und kommunalen Planungsziele entspricht, wird für die optimale Ausnutzung der Flächen eine Überbauung von gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen erforderlich. Hierbei handelt es sich um Schilf-Landröhrichte im südöstlichen Plangeltungsbereich.

Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung [...] führen können, [...] unzulässig“. „Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist“ (§ 20 Abs. 3 NatSchAG M-V).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.60/03 der Hansestadt Wismar innerhalb des ausgewiesenen Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie – Gewerbegrößtstandort Wismar-Kritzow – entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar befindet sich innerhalb des Industrie- und Gewerbestandortes Wismar-Kritzow, der insbesondere zur Ansiedlung hafenaffiner Unternehmen als landesweit bedeutsamer Gewerbegrößtstandort gemäß Programmsatz 4.3.1 (3) (Z) zu berücksichtigen ist.

Laut des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburgs (RREP WM) Programmsatz 4.3.1 (1) **(Z)** wurde der Gewerbegroßstandort Wismar-Kritzow als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt. In diesen Gebieten hat die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. *„Oberstes Entwicklungsziel für Westmecklenburg ist es, die Wirtschaftskraft zu stärken, für die erwerbsfähige Bevölkerung genügend qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen und die regionale Wettbewerbsfähigkeit bundesweit zu verbessern. Dazu sollen für den Ausbau vorhandene bzw. für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichend erschlossene und gut erreichbare Gewerbebestände vorgehalten werden.“*

Das Plangebiet wird über die BAB 14, südwestlich des Plangebietes Richtung Süden verlaufend und über die BAB 20, südlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufend, an das großräumige Straßennetz angebunden. Darüber hinaus grenzt die Bundesstraße 105 im Süden unmittelbar an das Plangebiet (überregionales Straßennetz).

Die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbebestandes trägt für die Hansestadt Wismar und für die Gemeinde Hornstorf zur Entwicklung eines attraktiven Wirtschaftsstandortes im Stadt-Umland-Raum Wismar bei. Der Gesamtstandort Industrie- und Gewerbegebiet Wismar-Kritzow eröffnet die Möglichkeit ein breit gefächertes gewerbliches Nutzungsspektrum anzusiedeln und wird gemeindeübergreifend mit der Gemeinde Hornstorf entwickelt.

Gemeinsames Ziel der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf ist es, einen gemeindeübergreifenden Gewerbegroßstandort, der die Vorteile der Infrastruktur gemeinschaftlich nutzen kann, in der Region Westmecklenburg zu entwickeln und qualifizierte Arbeitsplätze auch für die Bevölkerung der ländlichen Räume zu sichern und zu schaffen.

Synergien mit den Industrie- und Gewerbebeständen Haffeld der Hansestadt Wismar werden gesehen.

Auch ein Erhalt der entsprechenden Biotopflächen wurde überprüft. Unter Beachtung des Ziels der Raumordnung und Landesplanung den Gewerbegroßstandort zu entwickeln und die Flächen maximal zu nutzen, wurden auch die Biotopflächen betrachtet. Der ausschließliche Erhalt der Biotope ohne Verbindungsfunktionen zu angrenzenden Flächen geht mit einer Verinselung einher. Somit würden die verbleibenden Flächen nur noch eine geringe Bedeutung für den Artenschutz und die Artenvielfalt erhalten.

Da der geplante Gewerbegroßstandort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, sieht die Hansestadt Wismar die Umsetzung des Gewerbegroßstandortes und damit die Überbauung der geschützten Biotope als Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls an. Der Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 20 NatSchAG M-V wurde der unteren Naturschutzbehörde gereicht.

Die Genehmigung für die Beseitigung liegt der Hansestadt Wismar vor (Datum Genehmigung: 24.02.2020). Entsprechend Hinweis 1 der erteilten Naturschutzgenehmigung nach § 20 NatSchAG M-V handelt es sich um eine Befristung von 3 Jahren, die in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag um bis zu 2 Jahre durch die zuständige untere Naturschutzbehörde verlängert werden kann.

Der Ausgleich der flächenhaften Eingriffe in die geschützten Biotope erfolgt über die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Für die Eingriffe in die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Schilf-Landröhrichte ergibt sich ein multifunktionaler Eingriffswert von rund 7.465 m² EFÄ.

Der Ausgleich für den flächenhaften Eingriff erfolgt über die interne Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1 (extensiv gepflegte Mähwiese mit Anlage einer 5,0 m breiten Hecke). Innerhalb der herzustellenden extensiv gepflegten Wiesenfläche ist als Vorsorgemaßnahme für Amphibien und Brutvögel ein Kleingewässer anzulegen (Siehe hierzu auch unter Punkt 6.6.5 im Teil 2 der Begründung)

6.6.4. Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand

Mit der Herstellung der Anbindung des Plangebietes an den Nord-Ost-Zubringers und an das Gewerbegebiet Dargetzow (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“) über die Straße „Am Ring“ sowie für den Neubau einer Trinkwasserleitung ergeben sich Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand.

Die Anbindung des Plangebietes an den Nord-Ost-Zubringer nördlich des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens ist städtebauliches Ziel der Hansestadt Wismar. Die Anbindung steht im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegrößtstandortes auf dem Gebiet der Gemeinde Hornstorf. Unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes für den Gewerbegrößtstandort auf den Gebieten der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf erfolgt die verkehrliche Anbindung an den Nord-Ost-Zubringer (Knotenpunkt). Die verkehrsrechtlichen Abstimmungen zu dem geplanten Knotenpunkt wurden bereits geführt. Die Planunterlagen wurden von MIV (Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH Schwerin) erstellt. Es ist beabsichtigt die verkehrliche Anbindung mittig zwischen den beiden lichtsignalgeregelten Knoten zwischen der An- und Abfahrt zur Autobahn und dem Knotenpunkt mit der K35 Richtung Hornstorf herzustellen. Anderweitige Varianten wurden überprüft, scheiden jedoch wegen der entsprechenden Knotenpunktabstände und auch wegen fehlenden Eigentums aus.

Mit der Lage des neuen Knotenpunktes wird ebenfalls das Bodendenkmal „Landwehr Wismar-Hornstorf“ sowie die in dem Bereich der Landwehr vorhandene Feldhecke beachtet. Die Anbindung des Gewerbegrößtstandortes (Bebauungsplanes Nr. 10) der Gemeinde Hornstorf erfolgt in dem Bereich der Feldhecke, in dem die Feldhecke bereits eine Lücke aufweist, da somit eine geringe Beeinträchtigung auf das Bodendenkmal und die Feldhecke gegeben ist.

Das Planvorhaben entspricht den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung und ist leistungsfähig anzubinden. Eine leistungsfähige Anbindung kann nur an dem gegebenen Standort erfolgen.

Demnach ist aus den oben aufgeführten Gründen für die Anbindung des Plangebietes an den Nordostzubringer die Rodung von 4 gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen erforderlich.

Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Hansestadt Wismar besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Gemäß

§ 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Eingriffe in den Baumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V Abs.1 sind „[...] einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen [...] gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von [...] einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten [...].“ Nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde vom Verbot der Beseitigung geschützter Bäume Ausnahmen zulassen, wenn Voraussetzungen nach § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Die unvermeidbaren Eingriffe sind vom Verursacher durch Neuanpflanzungen auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen.

Eingriffe in einseitige Baumreihen, die einem Schutz gemäß § 19 NatSchAG M - V unterliegen, werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass) beurteilt.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses bzw. des Alleenerlasses bewertet und kompensiert.

Baumbestand

Westlich des Nord-Ost-Zubringers wurde auf dem Abschnitt zwischen der Landwehr und dem Anschluss an die B105 eine Berg-Ahorn-Baumreihe neu angelegt. Von diesen Neuanpflanzungen sind 4 Bäume von einer Rodung betroffen.

Zwei von den vier Bäumen weisen starke Schäden im Stammbereich auf (siehe nachfolgende Fotos und Abbildung).



Foto 1: Berg-Ahorn Nr. 1 (Blick nach Südost)



Foto 2: Berg-Ahorn Nr. 1 (Blick nach Südwest)



Foto 3: Berg-Ahorn Nr. 1 (Blick nach Nordost)



Foto 4: Berg-Ahorn Nr. 2 (Blick nach Süden)



Foto 6: Berg-Ahorn Nr. 4 (Blick nach Nordost)

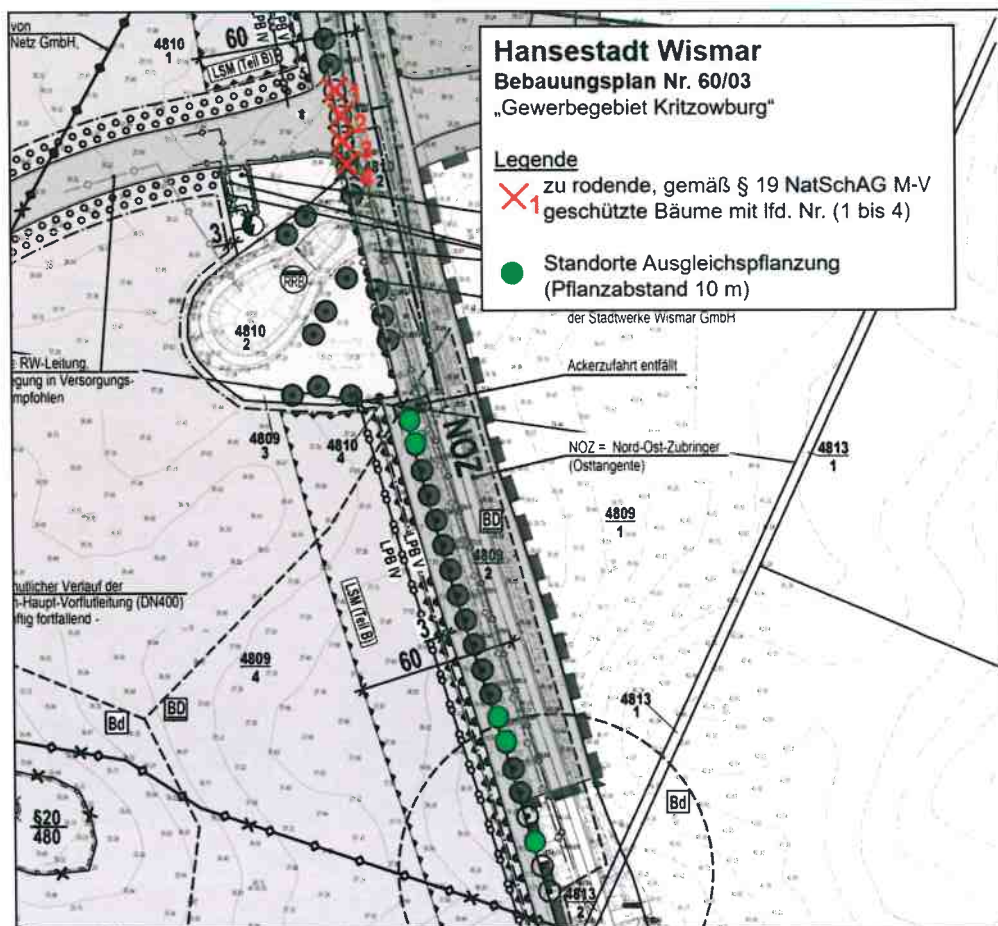


Abb. 15: Auszug Planzeichnung, Kennzeichnung der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten, zu rodenden Bäume und Darstellung der Standorte der Ausgleichspflanzungen

Im Anbindungsbereich des Plangebietes an das Gewerbegebiet Dargetzow befindet sich ein jüngerer Einzelbaum (siehe nachfolgendes Foto). Aufgrund des geringen Stammumfangs von < 20 cm soll dieser Baum umgepflanzt werden.



Foto 7: jüngerer Einzelbaum

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen

Gemäß Punkt 5.2 des Alleenerlasses ist für die Fällung von Bäumen einer Baumreihe eine Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen, unabhängig von ihrem Stammumfang. Dabei ist von den drei zu kompensierenden Bäumen ein Baum zu pflanzen und für zwei nicht durch Pflanzung kompensierte Bäume eine Zahlung von 400,-€ pro Baum in den Alleefond zu leisten (vgl. Punkt 5.2 Alleenerlass).

Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume folgender Kompensationsbedarf.

Tab. 16: Ermittlung Kompensationsbedarf für Rodungen

Baumstandort	Art	Schutz (§ 19 NatSchAG M-V)	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
Anbindungsbereich Planstraße A an Nord-Ost-Zubringer						
1	Berg-Ahorn	§ 19	1:3	3	1	2
2	Berg-Ahorn	§ 19	1:3	3	1	2
3	Berg-Ahorn	§ 19	1:3	3	1	2

Baumstandort	Art	Schutz (§ 19 NatSchAG M-V)	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
4	Berg-Ahorn	§ 19	1:3	3	1	2
Gesamtsumme				12	4	8

Als Ausgleich für die Rodung der 4 gemäß § 19 NatSchAG M -V geschützten Berg-Ahorne sind 4 Ausgleichspflanzungen zu leisten und für 8 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 400,-€ pro Baum, insgesamt 3.200,-€, in den Alleefond zu zahlen oder 8 weitere Ausgleichspflanzungen zu leisten.

Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Nr. 5.4 des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,20 m und einem Stammumfang von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine fünfjährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen.

Die Hansestadt Wismar hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeit für folgende Ausgleichspflanzungen und Ersatzzahlung entschieden.

Für die Rodung der 4 gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Berg-Ahorne sollen 5 Ausgleichspflanzungen umgesetzt und für 7 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 400,-€ pro Baum, insgesamt 2.800,-€, in den Alleefond gezahlt werden.

Für die Anpflanzungen sind Berg-Ahorne zu verwenden.

Vier von 5 Ausgleichspflanzungen sollen innerhalb des Plangebietes innerhalb des Straßenbegleitgrüns auf der Straßenverkehrsfläche Nord-Ost-Zubringer, auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar als Lückenbepflanzung der vorhandenen Baumreihe in einem Pflanzabstand von 10 m umgesetzt werden.

Eine von 5 Ausgleichspflanzungen, die nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt wird, erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar als Lückenbepflanzung der vorhandenen Baumreihe in einem Pflanzabstand von 10 m.

Das Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar befindet sich im Eigentum Hansestadt Wismar und steht für die Ausgleichspflanzungen zur Verfügung und wird dafür gesichert.

Mit der Umsetzung von 5 Ausgleichspflanzungen und der Ersatzzahlung für 7 Bäume in Höhe von insgesamt 2.800,-€ in den Alleefond sind die Eingriffe in die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume vollständig kompensiert.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung und Beeinträchtigung von § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen wurde

der unteren Naturschutzbehörde gereicht. Die Genehmigung für die Rodung liegt der Hansestadt Wismar vor (Datum Genehmigung: 24.03.2020). Entsprechend Hinweis 2 der erteilten Naturschutzgenehmigung nach § 19 NatSchAG M-V handelt es sich um eine Befristung von 3 Jahren, die in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag um bis zu 2 Jahre durch die zuständige untere Naturschutzbehörde verlängert werden kann.

Die Anzahl der zu rodenden Bäume sowie die Lage und Anzahl der Standorte für die Ausgleichspflanzungen wurde entsprechend des bei der unteren Naturschutzbehörde eingereichten Ausnahmeantrages sowie entsprechend der Naturschutzgenehmigung angepasst.

Zusätzlich für die erforderliche Rodung von vier Bäumen im Bereich der Straßenanbindung war die Rodung eines weiteren Baumes im Zusammenhang mit der Herstellung von Anlagen der Versorgung (Trinkwasserringleitung) vorgesehen. Die technische Planung wurde von Pöyry Deutschland GmbH entsprechend überarbeitet (Stand 19.03.2020). Mit der geringfügig veränderten Trassenführung der zukünftigen Trinkwasserleitung besteht das Rodungserfordernis nicht mehr. Der vorhandene Alleebaum wird als vorhandener Baum außerhalb des Plangeltungsbereiches berücksichtigt. Die Darstellung der 5 Standorte für die Ausgleichspflanzungen entlang des Nord-Ost-Zubringers innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgt in der Planzeichnung.

Gemäß Nebenbestimmung / Auflage 1c der Naturschutzgenehmigung nach § 19 NatSchAG M-V vom 24.03.2020 sind die Ausgleichspflanzungen gemäß textlicher Festsetzung II.2.7 spätestens 1 Jahr nach Fällung der Bäume durchzuführen. Die Durchführungsverpflichtung liegt bei der Hansestadt Wismar. Der Nachweis der Flächenverfügbarkeit wird zu den Verfahrensunterlagen genommen.

Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung sind die Belange des § 19 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Bei Arbeiten im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50m) der beiden angrenzenden geschützten Bäume (angrenzend an die zu rodenden Bäume Baumstandort 1 und Baumstandort 4) sind die notwendigen naturschutzfachlichen Genehmigungen auf der nachgelagerten Verfahrensebene zu beantragen.

Minimierungsmaßnahme – Umpflanzung

Es ist vorgesehen den beeinträchtigten, jungen Einzelbaum im Anbindungsbereich des Plangebietes an das Gewerbegebiet Dargetzow durch Umpflanzung an einen anderen Standort innerhalb des Plangebietes dauerhaft zu erhalten.

Der junge Einzelbaum soll innerhalb des Plangebietes entlang der Planstraße A auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ umgepflanzt werden.

Für das Umpflanzen sind folgende Punkte zu beachten:

- der Baum ist vor dem Umpflanzen fachgerecht vorzubereiten,
- der Baum ist einschließlich Wurzelballen umzupflanzen,
- Wurzelschnitt und ggfs. Abrisse sind fachgerecht zu behandeln,
- an dem neuen Baumstandort ist ein Bodenaustausch mit Oberboden vorzunehmen, die Baumgrube ist entsprechend aufzulockern,
- nach der Verpflanzung ist um den Wurzelballen eine Rehabilitationszone mit geeignetem Material herzustellen,
- der umgepflanzte Baum ist mittels Verankerung zu sichern,
- der Verlust an Wurzeln ist durch einen Kronenrückschnitt auszugleichen,
- die Baumscheibe ist mit Rindenmulch abzudecken,
- nach dem Umpflanzen ist für den Baum eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen, einschließlich ausreichend bemessener Bewässerungsgänge.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass ein dauerhafter Erhalt des Baumes an dem neuen Standort gewährleistet werden kann. Sollte wider Erwarten trotzdem der Baum abgängig sein, ist dieser durch eine Neuanpflanzung gemäß textlicher Festsetzung II.3.7 zu ersetzen und zu pflegen.

Aufgrund des geänderten Standortes für die Umpflanzung wurde der Bezug zur textlichen Festsetzung im Falle einer Neuanpflanzung entsprechend geändert.

Die Sicherung des Umpflanzens des jungen Einzelbaumes an einen anderen Standort sowie die ggf. zu erbringende Nachpflanzung wird im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens berücksichtigt. Da die Hansestadt Wismar als Erschließender auftritt, wird auf gesonderte vertragliche Vereinbarungen verzichtet.

6.6.5. Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 891.166 m² EFÄ.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens sollen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf, der nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden kann, soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen werden.

Im Plangebiet sollen folgende interne Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1: extensiv gepflegte Mähwiese mit Anlage einer 5,0 m breiten Hecke,
- Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2: flächige Anpflanzungen,
- Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3: flächige Anpflanzungen,
- Kompensationsmaßnahme 4 – KM 4: flächige Anpflanzungen,
- Kompensationsmaßnahme 5 – KM 5: extensiv gepflegte Mähwiese,
- Kompensationsmaßnahme 6 – KM 6: Anpflanzung von Einzelbäumen.

Das Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Der Kompensationswert der geplanten Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 6 wurde den entsprechenden Maßnahmenblättern der Anlage 6 der HzE entnommen.

Sofern die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen hergestellt wird, ist die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

Für die Maßnahmen des Zielbereiches 6 sind in den Kompensationswerten die Beeinträchtigungen durch Störquellen bereits berücksichtigt.

Berücksichtigung von Störquellen

Befindet sich die geplante Ausgleichsfläche in der Nähe zu Störquellen, führen diese zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme drückt sich durch einen Leistungsfaktor aus. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme nimmt mit der Entfernung zur Störquelle ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Beeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 17: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors

Wirkzone	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)
I	0,5
II	0,85

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig von der Störquelle. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Störquellen, die auf die geplanten internen Kompensationsmaßnahmen einwirken, sind die geplanten Gewerbegebiete und Planstraßen innerhalb des Plangebietes sowie innerhalb und außerhalb des Plangebietes der Nord-Ost-Zubringer sowie außerhalb des Plangebietes die Straße „Am weißen Stein“, die Siedlungslage von Kritzowburg, die Bahnanlage sowie das vorhandene Gewerbegebiet Dargetzow (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“). Die Planstraßen, die Bundesstraße und der Nord-Ost-Zubringer werden dem Vorhabentyp „Kreis-/Gemeindestraßen“ zugeordnet (siehe nachfolgende Abbildung). Danach ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tab. 18: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen“

Vorhabentyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Kreis-/Gemeindestraßen	50	
Bahnen	50	200
Wohnbebauung	50	200
Industrie- und Gewerbegebiet	50	200

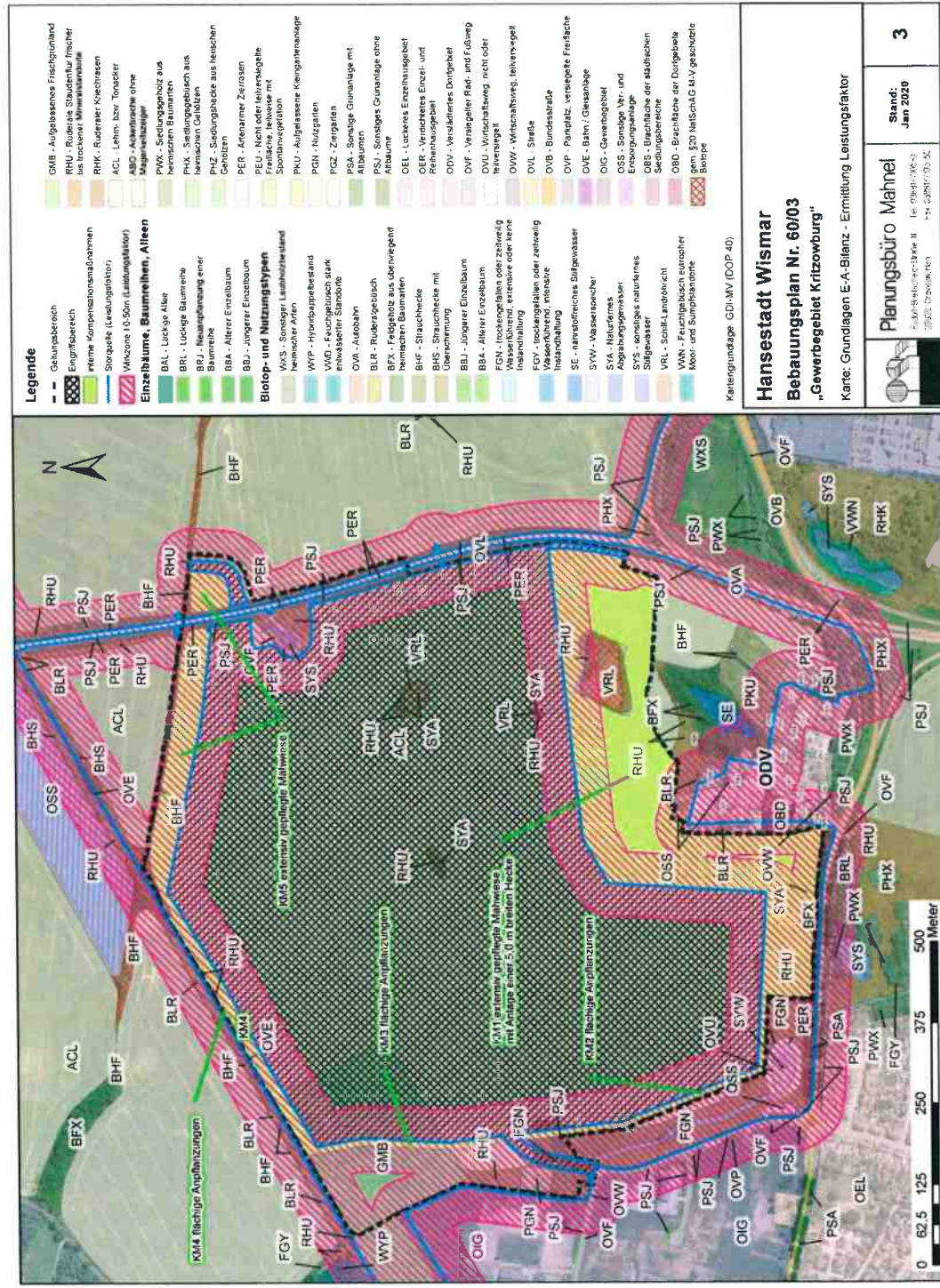


Abb. 16: Grundlagen E-A-Bilanz – Ermittlung Leistungsfaktor

Beschreibung der internen Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1: extensiv gepflegte Mähwiese mit Anlage einer 5,0 m breiten Hecke

Auf der südlich im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, ist der intensiv genutzte Acker als extensiv gepflegte Mähwiese zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ entlang der Straße „Am Weißen Stein“ sind zu erhalten. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung (spontane Begrünung ohne Initialeinsaat). Während der 5-jährigen Entwicklungspflege und zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist die Grünfläche zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der nördlichen Begrenzung zu den Gewerbeflächen ist eine 5,00 m breite Hecke anzulegen. Arten, Pflanzqualitäten, und Schutzmaßnahmen sind der Festsetzung II.3.1 zu entnehmen. Zwischen Hecke und Gewerbegebiet ist ein 2,00 m breiter Saumbereich herauszubilden. Bei geplanten Leitungen zwischen Hecke und Gewerbegebiet ist ein Saumbereich von 5,00 m herzustellen. Ausnahmsweise darf die Lage der Hecke bei geplanten Leitungen zwischen Hecke und Gewerbegebiet um bis zu 5,00 m verschoben werden. Der Saumbereich ist entsprechend breiter herzustellen.

Für die dreireihige Heckenpflanzung sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzungen beträgt der Flächenanteil an Bäumen mindestens 10%. Die Heister sind in Abständen von 3,00 m x 3,00 m und die Sträucher im Verband von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Heister (Hei. 2xv, Höhe mind. 150-175 cm):

Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Wildapfel (Malus sylvestris),
Traubenkirsche (Prunus padus).

Sträucher (2xv, Höhe mind. 80-100 cm):

Gemeine Hasel (Corylus avellana),
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata),
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen einmal jährlich, außer im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli, zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der Fläche ist unzulässig.

Für die Maßnahme „extensiv gepflegte Mähwiese“ wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 3,0 angenommen. Mit einer Maßnahmenfläche von rund 76.069 m² wird die Mindestflächengröße von 2.000 m² gemäß Maßnahmenblatt erfüllt. Für die Ermittlung der Maßnahmenfläche wurde nur die Ackerfläche angesetzt. Die in den Randbereichen vorhandene Ruderalflur (RHU) wurde nicht für die Aufwertung mit angerechnet.

Für die Maßnahme „Anlage einer 5,00 m breiten Hecke“ wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 1,0 angenommen. Mit einer Maßnahmenfläche von rund 4.650 m² wird die Mindestflächengröße von 1.000 m² gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Für die Ermittlung der Maßnahmenfläche wurde nur die Ackerfläche angesetzt. Die in den Randbereichen vorhandene Ruderalflur (RHU) wurde nicht für die Aufwertung mit angerechnet.

Gemäß dem Maßnahmenblatt 6.3.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) sind für die Anpflanzungen Strauch- und Baumarten zu verwenden. Dabei können laut dem Maßnahmenblatt 6.3.1 der HzE für die Baumanpflanzungen sowohl Bäume als Hochstämme (Überhälter) als auch Bäume als Heister gepflanzt werden. Die Hansestadt Wismar hat sich für eine Heckenanpflanzung ohne Überhälter entschieden. Demnach ist die Pflanzqualität nicht zu ändern. Die beiden großkronigen Bäume Esche (*Fraxinus excelsior*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) wurden aus der Pflanzliste gestrichen.

In den HzE (2018) sind keine konkreten Angaben zum Zeitpunkt der jährlichen Mahd während der 5-jährigen Entwicklungspflege für die nichtbepflanzten Flächen im Bereich der Heckenanpflanzungen enthalten. Zur Vermeidung von den durch die Pflegemahd auftretenden Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG hat die Hansestadt Wismar entschieden, den Zeitraum für die jährliche Mahd zu konkretisieren.

Aufgrund der nachträglich durch die Stadtwerke Wismar GmbH bekannt gegebenen neu zu verlegenden Leitungen (Trinkwasser und Elektroenergie) wurde eine Ausnahme hinsichtlich der Lage der anzupflanzenden Hecke getroffen.

Die Heckenanpflanzung dient der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Mit der Heckenanpflanzung und der Anlage einer extensiv gepflegten Mähwiese wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen.

Kompensationsmaßnahme 2 – KM2: flächige Anpflanzungen und
Kompensationsmaßnahme 3 – KM3: flächige Anpflanzungen

Auf der südwestlich im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 1“ (KM2) und auf der nordwestlich im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 2“ (KM3), die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB festgesetzt sind, sind flächige Anpflanzungen durchzuführen. Zu angrenzenden Flächen ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten und als Saumbereich zu entwickeln. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzungen beträgt der Flächenanteil an Bäumen mindestens 10%. Die Heister sind in Abständen von 3,00 m x 3,00 m und die Sträucher im Verband von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Heister (Hei. 2xv, Höhe mind. 150-175 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Traubenkirsche (*Prunus padus*).

Sträucher (2xv, Höhe mind. 80-100 cm):

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen einmal jährlich, außer im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli, zu mähen, das Mahdgut abzufahren und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutteinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Für die Maßnahmen wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 1,0 angenommen. Mit einer Maßnahmenfläche von insgesamt rund 2.100 m² wird die Mindestflächengröße von 1.000 m² gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Für die Ermittlung der Maßnahmenfläche für KM 2 wurde nur die Ackerfläche angesetzt. Die in den Randbereichen vorhandene Ruderalflur (RHU) wurde nicht für die Aufwertung mit angerechnet.

Für die Ermittlung der Maßnahmenfläche für KM 3 wurde nur die Ackerfläche angesetzt. Das vorhandene aufgelassene Frischgrünland (GMB) wurde nicht für die Aufwertung mit angerechnet.

Die Flächengröße der Maßnahmenfläche umfasst die Maßnahmenfläche ohne den 2,00 m breiten Saumbereich zu angrenzenden Flächen.

Gemäß dem Maßnahmenblatt 6.3.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) sind für die Anpflanzungen Strauch- und Baumarten zu verwenden. Dabei können laut dem Maßnahmenblatt 6.3.1 der HzE für die Baumanpflanzungen sowohl Bäume als Hochstämme (Überhälter) als auch Bäume als Heister gepflanzt werden. Die Hansestadt Wismar hat sich für eine Heckenanpflanzung ohne Überhälter entschieden. Demnach ist die Pflanzqualität nicht zu ändern. Die beiden großkronigen Bäume Esche (*Fraxinus excelsior*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) wurden aus der Pflanzliste gestrichen.

In den HzE (2018) sind keine konkreten Angaben zum Zeitpunkt der jährlichen Mahd während der 5-jährigen Entwicklungspflege für die nichtbepflanzten Flächen im Bereich der flächigen Anpflanzungen enthalten. Zur Vermeidung von den durch die Pflegemahd auftretenden Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG hat die Hansestadt Wismar entschieden, den Zeitraum für die jährliche Mahd zu konkretisieren.

Die Maßnahmen (KM2 und KM3) dienen der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Weiterhin wird durch die Anpflanzungen die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen.

Kompensationsmaßnahme 4 – KM4: flächige Anpflanzungen

Auf der im nördlichen Plangebiet parallel zur Bahnanlage angrenzende, festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 3“, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, sind flächige Anpflanzungen durchzuführen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Anpflanzungen zu integrieren. Zu angrenzenden Flächen ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten und als Saumbereich zu entwickeln. Weiterhin sind Anpflanzungen zur vorhandenen Leitungstrasse nur in einem Abstand von mindestens 2,50 m zulässig. Für Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzungen beträgt der Flächenanteil an Bäumen mindestens 10%. Die Heister sind in Abständen von 3,00 m x 3,00 m und die Sträucher im Verband von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Heister (Hei. 2xv, Höhe mind. 150-175 cm):
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*).

Sträucher (2xv, Höhe mind. 80-100 cm):
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen einmal jährlich, außer im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli, zu mähen, das Mahdgut abzufahren und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Für die Maßnahmen wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 1,0

angenommen. Mit einer Maßnahmenfläche von insgesamt rund 5.322 m² wird die Mindestflächengröße von 1.000 m² gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Für die Ermittlung der Maßnahmenfläche für KM 4 wurde nur die Ackerfläche angesetzt. Das vorhandene aufgelassene Frischgrünland (GMB) wurde nicht für die Aufwertung mit angerechnet.

Die Flächengröße der Maßnahmenfläche umfasst die Maßnahmenfläche ohne den 2,00 m breiten Saumbereich zu angrenzenden Flächen.

In den HzE (2018) sind keine konkreten Angaben zum Zeitpunkt der jährlichen Mahd während der 5-jährigen Entwicklungspflege für die nichtbepflanzten Flächen im Bereich der flächigen Anpflanzungen enthalten. Zur Vermeidung von den durch die Pflegemahd auftretenden Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG hat die Hansestadt Wismar entschieden, den Zeitraum für die jährliche Mahd zu konkretisieren.

Die Maßnahme dient dem Erhalt der vorhandenen Gehölze entlang der Bahnanlage. Weiterhin wird durch die ergänzenden Anpflanzungen die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen.

Kompensationsmaßnahme 5 – KM 5: extensiv gepflegte Mähwiese

Auf den Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal“, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, ist der intensiv genutzte Acker als extensiv gepflegte Mähwiese zu entwickeln. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung (spontane Begrünung ohne Initialeinsaat). Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege und zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist die Grünfläche zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der Fläche ist unzulässig.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 3,0 angenommen. Mit einer Maßnahmenfläche von rund 18.877 m² wird die Mindestflächengröße von 2.000 m² gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Die Maßnahme dient dem Erhalt der vorhandenen Feldhecke als Landschaftselement sowie dem Erhalt des Bodendenkmals „Landwehr“.

Weiterhin wird mit der Maßnahme die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen.

Kompensationsmaßnahme 6 – KM 6: Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Rahmen des Abwägungsprozesses hat sich die Hansestadt Wismar entschieden, anstelle der „Anlage von Baumreihen“ Einzelbaumanpflanzungen vorzunehmen. Die Hansestadt Wismar hat sich mit dem Konflikt der Festsetzung von Baumanpflanzungen als Allee und den notwendigen Zufahrten im Bereich der geplanten Allee auseinandergesetzt. In jedem Fall sind Zufahrten von den Planstraßen in die Gebiete im Rahmen der Festsetzungen ohne Ein-

schränkungen als zulässig zu sichern. Daher sind anstelle der Baumanpflanzungen als Allee nunmehr Baumanpflanzungen als Einzelbäume oder in Baumgruppen von der Hansestadt Wismar vorgesehen.

Die Hansestadt Wismar hat entschieden, die ursprünglich festgesetzte Baumart Hainbuche (*Carpinus betulus*), durch die Grau-Erle (*Alnus incana*) zu ersetzen. Innerhalb der Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind insgesamt 228 Einzelbäume in einem Maximalabstand von 15,00 m als Einzelbäume oder als Baumgruppen anzupflanzen. Für entsprechend der Grundstücksnutzung notwendige Bereiche für Zu- und Abfahrten ist eine Abweichung vom Maximalabstand von 15,00 m zulässig, sofern die Anpflanzung der Einzelbäume in einem artspezifischen Pflanzabstand erfolgt und die Ausnahme nicht zu einer Verringerung der Anzahl der auf Grund der Regelung zum Maximalabstand anzupflanzenden Bäume führt.

Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 qm unversiegelter Fläche mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag sowie ein unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung von mindestens 16 qm Grundfläche und 0,8 m Tiefe herzustellen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,50 m breit unbefestigt anzulegen. Die Baumscheibe bzw. der Baumstreifen sind vor Beschädigungen zu schützen und vor Verdichtung zu sichern. Die Baumscheibe bzw. der Baumstreifen sind dauerhaft von Leitungen freizuhalten. Die Einzelbäume sind über eine Dreibockanbindung zu verankern. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bei Ausfällen sind die Bäume artengleich zu ersetzen. Die Verankerung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Erziehungschnitte durchzuführen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Baumarten gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm (Stammumfang mind. 16/18 cm): Grau-Erle (*Alnus incana*).

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 6.22 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 1,0 angenommen. Mit den Mindestlängen von 1.200 m (nördlich der Planstraße A, 1.300 m südlich der Planstraßen A, B1 und B2) und 900 m (umgrenzte Fläche von Planstraßen A, B1 und B2) wird die Mindestlänge von 50 m gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Die Maßnahme dient der Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Zusammenfassung Kompensationsmaßnahmen

Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können insgesamt rund 191.783 m² KFÄ erbracht werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Der Ausgleich für den flächenhaften Eingriff in die zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope kann über die interne Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1 (extensiv gepflegte Mähwiese mit Anlage einer 5,00 m breiten Hecke) erbracht werden.

Innerhalb der herzustellenden extensiv gepflegten Wiesenfläche ist als Vorsorgemaßnahme für Amphibien und Brutvögel ein Kleingewässer anzulegen. Die Ausführung der Anlage und Gestaltung des Gewässers ist in der Ausführungs-

planung unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen unter Einbeziehung eines Artenschutzgutachters entsprechend festzulegen.

Das Kleingewässer innerhalb der Kompensationsmaßnahme 1 ist anteilig auf dem Flurstück 4789/5, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar herzustellen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Landgesellschaft MV und steht für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme zur Verfügung.

Die extensiv gepflegte Mähwiese wird auf einer Fläche von rund 76.069 m² hergestellt. Mit dieser Maßnahme können rund 145.6945 m² KFÄ erbracht werden. Von den rund 145.6945 m² KFÄ werden 7.465,02 m² KFÄ für den Ausgleich der Eingriffe in die geschützten Biotope zugeordnet. Dies entspricht einer Flächengröße von rund 3.952 m² Fläche, auf der die extensiv gepflegte Mähwiese herzustellen ist. Es werden die Flächen auf dem Flurstück 4798/5 der Flur 1 der Gemarkung Wismar als Ausgleich der Eingriffe in die geschützten Biotope zugeordnet. Die interne Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1 umfasst von dem Flurstück 4798/5 der Flur 1 der Gemarkung Wismar anteilig eine Fläche von rund 17.000 m², die aufgewertet werden kann. Das Flurstück 4798/5 der Flur 1 der Gemarkung Wismar ist im Eigentum Landgesellschaft M-V und steht für die Maßnahme zur Verfügung und wird dafür gesichert.

Da für die Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes für die Herstellung einer extensiv gepflegten Wiesenfläche zwei Leistungsfaktoren zu berücksichtigen sind, ist für die Ermittlung der Größe der benötigten Maßnahmenfläche das benötigte Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von rund 7.465 m² zu gleichen Anteilen (jeweils 50%) in die Berechnung eingegangen.

Tab. 19: interne Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (A) [m ²]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m ²]
Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1: extensiv gepflegte Mähwiese mit Anlage einer 5,0 m breiten Hecke,				
extensiv gepflegte Mähwiese	45.981,24	3,00	0,50	68.971,87
<i>davon auf privaten Flächen</i>	<i>34.851,23</i>	<i>3,00</i>	<i>0,50</i>	<i>52.276,85</i>
<i>davon auf zur Verfügung stehenden Flächen</i>	<i>11.130,01</i>	<i>3,00</i>	<i>0,50</i>	<i>16.695,01</i>
<i>davon Zuordnung für Eingriff in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (50%)</i>	<i>2.488,34</i>	<i>3,00</i>	<i>0,50</i>	<i>3.732,51</i>
extensiv gepflegte Mähwiese	30.087,34	3,00	0,85	76.722,73
<i>davon auf privaten Flächen</i>	<i>20.562,39</i>	<i>3,00</i>	<i>0,85</i>	<i>52.434,10</i>
<i>davon auf zur Verfügung stehenden Flächen</i>	<i>9.524,95</i>	<i>3,00</i>	<i>0,85</i>	<i>24.288,63</i>
<i>davon Zuordnung für Eingriff in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (50%)</i>	<i>1.463,73</i>	<i>3,00</i>	<i>0,85</i>	<i>3.732,51</i>
Zwischensumme	76.068,59			145.694,59

Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (A) [m ²]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation $KFÄ = A \times K \times L$ [m ²]
davon auf privaten Flächen	55.413,63			104.710,95
davon auf zur Verfügung stehenden Flächen	20.654,96			40.983,64
davon Zuordnung für Eingriff in § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (50%)	3.952,07			7.465,02
Anlage einer 5,0 m breiten Hecke	4.650,00	1,00	-	4.650,00
davon auf privaten Flächen	3.010,00	1,00	-	3.010,00
davon auf zur Verfügung stehenden Flächen	1.640,00	1,00	-	1.640,00
Zwischensumme KM	80.718,59			150.344,59
davon auf privaten Flächen	58.423,63			107.720,95
davon auf zur Verfügung stehenden Flächen	22.294,96			42.623,64
Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2: flächige Anpflanzungen				
	1.605,83	1	-	1.605,83
davon auf privaten Flächen	112,87	1	-	112,87
davon auf zur Verfügung stehenden Flächen	1.492,97	1	-	1.492,97
Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3: flächige Anpflanzungen				
	494,59	1	-	494,59
davon auf zur Verfügung stehenden Flächen	494,59	1	-	494,59
Kompensationsmaßnahme 4 – KM 4: flächige Anpflanzungen				
	5.321,98	1	-	5.321,98
davon auf privaten Flächen	2.541,98	1	-	2.541,98
davon auf zur Verfügung stehenden Flächen	2.780,00	1	-	2.780,00
Kompensationsmaßnahme 5 – KM 5: extensiv gepflegte Mähwiese				
	18.877,00	3	0,5	28.315,49
davon auf privaten Flächen	11.449,73	3	0,5	17.174,60
davon auf zur Verfügung stehenden Flächen	7.427,27	3	0,5	11.140,90
Kompensationsmaßnahme 6 – KM 6: Anpflanzung von Einzelbäumen				
228 Bäume (Gesamtlänge: 3.400 m; Pflanzabstand: 15 m; pro Baum 25 m²)	5.700,00	1	-	5.700,00
davon auf zur Verfügung stehenden Flächen	5.700,00	1	-	5.700,00

Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (A) [m ²]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation $KFÄ = A \times K \times L$ [m ²]
Summe interner Maßnahmen [m²]	112.717,99	Summe interner Maßnahmen KFÄ [m²]		191.782,49
<i>davon auf privaten Flächen</i>	72.528,20			127.550,39
<i>davon auf zur Verfügung stehenden Flächen</i>	40.189,79			64.232,10
<i>davon Zuordnung für Eingriff in § 20 NatSchAG M-V geschützte Bio- tope (50%)</i>	3.952,07			7.465,02

Demnach sind noch 699.383,31 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) über externe Maßnahmen zu erbringen. Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 699.384 m² EFÄ, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, sollen Ökopunkte in Höhe des erforderlichen Bedarfs aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.

Nach Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen (KM 1 bis KM 6) und dem Erwerb von 699.384 Ökopunkten kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

Für die Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahmen stehen nur die Flächen zur Verfügung, die im Zugriff der Hansestadt Wismar stehen. Die privaten Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Allein mit den festgesetzten internen Kompensationsmaßnahmen sind die Ausgleichserfordernisse nicht realisierbar. Für das fehlende Ausgleichsdefizit in Höhe von rund 127.551 m² KFÄ werden Ökopunkte aus der Landschaftszone Ostseeküstenland erworben und verbindlich gesichert.

Demnach sind insgesamt 826.934 Ökopunkte (699.383,31 + 127.550,39 = 826.933,70) zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwerben.

6.6.6. Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen. Die für das Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie ausgewiesen. D.h. in diesen Gebieten ist einer gewerblichen Nutzung der Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen.

Weiterhin wird durch den Erhalt von Heckenstrukturen (Landwehr), die flächenhaften Anpflanzungen im nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Bereich, die Heckenanpflanzung südlich und östlich des Teilgebietes GE6 und südlich des Teilgebietes GE4, die Erhaltung und Neuanpflanzung von Einzelbäumen, die Anlage von Wiesenflächen südlich der Landwehr sowie westlich

und nördlich um Kritzowburg sowie die Anlage und Gestaltung von zwei Kleingewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg wird zum Erhalt und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Landschaftsbildes beigetragen und Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild minimiert.

Als Ausgleich für die Rodung der 4 gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Berg-Ahorne werden insgesamt 5 Ausgleichspflanzungen umgesetzt und für 7 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 400,-€ pro Baum, insgesamt 2.800,-€ in den Alleefond gezahlt.

Vier von 5 Ausgleichspflanzungen sollen innerhalb des Plangebietes innerhalb des Straßenbegleitgrüns auf der Straßenverkehrsfläche Nord-Ost-Zubringer, auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar als Lückenbepflanzung der vorhandenen Baumreihe umgesetzt werden.

Eine von 5 Ausgleichspflanzungen, die nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt wird, erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar als Lückenbepflanzung der vorhandenen Baumreihe.

Weiterhin wird ein durch das Vorhaben beeinträchtigter junger Einzelbaum durch Umpflanzung an einen anderen Standort innerhalb des Plangebietes dauerhaft erhalten. Der junge Einzelbaum soll innerhalb des Plangebietes entlang der Planstraße A auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ umgepflanzt werden.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 891.166 m² EFÄ.

Mit den internen Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 6 auf den zur Verfügung stehenden Flächen werden rund 64.232 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ausgeglichen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 826.934 qm EFÄ, die nicht über interne Maßnahmen auf den zur Verfügung stehenden Flächen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen.

Nach Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen (KM 1 bis KM 6) auf den zur Verfügung stehenden Flächen und dem Erwerb von 826.934 Ökopunkten kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 20: Gesamtbilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	- interne Kompensationsmaßnahmen <i>KM 1 bis KM 6</i> auf den zur Verfügung stehenden Flächen 64.232,10 m ² KFÄ und - Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ 826.934 m ² KFÄ
891.165,80 m ² EFÄ	
- Eingriffe in den Baumbestand	- Ausgleichspflanzungen und Umpflanzung
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
891.165,80 m ² EFÄ	891.166,10 m² KFÄ
4 Ausgleichspflanzungen, 8 Wahlausgleichspflanzungen oder Ersatzzahlung für 8 Bäume und 1 Umpflanzung	4 Ausgleichspflanzungen im Plangebiet innerhalb des Straßenbegleitgrüns auf der Straßenverkehrsfläche Nord-Ost-Zubringer, auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar, 1 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar, Ersatzzahlung für 7 Bäume in Höhe von 2,800,-€, in den Alleefond und 1 Umpflanzung innerhalb des Plangebietes entlang der Planstraße A auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) Programmsatz 4.3.1 (1) **(Z)** wurde der Gewerbegroßstandort Wismar-Kritzow als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt. In diesen Gebieten hat die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe. Die Nichtdurchführung der Planung steht den Zielen der Raumordnung entgegen. Die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB wird verletzt.

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand der einzelnen Schutzgüter beibehalten wird. Dies bedeutet eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, verbunden mit Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Die natürliche Geländeform bleibt erhalten und ein Durch-

stich durch das obertägig sichtbare Bodendenkmal „Landwehr Wismar-Hornstorf“ wird nicht durchgeführt. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche würde bis an die Landwehr heran erfolgen.

Die vorhandenen geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, sowie der vorhandene Baumbestand an der Osttangente bleiben im Bestand erhalten und können sich entwickeln. Der Lebensraum für die beschriebenen Tierarten würde nicht beeinträchtigt.

8. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Entsprechend dem Beschluss der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 29.01.2002 waren Großstandorte für gewerbliche Ansiedlungen in M-V zu untersuchen und planerisch vorzubereiten. Einer dieser Standorte ist der Bereich Wismar-Kritzow. In einer Machbarkeitsstudie erfolgten unter Federführung des Ministeriums für Arbeit und Bau und des Wirtschaftsministeriums in Zusammenarbeit mit den Ämtern für Raumordnung und Landesplanung bereits Untersuchungen zur Erschließung der Standorte, zu Konflikten mit der Natur und Landschaft und zu Eigentumsverhältnissen sowie eine Bewertung des Nachfragepotentials. Dabei wurde die besondere Standortgunst von Wismar-Kritzow hervorgehoben und somit dem Standort gute Entwicklungsmöglichkeiten zur Eignung für Gewerbeansiedlungen bestätigt.

Andere Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht in Betracht.

9. Zusätzliche Angaben

9.1. Hinweise auf Kenntnislücken

Für die Analyse der Schutzgüter liegen neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen die Aussagen der gefertigten Gutachten (Anlagen 1-8 der Begründung) zugrunde. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Kenntnislücken auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht zu verzeichnen.

9.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern“ sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gemäß Nebenbestimmung / Auflage 1c der Naturschutzgenehmigung nach § 19 NatSchAG M-V vom 24.03.2020 sind die Ausgleichspflanzungen gemäß textlicher Festsetzung II.2.7 spätestens 1 Jahr nach Fällung der Bäume durchzuführen. Der unteren Naturschutzbehörde sind die Fällung sowie die Durchführung der Pflanzung 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich anzuzeigen.

Gemäß Auflage 1 der Naturschutzgenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vom 24.02.2020 sind innerhalb der Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1: extensiv gepflegte Mähwiese mit Anlage einer 5,00 m breiten Hecke die festgesetzten Maßnahmen auf einer Fläche von 3.952 m² (anteilig auf dem Flurstück 4798/5 der Flur 1, der Gemarkung Wismar) bis zum 30.11.2021 umzusetzen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Der Vollzug der artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist im Rahmen einer biologischen Baubegleitung zu sichern. Nach Ausführung der Maßnahmen ist ein Protokoll dazu der unteren Naturschutzbehörde zeitnah zur Verfügung zu stellen.

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser sollte innerhalb des Plangeltungsbereiches stets kontrolliert werden. Im Hinblick auf den Grundwasserschutz sind Grundwassermessstellen innerhalb des Plangeltungsbereiches im An- und Abstrom zu errichten. Ein Grundwassermonitoring an der Abstrom-Messstelle hat jährlich und an der Anstrom-Messstelle im 5-Jahresabstand zu erfolgen.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Die Auswirkungen des Gewerbelärms und die Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente sind im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens und der Bauabnahme zu überwachen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ und dem parallel dazu eingeleiteten Verfahren zur 49. Änderung des Flächennutzungspla-

nes wird der Entwicklung eines Gewerbegebietes innerhalb des Gewerbegrößtandort Wismar-Kritzow Rechnung getragen. Die Hansestadt Wismar entspricht mit dieser Planung den Zielen der Raumordnung und entwickelt das Gewerbegebiet innerhalb des Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe. In diesen Gebieten hat die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und den Vorbelastungen im Plangebiet sind ohne Maßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 an der nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung nicht zu gewährleisten. Die räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen ist bei der Entwicklung des Gewerbebestandes nicht vollumfänglich realisierbar. Zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung wurde ein ca. 90 m breiter Schutzgrünstreifen als räumliche Trennung berücksichtigt. Für das Gewerbegebiet selbst erfolgt eine Gliederung nach dem Geräuschemissionsverhalten der Betriebe durch Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten. Die festgesetzten Lärmemissionskontingente berücksichtigen die schützenswerten Wohnnutzungen in der Umgebung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch Überbauung von bisher unbebauten/ unversiegelten Freiflächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Vorsorge- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit, das nicht über Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird über den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben.

Als Ausgleich für die Rodung der 4 gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Berg-Ahorne werden insgesamt 5 Ausgleichspflanzungen umgesetzt und für 7 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 400,-€ pro Baum, insgesamt 2.800,-€, in den Alleefond gezahlt.

Vier von 5 Ausgleichspflanzungen werden innerhalb des Plangebietes innerhalb des Straßenbegleitgrüns auf der Straßenverkehrsfläche Nord-Ost-Zubringer, auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar als Lückenbepflanzung der vorhandenen Baumreihe umgesetzt.

Eine von 5 Ausgleichspflanzungen, die nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt wird, erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar als Lückenbepflanzung der vorhandenen Baumreihe.

Weiterhin wird ein durch das Vorhaben beeinträchtigter junger Einzelbaum durch Umpflanzung an einen anderen Standort innerhalb des Plangebietes dauerhaft erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung des Verlustes von geschützten Biotopen sind nur geringfügig möglich. Mit Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen des

Schutzgutes Pflanzen/Biotop kompensiert. Flächenverluste der gesetzlich geschützten Biotop werden durch Neuanlage von Biotopen ausgeglichen.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen im Geltungsbereich (Inanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen) für die biologische Vielfalt sind die negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut durch den Verlust von Vegetation und Habitaten als gering einzuschätzen.

Bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu erwarten.

Durch den Erhalt von Heckenstrukturen (Landwehr), die flächenhaften Anpflanzungen im nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Bereich, die Heckenanpflanzung südlich und östlich des Teilgebietes GE6 und südlich des Teilgebietes GE4, die Erhaltung und Neuanpflanzung von Einzelbäumen, die Anlage von Wiesenflächen südlich der Landwehr sowie westlich und nördlich um Kritzowburg sowie die Anlage und Gestaltung von zwei Kleingewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg wird zum Erhalt und zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Landschaftsraumes beigetragen.

Schutzgut Boden/ Fläche

Durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen besteht eine Vorbelastung des Schutzgutes Boden. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit einem erhöhten Nährstoffeintrag von u.a. Düngemittel- und Agrochemikalienanreicherung sowie mit Verdichtungen in Fahrtrassen und der Entfernung der Vegetationsdecke zu rechnen. Weitere Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge aus den angrenzenden Verkehrsflächen (Nord-Ost-Zubringer) sind zu erwarten. Die Naturböden sind auf Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Überformung des Bodens und es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer großflächigen Überbauung durch Gewerbegebietsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Der Ausgleich für die Eingriffe soll über interne Kompensationsmaßnahmen und darüber hinaus durch den Erwerb von Ökopunkten erfolgen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Nach abgeschlossener Neufestsetzung ist das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B, ein untergeordneter Teilbereich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof gelegen. Aufgrund der anstehenden Böden (Geschiebemergel) erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über ein Regenwasserrückhaltebecken in die Vorflut.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich erhöhte Anforderungen an das Schutzgut Wasser, bedingt durch die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz finden Berücksichtigung.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind zur Kontrolle des Wirkungspfades Boden-Grundwasser im An- und Abstrom Grundwassermessstellen zu errichten und zu kontrollieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das obertägig sichtbare Bodendenkmal „Landwehr Wismar-Hornstorf“ das eine wissenschaftliche und kulturgeschichtliche Bedeutung besitzt und darüber hinaus Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen und deren Änderung oder Beseitigung nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen kann.

Des Weiteren sind Flächen bekannt, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben.

Das Plangebiet liegt ca. 3 km östlich des UNESCO-Welterbes „Altstadt Wismar“ und befindet sich außerhalb der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Altstadt Wismar“ sowie außerhalb der Sichtachsen des Managementplanes für das UNESCO-Weltkulturerbe.

Mit der Umsetzung der Planung ist der Erhalt des obertägig sichtbaren Bodendenkmals „Landwehr“ im Plangeltungsbereich verbunden. Der geplante Durchstich im Bereich des obertägig sichtbaren Bodendenkmals „Landwehr Wismar-Hornstorf“ ist für die Erschließung des landesweit bedeutsamen und gemeindeübergreifenden Gewerbegroßstandortes zwingend erforderlich. Der notwendige Durchstich parallel und in einem geringen Abstand zum Nord-Ost-Zubringer durch die Landwehr erfolgt an einer Stelle, an der die Hecke lückig ist, sodass die Auswirkungen minimiert werden. Die Sicherung des Bodendenkmals erfolgt zusätzlich über eine 50 m tiefe Abstandsfläche als Grünfläche. Eine Bepflanzung der Abstandsfläche ist zur Bewahrung und Erlebbarkeit des Bodendenkmals nicht zulässig. Der Abstandsbereich der Grünfläche im Bereich des Bodendenkmals im nördlichen Bereich des Plangebietes, an der Grenzhecke zu Hornstorf kann für die Ausgestaltung von Sichtbeziehungen außerhalb der definierten Sichtachsen des Managementplanes zur Altstadt genutzt werden. Somit ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodendenkmals und der Sichtbeziehungen.

Landschaftsbild

Der örtliche Landschaftsbildraum wird bereits durch störende bzw. negativ wirkende Landschaftsbildelemente wie den Bundesautobahnen A 20 und A 14, dem Nord-Ost-Zubringer, der Bundesstraße 105, der zwei Hochspannungsleitungen und der Gleistrasse zerschnitten. Durch die Verkehrstrassen bestehen bereits Beeinträchtigungen durch Verlärmung. In der Fernsicht wirken das hohe Gebäude der Werft und die Schornsteine des Industriegebietes „Am Haffeld“ mit den ständig sichtbaren Rauchfahnen sowie die Windenergieanlagen des Windparks Stofferstorf. Eine weitere Vorbelastung besteht durch die umliegenden Bebauung, insbesondere durch das Gewerbegebiet Dargetzow (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“). Bei Umsetzung der Planungsabsichten im Gewerbegebiet Dargetzow werden bis auf einen Grabenbereich Flächen bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar heran bebaut werden, auf denen überwiegend eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Dadurch werden sich be-

reits die Sichtbeziehungen zur Stadtsilhouette der Hansestadt Wismar entscheidend durch die gewerblichen Hochbauten verändern.

Das Landschaftsbild ist bereits durch vorhandene Nutzungen geprägt. Mit der Umsetzung der Planung werden bisher unbebaute Flächen bebaut und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Es kommt zu einem Verlust an unbebauter Landschaft und die Sichtbeziehung nach Wismar wird verändert. Es wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes durch die Umsetzung der Planung zu erwarten ist.

In Bewertung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung (Vorrangstandort für Gewerbe- und Industrie) und unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastungen sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich wird diese Veränderung des Landschaftsbildes akzeptiert.

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können in Bewertung des Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie als Ziel der Raumordnung durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen minimiert und kompensiert werden.

11. Referenzliste der Quellen

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008)
- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), Erschließung Großgewerbestandort Wismar-Kritzow, Regenentwässerung, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH, 19061 Schwerin vom 05.06.2018.
- Aktualisierung des Gutachtens vom 31.08.2018 zum Arbeitsstand des Bebauungsplanes Nr. 60/03 vom ergänzt am 23.11.2018, vom 29.11.2018. Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), Erschließung Großgewerbestandort Wismar-Kritzow, Regenentwässerung-Hydraulischer Nachweis, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH, 19061 Schwerin vom 24.10.2018.
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ (Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, vom 01.08.2018.
- Festsetzungen von Trinkwasserschutzzonen Wasserefassungen Wismar-Friedrichshof und Wismar-Wendorf, Teil F: hydrogeologisches Gutachten, FUGRO-HGN GmbH, vom 10.04.2010.
- Fugro Consult GmbH, Geschützteitsbewertung WSG Wismar-Friedrichshof, 19061 Schwerin vom 23.05.2016.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr.10 der Gemeinde Hornstorf für einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriestandort an der Osttangente, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, 23879 Mölln, Gutachten Nr.18-07-5 vom 31.08.2018, mit Aktualisierung des Gutachtens vom 31.08.2018 zum Arbeitsstand des Bebauungsplanes Nr. 60/03 ergänzt am 23.11.2018, vom 29.11.2018.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, vom 01.06.2018.
- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass).
- Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007.
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2019, www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm.
- Managementplan UNESCO Welterbestätte Altstadt, 1. Fortschreibung, August 2013.

TEIL 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ der Hansestadt Wismar wurde in der Sitzung der Bürgerschaft am 28.05.2020 gebilligt.

Hansestadt Wismar, den 11.06.2020



Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch das:

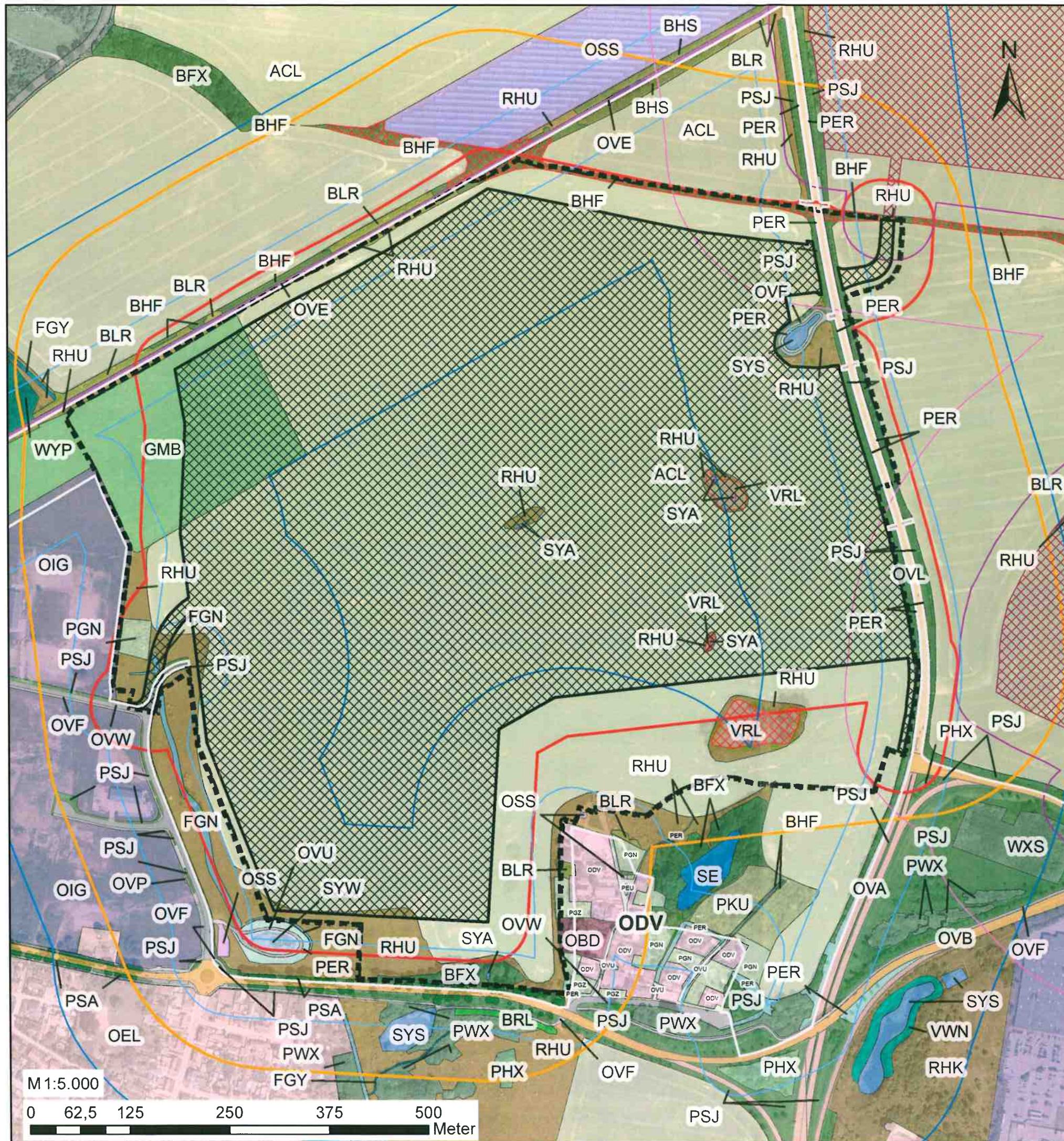
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 4

Anlagen

Der Begründung mit Umweltbericht liegen folgende Fachgutachten als Anlage zur Begründung bei.

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr.10 der Gemeinde Hornstorf für einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriestandort an der Osttangente, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, 23879 Mölln, Gutachten Nr.18-07-5 vom 31.08.2018.
- Anlage 2: Aktualisierung des Gutachtens vom 31.08.2018 zum Arbeitsstand des Bebauungsplanes Nr. 60/03 vom ergänzt am 23.11.2018, vom 29.11.2018.
- Anlage 3: Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), Erschließung Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow, Regenentwässerung, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH, 19061 Schwerin vom 05.06.2018.
- Anlage 4: Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), Erschließung Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow, Regenentwässerung-Hydraulischer Nachweis, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH, 19061 Schwerin vom 24.10.2018.
- Anlage 5: Hansestadt Wismar, Erschließung Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow, Vorplanung/Voruntersuchung, Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH vom 29.01.2018.
- Anlage 6: Hansestadt Wismar, Erschließung Großgewerbebestandort Wismar-Kritzow, Vorplanung/Voruntersuchung, Konzept zur Löschwasserbereitstellung Erläuterungsbericht, Pöyry Deutschland GmbH vom 06.2018.
- Anlage 7: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Hansestadt Wismar, Bebauungsplan 60/003 „Gewerbegebiet Kritzowburg“, (Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen vom 01.08.2018.
- Anlage 8: Fugro Consult GmbH, Geschütztheitsbewertung WSG Wismar-Friedrichshof, 19061 Schwerin vom 23.05.2016.
- Anlage 9: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen



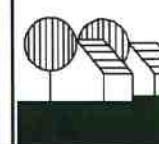
Legende

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">--- Geltungsbereich▨ Eingriffsbereich○ Störquelle□ WZ I 0-50m von Störquelle□ WZII 50-200m von Störquelle▨ Eingriffsbereich Hornstorf B-Plan Nr. 10□ WZ I 0-50m Hornstorf B-Plan Nr. 10□ WZII 50-200m Hornstorf B-Plan Nr. 10 | <ul style="list-style-type: none">VRL - Schilf-LandröhrichtVWN - Feuchtbüsch eutropher Moor- und SumpfstandorteGMB - Aufgelassenes FrischgrünlandRHU - Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener MineralstandorteRHK - Ruderaler KriechrasenACL - Lehm- bzw. TonackerABO - Ackerbrache ohne MagerkeitszeigerPWX - Siedlungsgehölz aus heimischen BaumartenPHX - Siedlungsgehölz aus heimischen GehölzenPHZ - Siedlungshecke aus heimischen GehölzenPER - Artenarmer ZierrasenPEU - Nicht oder teilweise versiegelte Freifläche, teilweise mit SpontanvegetationPKU - Aufgelassene KleingartenanlagePGN - NutzgartenPGZ - ZiergartenPSA - Sonstige Grünanlage mit AltbäumenPSJ - Sonstige Grünanlage ohne AltbäumeOEL - Lockeres EinzelhausgebietOER - Verdichtetes Einzel- und ReihenhausesgebietODV - Verstädtertes DorfgebietOVF - Versiegelter Rad- und FußwegOVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilweise versiegeltOVW - Wirtschaftsweg, teilweise versiegeltOVL - StraßeOVB - BundesstraßeOVP - Parkplatz, versiegelte FreiflächeOVE - Bahn / GleisanlageOIG - GewerbegebietOSS - Sonstige Ver- und EntsorgungsanlageOBS - Brachfläche der städtischen SiedlungsbereicheOBD - Brachfläche der Dorfgebietegem. §20 NatSchAG M-V geschützte Biotope |
| Wirkzonen <ul style="list-style-type: none">□ Wirkzone I 0-50m□ Wirkzone II 50-200m | |
| Einzelbäume, Baumreihen, Alleen <ul style="list-style-type: none">BAL - Lückige AlleeBRL - Lückige BaumreiheBRJ - Neuanpflanzung einer BaumreiheBBA - Älterer EinzelbaumBBJ - Jüngerer Einzelbaum | |
| Biotope- und Nutzungstypen <ul style="list-style-type: none">WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer ArtenWYP - HybridpappelbestandVWD - Feuchtbüsch stark entwässerter StandorteOVA - AutobahnBLR - RuderalgebüschBFX - Feldgehölz aus überwiegend heimischen BaumartenBHF - StrauchheckeBHS - Strauchhecke mit ÜberschirmungBBJ - Jüngerer EinzelbaumBBA - Älterer EinzelbaumFGN - trocken gefallen oder zeitweilig Wasserführend, extensive oder keine InstandhaltungFGY - trocken gefallen oder zeitweilig Wasserführend, intensive InstandhaltungSE - nährstoffreiches StillgewässerSYW - WasserspeicherSYA - Naturfernes AbgrabungsgewässerSYS - sonstiges naturfernes Stillgewässer | |

Kartengrundlage: GDI-MV (DOP 40)

Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“

Karte: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Stand:
Jan 2020