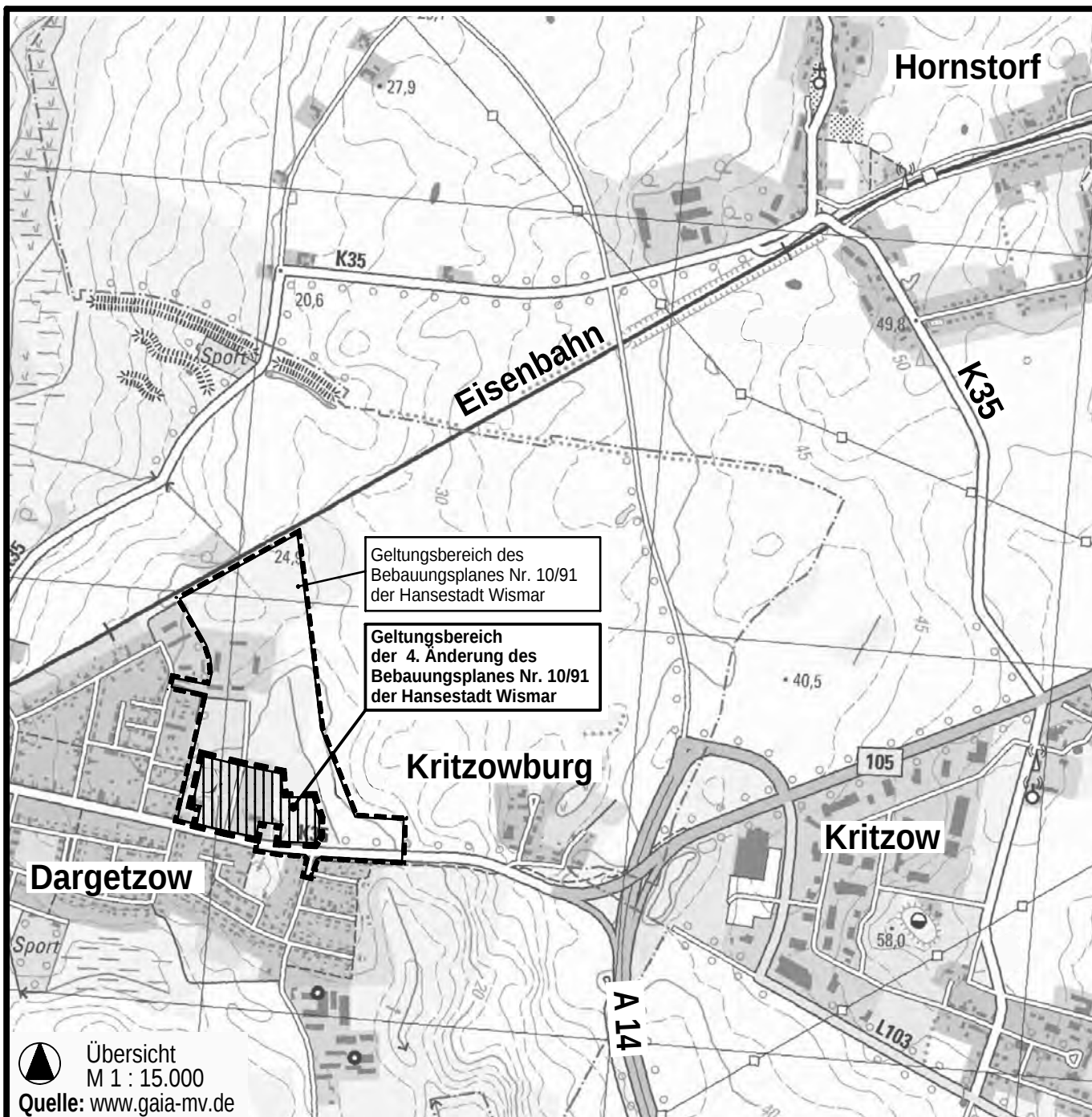




HANSESTADT WISMAR



STAND: Satzung
September 2019

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/91

"GEWERBEGEBIET DARGETZOW"

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	5
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt für das Plangebiet	5
2. Allgemeines	5
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.4 Rechtsgrundlagen	8
2.5 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB	10
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	10
3.1 Erfordernis der Planaufstellung	10
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	11
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	11
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)	14
4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	17
4.4 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar	17
4.5 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	20
4.6 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	20
4.7 Flächennutzungsplan	20
4.8 Landschaftsplan	22
4.9 Schutzgebiete-Schutzobjekte	22
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	23
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	23
5.2 Landschaftliche Situation und Anforderungen an die Planung	24
5.3 Naturräumlicher Bestand	24
6. Planungsziele und städtebauliches Konzept	26
6.1 Planungsziele	26
6.2 Städtebauliches Konzept	29
7. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes	32

7.1	Art der baulichen Nutzung	32
7.2	Maß der baulichen Nutzung	38
7.3	Höhenlage	39
7.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	40
7.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	40
7.6	Verkehrsflächen	40
7.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	41
7.8	Immissionsschutz	41
7.9	Grünordnerische Festsetzungen	48
8.	Örtliche Bauvorschriften	53
9.	Immissions- und Klimaschutz	54
10.	Verkehrliche Erschließung	55
11.	Ver- und Entsorgung	56
11.1	Wasserversorgung	56
11.2	Abwasserbeseitigung	56
11.3	Oberflächenwasserbeseitigung	56
11.4	Brandschutz/ Löschwasser	57
11.5	Energieversorgung	57
11.6	Telekommunikation	58
11.7	Abfallentsorgung	58
12.	Flächenbilanz	58
13.	Auswirkungen der Planung	59
13.1	Belange der Bundeswehr	59
13.2	Stadtsilhouette der Hansestadt Wismar/ Weltkulturerbe	59
14.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	60
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	60
14.2	Altlasten/ Abfall	60
14.3	Munitionsfunde	62
14.4	Trinkwasserschutz	63
14.5	Gewässerschutz	63
14.6	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	64
14.7	Bodenschutz	64
14.8	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	64
14.9	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	65
14.10	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	65
14.11	Technische Normen und Grundlagen	65
14.12	Freiflächenplan	65
14.13	Artenschutzrechtliche Belange	65
14.14	Belange der Bundeswehrverwaltung	66
14.15	Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers	66
14.16	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	66

14.17	Liste zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente für den Stadt - Umland - Raum (SUR) Wismar	66
14.18	Beschränkungen aus dem Immissionsschutz	67
14.19	Zeitliche Beschränkung der Beleuchtung der Werbung am Gebäude	68

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	69
---------------	--	-----------

1.	Anlass und Aufgabenstellung	69
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	69
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	70
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	70
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	72
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	72
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	75
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	114
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	122
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	134
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	135
8.	Zusätzliche Angaben	135
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	135
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	135
9.	Zusammenfassung	136
10.	Literaturverzeichnis	138

TEIL 3	Ausfertigung	139
---------------	---------------------	------------

1.	Beschluss über die Begründung	139
2.	Arbeitsvermerke	139

TEIL 4	Anlagen	140
---------------	----------------	------------

1.	Schalltechnische Untersuchung	140
2.	Orientierende Altlastverdachtsabklärung	140
3.	Bericht zur Altlastenuntersuchung	140
4.	Baugrunduntersuchungen, Baugrund- und Gründungsbeurteilung	140

5.	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse	140
6.	Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung	140
7.	Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild	140
8.	Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	140

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt für das Plangebiet

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 beschlossen, die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ aufzustellen. Im Rahmen dieser Änderung wird das Gebiet unmittelbar nördlich der Straße Am Weißen Stein für die Teilbereiche des Gewerbegebietes GE 2 und GE 3 betrachtet. Innerhalb der bereits rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 ist anstelle des Gewerbegebietes mit der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes vorgesehen.

Anstelle des Gewerbegebietes wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt, dessen konkrete Zielsetzungen im Einzelnen im Zuge des Aufstellungsverfahrens festgelegt wurden (sh. Teil 1, Punkt "6.1 Planungsziele" dieser Begründung).

Im Vorfeld der Bearbeitungen waren für die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes für Möbel und Fachmärkte bereits andere Standorte im Bereich der Hansestadt Wismar untersucht und geprüft worden. Unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage wurde dieser Standort favorisiert. Andere Standorte sind aus derzeitiger Erkenntnis und Prüfung von Alternativen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in der Hansestadt Wismar nicht geeignet.

Im Zuge der weiteren Vorbereitung wurden die erforderlichen Gutachten für die Verträglichkeit mit dem Einzelhandel und die Nachweise des ausreichenden Immissionsschutzes und weitere Gutachten erstellt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar aufgestellt. Die Verfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt die "Umwandlung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Bereich Dargetzow".

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dargetzow am östlichen Rand der Hansestadt Wismar und grenzt unmittelbar an den landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegroßstandort Wismar-Kritzow an.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Straße Am Ring (Planstraße C) und eine Linie in Verlängerung davon Richtung Westen bis zur im Bebauungsplan Nr. 10/91 festgesetzten öffentlichen Gehölzfläche sowie vom Grundstück 4785/22,
- im Osten: vom Grundstück 4785/22 sowie von der Straße Am Ring (Planstraße A),
- im Süden: von der Straße Am Weißen Stein sowie vom Grundstück 4785/16
- im Westen: von der im Bebauungsplan Nr. 10/91 festgesetzten öffentlichen Gehölzfläche sowie vom Grundstück 4785/34.

Die Lage und der Bereich des Gebietes sind der Planzeichnung sowie dem Deckblatt und dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

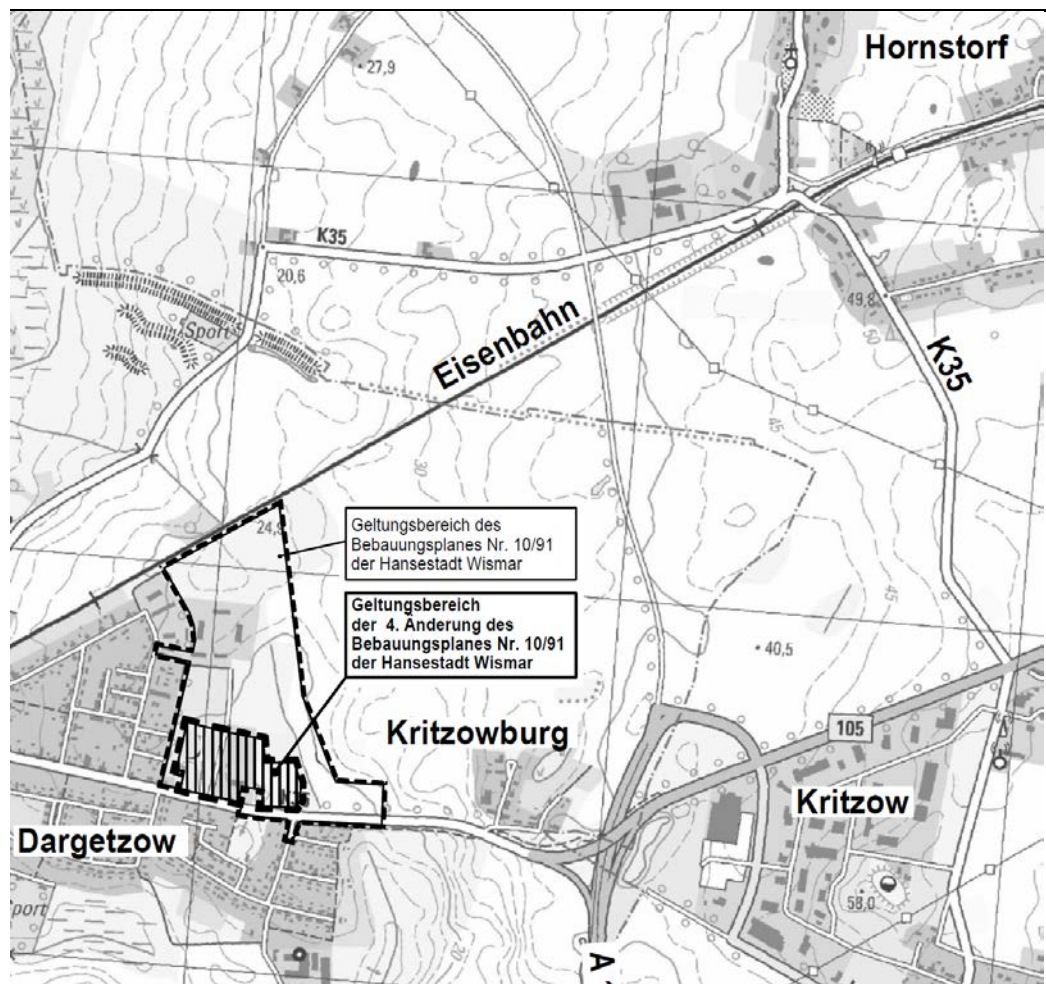


Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan wird ein Lage- und Höhenplan der ÖbVI des Vermessungsbüros Lothar Bauer – Kerstin Siwek, Kanalstraße 20,

23970 Wismar, verwendet. Lagebezug ist ETRS 89 mit dem Höhenbezugssystem DHHN (Stand April 2018). Zusätzlich dient ein ergänzendes Baumaufmaß als Plangrundlage (Stand Dezember 2018).

Die konkreten Angaben befinden sich auch auf der Planzeichnung.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und
- den Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan ist diese Begründung beigelegt. In der Begründung werden entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:

- Schalltechnische Untersuchungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar (Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in den südlichen Teilgebieten), Gutachten Nr. 17-10-5, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambecker Weg 146, 23879 Mölln vom 27.10.2017.
- Orientierende Altlastverdachtsabklärung, Kurzbericht Ankaufprüfung südl. Teilfläche des Gewerbegebietes „Dargetzow“ Am Weißen Stein, Wismar, DEKRA Herr Weller, 30.03.2017
- Bericht zur Altlastenuntersuchung im zu erschließenden Gewerbegebiet „Dargetzow“ in Wismar, Berichts-Nummer: B-003-0114, IUQ Dr. Krengel GmbH, Grevesmühlen, Januar 2014
- Neubau Fachmarktzentrum / Möbel Boss Am Weißen Stein in 23966 Wismar, Baugrunduntersuchungen, Baugrund- und Gründungsbeurteilung, Bericht Nr. 3.665, Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut Dr. Ing. Wese loh – Prof. Dr. Ing. Müller-Kirchenbauer mbH, Hannover, 18.08.2017
- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow, Junker und Kruse, Dortmund, April 2018

- Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ... , Junker und Kruse, Dortmund, 15. Januar 2019
- Fachmarktzentrum in Wismar - Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018
 - o Fachmarktzentrum in Wismar - Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung, Anlage 1 Planfall 2030, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018
 - o Fachmarktzentrum in Wismar - Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung, Anlage 2 Verkehrserzeugung Fachmarkt, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018
 - o Fachmarktzentrum in Wismar - Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung, Anlage 3 Nachweis der Verkehrsqualität, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018
- Fachbeitrag "Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild", Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, 2018
-
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht – Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 4. Änderung (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, vom 05.08.2019.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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)
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009

(BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GOVBl. M-V S. 221)
- AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905)
- KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808)
- AbfWG M-V – Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVObI. M-V S. 43), zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndG vom 22. Juni 2012 (GVObI. M-V S. 186)
- GewAbfV – Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234)
- AbfZustVO M-V – Abfallzuständigkeitsverordnung M-V vom 15. Juni 2012 (GVObI. M-V 2010, S. 240), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Oktober 2016 (GVObI. M-V S. 871)
- GefStoffV – Gefahrstoffverordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I Nr. 59 S. 1643, 1644), zuletzt geändert durch Art. 148 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)
- TRGS 519 – Technische Regeln für Gefahrstoffe – „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“, Ausgabe Januar 2014, zuletzt geändert 20.03.2014 (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, www.baua.de)
- LAGA M 20 – Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Nummer 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen (Reststoffen) Abfällen – Technische Regeln, Teil I, Allgemeiner Teil, 6.11.2003; Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 5.11.2004; Teil III: Probenahme und Analytik, 5.11.2004, http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_-von_Abfaellen/index.jsp)
- PN 98 – Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nummer 32 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Grundregeln für die Entnahme von Proben aus festen und stichfesten Abfällen sowie abgelagerten Materialien“
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom

17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465)

- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.1474)
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- 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)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

2.5 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nochmals parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Aufgrund der Komplexität des Planverfahrens und der umfangreich erforderlichen gutachterlichen Prüfungen wurde für die planungsrechtliche Vorbereitung des Möbelmarktes sowie ergänzende Fachmärkte im Beteiligungsverfahren die gesetzlich vorgeschriebene Mindestfrist für die Auslegung von 30 Tagen verlängert.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ ist es beabsichtigt, einen Möbelmarkt sowie ergänzende Fachmärkte des fachorientierten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels anzusiedeln. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, einen Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungseinrichtung für den Stadtteil Dargetzow an diesem Standort zu integrieren. Ziel ist die Ansiedlung eines zweigeschossigen Möbelfachmarktes (Möbel Boss) mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m² und einer Lagerfläche von ca. 3.600 m². Darüber hinaus ist die Ansiedlung von zwei, den Möbelmarkt ergänzenden Fachmärkten, mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 m² vorgesehen.

Der Standort ist für die Ansiedlung des Möbelmarktes geeignet und soll im Sinne einer Angebotsplanung gezielt für die Bündelung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird für den Stadtteil Dargetzow sowie für das Umland die Herstellung einer ausreichend und tragfähigen Nahversorgung geschaffen. Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele ist an diesem Standort ohne schädigende Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Wismar möglich und dient der Stärkung des gesamtstädtischen Einzelhandels.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar befindet sich auf Flächen, die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar überwiegend als Gewerbegebiet und in sehr untergeordneten Flächenanteilen in Bereichen nördlich der Straße Am Weißen Stein als Grünfläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt sind. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes zu schaffen, erfolgte die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Damit werden die Voraussetzungen gegeben, dass das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Flächen in der Satzung über die 1. Änderung/ 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Die straßenbegleitend zur Straße Am Weißen Stein im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Wohnbau- bzw. Grünflächen sind bereits in der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar unter dem Gesichtspunkt, dass Grundzüge der städtebaulich räumlichen Entwicklung der Hansestadt Wismar, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, davon nicht berührt sind, vernachlässigt worden. Vorrang wurde der Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet eingeräumt. Somit bezieht sich der maßgebliche Änderungsinhalt auf die Umwandlung von Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist am Planaufstellungsverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 14. Juni 2019 wurde als Bewertungsergebnis bekannt gegeben, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Eine der Grundlagen der übergeordneten Planung ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016. Das LEP M-V gibt die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung vor.

Gemäß dem LEP M-V ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum dargestellt, das in Teilbereichen oberzentrale Funktionen wahrnimmt. *„Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt*

werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden.“

Der zum Plangebiet benachbarte Gewerbegroßstandort ist Teil des gemäß 4.3.1 im LEP M-V als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie ausgewiesenen „landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandortes“ Wismar - Kritzow. Dementsprechend hat hier „die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“, was ebenfalls als Ziel der Raumordnung im RREP Westmecklenburg verankert ist. „Die festgelegten Großstandorte zeichnen sich grundsätzlich durch eine gute überregionale Verkehrsanbindung, eine unmittelbare Nachbarschaft zu Ober- und Mittelzentren, durch geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und durch entsprechende baurechtliche Voraussetzungen aus.“

Die unmittelbar westlich anschließenden Flächen des „Gewerbegebietes Dargetzow“ sollen auch als Einzelhandelsstandort und Bindeglied zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet mit für sie verschiedenartigen Versorgungsfunktionen, unter anderem auch zur Nahversorgung, entwickelt werden.

Der Bereich des Gebietes „Gewerbegebiet Dargetzow“ ist in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gewerbegroßstandort Wismar-Kritzow zu betrachten. Hieraus ergeben sich Synergien für die Beurteilung und Entwicklung des Standortes.

Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus dem LEP M-V sowie weitere angrenzende Bereiche.

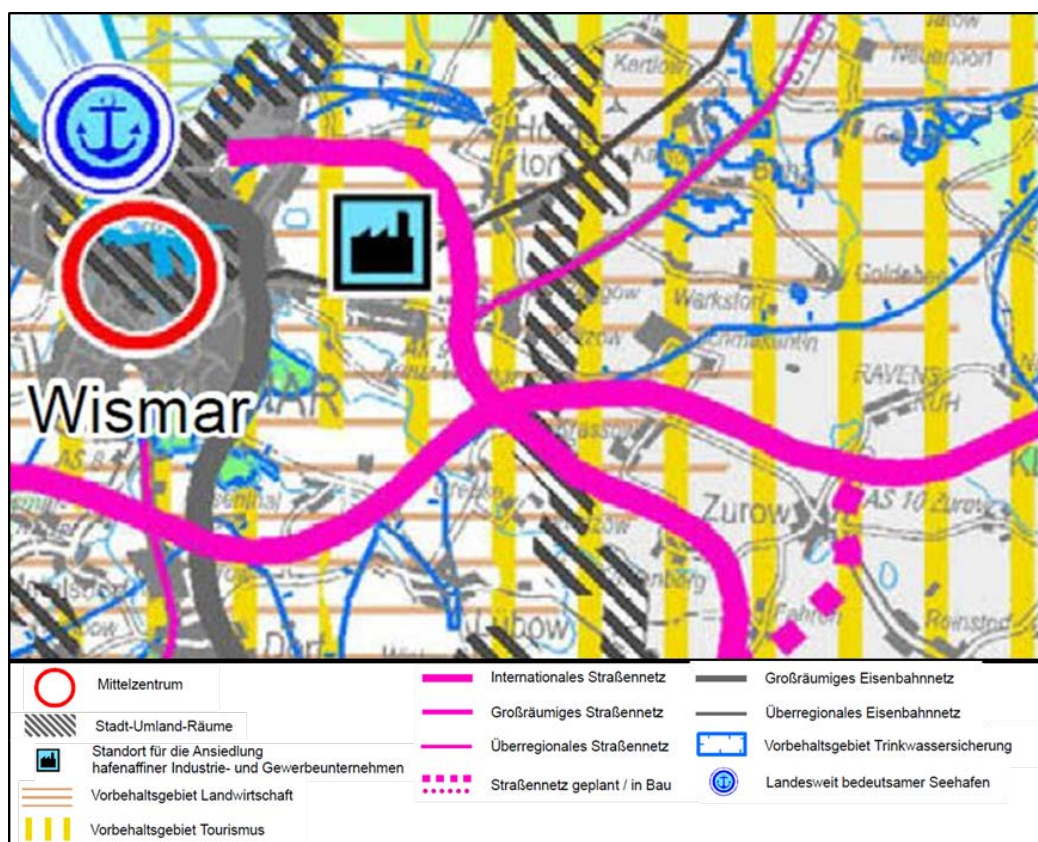


Abb. 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (Stellungnahme vom 25. August 2017) und das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (Stellungnahme vom 22. August 2017) teilten ihre Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 10/91 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit.

Sie sahen es als erforderlich an genauer zu prüfen, ob alle Ausnahmetatbestände gem. Programmsatz 4.3.2 (3) LEP M-V erfüllt sind, um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Dies wurde im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse (Stand: April 2018) hinreichend geprüft. Laut Analyse sind aufgrund des Lebensmitteldiscounters im Sinne von § 11 (3) BauNVO keine negativen städtebaulichen und/ oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Ebenso führte die Bewertung des Möbelmarktes zu dem Ergebnis, dass *„ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche [...] nicht zu erwarten ist.“* (Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse, Stand April 2018, S.40)

Des Weiteren merkte das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung an, dass gemäß Programmsatz 4.3.2 (4) sowohl eine Anbindung an das ÖPNV-Netz als auch an das Radwegenetz für die Zulässigkeit einer Ausnahme Voraussetzung ist.

„Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Dargetzow / Amsehweg, die durch zwei Buslinien angefahren wird, gegeben.“ (Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse, Stand April 2018, S.19) Diese befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Eine Anbindung an das Radwegenetz ist zurzeit nicht gegeben, ist aber im Zuge des Projektes durch mehrere Möglichkeiten zu realisieren. Zum einen führt südlich und parallel zur Straße „Am Weißen Stein“ ein ca. 2,5 m breiter Rad- und Fußweg entlang, der mit Hilfe der Querungshilfe des Kreisverkehrs das Plangebiet leicht an das Radwegenetz anschließen kann. Zum anderen wird die Straße „Am Ring“ westlich von einem ca. 1,8 m breitem Fuß- und Radweg begleitet. Durch eine zusätzliche Fuß- und Radwegezufahrt, parallel zur Autozufahrt, kann das Planungsgebiet neben der südlichen Zufahrt ebenso von Osten mit dem Rad angefahren werden. Des Weiteren sind Parkieranlagen für Fahrräder vorgesehen und werden im Konzept berücksichtigt.

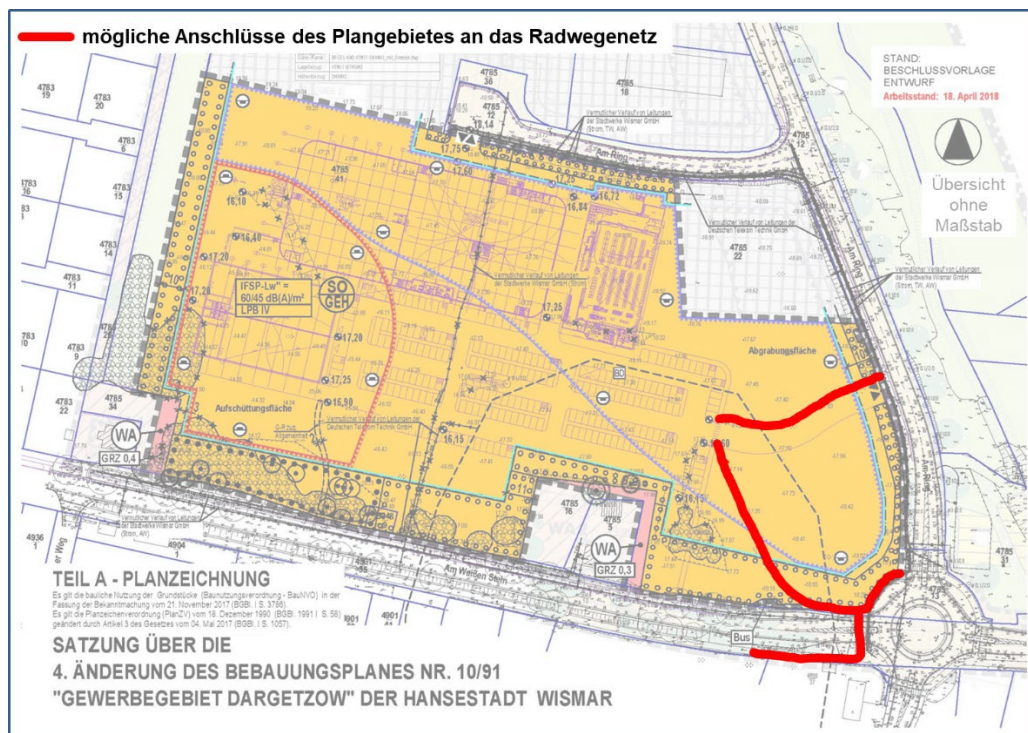


Abb. 3: mögliche Anschlüsse des Plangebietes an das Radwegenetz (Skizze)

„Dem Vorhaben kann eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bescheinigt werden.“ (Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse Junker + Kruse von Stand April 2018, S.41) Somit wird eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung unter Beachtung des Gutachtens vorausgesetzt und die Zulässigkeit als gegeben angesehen.

Für die Beurteilung der einzelnen Fläche wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt. Da das Regionale Raumentwicklungsprogramm auf dem Landesraumentwicklungsprogramm aufbaut bzw. auf einer den örtlichen Bezug betreffenden Maßstabsebene untersetzt, dessen Inhalte übernimmt und konkretisiert, wird dies für die Beschreibung der Belange der Raumordnung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ herangezogen.

In der landesplanerischen Stellungnahme gelangt das Amt für Raumordnung und Landesplanung (Stellungnahme vom 26.10.2018) zu dem Ergebnis, dass die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 und die zugehörige 62. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Eine maßgebliche Grundlage für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), welches über die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist. Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Zentralität

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

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

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

Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus dem RREP WM sowie weitere angrenzende Bereiche.

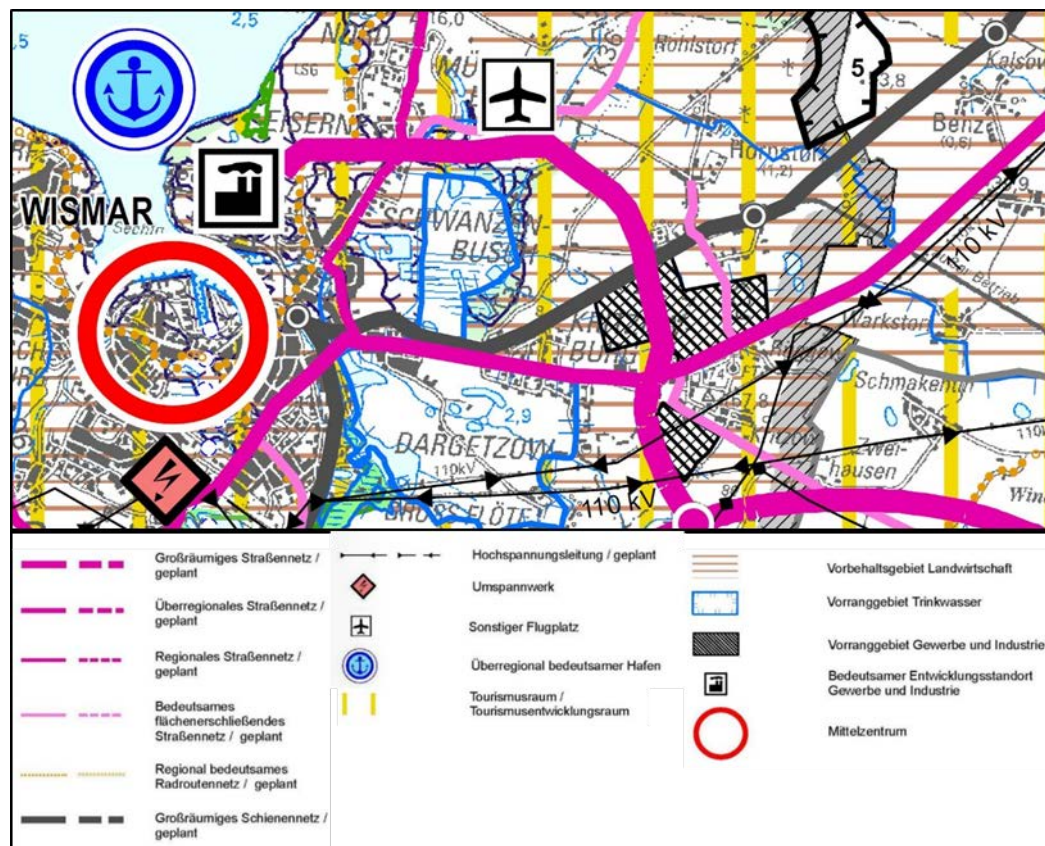


Abb. 4: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg (2011)

Tourismus:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Das RREP WM führt diesbezüglich aus:

3.1.3 (1):

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

3.1.3 (3):

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

3.1.3 (4):

„Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusentwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.“

3.1.3 (6):

„Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden. [...]“

Landwirtschaft:

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

Großflächiges Einzelhandelsvorhaben:

4.3.2 (5):

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).“

4.3.2 (7):

„Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in Stadt-Umland-Räumen dann angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich mit Öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt. Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen sind auf der

Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen.“

4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPlG M-V auch „*die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung*“. Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „*Eine geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte*“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Mit der 2. Fortschreibung des ISEK, die am 26.09.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen worden ist, wurden als Maßnahmen zur Erfüllung des Entwicklungszieles „Ansiedlung von Unternehmen durch aktive Vermarktung vorhandener und potentieller Standorte“ in der Hansestadt Wismar und seines Stadt-Umland-Bereiches u.a. die Planung und Umsetzung des Großgewerbestandortes Wismar - Kritzow definiert.

Die Entwicklung des Gewerbegrößtstandortes ist zudem in engem Zusammenhang mit dem Ausbau maritimer Wirtschaft sowie der Realisierung der Hafenerweiterung zu sehen. Wie im „Regionalen Flächenkonzept hafenauffine Wirtschaft Wismar“- beauftragt vom Regionalen Planungsverband Westmecklenburg - vom 13.07.2012 dargelegt, ist der Großgewerbestandort insbesondere aufgrund seiner verkehrsgünstigen Anbindung an den Seehafen Wismar zur Aufnahme beispielsweise von Logistikflächen prädestiniert. Es werden Synergien aus der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes im Zusammenhang mit dem Gewerbegrößtstandort gesehen.

4.4 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar

Die Hansestadt Wismar verfügt über ein Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar, welches von der Bürgerschaft der Hansestadt am 27.06.2013 als Selbstbindungsinstrument zur Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels beschlossen wurde.

Die Einzelhandelsstruktur im SUR Wismar ist durch folgende Schwerpunkte geprägt:

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Das Hauptzentrum Innenstadt übernimmt eine gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion. Die Innenstadt zeichnet sich durch ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie durch ein einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot und öffentliche Einrichtungen aus. Die Attraktivität der Wismarer Altstadt ist geprägt durch ihr historisches, denkmalgeschütztes Stadtbild und ihr kommt als wichtigster zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur des SUR zu. Die Hauptgeschäftslage ist als Fußgängerzentrum mit einem hohen Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel ausgebaut.

Nahversorgungszentren

Die gutachterlich definierten zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren innerhalb der Hansestadt Wismar übernehmen die Versorgungsfunktion für die jeweils umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

Außerhalb der Hansestadt Wismar wird der zentrale Bereich Dorf Mecklenburg als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum definiert.

Ergänzungsstandorte

Im SUR Wismar bestehen fünf weitere räumliche Angebotsschwerpunkte. Diese stellen städtebaulich nicht integrierte Sonderstandorte des vornehmlich großflächigen Einzelhandels teilweise mit Nahversorgungsfunktion dar und werden als Ergänzungsstandorte definiert.

Die generelle Zielsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar, dass weitere Ansiedlungen in den Tabubereichen auszuschließen sind, wird für den geplanten Standort differenziert betrachtet. Gutachterlich wird hierzu ausgeführt:

„Grundsätzlich umfassen die 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. Standort-bereiche ohne Einzelhandelsvorprägung sind für jeglichen großflächigen Einzelhandel auszuschließen.“

Diese Annahme ist für nicht zentrenrelevante Sortimente mit dargelegten Entwicklungsspielräumen nicht vollumfänglich zutreffend, für die zentrenrelevanten Randsortimente hingegen ist eine detaillierte Betrachtung erforderlich.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Hierzu ist im Regionalen Einzelhandelskonzept aufgeführt:

„Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb des SUR Wismar nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken regelmäßig städtebaulich integrierte solitäre Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Hauptzentrum sowie die Nebenzentren geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten SUR Wismar durch funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte zu sichern, hohe Priorität.“

„Auch eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken wie z.B. in Wismar-Dargetzow [...] geschlossen werden können.“

Die Ansiedlung der Nahversorgungseinrichtung an einem Standort unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet Dargetzow sowie in ca. 700 m Entfernung zum ehemaligen Dorfgebiet und jetzigen Wohnstandort Kritzowburg (ebenfalls im Stadtteil Dargetzow gelegen) bietet schon jetzt entsprechend der Zielvorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes die Möglichkeit Lücken in der Nahversorgung der Bewohner zu beheben. Nach Errichtung des Gewerbegebietes Kritzowburg sind weitere Synergieeffekte zu erwarten.

Sortimentsliste

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar legt mit der Sortimentsliste für den SUR Wismar eine standortbezogene Unterscheidung in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante, und nicht zentrenrelevante Sortimente fest, anhand derer die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt.

Zudem werden im Regionalen Einzelhandelskonzept im Hinblick auf die kommunale Daseinsvorsorge Ist- und Zielzentralitäten im SUR Wismar definiert. Hieraus ist ersichtlich, dass u.a. die Warengruppe Möbel einen zusätzlichen Entwicklungsbedarf innerhalb der Hansestadt Wismar hat. (vgl. Regionales Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar S. 39, Abb. 4)

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar	
Tabelle 7: Sortimentsliste für den SUR Wismar	
Zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Back- und Fleischwaren	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Drogeriewaren	Haushaltswaren
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Pharmazeutika	Hörgeräte
Reformwaren	Kinderwagen
Schnittblumen	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Zeitungen / Zeitschriften	Künstlerartikel, Bastelzubehör
	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Büromaschinen	Sanitätsbedarf
Campingartikel	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielwaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / -kleingeräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Fotoartikel	Sportschuhe
Gardinen	Telekommunikation und Zubehör
Geschenkartikel	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbeläge	Maschinen / Werkzeuge
Teppiche (Einzelware)	Möbel
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Farben / Lacke	Tapeten
Fliesen	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen
Gartenbedarf/-geräte	

Abb. 5: Sortimentsliste für den SUR Wismar

4.5 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 10/91 folgende Aussagen getroffen:

- keine Rastgebietsfunktion
- geringe bis mittlere Bewertung der strukturellen Merkmale des Lebensraum-potentials
- das Bodenpotential wird als mittel bis hoch bewertet (Bewertungsstufe 2)
- das Plangebiet befindet sich auf Böden aus grundwasserbestimmten / stau-nassen Lehmen bzw. Tieflehen (> 40 % hydromorph)
- das Gebiet hat eine hohe Bedeutung (15-20 %) für die Grundwasser-neubil-dung und ein sehr hohes Grundwasserdargebot (> 10.000 m³/d)
- das Landschaftsbildpotential wird als gering bis mittel eingestuft
- es stellt keinen Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung ökologi-scher Funktionen dar
- das Gebiet hat keine Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge, ist aller-dings gut durch Wanderwege erschlossen und
- keine Ziele der Raumentwicklung bzw. Anforderungen an die Raumordnung
- es befindet sich naturräumlich im Ostseeküstenbereich, im nordwestlichen Hügelland, innerhalb der Landschaftseinheit „Wismar Land und Insel Poel“ und ist terrestrisch durch die Grundmoräne geprägt
- die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht aus subatlantischen Stieleichen-Buchenwäldern
- der mittlere Jahresniederschlag ist größer als 575-600 mm, die mittlere Ve-getationsperiode dauert 227 Tage und länger
- das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Zerschneidungsachse der land-schaftlichen Freiräume

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V überein.

4.6 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Gemäß des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburgs (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 10/91 folgende Er-läuterungen herangeführt:

- Analyse der Arten und Lebensräume: keine Besonderheiten
- Biotopverbundplanung: nicht vorgesehen
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: nicht vorgesehen
- Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung: keine vor-gesehen
- Anforderungen an die Landwirtschaft: keine
- Potentielle Wassererosionsgefährdung: keine bis geringe

Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des GLRP WM.

4.7 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind die zu ändern-den Flächen im Bereich Dargetzow maßgeblich als gewerbliche Bauflächen dar-gestellt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebau-ungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar wird

die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar im Parallelverfahren aufgestellt. Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt die Umwandlung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Bereich Dargetzow.

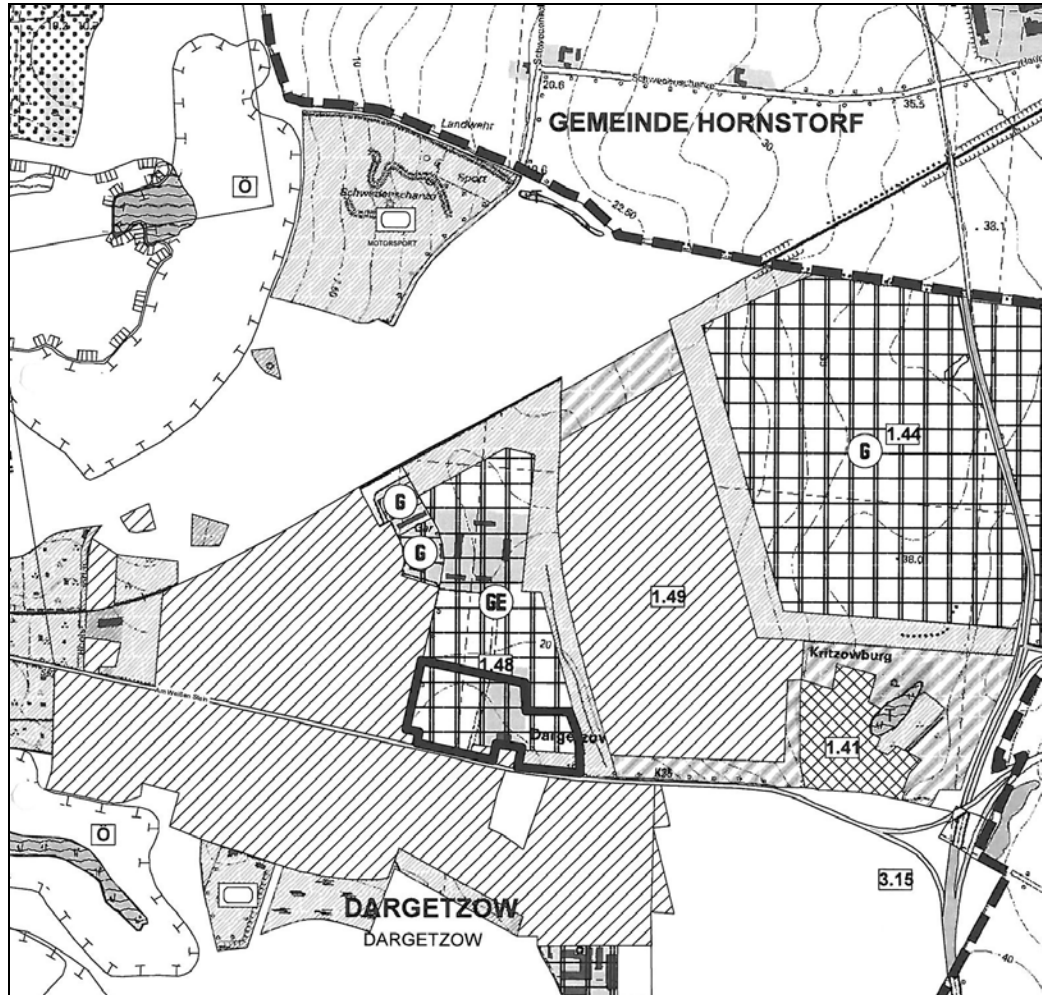


Abb. 6: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar mit Umgrenzung des Bereiches der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes

Parallel zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplanes als 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Dargetzow. Die Flächen wurden anstelle der Gewerbegebiete als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Dies ist dem Planauszug der in Aufstellung befindlichen 62. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen. Im Zuge der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte auch eine Anpassung der Bauflächen. Die unbebaute Wohnbaufläche und die Grünflächen, die nicht grundstücksbezogen sind, wurden entsprechend der Satzung über die 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 (auch der vorliegenden Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91) als Sondergebiet dargestellt.

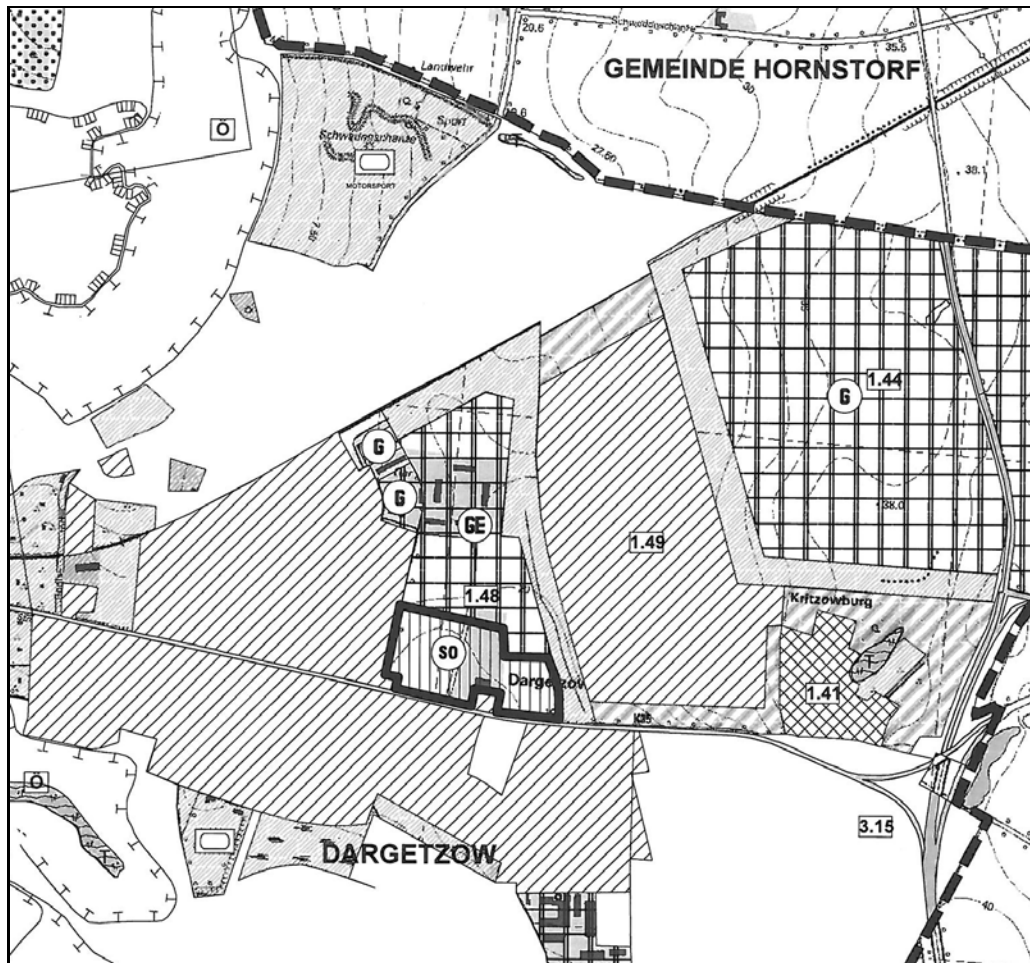


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung der Planziele mit Umgrenzung des Bereiches der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.8 Landschaftsplan

Es liegt kein rechtswirksamer Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

4.9 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete (Natura2000) und nationaler Schutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope.

Konkrete Darlegungen sind hierzu dem Punkt 4 im Teil II (Umweltbericht) der Begründung zu entnehmen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Areal der Hansestadt Wismar nördlich der Straße "Am Weißen Stein", zwischen der Wohnbebauung in Dargetzow und Kritzowburg verfügt die Hansestadt Wismar über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/ 91, inklusive Änderungen. Für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist bislang für das Gebiet der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/ 91 die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 zu Grunde legen. Hier wurde als Baugebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Teilbereichen GE_E 2 und GE_E 3 festgesetzt.

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße "Am Weißen Stein" wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar berücksichtigt die Flächen, die als Grünflächen und für die Regenwasserrückhaltung östlich der Straße Am Ring festgesetzt sind. Diese sind nicht Gegenstand der laufenden Planänderung.

An der Straße "Am Weißen Stein" ist kleinteilige Wohnbebauung (eingeschossig mit flach geneigtem Dach und eingeschossig mit steil geneigtem Satteldach) vorhanden. Darüber hinaus ist das Plangebiet noch unbebaut. Die Erschließungsanlagen, insbesondere die verkehrliche Erschließung, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10/91 sind bereits realisiert. Westlich des Kreisverkehrs an der Straße "Am Weißen Stein" befinden sich Bushaltestellen (Richtung stadteinwärts/ Richtung stadtauswärts).

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt in südwestliche Richtung ab. Das Gelände besitzt an der Wendeanlage im Norden eine Höhe von ca. 18,50 ü. NHN. Der am niedrigsten gelegene Bereich des Geländes befindet sich im südwestlichen Geltungsbereich mit Höhen zwischen ca. 14 und 15 m ü. NHN.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist westlich und südlich von der kleinteiligen Wohnbebauung des Ortsteils Dargetzow geprägt. Angrenzend an den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 setzt sich der Bebauungsplan Nr. 10/ 91 mit seinen Änderungen fort; hier sind Flächen des eingeschränkten Gewerbegebiets festgesetzt. Bebauung ist bereits vorhanden, jedoch stehen noch Bauflächen zur Verfügung. Östlich sind ein Regenwasserrückhaltebecken und Grünflächen vorhanden; darüber hinaus sind Ackerflächen vorzufinden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 betrifft keine landwirtschaftlichen Flächen, auch nicht mit Kompensationsmaßnahmen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 werden sämtlich Flächen überplant, die bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Auf diesen Flächen befinden sich teilweise Flächen mit Bindungen bzw. für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen. Das Grundkonzept der Anpflanz- und Erhaltungsgebote wird aufrechterhalten.

Teilbereiche des Gewerbegebietes werden in eine andere Art der baulichen Nutzung, in Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zur Ansiedlung eines Möbelfachmarktes, von zwei Fachmärkten und einem Lebensmitteldiscounter umgewandelt.



Abb. 8: Luftbild des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 mit Umgebung (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php/> mit Ergänzungen Planungsbüro Mahnel; Stand 2017)

5.2 Landschaftliche Situation und Anforderungen an die Planung

Anstelle des bisher festgesetzten Gewerbegebietes ist die Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (Möbelfachmarkt) beabsichtigt. Die Flächen für den Möbelmarkt befinden sich nördlich der Straße Am Weißen Stein. Zur Straße Am Weißen Stein hin erfolgt eine Abschirmung durch vorhandene Gehölze.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhenlage kann eine Einbindung in die vorhandene städtebauliche Situation erfolgen; zumal im Westen des Plangebietes zur Wohnbebauung hin weiterhin Grünflächen außerhalb des Änderungsgebietes verbleiben.

Zur Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung auf das UNESCO-Weltkulturerbe der Hansestadt Wismar wurde ein gesonderter Fachbeitrag gefertigt.

5.3 Naturräumlicher Bestand

Gemäß der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar wird der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar im Süden durch festgesetzte Flächen für Allgemeines Wohngebiet, Teilbereiche WA 1 und WA 2 sowie durch die Straße Am Weißen Stein begrenzt. Westlich befindet sich das WA 1 sowie eine festgesetzte Grünfläche. Im Norden und Osten grenzen festgesetzte Flächen für Gewerbegebiet und die Straße Am Ring (Planstraßen C und A) an (siehe nachfolgende Abbildung).

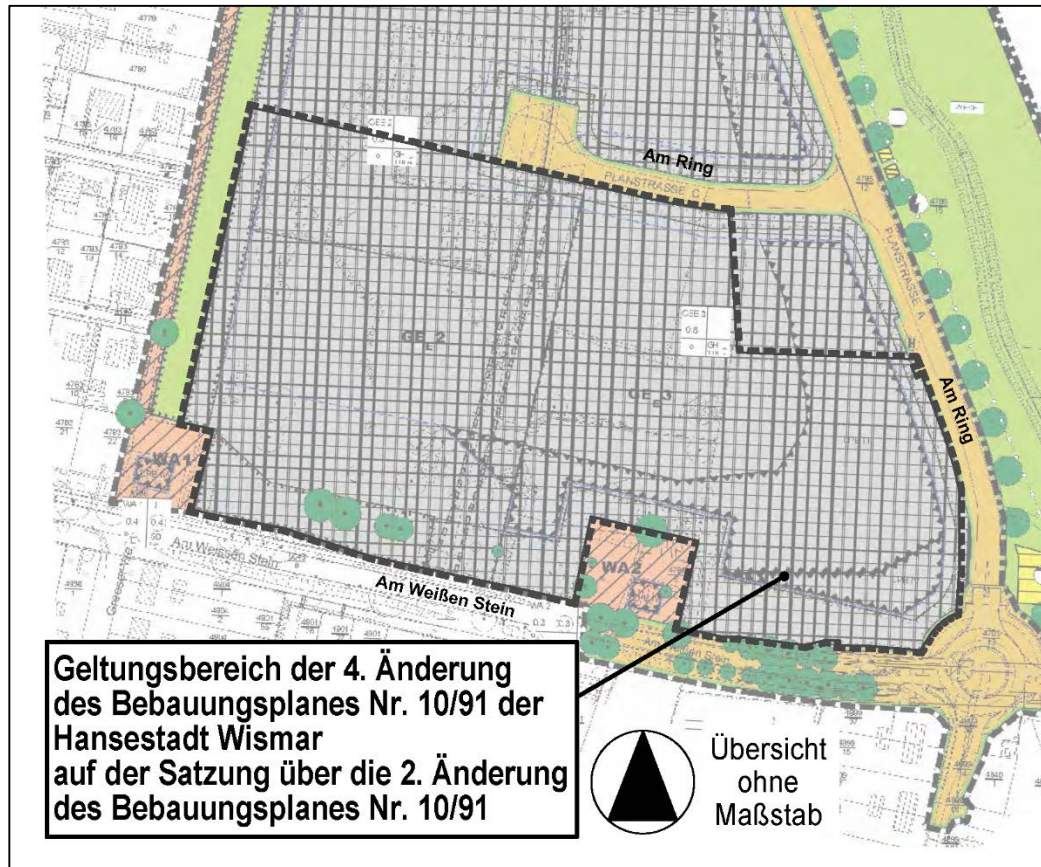


Abb. 9: Ausschnitt des Bereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 befinden sich gemäß der 2. Änderung festgesetzte Flächen für Gewerbegebiet. Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand der Gewerbegebietsflächen sind Flächen mit Zielsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Gehölzen (Fläche mit Anpflanzgebot) und am südwestlichen und westlichen Rand Flächen mit Zielsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Fläche mit Erhaltungsgebot) festgesetzt. Innerhalb der Flächen mit Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot sind Erhaltungsgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Derzeit stellt sich die Fläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung als brachgefallene Grünfläche mit südlich und westlich angrenzendem Baum- und Strauchbestand dar.

Am südwestlichen Plangebietsrand befindet sich eine Baumgruppe aus Ahornen. Innerhalb der südlichen Fläche mit Erhaltungsgebot wurde bei der Vorortbegehung im April 2018 eine temporär feuchtfallende Fläche vorgefunden. Die temporär feuchtfallende Fläche ist von Bäumen und Sträuchern umsäumt und erstreckt sich in nördliche Richtung über die gemäß der 2. Änderung mit Erhaltungsgebot festgesetzte Fläche hinaus. Die im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Teilweise haben sich im Bereich der Anpflanzgebote Gehölze entwickelt.

Mit der Planung wird auf die veränderte naturräumliche Situation reagiert, die sich aufgrund örtlicher Begehungen gegenüber dem Ursprungszustand ergeben hat.

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

6.1 Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines zentrenverträglichen Standortes für großflächigen Einzelhandel überwiegend mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich. Es besteht das Ziel, einen Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m² und einer Lagerfläche von ca. 3.600 m² sowie ergänzende Fachmärkte des fachorientierten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels anzusiedeln. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, einen Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungseinrichtung für den Stadtteil Dargetzow an diesem Standort zu integrieren.

Neben dem Standort im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar im Stadtteil Dargetzow wurden alternative Standorte im Stadtgebiet, die sowohl aus städtebaulicher als auch aus raumordnerischer Sicht als geeignet erscheinen, hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren Fachmärkten überprüft. Dazu wurde eine Standortalternativenprüfung vorgenommen ("Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow", Junker und Kruse, Dortmund, April 2018). Hier wurden folgende alternative Standorte betrachtet:

- die im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REHK SUR) 2012 ausgewiesenen Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Wismar,
- das ehemalige HEVAG-Gelände westlich der Schweriner Straße,
- sowie die ebenfalls im REHK SUR Wismar 2012 ausgewiesenen Wismarer Ergänzungsstandorte "Am kleinen Stadtfeld" und "Hinter Wendorf".

Mit der ergänzenden "Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens" (Junker + Kruse, vom 15.01.2019) wurde die Anregung, die Standorte Kritzow und Gägelow als Alternativstandorte einzubeziehen, geprüft. Die beiden aufgeführten Standorte Kritzow und Gägelow befinden sich gemäß REHK in städtebaulich nicht integrierter Lage außerhalb der Hansestadt Wismar. Der Gutachter führt dazu aus, dass die im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse durchgeführte Standortalternativenprüfung nicht im Hinblick auf das REHK, sondern auf den Programmsatz 4.3.2 (4) des LEP M-V vorgenommen wurde. Demzufolge war nachzuweisen, dass kein integrierter Standort für die Ansiedlung eines solchen Möbelmarktes in Verbindung mit den weiteren beiden Fachmärkten geeignet ist. Somit wurden die Standortalternativen nur in der Hansestadt Wismar sachgemäß geprüft und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet. Weiterhin ist aufzuführen, dass gemäß dem REHK SUR Wismar, S. 39, Abb. 1, für die Warengruppe Möbel ausschließlich in der Kernstadt Wismar ein Bedarf besteht; in den Umlandgemeinden ist ein derartiges Angebot bereits überproportional vorhanden.

Im Ergebnis wurde in der o.g. "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ..." aufgeführt:

- Die Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismar stehen nicht als Alternativstandorte zur Verfügung. Gemäß REK SUR Wismar 2012 können diese Ergänzungsbereiche zur Ansiedlung großflächig-

ger Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen. Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich in erster Linie um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, so dass folglich ein Widerspruch zu der Zielsetzung des REK besteht. Weiterhin eignen sich die Ergänzungsbereiche Schiffbauerdamm/ Ulmenstraße und Bahnhofsstraße aufgrund der Flächengrößen und teilweise des Flächenzuschnitts nicht für die geplante Ansiedlung.

- Das ehemalige HEVAG-Gelände steht nicht als Alternativstandort zur Verfügung. Hier gibt es bereits Planungsabsichten, die die Entwicklung eines Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel und Wohnen vorsieht. Dabei spielt der nicht zentrenrelevante Einzelhandel nur eine nachgeordnete Rolle.
- Der Ergänzungsstandort "Am kleinen Stadtfeld" steht nicht als Alternativstandort zur Verfügung. Zwar besteht Vereinbarkeit mit dem Vorhaben (Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel). Jedoch erfüllt dieser Standort im Vergleich zu dem Vorhabenstandort in Dargetzow die Anforderungen an die Lage schlechter.
- Der Ergänzungsstandort "Hinter Wendorf" steht nicht als Alternativstandort zur Verfügung. Zwar besteht Vereinbarkeit mit dem Vorhaben (Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel). Jedoch existieren an diesem Standort derzeit keine verfügbaren Flächen für Vorhaben in der geplanten Dimension.

Im Ergebnis der Prüfung der Standortalternativen wurde festgestellt, dass in der Hansestadt Wismar kein umsetzbarer Alternativstandort für die geplante Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung steht.

Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Möbelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Altstadt ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur der historischen Altstadt nicht gegeben.

Eine Stärkung der im Bestand vorhandenen Ergänzungsstandorte insbesondere „Gägelow“ und „Kritzow“ durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes erweist sich als weniger geeignet, da die Verfestigung der Standorte zu einem Ungleichgewicht der Standortbereiche im Stadt-Umland-Raum führen würde.

Die Hansestadt Wismar hat alternative Standorte für die Ansiedlung eines Möbelmarktes und ergänzenden Fachmärkten geprüft. Auch unter dem Gesichtspunkt, dass der Standort untergeordnet eine Teilfunktion der Nahversorgung erfüllen kann, wird dieser Standort im Stadtteil Dargetzow favorisiert. Primäre städtebauliche Zielsetzung für die Hansestadt Wismar ist die Stärkung des Mittelzentrums durch eine leistungsfähige Einzelhandelsstruktur im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente, für die gutachterlich Entwicklungsspielräume ermittelt wurden. Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Möbelmarktes und ergänzenden Fachmärkten mit lokaler und regionaler Ausstrahlung hat hier Priorität und der Standort im Stadtteil Dargetzow wird aufgrund der guten Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und der vorhandenen angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche als geeigneter Standortbereich angesehen. Der Anteil zentrenrelevanter (Randsortimente) Sortimente wurde in der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ..." ebenfalls untersucht und im Ergebnis wurden entsprechende maximale Verkaufsflächen empfohlen.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde infolge der Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eine "Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Ein-

wendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens" zur vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes von Junker + Kruse, vom 15.01.2019 erarbeitet. Gemäß dieser Stellungnahme wurde für die 2 Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten eine Begrenzung der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Fachmärkte eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Mit der Entwicklung des Standortes soll ebenso die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² erfolgen. Die zum Zeitpunkt des Vorentwurfes vorgesehene Verkaufsfläche von max. 1.000 m² wurde während des Aufstellungsverfahrens erweitert (dazu sh. nachfolgend unter 6.2 ausführlicher). Es ist die Schließung der räumlichen und qualitativen Versorgungslücke der wohnstandortnahen Grundversorgung im Stadtteil Wismar-Dargetzow in funktionaler Ergänzung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte und des zentralen Versorgungsbereiches beabsichtigt. Die Wohnsiedlungsbereiche in Dargetzow und Kritzowburg befinden sich in fußläufiger Nähe, sodass für den Stadtteil die wohnstandortnahe Grundversorgung verbessert und gesichert werden kann. Zur Ergänzung des Lebensmittelangebotes soll die Ansiedlung eines Betriebes des Lebensmittelhandwerkes, wie z.B. eine Bäckerei, zulässig sein.

Untergeordnet zu den vorhergehend aufgeführten Einzelhandelsbetrieben soll es zur Abrundung des Angebotes im Plangebiet auch ermöglicht werden, ergänzende Nutzungen, wie z.B. ein Café, einen Imbiss oder ein Restaurant sowie Handwerksbetriebe wie z.B. Schlüsseldienst oder Schuhmacher etc. zu etablieren.

Ebenso soll die Errichtung von Spielplätzen im Plangebiet allgemein zulässig sein, jedoch nur, wenn ein Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung besteht.

Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes unter Beachtung der getroffenen städtebaulichen Zielsetzungen erforderte eine Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für diesen Standort. Die "Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse ..." wurde während des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und für die Entwurfsbearbeitung zugrunde gelegt. Da im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie einer Nachbargemeinde eingegangen sind, die einzelhandelsrelevante Aspekte berühren, die es auszuwerten und abzuwägen gilt, wurde die "Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens" von Junker + Kruse, vom 15. Januar 2019 erarbeitet. Hier wurde gutachterlicherseits Stellung zu einzelhandelsrelevanten Aspekten der jeweiligen Stellungnahmen genommen. Dies wurde mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Mit der im Parallelverfahren erfolgenden 62. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich wird den Zielsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprochen. Eine flächige Verbindung des Gewerbestandortes Dargetzow, der nun in Teilbereichen Aufgaben eines Standortes für Einzelhandel übernimmt, mit dem neuen Gewerbegrößstandort in Kritzowburg ist weiterhin gesichert.

Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind bereits erschlossen und für gewerbliche Ansiedlungen unter Berücksichtigung der Standortanforderungen vorbereitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO an einer leistungsfähigen verkehrlichen Infrastruktur geschaffen. Die Fläche zeichnet sich auch durch ihre Lagegunst in Bezug auf die übergeordneten Verkehrsträger aus und ist durch die Lage an der Osttangente (Nordostzubringer) gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die nahe Lage zur B 105 und zur A 20 sind gute Standortvoraussetzungen. Die verkehrliche Anbindung ist gesichert.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Anbindung über den Kreisverkehr an der Straße Am Weißen Stein in nördliche Richtung über die Straße Am Ring vor. Die Ein- und Ausfahrt für die Kundenfahrzeuge erfolgt direkt von der östlichen Anbindung über die Straße Am Ring. Die verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass eine Linksabbiegespur nicht erforderlich ist. Die Zufahrt für Belieferungsfahrzeuge erfolgt über die Wendeanlage im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches über die Straße Am Ring.

Hinsichtlich des Konzeptes sind neben dem Möbelmarkt 2 Fachmärkte und ein Lebensmitteldiscounter vorgesehen. Ergänzungsangebote auf den weiteren Flächen sind beabsichtigt.

Hinsichtlich der weiteren Festsetzungsvorgaben wird die Wohnumgebung im Westen und im Süden beachtet. Festsetzungen für Anpflanzungen und für die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen säumen das Gebiet insbesondere nach Osten und nach Süden ein. Festsetzungen für Werbeanlagen werden in Bezug auf die Regelung der Außenwirkung getroffen. Dies wird in Kombination mit Vorgaben für die Höhenfestsetzungen getroffen.

Für den geplanten Lebensmitteldiscounter ist eine Größe der maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² per Festsetzung planungsrechtlich möglich. Im ursprünglichen städtebaulichen Konzept vom Juli 2017 (sh. nachfolgende Abbildung) zum Vorentwurf wurde am Standort noch von der Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche ausgegangen. Im weiteren Aufstellungsverfahren der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 erwies sich diese Größenordnung als nicht realisierbar und zeitgemäß; für die ursprünglich angedachte Verkaufsfläche von 1.000 m² fand sich kein Betreiber. Als zeitgemäß bzw. marktkonform wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 bis 1.200 m² erachtet, um eine angemessene Warenpräsentation mit breiten Gängen und niedrigen Regalen kundenfreundlich vorzunehmen.

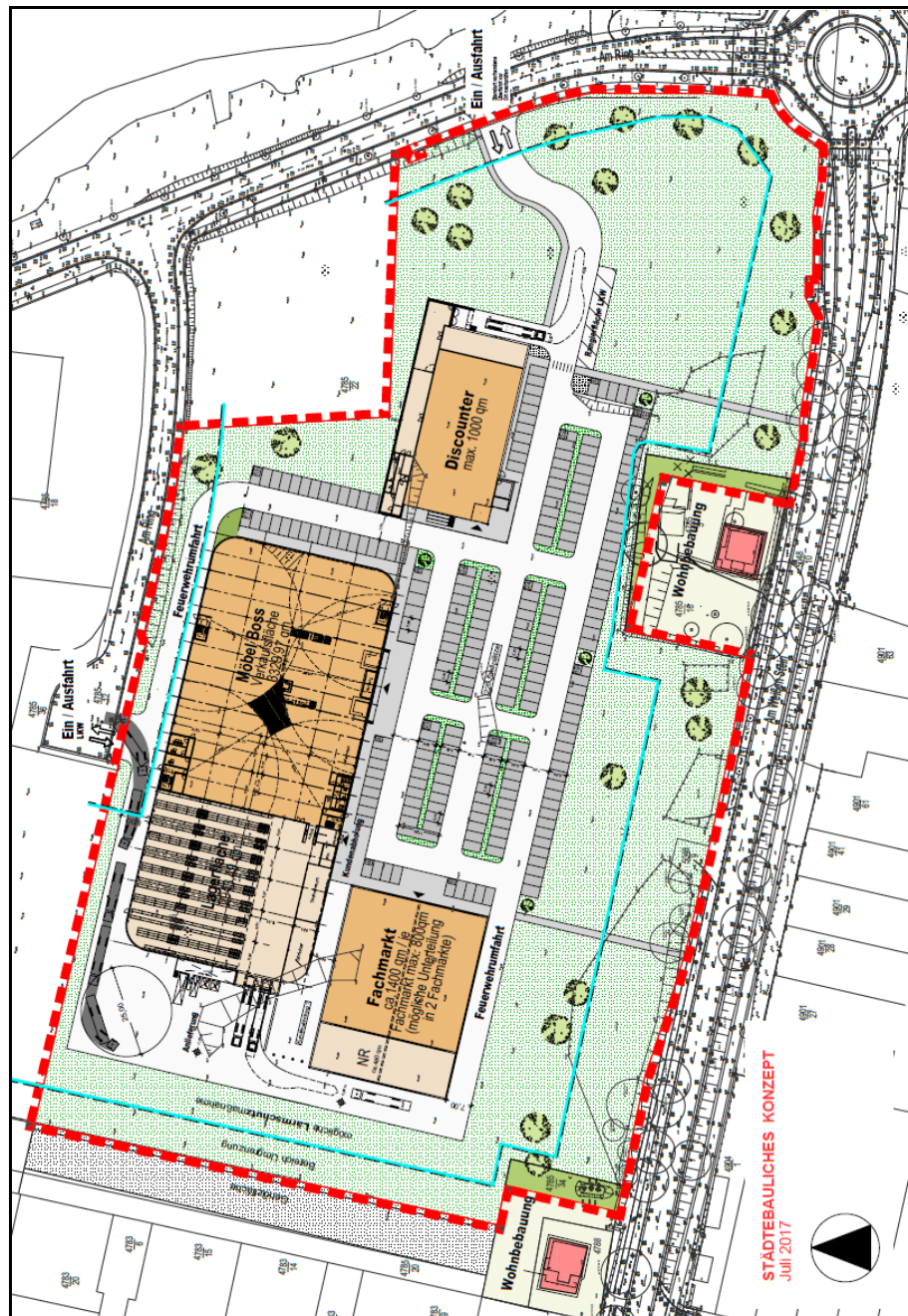


Abb. 10: Städtebauliches Konzept Stand Juli 2017

Die Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche wurde im Laufe des Planaufstellungsverfahrens auf maximal 1.150 m² erweitert und entsprechend festgesetzt. Diese Größenordnung wurde in der "Städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar Dargetzow" durch das Büro Junker und Kruse im April 2018 untersucht. Hier wurde für den geplanten Lebensmitteldiscounter gutachterlich festgestellt, dass negative städtebauliche und/ oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind; das Vorhaben ist vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

7. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Festsetzung:

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus zwei Teilbereichen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.

Hauptnutzungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung für die Wohnbebauung an der Straße Am Weißen Stein wurde bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan geregelt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen bzw. Eigentumsverhältnisse wurden "Randflächen" der beiden Grundstücke in die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 einbezogen und ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Formulierung zur Zulässigkeit der Nutzungen wurde unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde die Ergänzung vorgenommen, dass Hauptnutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig sind. Dies dient der Klarstellung, da in der 4. Änderung des Bebauungsplanes in den Allgemeinen Wohngebieten keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen sind.

Die Flächen waren im Ursprungsbebauungsplan bereits als Baugebietsfläche (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Festsetzung:

Das Sonstige Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel dient überwiegend der Unterbringung von großflächigen und nichtgroßflächigen Betrieben des Einzelhandels.

Allgemein zulässig sind:

- *ein Möbelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 m²,*
- *ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m²,*
- *zwei Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 800 m².*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Dienstleistungsbetriebe,*
- *Spielplätze im Zusammenhang mit der im sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel ausgeübten Nutzung,*
- *ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m².*

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.000 m² für einen Möbelmarkt sind folgende Sortimente anteilig zulässig:

- *Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 m²,*
- *Heimtextilien, Gardinen/ Dekostoffe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 m²,*
- *Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 200 m²,*
- *sonstige Wohneinrichtungsartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 m²,*

Für den Lebensmitteldiscounter ist die Gliederung der maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² wie folgt zulässig:

- *Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 950 m²,*
- *Gesundheit und Körperpflege mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²,*
- *zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².*

Für die 2 Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf maximal 10 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 800 qm je Fachmarkt zulässig.

Innerhalb des Plangebietes wird aufgrund der Planungsziele und des städtebaulichen Konzeptes ein sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Aufgrund des Planungsziels unterscheidet sich das geplante Baugebiet wesentlich von den anderen Baugebieten nach der BauNVO und es wird daher ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Für das sonstige Sondergebiet wurden die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung dargestellt und festgesetzt. Zu diesem Zweck wurden die zulässigen Nutzungen konkret aufgeführt und die Einzelhandelsbetriebe mit ihrer zulässigen Nutzung in Verbindung mit der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche festgesetzt, um die Auswirkungen hinreichend ermitteln und betrachten zu können.

In der Rechtsprechung ist es allgemein anerkannt, dass Einzelhandelsbetriebe "großflächig" sind, wenn ihre Verkaufsfläche den Schwellenwert von 800 m² überschreitet. Es betreibt Einzelhandel, wer ausschließlich oder überwiegend letzte Endverbraucher beliefert.

Es handelt sich um Einzelhandelsgroßprojekte i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, die den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß der Programmsätze 4.3.2 (1), (2), (3), (4) und (5) des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) unterliegen. Dies führte auch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, Schwerin, vom 25. August 2017, in seiner Stellungnahme auf. Die Größe und die Zweckbestimmung der Einzelhandelsplanung entsprechen der Funktion des Mittelzentrums Wismar als zentraler Ort.

Die zentrenrelevanten Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 des LEP M-V und
- die weiteren Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden.

Die Abbildung 21 des LEP M-V ist nachfolgend dargestellt:

- 
- Bekleidung, Wäsche
 - Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
 - Schuhe, Lederwaren
 - Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Foto und optische Erzeugnisse
 - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
 - Uhren, Schmuck
 - Parfümeriewaren
 - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
 - Spielwaren
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
 - und
 - Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Abb. 12: LEP M-V (2016), Abbildung 21 - Zentrenrelevante Kernsortimente

Weiterhin wurde eine ortsspezifische Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar durch das regionale Einzelhandelskonzept festgelegt:

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar	
Tabelle 7: Sortimentsliste für den SUR Wismar	
Zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Back- und Fleischwaren	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Drogeriewaren	Haushaltswaren
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Pharmazeutika	Hörgeräte
Reformwaren	Kinderwagen
Schnittblumen	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Zeitungen / Zeitschriften	Künstlerartikel, Bastelzubehör
	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Musikinstrumente und Zubehör
Bekleidung	Optik, Augenoptik
Bettwäsche	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bild- und Tonträger	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Bücher	Sanitätsbedarf
Büromaschinen	Schuhe
Campingartikel	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel / -kleingeräte
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportschuhe
Fotoartikel	Telekommunikation und Zubehör
Gardinen	Uhren / Schmuck
Geschenkartikel	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Glas / Porzellan / Keramik	Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbeläge	Maschinen / Werkzeuge
Teppiche (Einzelware)	Möbel
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Farben / Lacke	Tapeten
Fliesen	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen
Gartenbedarf/-geräte	

Abb. 13: Sortimentsliste für den SUR Wismar

Zur Umsetzung der unter Pkt. 2.3 dieser Begründung aufgeführten "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund im April 2018, wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Branchen/ Sortimenten und Verkaufsflächengrößen getroffen.

Branchen/ Sortimente:

- großflächiger Lebensmitteldiscounter: Die Sortimentsstruktur ist den zentrenrelevanten/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen (sowohl gemäß LEP M-V, Abb. 21 als auch nach der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des SUR Wismar). Der Lebensmitteldiscounter trägt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Dargetzow bei; die Versorgungsbereiche werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Um negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte entgegenzuwirken, wurde die Gliederung des Sortimentes für den Lebensmitteldiscounter gemäß der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ...", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund im April 2018, in den Festsetzungen verankert. Zur Klarstellung wird aufgeführt, dass davon ausgegangen wird, dass unter dem Begriff "Nahrungs- und Genussmittel" auch Getränke sowie Back- und Fleischwaren enthalten sind.
- Möbelmarkt: Der Möbelmarkt führt auch zentrenrelevante Randsortimente. Die zentrenrelevanten Warengruppen/ Sortimente wurden gemäß der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ...", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund, im April 2018, festgesetzt, um den negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte entgegenzuwirken:
 - Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren,
 - Heimtextilien, Gardinen/ Dekostoffe,
 - Wohneinrichtungsartikel,
 - Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel.Das Kernsortiment des Möbelmarktes ist nicht zentrenrelevant und ergibt sich aufgrund der Festsetzung der Zulässigkeit eines Möbelmarktes. Bereits im REHK SUR wurde aufgezeigt, dass es in der Warengruppe Möbel – insbesondere in der Hansestadt Wismar – aufgrund der bestehenden Kaufkraftabflüsse zusätzlichen Entwicklungsbedarf gibt. Die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes am Vorhabenstandort kann somit zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes und zu einem Kaufkraftgewinn in dem Segment Möbel beitragen.
- zwei Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten: Hier erfolgt lediglich eine Beschränkung durch die Festsetzung der "nicht zentrenrelevanten Kernsortimente", so wie es der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ...", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund im April 2018, in der Beschreibung der Planvorhaben zu entnehmen ist. Eine Beschränkung der Randsortimente wurde hier nicht empfohlen und somit auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt.
- Lebensmittelhandwerk: Zur Ergänzung des Lebensmittelangebotes ist die Ansiedlung eines Betriebes des Lebensmittelhandwerkes, wie z.B. eine Bäckerei, zulässig.

Verkaufsfläche:

- großflächiger Lebensmitteldiscounter: Wie bereits vorhergehend zu Branchen/ Sortimente zum "Lebensmitteldiscounter" beschrieben, ist die Sortimentsstruktur den zentrenrelevanten/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Um negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte entgegenzuwirken, wurde neben der Gliederung des Sortimentes für den Lebensmitteldiscounter gemäß der

"Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ...", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund, im April 2018, sowohl die Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter als auch die jeweilige maximale sortimentsbezogene Verkaufsfläche festgesetzt.

- Möbelmarkt: Um den negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte entgegenzuwirken, wurde neben der Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente für den Möbelmarkt gemäß Tabelle 13 der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ...", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund im April 2018, die jeweilige maximale sortimentsbezogene Verkaufsfläche festgesetzt.

Zur eindeutigen Klarstellung der Verkaufsfläche wird hier in der Begründung die Definition der Verkaufsfläche aufgeführt. Die Verkaufsfläche ist *"die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Flächen des Windfangs und des bei SB-Läden vor der Zugangssperre liegenden Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie Stellflächen für Einkaufswagen). Zur Verkaufsfläche sind im Übrigen auch die Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen. Schaufenster, soweit diese den Kunden zugänglich sind, (z.B. in Möbelgeschäften), und ständig zum Verkauf vorgesehene Freiflächen rechnen zur Verkaufsfläche."* (Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, Fickert/ Fieseler, 12., grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, Verlag W. Kohlhammer). Die außerhalb der Verkaufsstelle liegende überdachte Abstellfläche für Einkaufswagen zählt nicht zur Verkaufsfläche (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 1.12.2015, 8 S 210/13).

- Lebensmittelhandwerk: Zur Ergänzung des Lebensmittelangebotes ist die Ansiedlung eines Betriebes des Lebensmittelhandwerkes, wie z.B. eine Bäckerei, bis zu einer Größenordnung von maximal 50 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig. Mit der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ...", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund im April 2018, wurde diese Größenordnung als unkritisch bewertet. Hier wurde dargelegt, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen bei Einhaltung dieser Verkaufsfläche ausgeschlossen werden.
- Regelung der zentrenrelevanten Randsortimente der 2 Fachmärkte: Zur Ergänzung und eindeutigen Regelung der zentrenrelevanten Randsortimente der zulässigen 2 Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens eine zusätzliche Festsetzung unter Berücksichtigung der gutachterlichen "Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens" von Junker + Kruse, vom 15. Januar 2019, getroffen. Damit wird die Fläche für die zentrenrelevanten Randsortimente je Fachmarkt begrenzt.

Weitere Nutzungen:

Untergeordnet zu den zulässigen Betrieben des Einzelhandels soll im Plangebiet auch ermöglicht werden, ergänzende Nutzungen, wie z.B. ein Café, einen Imbiss

oder ein Restaurant, einen Schlüsseldienst oder einen Schuster, etc. zu etablieren. Somit wurden auch Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe als allgemein zulässig festgesetzt. Die Unterordnung gegenüber den Einzelhandelsbetrieben ergibt sich aufgrund der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes. Zu den zulässigen Schank- und Speisewirtschaften zählen aus Sicht der Hansestadt Wismar auch Einrichtungen für Imbiss, Schnellrestaurant, Betriebe der Systemgastronomie.

Weiterhin ist die Errichtung von Spielplätzen im Plangebiet allgemein zulässig, jedoch nur, wenn ein Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung besteht.

Stellplätze:

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel sind neben den festgesetzten Nutzungen für den Betrieb der Märkte sowie der aufgeführten weiteren Nutzungen die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) über dem Bezugspunkt

in der Nutzungsschablone getroffen.

Über die Festsetzungen in der Planzeichnung hinaus wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen getroffen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird je nur die Grundflächenzahl festgesetzt, da die überbaubaren Flächen im Ursprungsplan liegen. Es gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet auf die Grundflächenzahl (jeweils wie im Ursprungsbebauungsplan) beschränkt, da sich innerhalb des Plangebietes nur "Randflächen" der Allgemeinen Wohngebiete befinden und die überbaubaren Grundstücksflächen im Ursprungsplan. Die dortigen Festsetzungen gelten.

Für das WA 1 wurde eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß und für das WA 2 eine GRZ von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel wird die GRZ von 0,8 als Höchstmaß, so wie im Ursprungsbebauungsplan, festgesetzt.

Im Hinblick auf die Überschreitung der Grundflächenzahl gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt je die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl. Die Grundstücksteile, die sich im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes befinden, können bei der Berechnung der Geschossfläche entsprechend ihrer Grundstückszugehörigkeit bei der Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche berücksichtigt werden.

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel wird - so wie im Ursprungsbebauungsplan auch - keine GFZ festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Für das sonstige Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das sonstige Sondergebiet mit 10,00 m über dem unteren Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung im Ursprungsplan. In der vorhergehenden Planungsphase des Vorentwurfes bestand noch die Absicht, die Höhe auf 13,00 m als zulässig festzusetzen. Dies wird jedoch nicht weiterverfolgt. Alternativ wurden Regelungen zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Werbeanlagen, Solaranlagen und technische Aufbauten ermöglicht.

Es wurden die Festsetzungen im Aufstellungsverfahren aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überarbeitet.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurden die Festsetzungen dahingehend angepasst, dass klargestellt wurde, dass Werbepylone und Werbefahren zu den freistehenden Werbeanlagen gehören. Gleichfalls erfolgte nochmals eine Auseinandersetzung zu den maximal zulässigen Höhen der Werbeanlagen. Für einen Werbepylon, der als Sammelanlage für das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel errichtet werden darf, darf nun die ansonsten für freistehende Werbeanlagen maximal zulässige Höhe von 6,00 m über dem unteren Bezugspunkt ausnahmsweise bis max. 10,00 m überschritten werden. Die ansonsten zulässige Höhe der freistehenden Werbeanlagen wird – wie im Ursprungsbebauungsplan - mit max. 6,00 m festgesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel wurde darüber hinaus auf die Festsetzungen von Ausnahmen für technische Betriebseinrichtungen und weitere Anlagen, wie z.B. Kranbahnen, die noch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet zulässig waren, verzichtet.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ist für Photovoltaikanlagen um bis zu 2,00 m oberhalb des Daches auf der jeweils zu betrachtenden gesamten Dachfläche zulässig. Im Planverfahren wurde darauf hingewiesen, dass es in Richtung der Wohnbebauung zu Blendwirkungen kommen kann. Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen ist entgegenzuwirken; Antireflexionsmodule sind zu verwenden, wenn eine Blendwirkung in Richtung der Wohnbebauung Dargetzow nicht auf andere Weise vermieden werden kann. Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.

7.3 Höhenlage

Die Festsetzung zu den unteren Bezugspunkten wurde während des Aufstellungsverfahrens aufgrund von Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überarbeitet. Bis dahin galten die unteren Bezugspunkte gemäß ihrer Festsetzung in der Planzeichnung - Teil A. Die festgesetzten unteren Bezugspunkte durften je um maximal 0,50 m überschritten werden, um einen Spielraum im Zuge der Anpassung an die Geländeoberfläche und höhenmäßige

Positionierung des Gebäudes im Rahmen der weiterführenden Planung zu gewährleisten.

Es wurde der Anregung des Landkreises gefolgt und die Festsetzung zu den unteren Bezugspunkten wurde vereinfacht. Für die Festsetzung des unteren Bezugspunktes wird auf die Referenzhöhe von 17,90 m ü NHN (DHHN 92) im Bereich des Baugrundstückes an der nördlichen Erschließungsstraße (Ein-/ Ausfahrt) zurückgegriffen. Der festgesetzte untere Bezugspunkt darf um maximal 0,50 m überschritten werden, um einen Spielraum im Zuge der Anpassung an die Geländeoberfläche und höhenmäßige Positionierung des Gebäudes im Rahmen der weiterführenden Planung zu gewährleisten.

7.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde die abweichende Bauweise derart festgesetzt, dass Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig sind und die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten sind. Damit wird insbesondere der Errichtung eines Möbelmarktes und entsprechenden Anforderungen auf die Gebäudegröße Rechnung getragen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit einer Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze ist großzügig dargestellt, um hier Variabilität in der Ausgestaltung zuzulassen.

Neben der überbaubaren Fläche verbleibt ein nicht überbaubarer Grundstücksteil, der als Freifläche zu berücksichtigen ist. Die Flächen im Bereich zur westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung übernehmen hier eine Pufferfunktion.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu den Nebenanlagen und Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet wurde übernommen und um die Festlegung, dass kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig sind, ergänzt. Bereits in dem Ursprungsbebauungsplan waren innerhalb des Plangebiets Windenergieanlagen unzulässig.

Die Festsetzung zu Nebenanlagen und Stellplätzen im Gewerbegebiet wurde gleichermaßen für das sonstige Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet wurde festgesetzt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Ebenso wurde festgesetzt, dass kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig sind. Bereits in dem Ursprungsbebauungsplan waren innerhalb des Plangebiets Windenergieanlagen generell unzulässig.

7.6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung wurden Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 festgesetzt und sind bereits realisiert. Die verkehrliche Erschließung ist gewährleistet. Durch die umlaufenden Straßen ist das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Auf dem Grundstück werden private Verkehrsflächen festgesetzt und genutzt.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist die Baugebietsfläche des sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel über die Wendeanlage im Norden (Straße Am Ring) sowie direkt über die östlich des Baugebietes angrenzende

Straße Am Ring erreichbar. Die Ein- und Ausfahrten wurden entsprechend festgesetzt, ebenso Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.

Eine verkehrliche Anbindung an die Straße "Am Weißen Stein" ist nicht vorgesehen; entlang dieser Straße wird das Plangebiet eingegrünt (dazu sind Flächen zum Erhalt der Gehölze bzw. zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt).

7.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Oberfläche des Geländes innerhalb des Plangebietes fällt von Nordosten nach Südwesten ab. Im Hinblick auf die künftige Bebauung soll das Gelände modelliert bzw. geebnet werden, so dass im nordöstlichen Teilbereich eine Abtragung des Geländes und im südwestlichen Teilbereich eine Aufschüttung vorgenommen werden kann. Die Flächen für die Aufschüttung und für die Abgrabung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt worden. Dazu wurden die Flächen in ihrer Lage festgesetzt und es wurde eine jeweils zugehörige textliche Festsetzung getroffen, die die jeweilige Höhe festlegt, bis zu welcher aufgeschüttet bzw. abgegraben werden darf. Die Festsetzung orientiert sich an vorhandenen Geländehöhen; da bereits auch ein Vorhaben parallel zur Aufstellung der 4. Änderung entwickelt wird, wurde diese Festsetzung auch unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens getroffen.

Es ist zu beachten, dass nachbarschaftliche Belange – insbesondere in Bezug auf das Baugrundstück 4785/22 - nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Höhenunterschiede sind soweit auszugleichen, dass Beeinträchtigungen für das benachbarte Grundstück nicht entstehen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind selbstständige und für eine längere Zeitdauer bestimmte künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen oder vorgefundenen Erdoberfläche durch Erhöhung bzw. Absenkung des Geländeni-veaus.

Die Aufschüttung und Abgrabung des Geländes dient der Herstellung der Bebau-barkeit des Baugrundstücks; die zulässige Nutzung ergibt sich aus der Festset-zung des Baugebietes.

7.8 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar einschließlich der 2. Änderung sind Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Es sind bereits flächenbezogene Schallleistungspegel für das Plangebiet festgesetzt. Durch Veränderung des Ansiedlungskonzeptes und die Ansiedlung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel war Anlass gegeben, die Festsetzungen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und seiner Zielsetzungen zu überprüfen. Die Überprüfung der ausreichenden flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Anforderungen des Betriebes und die Anforderungen zum Schutz der umgeben-den Bebauung ist erfolgt und Festsetzungen werden vorgenommen. Grundlage für Beurteilungen ist das Schallgutachten, das durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Gutachten vom 27.10.2017, Nr. 17-10-5, erstellt wurde. Nach Überprüfung der Anforderungen ergibt sich nunmehr fol-gende Festsetzung für immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspe-gel (IFSP) für das Plangebiet.

Die Anzahl der Parkvorgänge wurden gemäß Parkplatzlärmstudie auf der Grund-lage der Verkaufsflächen ermittelt. Der Lebensmitteldiscounter wurde im vorge-nannten Gutachten mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² berücksichtigt. Die

während des Planaufstellungsverfahrens vorgenommene Erhöhung der Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.150 m² des Lebensmitteldiscounters bringt nur marginale und vernachlässigbare Auswirkungen auf die Lärmbeurteilungssituation mit sich. Der konkrete Nachweis ist auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Schutz vor Straßenverkehrslärm

Die Anforderungen an den Schutz vor Straßenverkehrslärm sind bei den Bauvorhaben im Plangeltungsbereich unter Berücksichtigung der Verkehrsmengen zu beachten.

Im gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen u.ä. dB	Büroräumen u.ä. dB
IV*)	40	35

- *) Gültig an allen Gebäudeseiten innerhalb des gesamten Planänderungsgebietes.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben. Dies ist dann im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen und zu begründen.

Die zulässigen Nutzungen ergeben sich entsprechend der textlichen Festsetzungen. Hiernach sind Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig. Innerhalb der Teilbereiche der Allgemeinen Wohngebiete sind Gebäude mit Wohnnutzungen nicht zu berücksichtigen. Da innerhalb des Geltungsbereiches jedoch Flächen des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt wurden, wird die Tabelle vorsorglich entsprechend in den Festsetzungen dargestellt.

Schutz vor Schallemissionen - Gewerbelärmkontingentierung

Es ist zu gewährleisten, dass die Lärmemissionen der in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - anzusiedelnden Nutzungen keine Konflikte mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen.

Zum Schutz von Wohnbebauungen in der Umgebung des Gewerbegebietes Darget-zow wird der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 im Verhältnis zu den sonstigen Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 10/91 bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) werden für das Baufeld innerhalb der Baugrenzen des Sonstigen Sondergebietes festgesetzt:

LW" = 60 dB(A) pro m² am Tag (06:00 - 22:00 Uhr)

LW" = 45 dB(A) pro m² in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr).

Die festgesetzten IFSP-LW" mindern sich in Anlehnung an die DIN 45691: 2006 – 12 "Geräuschkontingentierung" in Richtung des Teilgebietes WA 2 um 1 dB(A)/m².

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten IFSP und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche innerhalb der Baugrenzen durch Schallausbreitungsberechnungen gemäß DIN ISO 9613-2:1999-10 mit Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2, der Luftabsorption nach Nr. 7.2 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz sowie einer Emissionshöhe von 1 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB(A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die Immissionskontingente nicht überschreiten.

Innerhalb des Gutachtens werden folgende Darlegungen in Bezug auf die Gewerbelärmkontingentierung und Prognose der vom Fachmarktzentrum ausgehenden Lärmemissionen getroffen. Ebenso werden Auswirkungen zu planungsbedingten Verkehrszunahmen und Aussagen zu Verkehrslärmemissionen und zum passiven Schallschutz im Plangebiet getroffen.

Die Festsetzung zum Abschlag der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in Richtung des WA 2 um 1 dB(A)/m² wurde während des Aufstellungsverfahrens präzisiert, da es das LUNG als erforderlich ansah,

diese Besonderheit in Anlehnung an die DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingentierung" eindeutig zu benennen. Anstelle der angeregten tabellarischen Form wurde dies verbal entsprechend formuliert.

Nachfolgend (nach dem Punkt "Lärmschutzeinrichtungen") werden die Ausführungen aus dem Gutachten, Gliederungspunkt "6 Zusammenfassung" aus der Schalltechnischen Untersuchung, in die vorliegende Begründung aufgenommen.

Da der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 nur einen Teilbereich des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes betrifft, und hier der Zusammenhang zu betrachten ist, ist eine Gewerbelärmkontingentierung zulässig, weil plausibel auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/91 und seiner rechtskräftigen Änderungen aufgebaut wird. Die Flächen des Geltungsbereiches werden unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen und der Schutzansprüche der Umgebung gegliedert.

Da zeitliche Beschränkungen zu den Belieferungszeiten nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, wurde ein entsprechender Hinweis formuliert und ist im Baugenehmigungsverfahren beachtlich. Ebenso wurde ein Hinweis aufgenommen, dass ein detaillierter schalltechnischer Nachweis der Immissionsverträglichkeit der haustechnischen Anlagen bei Kenntnis der Schallleistung der Aggregate im Rahmen der weiteren Bauausführungsplanung zu erbringen ist.

Lärmschutzeinrichtungen

Zur Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen (textliche Festsetzung I./ 6.3 und 6.4). Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Die Festsetzungen sind als planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche Errichtung dieser Lärmschutzeinrichtungen zu verstehen. Dies ist vor dem Hintergrund der Flexibilität der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu sehen, da die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes als Angebotsplan aufgestellt wird. Die Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen ist somit nicht zwingend. Dies geht maßgeblich aus dem Lärmschutzgutachten (Schalltechnische Untersuchungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Darget-zow“ der Hansestadt Wismar (Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in den südlichen Teilgebieten), Gutachten Nr. 17-10-5, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 27.10.2017) hervor.

Bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme ist aufgrund der teilweise geringen Flächenverfügbarkeit für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und ggf. der Einhaltung von Grenzabständen zur benachbarten Grundstücksgrenze die Herstellung einer Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand gegenüber einem Lärmschutzwall vorzuziehen.

Zur Ausführung der Wallneigung wird auf den Punkt 7.9 im Teil 1 der Begründung verwiesen.

Die Ausführungen aus dem Gutachten, Gliederungspunkt 6 Zusammenfassung, werden hier auszugsweise wiedergegeben. Das Gutachten wurde erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Gutachten vom 27.10.2017, Nr. 17-10-5:

" 6. Zusammenfassung

Gewerbelärmkontingentierung und Prognose der vom Fachmarktzentrum ausgehenden Lärmimmissionen

Die in den Teilgebieten GE_E 2 und GE_E 3 der aktuellen rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 (2. Änderung) zur Geräuschkontingentierung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A)/m² am Tag und 45 dB(A)/m² in der Nacht können für das Sonstige Sondergebiet der anstehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 übernommen werden. In Richtung des Teilgebietes WA 2 des Bebauungsplanes Nr. 10/91 ist dabei zur Kompensation der nach Süden erweiterten Baugrenze ein Abschlag von 1 dB(A)/m² vorzusehen. Die IFSP beziehen sich wie bereits im Schallgutachten aus dem Jahr 2007 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 auf die Emissionsflächen innerhalb der Baugrenzen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Kapitel 3.1.2 wird verwiesen. Ein Festsetzungsvorschlag zur Geräuschkontingentierung kann dem Kapitel 5.1 entnommen werden.

Die sich aus dem für den Tag festgesetzten IFSP ergebenden Immissionskontingente werden vom Fachmarktzentrum eingehalten, wenn zwischen der Parkfläche und dem Teilgebiet WA 2 des Bebauungsplanes Nr. 10/91 eine Lärmschutzwand (bzw. ein Erdwall oder eine Kombination aus beidem) mit einer Höhe von 2,5 m über OK Parkplatz und schallabsorbierender Oberfläche an der Südseite errichtet wird. Weiterhin ist zwischen westlicher Baugrenze des Sondergebietes und der Grenze des Geltungsbereichs der 4. Änderung die Errichtung einer abschirmenden Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3,5 m über OK Anlieferungsfläche und schallabsorbierender Oberfläche an der Ostseite erforderlich. Die Lage und die erforderliche Länge der Lärmschutzanlagen sind in der Anlage 17 dargestellt. Weiterhin ist vorausgesetzt, dass im Fachmarktzentrum nur lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz kommen oder die Fahrgassen zwischen den Stellplätzen asphaltiert werden (dann können auch Standard-Einkaufswagen verwendet werden).

Eine Festsetzung der Lärmschutzwände in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 ist aus fachlicher Sicht weder erforderlich noch geboten, da sich diese Maßnahmen auf das aktuelle Bauungskonzept beziehen. Dieses kann sich innerhalb der Rahmenbedingungen, die durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes definiert sind, noch ändern. Maßgeblich sind vielmehr die sich aus den Festsetzungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebenden Immissionskontingente für das Sonstige Sondergebiet.

Ob die Einhaltung der Immissionskontingente durch die Errichtung von Lärmschutzwänden oder durch andere Maßnahmen wie z.B. alternative Gebäudestellungen sichergestellt wird, bleibt letztlich den weiteren Planungen für das Fachmarktzentrum vorbehalten mit entsprechendem Nachweis in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Dies betrifft auch die vorgeschlagene Lärmschutzwand am südlichen Rand der Parkfläche, deren Realisierung im Hinblick auf einzuhaltende Grenzabstände im Detail zu prüfen ist. Auf der Ebene der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 verfolgen die Lärmprognosen für das aktuelle Bauungskonzept einschließlich der Untersuchung von Schallschutzmaßnahmen das Ziel, die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens nachzuweisen.

Anlieferungen zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sind auch mit den zum Schutz der Nachbarn für die Beurteilungszeit tags erforderlichen Lärmschutzanlagen grundsätzlich auszuschließen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu regeln. In der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 sollte darauf hingewiesen werden, entsprechende Festsetzungen sind mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig.

Ein detaillierter schalltechnischer Nachweis der Immissionsverträglichkeit der haustechnischen Anlagen (insbesondere der im Regelfall auch nachts in Betrieb befindlichen Kälteanlagen des Discounters) sollte bei Kenntnis der Schalleistungen der Aggregate im Rahmen der weiteren Bauausführungsplanung erfolgen.

Auswirkungen der planungsbedingten Verkehrszunahmen

Die Verkehrslärmzunahmen durch das Fachmarktzentrum liegen im Bereich der Straße Am Weißen Stein unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und auch unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Der als Zumutbarkeitsschwelle anzusehende Höchstwert von 70 dB(A) wird weder erstmalig noch weitergehend überschritten. Die Verkehrszunahmen durch das Fachmarktzentrum lösen keine Lärmimmissionskonflikte aus.

Verkehrslärmimmissionen und passiver Schallschutz im Plangebiet

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen wird mit zusätzlicher Berücksichtigung der Maßgaben in der neuen DIN 4109 hinsichtlich des passiven Schallschutzes gegenüber Gewerbelärm empfohlen, für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 komplett den Lärmpegelbereich IV festzusetzen.

Es gilt ein resultierendes Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} = 40$ dB für die Außenbauteile von betriebsbezogenen Wohnungen (soweit diese nicht ausgeschlossen sind) einschließlich schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

Für die Außenbauteile von Büroräumen und Räumen mit ähnlichen schutzbedürftigen Nutzungen ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB vorzusehen. Kapitel 5.2 enthält einen Festsetzungsvorschlag zum passiven Schallschutz.“

Die Anforderungen des Gutachters wurden unter Berücksichtigung des detaillierten baulichen Konzeptes überprüft. Die Umsetzung des beabsichtigten Konzeptes ist möglich. Veränderungen in der Höhenlage auf dem Grundstück werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst nicht weiter betrachtet. Ein detailliertes Konzept wird im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens betrachtet. Hierzu wurden folgende ergänzende Aussagen seitens des Fachgutachtes eingeholt.

„...die Prognoseberechnungen der vom Fachmarktzentrum ausgehenden Lärmimmissionen erfolgten im Rahmen des Gutachtens Nr. 17-10-5 für ebenes Gelände. Geländehöhenunterschiede von einem halben bis einen Meter spielen nur eine marginale Rolle. Dies kann bei Bedarf im Hinblick auf die erforderliche Höhe der vorgeschlagenen Lärmschutzwände im Rahmen der Baugenehmigungsplanung vertieft werden. Ich verweise auf meine diesbezüglichen Ausführungen im

letzten Absatz auf Seite 40 und im ersten Absatz auf Seite 41 des Schallgutach-tens. Seitens des Architekten von Porta Möbel wurde mir im Übrigen mitgeteilt, dass sich der Bereich der Anlieferung wohl noch ändern wird. Auch dies ist dann im weiteren Planungsverfahren für das Fachmarktzentrum außerhalb des Auf-stellungsverfahrens für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 zu konkretisie-ren. Hier ging es ja zunächst um die grundsätzliche Auslotung der Vollziehbarkeit der Planungen für ein Fachmarktzentrum mit den Festsetzungen von Geräusche-missionskontingenten als Vorgaben für den Schallschutz.“

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

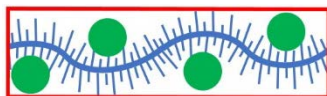
Die Festsetzungen zu Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten berücksichtigen den Bereich der 4. Änderung. Auf realisierte Maßnahmen wird unter Berücksichtigung des nunmehr vorhandenen Bestandes eingegangen.

Der Hinweis zur Erstellung eines Freiflächenplanes wurde unter dem Punkt III. Hinweise aufgenommen.

Anpflanzungen am Westrand zum Wohngebiet

Der am westlichen Plangebietsrand in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ als Fläche zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Bereich wurde als Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich nur im südlichen Bereich eine Baumgruppe aus Ahornen. Diese Baumgruppe soll erhalten bleiben. Der gemäß 2. Änderung zu ersetzende Pappelbestand ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Abnahme der Pappeln in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt ist. Da bis auf die Ahornbaumgruppe im südlichen Bereich keine Bestandsgehölze erhalten werden sollen, wird anstelle der Erhaltungsfestsetzung ein Anpflanzgebot festgesetzt. Daher wird auf die Textpassage „Die vorhandene und mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanZVO festgesetzte Pappelschutzpflanzung an der westlichen Plangebietsgrenze ist nach Erfordernis und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu entfernen.“ verzichtet. Die Festsetzung wurde dahingehend ergänzt, dass innerhalb der Anpflanzfläche die Anlage einer Lärmschutzwand bzw. eines Erdwalls oder eine Kombination aus beiden gemäß Schallgutachten zulässig ist. Gemäß Schallgutachten ist die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung nicht zwingend erforderlich. Die gemäß Schallgutachten benannten Lärmschutzmaßnahmen beziehen sich auf das aktuelle Bebauungsplankonzept. Da die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes als Angebotsplan aufgestellt wird, sind Änderungen bezüglich der Bebauung innerhalb des Plangebietes entsprechend der getroffenen Festsetzungen möglich, wodurch sich Änderungen hinsichtlich erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen ergeben können. Um einen Gestaltungsspielraum bei der Herstellung von Lärmschutzeinrichtungen zu erhalten, wurden drei Möglichkeiten als zulässig festgesetzt.

Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot am Westrand zum Wohngebiet ist ein Gehölzstreifen aus mindestens 12 Bäumen anzupflanzen. Weitere Anpflanzungen sind nicht erforderlich. Aus grüngestalterischer Sicht können innerhalb dieser Fläche weitere Anpflanzungen erfolgen. Die Breite der Fläche mit Anpflanzgebot beträgt 10,0 m. Aus Sicht der Hansestadt Wismar ist die Fläche ausreichend breit/bemessen, um sowohl die 12 Bäume zu pflanzen, als auch eine Lärmschutzeinrichtung zu errichten. Bei der Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Wall-Wand-Kombination besteht die Möglichkeit, die 12 Baumanpflanzungen beidseitig vor / hinter oder in den unteren Bereich des Walls zu integrieren (siehe nachfolgende Skizze).



Zum Anpflanzen und Pflegen wird ein Böschungsverhältnis von 1:3 als angemessen angesehen. Steilere Böschungsneigungen lassen sich nicht bewirtschaften.

Laut dem Punkt „3.3.2 Gestaltung geneigter Grünflächen“ der Regel 114-017 „Gärtnerische Arbeiten“ der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) darf „bei der Neuanlage von geneigten Park- und Gartenflächen, die regelmäßig für die Durchführung von gärtnerischen Arbeiten betreten werden müssen, [...] die Neigung das Maß von 30 % (ca.17°) nicht überschreiten.“¹ Bei einem Böschungsverhältnis von 1:3 würde das bedeuten, dass bei einer Breite von 10,0 m eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 1,5 m erreicht würde und eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von größer 1,5 m bei einer Breite von 10,0 m nur als Wall-Wand-Kombination umsetzbar ist.

Die Begrünung der Lärmschutzwand sowie zusätzliche Strauchanpflanzungen dienen neben den Baumanpflanzungen der Einbindung der Lärmschutzwand in die Landschaft. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurden entsprechend der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt. Mit der Maßnahme wird ein gleichartiger Ersatz für die ursprünglich vorhandene Pappelschutzpflanzung geschaffen.

Damit die Anlage eines durchgängigen Gehölzstreifens gesichert ist, wurde eine Mindestangabe von zu pflanzenden Bäumen und ein Pflanzabstand festgesetzt.

Anpflanzungen südlich zur Straße Am Weißen Stein sowie östlich und nördlich zu der Straße Am Ring

Die Festsetzung zu den Anpflanzflächen im südlichen, östlichen und nördlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wurde beibehalten und hinsichtlich der Lage im Plangeltungsbe-reich und um die Aussage „Die Anpflanzungen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.“ präzisiert. Die Festsetzung wurde dahingehend ergänzt, dass inner-halb der Anpflanzfläche die Anlage einer Lärmschutzwand gemäß Schallgutach-ten zulässig ist. Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot sind gemäß Festsetzung, die aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 über-nommen wurde, mindestens 50% der Fläche zu bepflanzen. In der Festsetzung wird keine Aussage zu einer durchgängigen Bepflanzung getroffen.

Bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme ist aufgrund der teilweise geringen Flächenverfügbarkeit für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und ggf. der Einhaltung von Grenzabständen zur benachbarten Grundstücksgrenze die Herstellung einer Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand gegenüber einem Lärmschutzwall vorzuziehen. Daher wird ausschließlich die Anlage einer Lärm-schutzwand als zulässig festgesetzt. Es ist festgesetzt, dass die geplante Lärm-schutzwand zu begrünen ist. Die Begrünung der Lärmschutzwand dient der Ein-bindung der Lärmschutzwand in die Landschaft. Somit wird das Ziel der Begrü-nung des Plangebietes erhalten.

Weiterhin wurde ein Mindestabstand der Anpflanzungen zur angrenzenden Bau-grenze ergänzend festgesetzt, um Missverständnisse bei zukünftigen Bau- und Grünplanungen auszuschließen.

¹ DUVG Regel 114-017 (bisher GUV-R 2109), Sachgebiet „Straße, Gewässer, Forsten, Tierhaltung“ des Fachbereichs „Verkehr und Landschaft“ der DGUV, Ausgabe: Oktober 2004 – aktualisierte Fassung Juni 2008, Herausgeber: Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V. (DGUV), Berlin, S. 20.

Die Festsetzung wurde weiterhin bzgl. der Anlage von fußläufigen Wegen präzisiert. Für eine gelenkte Wegeführung von der Straße „Am Weißen Stein“ in das Plangebiet wurden zwei fußläufige Wege als zulässig festgesetzt.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 30.10.2018 und 17.06.2019 sollen die in der Pflanzliste unter I.7.1.2 der textlichen Festsetzungen aufgelisteten nicht heimischen Arten durch gebietsheimische und standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Die Hansestadt Wismar hält an den bisherigen Festsetzungen für die Pflanzliste fest. Es ist die Pflanzliste der Ursprungsplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/91. Eine Änderung für diesen Teilbereich wird nicht als erforderlich angesehen; zumal die Festsetzungen für die übrigen Bereiche des Plangebietes gelten. Die Pflanzliste steht für das Straßenbegleitgrün und die Bepflanzung der ausgewiesenen Flächen im Sonstigen Sondergebiet. Die Auswahl entspricht den gegebenen Standortbedingungen und nimmt Bezug auf die verfügbaren Platzverhältnisse, die klimatischen Standortfaktoren und das Landschaftsbild, sowie die notwendigen Kriterien zur Wahrung der Verkehrssicherheit durch die jeweiligen Eigentümer. Die Auswahl entspricht den Empfehlungen der GALK und Erfahrungswerten der letzten 25 Jahre Stadtgrünentwicklung und -bewirtschaftung.

Auf die Festsetzung zu Unterbrechung der Anpflanzfläche für Grundstückszufahrten entlang der Planstraßen (Straße Am Ring) wird verzichtet. Im Plan werden neben zwei festgesetzten Zufahrtsbereichen entlang der Planstraßen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Somit sind die Zufahrtsbereiche konkret festgelegt. Die Breite der nördlichen Zufahrt, die für den Lieferverkehr (Anlieferung Entsorgung) genutzt wird, weicht geringfügig von der ursprünglichen Festsetzung ab. Die im Plan festgesetzte Zufahrtsbreite wird auf 13 m festgelegt. Dies ist das Erfordernis, welches sich aus dem Flächenbedarf der Schleppkurvennachweise ergibt.

Die Sichtdreiecke liegen außerhalb der Flächen für Anpflanzungen, so dass hieraus keine Anforderungen für Begrenzung der Höhe der Anpflanzungen entstehen.

Anpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche

Die Anzahl der anzupflanzenden Laubbäume auf den Stellplatzflächen wurde geändert. Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird ein überproportionaler Anteil an Stellplätzen gegenüber dem in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 ursprünglich festgesetzten Gewerbegebietes hergestellt. Daher ist die Festsetzung gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 nicht umsetzbar. Die Festsetzung wurde dahingehend geändert, dass eine konkrete Anzahl an anzupflanzenden Laubbäumen festgesetzt wird, die eine Begrünung der Stellplatzfläche ermöglicht.

Von der Darstellung bzw. Festsetzung der Anpflanzungen der aufgeführten Einzelbäume auf der Stellplatzfläche in der Planzeichnung wird abgesehen, da hier zwar bereits eine Vorhabenplanung vorliegt, aber der Bebauungsplan letztlich ein Angebotsplan ist (Flexibilität Bebauung).

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Festsetzung zu den Flächen mit Erhaltungsgeboten wurde präzisiert.

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 im Bestand dargestellten Einzelbäume, die nicht auf „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ stehen, sind in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Es wird daher angenommen, dass eine Abnahme dieser Bäume in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt ist und entsprechender Ausgleich erbracht wurde. Daher wird auf diese Festsetzung verzichtet.

Gemäß aktueller Vermessung (Stand 19.04.2018) sind die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 mit einem Erhaltungsgebot dargestellten Einzelbäume in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass für die Beseitigung der Einzelbäume Ersatzpflanzungen geleistet wurden. Da keine zusätzlichen Einzelbäume erhalten werden sollen, wird auf die Festsetzung verzichtet.

Ebenfalls wurde auf die Festsetzung zum Standort der Ersatzpflanzungen verzichtet. Abgängige Gehölze innerhalb der Flächen mit Erhaltungsgebot bzw. Anpflanzgebot sind in der jeweiligen Fläche mit Erhaltungsgebot bzw. Anpflanzgebot neu anzupflanzen.

Innerhalb der südlichen Fläche mit Erhaltungsgebot wurde bei der Vorortbegehung im April 2018 eine temporär feuchtfallende Fläche vorgefunden. Die temporär feuchtfallende Fläche ist von Bäumen und Sträuchern umsäumt. Daher wurde die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass die vorhandene temporär feuchtfallende Fläche innerhalb der Gehölzfläche ebenfalls dauerhaft zu erhalten ist. Damit das vorhandene Gewässer erhalten und in die nördlich angrenzende Grundstücksfläche, welche aufgeschüttet wird, eingebunden werden kann, ist eine Profilierung einer Böschung erforderlich. Gemäß vorliegendem Konzept ist zwischen Abgrenzung der Aufschüttungsfläche eine Profilierung einer Böschung geplant. Die Böschung soll in einem Verhältnis zwischen 1:1,7 und 1:2,6 angelegt werden. Für die Herstellung der Böschung ist das Entfernen vorhandener Sträucher und Bäume erforderlich. Vorwiegend handelt es sich hierbei um Sträucher. Bei den betroffenen Bäumen handelt es sich nicht um geschützte Bäume. Die Böschungsangleichung dient dem Erhalt der temporär feucht fallenden Fläche. Gegenüber der Ursprungsplanung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 fast die gesamte temporär feucht fallende Fläche mit den umsäumenden Gehölzen erhalten. Für die Böschungsangleichung ist die Rodung von Gehölzen, vorwiegend Sträuchern, nur in einem geringen Umfang erforderlich (ca. 80 m², siehe nachfolgende Abbildungen). Dem Erhalt des artenschutzrechtlich bedeutsamen Gewässers wird hier Vorrang vor dem Erhalt von Gehölzen eingeräumt.

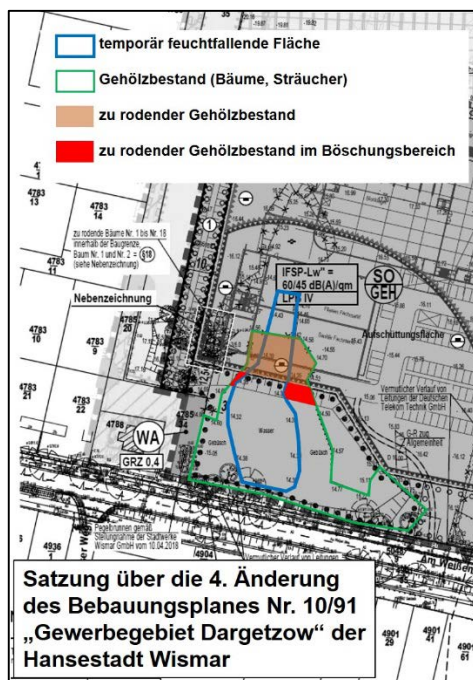


Abb. 14: Auszug 4. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar, Darstellung des zu rodenden Gehölzbestandes, unmaßstäbig

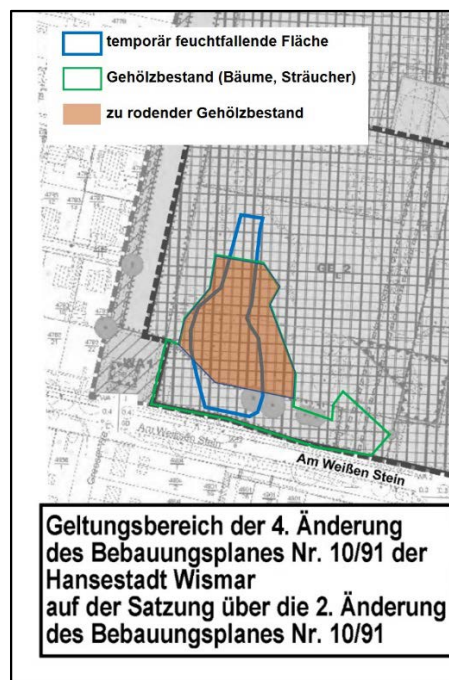


Abb. 15: Auszug 2. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar mit Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar, Darstellung des zu rodenden Gehölzbestandes, unmaßstäbig

Mit der Erhaltungsfestsetzung wird das Ziel verfolgt, dass sich auch der Bereich um die temporär feuchtfallende Fläche zukünftig dauerhaft standorttypisch, naturnahe entwickeln soll.

Ausgleich für Eingriffe in den geschützten Baumbestand

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation gemäß dem Baumschutzkompensationserlass entsprechen. Bezüglich der Dauer der Entwicklungspflege wird hier vom Baumschutzkompensationserlass abgewichen und anstelle einer dreijährigen eine fünfjährige Entwicklungspflege festgesetzt. In Ihrer Inaussichtstellung vom 02.08.2019 (Schreiben der unteren Naturschutzbehörde mit der Nachforderung zum Ausnahmeantrag vom 26.07.2019) teilte die untere Naturschutzbehörde mit, dass eine fünfjährige Entwicklungspflege festgesetzt wird. Dies wurde zwischenzeitlich mit dem Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 15.08.2019 bestätigt. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die Ausgleichspflanzungen eingriffsnah umgesetzt werden.

Ausgleich für Eingriffe in den nicht geschützten Baumbestand gemäß Baumschutzkompensationserlass

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation gemäß dem Baumschutzkompensationserlass entsprechen. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die Ausgleichspflanzungen eingriffsnah umgesetzt werden.

8. Örtliche Bauvorschriften

Es wurden bereits mit der 1. und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10/91 örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO getroffen. Die Festsetzungen wurden im Wesentlichen beibehalten und in einigen Punkten im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Einzelhandelsstandortes angepasst.

Nach wie vor besteht die planerische Absicht, den Unternehmen weitestgehend freie Gestaltung ihrer Betriebsgebäude zu ermöglichen. Daher werden lediglich einige grundlegende Vorgaben getroffen.

Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Werbeanlagen sind erforderlich, da diese unmittelbar in den öffentlichen Raum hineinwirken.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen wird auf die Darlegungen unter Ziffer 7.2, Teil 1 dieser Begründung verwiesen.

Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91) wurden Festsetzungen getroffen zu:

- Gebäudegestaltung
 - o Außenwände
 - o Dachflächen
- Garagen
- Einfriedungen
- Werbeanlagen
- Bußgeldvorschrift.

Nach wie vor soll den Unternehmen eine weitestgehende freie Gestaltung ihrer Betriebsgebäude ermöglicht werden, so dass nur einige grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände und Dächer getroffen wurden.

Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Werbeanlagen wurden getroffen, da diese unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken.

Insbesondere wurden bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 die Festsetzungen für die Außenwandgestaltung und die Werbeanlagen aufgrund der geplanten Nutzung im Rahmen eines Sondergebietes für den Einzelhandel angepasst.

Aus stadtbildpflegerischen Gründen sollen Materialien verwendet werden, die nicht glänzen. Somit wurde eine verwaltungsinterne Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde aufgegriffen und unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens eine entsprechende Festsetzung ergänzend formuliert.

"Glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig; mattierte metallische Oberflächen sind zulässig. Bei Verwendung einer Metallfassade ist die Oberfläche beschichtet auszubilden."

Für das geplante Vorhaben ist u.a. für die Fassadengestaltung des Möbelmarktes der Einsatz von Sandwichelementen mit Stahlblechen mit einer Zinkauflage und einer äußeren Deckschicht aus organischen Beschichtungssystemen in einem hellgrauen/ aluminiumfarbenen/ silberfarbenen Farbspektrum vorgesehen, die als mattierte Oberfläche von den Festsetzungen als zulässig gedeckt ist.

Einfriedungen in Form von Hecken sind so anzupflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand den Sicherheitsabstand von 30 cm zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Aufgrund der Anregung im Aufstellungsverfahren wurde diese Festsetzung ergänzt.

Die Regelung der Höhe der Einfriedungen im festgesetzten sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wurde während des Planaufstellungsverfahrens angepasst. Damit wurde nun die Möglichkeit eröffnet, die Einfriedung auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe bis zu 2,00 m, die aus Sicht der Hansestadt Wismar mit der geplanten Nutzung im Einklang steht, errichten zu können. In diesem Zusammenhang wurden auch die Sichtdreiecke in die Planzeichnung – Teil A aufgenommen.

Um die Anpflanzung von nichtheimischen Gehölzen und immergrünen Nadelgehölze auszuschließen, wurde die Einfriedung in Form von Hecken präzisiert, so dass nur Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig sind.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde auf die Höhenregelung zu den Werbeanlagen in den örtlichen Bauvorschriften verzichtet, um Doppelungen zu vermeiden. Die Höhenregelung wird ohnehin mit den Festsetzungen unter Ziffer 2.1.4 und 2.1.5 getroffen.

9. Immissions- und Klimaschutz

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

Für das Klima oder den Lufthaushalt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Neuversiegelung führt zu mikroklimatischen Änderungen, die sich jedoch auf den unmittelbaren Nahbereich beschränken.

Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Anstelle des bisher festgesetzten Gewerbegebietes wird das Sondergebiet für den Möbelfachmarkt und Ergänzungsangebote festgesetzt. Zur Verbesserung des Mikroklimas werden Heckenpflanzungen zur Umsäumung des Gebietes festgesetzt; mit Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht vollständig aus oder erschwert diese. Hier wird vorwiegend auf die Nutzung von Solarenergie orientiert. Entsprechende Anlagen befinden sich auf den Dächern der Bestandsgebäude und haben sich am Standort bewährt. Regenerative Energien können auch für die geplanten Gebäude eingesetzt werden.

Die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) ist dagegen kein städtebauliches Ziel. Das Plangebiet befindet sich gemäß RREP Westmecklenburg nicht in einem Windeignungsgebiet, raumordnerisch bedeutsame WEA sind somit unzulässig. Ebenso wurde festgesetzt, dass im Plangebiet kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig sind. Bereits in dem Ursprungsbebauungsplan waren innerhalb des Plangebiets Windenergieanlagen generell unzulässig.

Eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung ist im Plangebiet möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden Festsetzungen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Es wird auf die Ausführungen unter dem Punkt "7.8 Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen sowie auf die "Schalltechnischen Untersuchungen ...", Gutachten Nr. 17-10-5, Ing.-büro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, vom 27.10.2017.

10. Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan ist so zu entwickeln, dass die Einbindung in das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Hansestadt Wismar erfolgt. Von den Flächen des Sondergebietes sind Fuß- und Radwegeverbindungen auf den Geh- und Radweg über eine Anbindung an den Kreisverkehr und an den Fußgängerweg südlich des Plangebietes vorzusehen.

Das Sondergebiet wird über die Verkehrsflächen Am Ring an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Eine Zufahrt zur Straße Am Weißen Stein erfolgt nicht. Über eine Zufahrt zur Straße Am Ring, die das Plangebiet am Ostrand des Plangebietes begrenzt, ist die Zufahrt für die Kunden vorgesehen. Über die Zufahrt von Norden von der Straße Am Ring über die Wendeanlage ist die Zufahrt für die Belieferung des Möbelmarktes und weiterer Ansiedler innerhalb des Gebietes vorgesehen und umzusetzen.

Für das Gebiet wurde eine verkehrstechnische Prüfung der Anbindung durch das Ingenieurbüro Klaeser, Waren im März 2018 erstellt. Da keine Langzeiterhebungen vorliegen, hat der Gutachter die Bemessungsverkehrsstärke durch einen prozentualen Anteil des Tagesverkehrs bestimmt. Aufgrund von Auswertungen von Tagesdaten vergleichbarer Einrichtungen kommt der Gutachter zu dem Ansatz, dass der Anteil der Spitzenstunde am Gesamtverkehr bei 12 % liegt. Daraus wurden die Bemessungsbelastungen für die Einmündungen des Einkaufsbereiches in die Straße Am Ring abgeleitet. Die Bemessungsbelastung wurde für 2030 in Kfz je Stunde ermittelt. Für die Knotengeometrie der Einmündung wird eine Ausbildung ohne Lichtsignalanlage (LSA) berücksichtigt. Linksabbiegestreifen, Tropfen- und Dreiecksinseln sind nicht vorgesehen. Der Nachweis führt aufgrund der in Ansatz gebrachten Bemessungsverkehrsmengen zu dem Ergebnis, dass für die betrachtete Einmündung des Fachmarktzentrums in die Straße Am Ring eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A zu erwarten ist. Es handelt sich dabei um den Kundenverkehr mit direkter Anbindung an das Gebiet. Die rechnerische erforderliche Rückstaulänge für Linksabbieger zum Markt beträgt 0,27 Fahrzeuge. Die Ausbildung eines Linksabbiegestreifens ist aus Gründen der Verkehrsqualität nicht erforderlich. Für die Beurteilung wurde zugrunde gelegt, dass eine Grundbelastung von ca. 2.000 Kfz pro 24 Stunden für die Straße Am Ring in Ansatz zu bringen ist. Der Gutachter beurteilte, dass diese Belastung den bereits getroffenen Annahmen im „Verkehrsgutachten zum maritimen Wirtschaftsstandort Wismar“ entspricht. Selbst bei höheren Belastungen sind kaum Behinderungen für linksabbiegende Fahrzeuge zu erwarten. Vorteilhaft wirkt sich voraussichtlich aus, dass der überwiegende Teil der vom Möbelmarkt ausfahrenden Fahrzeuge aus Rechtsabbiegern in Richtung Zentrum Wismar besteht. Der in

aller Regel für die Leistungsfähigkeit maßgebende Linkseinbiegestrom ist aus gutachterlicher Sicht gering.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWaG) für die Stadtwerke Wismar GmbH. Es ist ein bereits erschlossener Standort. Die Erschließung wird als gesichert angesehen.

Die Stadtwerke Wismar GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 21.08.2017 mitgeteilt, dass die Versorgung des Gebietes möglich ist; die Belange der Stadtwerke Wismar GmbH wurden mit der Stellungnahme vom 17.10.2018 präzisiert. Da die erforderlichen Leistungen unbekannt sind, wird die Versorgung jedoch unter dem Vorbehalt gestellt. Es sind Mindestabstände nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht statthaft.

Die Stadtwerke Wismar GmbH haben in ihrer Stellungnahme vom 21.08.2017 ihre Anforderungen an die Lage des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone mitgeteilt. Das Gebiet befindet sich derzeit in der Trinkwasserschutzzone III und zukünftig voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Auf der Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG M-V) sind verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten. Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete: Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser“ unter Punkt 7 näher erläutert. Auch sind beim Verkehrswegebau die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten. Die zum Zeitpunkt der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen geltenden Richtlinien sind entsprechend einzuhalten und zu beachten. Entsprechende Darlegungen befinden sich auch im Teil B -Text unter Hinweisen.

Die öffentliche Erschließung gilt als gesichert. Die Verkehrsanlagen wurden hergestellt. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden gelegt. Die Abstimmung zu den einzelnen Netzanschlüssen für die jeweiligen selbstständigen Nutzungseinheiten ist außerhalb der Bauleitplanung zu führen.

11.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB). Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Einleitung in vorhandene Schmutzwasserbeseitigungssysteme.

Die öffentliche Erschließung gilt als gesichert. Die Verkehrsanlagen wurden hergestellt. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden gelegt. Die Abstimmung zu den einzelnen Netzanschlüssen für die jeweiligen selbstständigen Nutzungseinheiten ist außerhalb der Bauleitplanung zu führen.

11.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB). Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in vorhandene Leitungssysteme. Gege-

benenfalls sind entsprechende Rückhalte- und Rückstauflächen auf den Grundstücken vorzusehen, die auch für den Objektschutz und die Bewässerung auf dem Grundstück genutzt werden können. Das Regenwasserrückhaltebecken i.Z.m. dem Gewässer 11:0:6/2 ist bereits vorhanden und in Funktion.

Die öffentliche Erschließung gilt als gesichert. Die Verkehrsanlagen wurden hergestellt. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden gelegt. Die Abstimmung zu den einzelnen Netzanschlüssen für die jeweiligen selbstständigen Nutzungseinheiten ist außerhalb der Bauleitplanung zu führen.

11.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung im Umfang von 96 m³/h über 2 Stunden ist im Rahmen des Grundschutzes bereitzustellen.

Die Zugänglichkeit im Plangebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E – Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – sowie DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist im EVB mit dem Sachgebiet Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten.

Aufgrund des § 2 (1) Pkt. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V Nr. 23/2015 vom 30.12.2015) in der jeweils geltenden Fassung, hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Plangebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Der Bedarf an Löschwasser ist für den Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 3 hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen. Die Anforderungen der kommunalen Ebene werden beachtet.

11.5 Energieversorgung

Die Stadtwerke Wismar GmbH hat auch für die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH mitgeteilt, dass eine Versorgung des Gebietes unter Vorbehalt möglich ist, da die erforderlichen Leistungen unbekannt sind. Es sind die Mindestabstände nach allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht statthaft.

Mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtwerke Wismar GmbH ihre Stellungnahme präzisiert. Entsprechend der gültigen gesetzlichen Vorgaben erhält jede wirtschaftlich selbstständige Einheit einen separaten Netzzugang für Strom, Erdgas, Trinkwasser. D. h., dass im vorliegenden Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gegebenenfalls mehrere Netzanschlüsse benötigt werden. Für diese Leitungen werden ggf. dinglich gesicherte Leitungstrassen benötigt. Die Abstimmung zu den einzelnen Netzanschlüssen erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Die Hansestadt Wismar geht davon aus, dass die Ver- und Entsorgung insbesondere in Bezug auf die Belange der Stadtwerke Wismar GmbH gesichert ist.

11.6 Telekommunikation

Die Telekom hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ihre Stellungnahme abgegeben. Die Telekom stimmt der Planungsabsicht zu. Es ist zu sichern, dass für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die Anforderungen der Telekom entsprechend behandelt und beachtet werden. Die vorhandenen Leitungen und Anlagen der Telekom sind zu beachten und zu berücksichtigen. Die Hauptleitungen befinden sich ohnehin in öffentlichen Straßen und Wegen, so dass die maßgebliche Anforderung der Telekom beachtet werden kann, in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. (Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Erhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien). Dies ist im Zusammenhang mit den Erschließungsanforderungen zu beachten. Der Bereich ist bereits vollständig durch die Hansestadt Wismar erschlossen worden, so dass eine Einbindung in das Ver- und Entsorgungsnetz zur Versorgung der Telekommunikation aus Sicht der Stadt möglich ist. Gesonderte Anforderungen an die Bauweisen zur Herstellung des Netzes sind somit nicht erforderlich. Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen. Es handelt sich um die Anbindung von privaten Grundstücken an vorhandene öffentliche Versorgungsanlagen der Telekommunikation.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

Überbauungen von Telekommunikationslinien der Telekom sind unzulässig.

Seitens der Telekom wird der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung als zwingend notwendig angesehen. Die Anforderungen an die Erschließungsvereinbarung sind außerhalb und unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu regeln.

11.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragen Entsorgungsunternehmen entsprechend 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.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 4,3 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m ²	
Baugebiete		43.148
WA (davon innerhalb der Baugrenze)	544 (keine Baugrenze)	
SO-GEH (davon innerhalb der Baugrenze)	42.604 (31.768)*	
Fläche des Geltungsbereiches		43.148 m² ≈ 4,3 ha

* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel SO-GEH wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größe von 6.342 m² und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in einer Größe von 3.315 m² festgesetzt.

13. Auswirkungen der Planung

13.1 Belange der Bundeswehr

Die Bundeswehr hat keine Einwände/ Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes (Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen im Bereich Dargetzow) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m (2 Vollgeschosse) im Rahmen der Beteiligung mit dem Vorentwurf mitgeteilt. Die Hansestadt Wismar nimmt diesen Hinweis auf. Unter Berücksichtigung der Änderungen des Plankonzeptes wird ein Hinweis in dem Teil B -Text berücksichtigt, dass bei Änderungen der Höhenlage von mehr als 14 m eine Beteiligung der Bundeswehr im Bauantragsverfahren vorzunehmen ist.

13.2 Stadtsilhouette der Hansestadt Wismar/ Weltkulturerbe

Die Hansestadt Wismar hat sich mit den Auswirkungen aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 auf die Stadtsilhouette der Hansestadt Wismar beschäftigt. Im Jahre 2002 wurden die Altstädte von Wismar und Stralsund als historische Altstädte in die UNESCO-Weltkulturerbe-Liste aufgenommen. Zur Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung auf das UNESCO-Weltkulturerbe der Hansestadt Wismar wurde ein gesonderter Fachbeitrag gefertigt. Für die Silhouette der Altstadt bzw. für das Weltkulturerbe sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Definierte Sichtachsen auf die Altstadt bzw. das Weltkulturerbe liegen zum Plangebiet nicht vor und sind somit nicht zu berücksichtigen.

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt. Für Vorhaben in diesem Bereich ist daher eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Es handelt sich um ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmales sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (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.

Für alle Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen muss eine baubegleitende archäologische Betreuung sichergestellt werden. Mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V ist hierzu frühzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen um eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert. Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege M-V spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.

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.

14.2 Altlasten/ Abfall

Der Beginn von Bodenarbeiten soll der Unteren Abfallbehörde angezeigt werden.

Bauabfälle sind getrennt zu erfassen und unverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von unbelastetem Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Im Zuge der Bauausführung ist der Bodenaushub sofern dieser einer Verwertung außerhalb des Grundstücks zugeführt werden soll materialbezogen (getrennt) in Haufwerken/Bodendepots à 300-500 m³ bereitzustellen, gem. LAGA PN 98 zu beproben und entsprechend für die Verwertung resp. Entsorgung zu deklarieren.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie Aufschüttungen z.B. mit Aschen und Schlacken oder unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu informieren.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Ursprünglich waren innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar 2 Altlastverdachtsflächen (ALVF) bekannt:
die Fläche ALVF 1 - ehem. Besamungs- und Deckstation:

- ALV Garagenkomplex mit Werkstatt
- ALV Waschplatz mit Ölabscheider
- ALV Stallgebäude
- ALV Abwassersystem
- ALV Transformatorenstation

und die Fläche ALVF 2 – illegal entstandenen Müllablagerungen.

Aufgrund der Beräumung der Flächen sind diese nicht mehr relevant und nicht mehr zu beachten.

Die untere Bodenschutzbehörde hat in der Gesamtstellungnahme des Landkreises vom 04.08.2017 mitgeteilt, dass die Altlastenverdachtsfläche ALVF 2 im Bebauungsplan nicht weitergeführt werden muss, wenn auf die abfallrechtliche Deklarationspflicht verwiesen wird und die unverzügliche Hinzuziehung der unteren Bodenschutzbehörde bei Z2-Belastungen nach LAGA TR Boden erfolgt.

Weitere Funde im Plangebiet sind nicht auszuschließen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Bereich Wasser und Boden abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich darauf ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit es im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entsteht. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wiederhergestellt wird.

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAltG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf Flächen in diesem Bereich sind erst nach einer fachgerechten Entsorgung der Abfälle und in Abstimmung mit der unteren Umweltbehörde vorzunehmen.

Die untere Bodenschutzbehörde hat mitgeteilt, dass die abfallrechtliche Mitteilungspflicht bei Belastungen ab Z2 nach LAGA TR Boden nach gegenwärtiger Datenlage für angemessen ist zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse bei typischen Gewerbenutzungen.

14.3 Munitionsfunde

Bei Munitionsfunden sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Das südliche Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist auch Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Munitionsbergungsdienst) zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Wer Kampfmittel entdeckt, im Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar bestand ursprünglich aufgrund der Nutzungshistorie (Flakstellung) der Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Die Fläche wurde entsprechend beräumt, so dass diese Belange geregelt sind; lediglich zufällige Funde können nicht ausgeschlossen werden.

14.4 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof.

Gemäß Festsetzungen 1.1 und 1.2 sind Tankstellen sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet nicht zulässig.

Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzonenverordnung der Hansestadt Wismar sind zu gewährleisten. Das DVGW-Regelwerk W 101. Pkt. 4.1 ist zu beachten. Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Plangebietes im Trinkwasserschutzbereich obliegt der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Friedrichshof sind in Bezug auf die Zielsetzungen zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes zu überprüfen und zu sichern.

Durch die Stadtwerke Wismar GmbH wurden 3 Pegelbrunnen bekanntgegeben. Diese Pegelbrunnen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung für das WA-Gebiet auf dem Flurstück 4785/34 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen. Für die Dauer der Bewirtschaftung sind diese Pegelbrunnen zu erhalten; andernfalls kann die Fläche dem WA-Gebiet zugeordnet werden.

Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind

- die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C und D und die oberirdische Lagerung der Gefährdungsstufe D nach der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie
 - die Errichtung von Erdwärmesonden
- unzulässig.

14.5 Gewässerschutz

Östlich des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar befindet sich das Gewässer Nr. 11:0:6/2. Bei Überbauung eines offenen und verrohrten Gewässerabschnitts mit einem Regenrückhaltebecken obliegt die Unterhaltungspflicht der Anlage im Gewässer nicht dem zuständigen Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben – Küste". Hierfür sind entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer der Anlage und dem Verband zu treffen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit für die unterhalb der Anlage befindlichen Gewässerabschnitte ist nachzuweisen. Für den Gewässerabschnitt oberhalb der Anlage muss die Gewässerunterhaltung auch künftig ausführbar sein.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen,

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

14.6 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Der Grundstücksbesitzer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren im § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Behörde als Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit Durchführung dieser Tätigkeit beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständiger und Untersuchungsstellen.

14.7 Bodenschutz

Bei Erdarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. 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, vermieden werden. Für künftige Vegetationsflächen außerhalb statisch notwendiger Lastbereiche kann durch Auszäunung während der Baumaßnahmen Schutz erbracht werden. Unvermeidbarer Bodenauftrag zur Geländeanpassung erfolgt dort nach vorheriger Lockerung.

14.8 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine dem Gemeinwohl verträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustraße durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind so zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Ausreichende Flächen zur Separierung verschiedener Abfälle des Betriebes sind entsprechend geänderter Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017 zu berücksichtigen. Dabei sind gegebenenfalls Kunststoffe, Hölzer oder anderes weiter zu unterscheiden.

14.9 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf den Umgang mit den Festpunkten sind einzuhalten.

14.10 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 30.10.2018 wurde der Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzungen dahingehend geändert, dass die Anpflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach Realisierung der Baumaßnahme herzustellen sind.

14.11 Technische Normen und Grundlagen

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und weitere technische Regelwerke sowie Fachgutachten (Artenschutzbericht, Schalltechnische Untersuchung etc.) können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, eingesehen werden:

¹ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

² DIN ISO 9613-2:1999-10 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“

³ DIN 45691: 2006 – 12 "Geräuschkontingentierung"

14.12 Freiflächenplan

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

14.13 Artenschutzrechtliche Belange

Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme

Brutvögel

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 und der Baufeldberäumung auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Die ökologische Baubegleitung ist bei Rodungsarbeiten im gesamten Plangebiet geltend und nur erforderlich, sofern eine Baufeldberäumung außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten vorgesehen ist. Somit werden unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände vermieden.

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 zu entfernen sind.

Ökologische Baubegleitung

Bei Rodungsarbeiten außerhalb des festgelegten Zeitraumes zur Beräumung der Fläche ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

14.14 Belange der Bundeswehrverwaltung

Bei Veränderungen von den Höhenfestsetzungen für Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 10 m Höhe und einer zulässigen Überschreitung für Photovoltaikanlagen bis 12 m, nur auf Gebäuden und einer zulässigen Überschreitung auf Teilflächen auf bis zu maximal 14 m Oberkante über dem Bezugspunkt, ist die Bundeswehrverwaltung im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

14.15 Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind auf dem Grundstück erforderliche Retentions- und Rückhaltemöglichkeiten vorzusehen. Um die Grundstücksnutzung und Variabilität nicht einzuschränken, wurde auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Maßnahmen und Vorkehrungen hierzu abzustimmen.

14.16 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wurde in der Stellungnahme vom 02.08.2017 mitgeteilt, dass keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes vorhanden sind. Grenzpunkte und Flurstücks und Grundstücksgrenzen sind zu sichern.

14.17 Liste zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente für den Stadt - Umland - Raum (SUR) Wismar

Das "Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar" wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27. Juni 2013 als Selbstbindungsinstrument zur Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels

beschlossen. Durch das "Regionale Einzelhandelskonzept ..." wurde die ort-spezifische Sortimentsliste für den SUR Wismar wie hier aufgeführt festgelegt.

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar	
Tabelle 7: Sortimentsliste für den SUR Wismar	
Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tisch-wäsche
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Hörgeräte
Pharmazeutika	Kinderwagen
Reformwaren	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Schnittblumen	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regen-schirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Büromaschinen	Sanitätsbedarf
Campingartikel	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielwaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / -kleingeräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Fotoartikel	Sportschuhe
Gardinen	Telekommunikation und Zubehör
Geschenkartikel	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbeläge	Maschinen / Werkzeuge
Teppiche (Einzelware)	Möbel
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Farben / Lacke	Tapeten
Fliesen	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen
Gartenbedarf/-geräte	

Abb. 16: Auszug aus dem regionalen Einzelhandelskonzept

14.18 Beschränkungen aus dem Immissionsschutz

Anlieferungen sind zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr aus Gründen des Lärm-schutzes auszuschließen. Da diese organisatorische Maßnahme in der vorlie-genden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/ 91 nicht festgesetzt werden

kann, ist diese im Baugenehmigungsverfahren beachtlich und entsprechend zu regeln.

Ein detaillierter schalltechnischer Nachweis der Immissionsverträglichkeit der haustechnischen Anlagen ist bei Kenntnis der Schallleistung der Aggregate im Rahmen der weiteren Bauausführungsplanung zu erbringen.

14.19 Zeitliche Beschränkung der Beleuchtung der Werbung am Gebäude

Die Beleuchtungszeiten der Werbung am Gebäude inklusive des Schriftzuges oberhalb der Gebäudehöhe sind auf einen Zeitraum von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr täglich gemäß der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger zu beschränken.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Innerhalb der bereits rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 ist anstelle von Gewerbegebieten mit der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes vorgesehen.

Anstelle des Gewerbegebietes wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ ist es beabsichtigt, einen Möbelmarkt sowie ergänzende Fachmärkte des fachorientierten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels anzusiedeln. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, einen Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungseinrichtung für den Stadtteil Dargetzow an diesem Standort zu integrieren.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines zweigeschossigen Möbelfachmarktes (Möbel Boss) mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m² und einer Lagerfläche. Darüber hinaus ist die Ansiedlung von zwei, den Möbelmarkt ergänzenden Fachmärkten, mit einer Verkaufsfläche von je ca. 800 m² vorgesehen. Weiterhin ist die Anlage von ca. 200 erforderlichen Stellplätzen vorgesehen. Der Lebensmittelversorger hat eine Verkaufsfläche von rund 1.150 m².

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 5.1 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und Punkt 6 „Planungsziele“ dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und liegt in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleinstäumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow““ befindet sich im Stadtteil Dargetzow am östlichen Rand der Hansestadt Wismar und grenzt unmittelbar an den landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegroßstandort Wismar-Kritzow. Es handelt sich um anthropogen geprägte Flächen. Die unversiegelten Flächen werden überwiegend durch Ruderalvegetation bestimmt. Das Plangebiet wird durch große Grünflächen mit südlich und westlich angrenzendem Baum- und Strauchbestand geprägt. Es handelt sich um Flächen, die in der rechtskräftigen Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 bereits als Gewerbegebiete festgesetzt sind und die Realisierung von Gewerbebetrieben zulassen.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca.4,3 ha.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

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

Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes beachtet. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete und europäischer Schutzgebiete (Natura2000). In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:

Rund 3,5 km nördlich des Vorhabenstandortes befinden sich das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und rund 4,5 km nordwestlich liegt das GGB-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

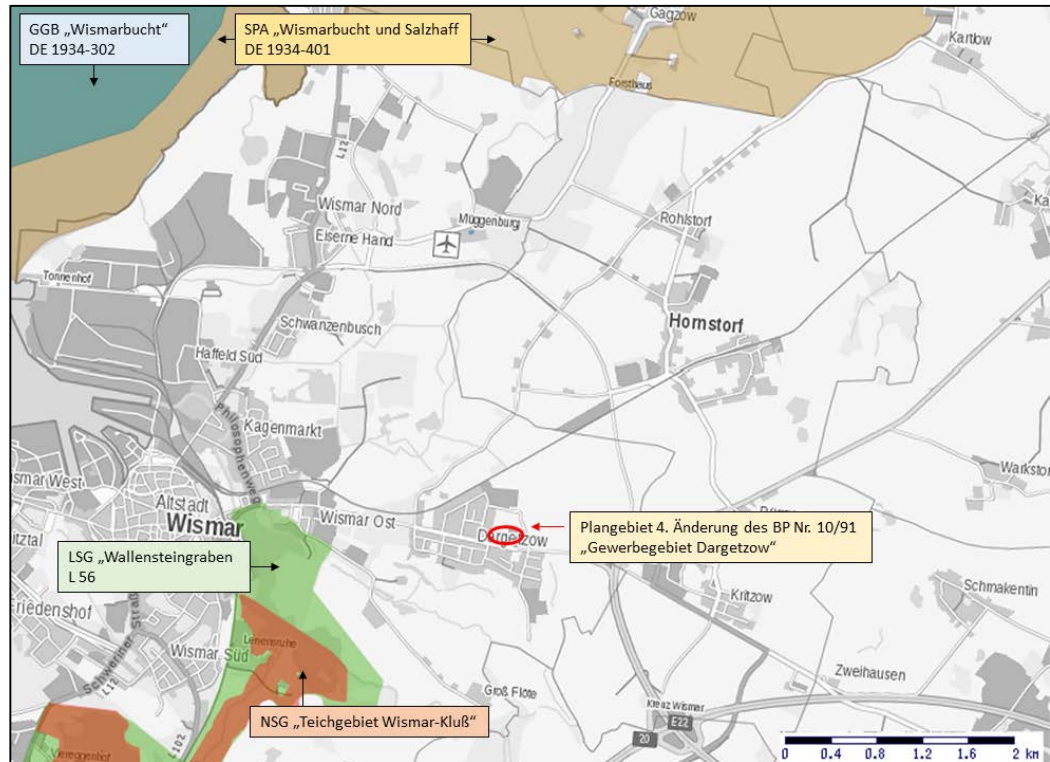


Abb. 17: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018))

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Folgende nationale Schutzgebiete befinden sich in der weiteren Umgebung:

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt etwa 1,5 km südwestlich des Landschaftsschutzgebietes „Wallensteingraben“ (L56) und 2 km südwestlich des Naturschutzgebietes „Teichgebiet Wismar-Kluß“ (Nr. 146).

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof.

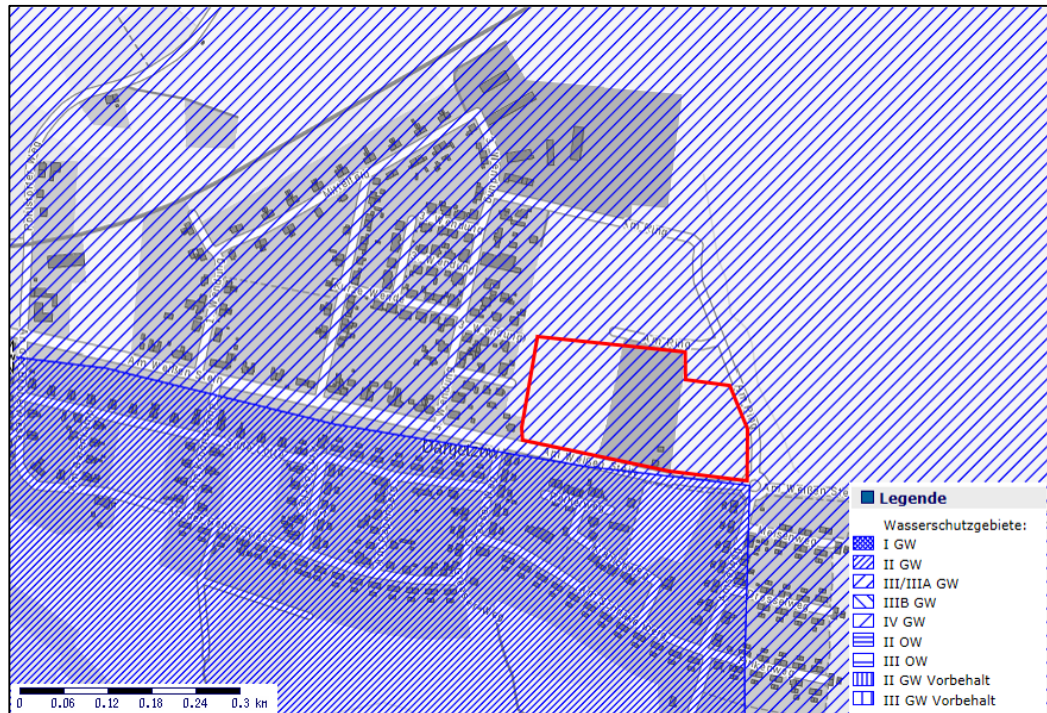


Abb. 18: Lage des Plangebietes (rot) innerhalb der Trinkwasserschutzzone (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018))

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

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.

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

Leistungsfähigkeit /Empfindlichkeit:

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

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

sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

- Vorbelastungen

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist stark anthropogen beeinflusst. Die unversiegelten Flächen werden überwiegend durch Ruderalvegetation bestimmt. Das Plangebiet wird durch große brachgefallene Grünflächen mit südlich und westlich angrenzendem Baum- und Strauchbestand geprägt. Es handelt sich um Flächen, die in der rechtskräftigen Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind und die Realisierung von Gewerbebetrieben zulassen.

Das Gebiet wird durch die südlich angrenzende Straße „Am Weißen Stein“ mit einem Wohnhaus sowie durch die westlich angrenzende Wohnbebauung Dargetzow beeinträchtigt. Nördlich verläuft die Straße Am Ring (Planstraße C) mit angrenzendem Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Östlich befindet sich die Straße Am Ring (Planstraße A). Betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, wirken bereits auf das Plangebiet ein.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
a1) Mensch	unerheblich	Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Die unversiegelten Flächen werden überwiegend durch Ruderalvegetation mit südlich und westlich angrenzendem Baum- und Strauchbestand geprägt. Die gesamte Planfläche ist derzeit ungenutzt. Es handelt sich um Flächen, die in der rechtskräftigen Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 bereits als Gewerbegebiete festgesetzt sind und die Realisierung von Gewerbebetrieben zulassen. Das Gebiet wird durch die südlich angrenzende Straße „Am Weißen Stein“ mit einem Wohnhaus sowie durch die westlich angrenzende Wohnbebauung Dargetzow beeinträchtigt. Nördlich verläuft die Straße Am Ring (Planstraße C) mit angrenzendem Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Östlich befindet sich die Straße Am Ring (Planstraße A). Es wirken somit auf das Plangebiet bereits betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, ein. Das Umfeld des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 ist im Süden und Westen durch Wohnbebauung geprägt. Im Norden grenzen an den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.	Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Abrissarbeiten sind nicht erforderlich. Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Im Vorfeld der Bearbeitungen wurden für die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes für Möbel und Fachmärkte bereits andere Standorte im Bereich der Hansestadt Wismar untersucht und geprüft. Der Standort wurde unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage favorisiert. Andere Standorte sind aus derzeitiger Erkenntnis und Prüfung von Alternativen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in der Hansestadt Wismar nicht geeignet. Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Möbelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Altstadt ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur der historischen Altstadt nicht gegeben. Eine Stärkung der im Bestand vorhandenen Ergänzungsstandorte insbesondere „Gägelow“ und „Kritzow“ durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes erweist sich als weniger geeignet, da die Verfestigung der Standorte zu einem Ungleichgewicht der Standortbereiche im Stadt-Umland-Raum führen würde. Weiterhin soll mit der Entwicklung des Standortes die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters erfolgen.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		10/91 Gewerbegebiete des B-Planes an. Im Osten östlich der Erschließungsstraße und der Flächen für das Regenwasserrückhaltebecken sind weitere gewerbliche Ansiedlungen vorgesehen. Entsprechend dem RREP WM (2011) sowie dem LEP M-V ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (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.“	Hierbei ist die Schließung der räumlichen und qualitativen Versorgungslücke der wohnstandortnahen Grundversorgung im Stadtteil Wismar-Dargetzow in funktionaler Ergänzung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte und des zentralen Versorgungsbereiches beabsichtigt. Die Wohnsiedlungsbereiche in Dargetzow und Kritzowburg befinden sich in fußläufiger Nähe, sodass für den Stadtteil die wohnstandortnahe Grundversorgung verbessert und gesichert werden kann. Die unmittelbar westlich anschließenden Flächen des „Gewerbegebietes Dargetzow“ sollen auch als Einzelhandelsstandort und Bindeglied zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet mit für sie verschiedenartigen Versorgungsfunktionen, unter anderem auch zur Nahversorgung, entwickelt werden. Der Bereich des Gebietes „Gewerbegebiet Dargetzow“ ist in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gewerbegrößtstandort Wismar-Kritzow zu betrachten. Hieraus ergeben sich Synergien für die Beurteilung und Entwicklung des Standortes. Es wurde eine Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junkers & Kruse mit Stand vom April 2018 durchgeführt. In dem Gutachten wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Neben dem Vorhabenstandort im Stadtteil Dargetzow wurden im Rahmen der Standortalternativenprüfung alternative Standorte im Stadtgebiet, die sowohl aus städtebaulicher als auch raumordnerischer Sicht als geeignet erscheinen, hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Möbelmarktes

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			in Verbindung mit zwei weiteren Fachmärkten überprüft. Folgende Ergänzungsbereiche wurden im Gutachten untersucht: die im REK SUR Wismar 2012 (Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum) ausgewiesenen Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wismar, das ehemalige HEVAG-Gelände sowie die ebenfalls im REK SUR Wismar 2012 ausgewiesenen Wismarer Ergänigungsstandorte Am kleinen Stadtfeld und Hinter Wendorf. Die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung von Junkers & Kruse (2018) sind nachfolgend dargestellt: <u>Hauptzentrum Wismar</u> Es wurden insgesamt drei Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wismar definiert, die sich alle in Randlage des Zentrums befinden. Gemäß REHK SUR Wismar 2012 können diese Ergänzungsbereiche zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen. Bei dem Vorhaben der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 handelt es sich in erster Linie um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Folglich besteht ein Widerspruch zu der Zielsetzung des REHK. Davon unabhängig hat es seit der Erarbeitung des REHK SUR Wismar 2012 Entwicklungen im nördlichen Ergänzungsbereich Alter Hafen gegeben. Die Ergänzungsbereiche Schiffbauerdamm / Ulmenstraße und

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Bahnhofstraße eignen sich hingegen aufgrund der Flächengrößen (max. knapp 2 ha) nicht für die geplante Ansiedlung. <u>HEVAG-Gelände</u> Das HEVAG-Gelände befindet sich an der Schweriner Straße rund 300 m entfernt von dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismar und in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof. Bereits im REHK SUR Wismar 2012 wurde die Umstrukturierung dieses Geländes thematisiert. Ein Teilbereich des HEVAG-Geländes ist Bestandteil des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hansehof. Mittlerweile gibt es für das ehemalige HEVAG-Gelände laut den Gutachtern einen Investor. Dessen Planungen sehen die Entwicklung eines Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel und Wohnen vor. <u>Ergänzungsstandort Am kleinen Stadtfeld</u> Der Ergänzungsstandort Am kleinen Stadtfeld befindet sich im Stadtteil Wismar-Süd an der Schweriner Straße. Gemäß REHK SUR Wismar 2012 handelt es sich um einen Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Da es sich bei den Vorhaben der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 in erster Linie um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt, besteht kein Widerspruch zu der Zielsetzung des REHK.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Allerdings befindet sich dieser Standort weder in einer städtebaulich integrierten Lage noch in einer städtebaulichen Randlage. Der Ergänzungsstandort weist vielmehr eine absolute solitäre Lage auf. Damit weist dieser Standort im Vergleich zu dem Vorhabenstandort eher negativere Kriterien als Alternativstandort auf. Laut dem Gutachten ist im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte festzustellen, dass in der Hansestadt Wismar kein umsetzbarer Alternativstandort für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung steht. Die Belange des Nachbarschaftsschutzes wurden berücksichtigt. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Ziegler zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ mit Stand von Oktober 2017 erstellt. Das Gutachten wird als Anlage der Begründung beigelegt. Es wurden auch die Vorgaben der 2. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 10/91 beachtet, der für die Teilbereiche des Gewerbegebietes GE 2 und GE 3, der Planänderung bereits Immissionskontingente in den Immissionsrichtungen Westen und Süden von tags 60 dB(A) pro m² und nachts 45 dB(A) pro m² und in der Immissionsrichtung Ost tags 63 dB(A) pro m² und nachts 48 dB(A) pro m² festsetzt hat. Die in den Teilgebieten GE 2 und GE 3 der aktuellen rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			zur Geräuschkontingentierung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) können gemäß Gutachten für das sonstige Sondergebiet der anstehenden 4. Änderung übernommen werden. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Schallschutzfestsetzungen getroffen. Es sind flächenbezogene Schalleistungspegel innerhalb der Baugrenzen für das Plangebiet festgesetzt: Tags 60 dB(A) pro m² (06:00 – 22:00 Uhr) und nachts 45 dB(A) pro m² (22:00 – 06:00 Uhr). In Richtung des WA 2 südlich des Geltungsbereiches gilt ein Abschlag von 1 dB(A) pro m². Weiterhin sind im gesamten Geltungsbereich Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten folgende erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräume in Wohnungen: 40 dB und in Büroräumen: 35 dB. Zwischen der Parkplatzfläche / Fläche für Stellplätze und dem Teilgebiet WA 2 sowie zwischen der westlichen Baugrenze des Sondergebietes und der Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung, sind Lärmschutzanlagen erforderlich, um die für den Tag festgesetzten IFSP einzuhalten. Weiterhin sollen nur lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz kommen oder die Fahrgassen zwischen den Stellplätzen asphaltiert werden. Zur Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen (textliche Festsetzung I./ 6.3 und 6.4). Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Die Festsetzungen sind als planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche Errichtung dieser Lärmschutzeinrichtungen zu verstehen. Dies ist vor dem Hintergrund der Flexibilität der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu sehen, da die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes als Angebotsplan aufgestellt wird. Die Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen ist somit nicht zwingend. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können auch nach Realisierung des Vorhabens gesichert werden. Anlieferungen zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sind grundsätzlich auszuschließen. Die Verkehrszunahmen durch das Fachmarktzentrum lösen laut Gutachten keine Lärmimmissionskonflikte aus. Es wird im gesamten Geltungsbereich der Lärmpegelbereich IV zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. Der Immissionsschutz kann somit gewährleistet werden. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gesichert werden. Die Flächen des Plangeltungsbereiches, die Bestandteil der rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 sind, sind bereits erschlossen und für gewerbliche Ansiedlungen unter Berücksichtigung der Standortanforderungen vorbereitet. Die

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Verkehrsanlagen wurden bereits hergestellt. Das Plangebiet ist bereits an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn und Bundesstraßen) über die Straße „Am Weißen Stein“ angebunden. Anstelle der bisher bereits zulässigen gewerblichen Nutzung ist eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Es handelt sich bei der Ansiedlung des Möbelhauses mit Fachmärkten und dem Lebensmitteldiscounter gemäß der Störfallverordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht um einen Störfallbetrieb. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und hat gemäß den Vorgaben der Satzung über die Abfallentsorgung der Hansestadt Wismar zu erfolgen. Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, Materialreste) sind zur Verwertung einer zugelassenen Anlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung vorbereitet werden. Materialien die nicht verwertbar sind, sind jeweils zu separieren und sollen so schnell wie möglich durch zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Nach Beräumung illegaler Abfallablagerungen ab 2010 sind der unteren Abfallbehörde keine erheblichen Abfallmengen bekannt. Ein-

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			zelne Reste oder Neuablagerungen sind, wie bei anderen vorher bereits genutzten Flächen auch, zu lösen und ordnungsgemäß separiert gem. GewAbfV zu entsorgen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll unverzüglich nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Hierfür wird durch die untere Abfallbehörde eine Frist von 4 Wochen als angemessen erachtet. Unter Einhaltung der oben genannten sowie der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und Umgebung können daher ausgeschlossen werden. Mit der Umsetzung des Vorhabens können Arbeitsplätze geschaffen werden (vgl. Pkt. 4.1 (4) RREP WM). Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden. Das Vorhaben unterstützt die Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms. Das Plangebiet hat für die Erholung aufgrund der naturräumlichen Ausstattung, der Umsäumung mit Haupt- und Nebenstraßen sowie der Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes und weiterer bereits planungsrechtlich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorbereitete Flächen nur eine geringe Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht gegeben.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt; artenschutzrechtliche Belange	unerheblich	Die Flächen für die Errichtung eines Möbelmarktes sowie die ergänzenden Fachmärkte des fachorientierten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels und eines Lebensmitteldiscounters als Nahversorgungseinrichtung für den Stadtteil Dargetzow sind bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar als Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich zurzeit um vornehmlich ruderalen Kriechrasen bzw. um eine ruderale Staudenflur und Neophyten-Staudenflur mit südlich und westlich angrenzendem Baum- und Strauchbestand. Innerhalb der südlichen Gehölzfläche wurde durch den Gutachter eine temporär wasserführende Senke vorgefunden. Die örtliche Situation hat sich geändert. Auf die geänderte räumliche Situation wird entsprechend eingegangen. Für die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird die derzeitige planungsrechtliche Situation zugrunde gelegt. Ein Artenschutzgutachten wurde durch das Gutachterbüro Bauer mit Stand 05.08.2019 erstellt. Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Diese Arten wurden	Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust. Durch das Vorhaben gehen ruderalen Kriechrasen bzw. um eine ruderale Staudenflur und Neophyten-Staudenflur sowie im südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches Sträucher und Bäume als Landschaftsstrukturelemente verloren. Die Fläche könnte bereits im Rahmen der Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 mit gleicher GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete überbaut werden. Die Flächen sind bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Die temporär feuchtfallende Fläche ist von Bäumen und Sträuchern umsäumt und erstreckt sich in nördliche Richtung. Die temporär feuchtfallende Fläche innerhalb der Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten. Zur Profilierung einer Böschung nördlich der temporär feuchtfallenden Fläche im verlandeten Bereich ist das Entfernen von Sträuchern und nicht geschützten Bäumen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz zulässig. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits geregelt. Hinsichtlich des Artenschutzes erfolgte die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Gutachterbüro Bauer (siehe Pkt. 5.3. des Umweltberichts). Eine Überbauung ist bereits zulässig geregelt.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		durch den Gutachter Bauer ausführlich betrachtet. Das Gutachten ist im Umweltbericht berücksichtigt worden. Geschützte Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust an Biotopstrukturen. Diese gehen als Habitat für Tierarten dauerhaft bzw. temporär verloren. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Rastgebietes (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).	Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet. Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Das Plangebiet wurde auf das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (<i>Proserpina proserpina</i>) durch den Gutachter Herrn Bauer (Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen) am 21. Juli 2019 untersucht. Der Gutachter kommt zu folgender Einschätzung: Bei den im Plangebiet vorhandenen Flächen handelt es sich ausschließlich um eine Fläche, die als Kriechrasen (RHK) anzusprechen ist. „Es kommen ausnahmslos ruderales Stauden (RHU) und Neophyten-Staudenfluren (RHN) vor. Im Südwesten des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Ruderales Weidengebüsch (VWD), das bei Hochwasserereignissen kurzzeitig unter Wasser steht. Bei den gehölzfreien Flächen innerhalb des Weidengebüschs handelt es sich aber ebenfalls um einen Kriechrasen bzw. eine nitrophile Staudenflur ohne aquatische Vegetation. Feuchte Staudenfluren gibt es im gesamten B-Plan nicht. Weidenröschen (<i>Epilobium</i>) oder Nachtkerzen (<i>Oenothera</i>) kommen im Gebiet ebenfalls nicht.“ Aufgrund des fehlenden Vorkommens von Weidenröschen (<i>Epilobium</i>) oder Nachtkerzen (<i>Oenothera</i>) als Nahrungspflanze des Nachtkerzenschwärmers (<i>Proser-</i>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			pinus proserpina) kann das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmer durch den Gutachter sicher ausgeschlossen werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgenden Ergebnissen: Im Südwesten des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Ruderales Weidengebüsch (VWD), das bei Hochwasserereignissen kurzzeitig unter Wasser steht. Dieses bleibt erhalten. Es konnten im Jahr 2019 insgesamt 7 Brutvogelarten im Gehölzbestand im Südwesten des Plangebietes nachgewiesen werden. Die Arten brüten überwiegend in dem Gehölzbestand, der im Bestand erhalten wird. Lediglich die Amsel brütet in 2 bis 3 Brutpaaren in den Gebüsch der Armenischen Brombeere (<i>Rubus armeniacus</i>). Es handelt sich um das Artenspektrum eines gehölzbetonten Siedlungsbereiches. Arten der Freiflächen wie die Feldlerche wurden nicht festgestellt. Der überwiegende Teil der beobachteten Brutvögel nutzt das Gebiet als Bestandteil des Nahrungsreviers zur Brutzeit. Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Inanspruchnahme von derzeit brachliegenden Kriechrasen (RHK) und Neophyten-Staudenfluren (RHN). Die Flächen im Plangeltungsbereich besitzen derzeit nur eine nachgeordnete Funktion für Brutvögel. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird der Bereich im Südwesten im Bestand erhalten. Es kommt lediglich zur Fällung von Ahornen mit einem Durchmesser von 0,2 bis 0,4 m. Durch die vorgesehene Bepflanzung mit Gebüsch

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			und Gehölzen wird die Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird im Umfeld weiterhin erfüllt. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beseitigung der Gehölze und der Baufeldberäumung im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Im Gebiet wurden die Waldeidechse und die Ringelnatter nachgewiesen. Die Ringelnatter nutzt das Gebiet nur im Zuge der artspezifischen ausgedehnten Wanderungen bzw. im Zuge der Migration. Das Gebiet besitzt keine besondere Eignung als Vermehrungshabitat für die Ringelnatter. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Es wurden bei den Untersuchungen nur der Europäische Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>) rufend nachgewiesen. Die Art ruft aus den Brombeergebüschen. Die Art besitzt im Umfeld keinen Vermehrungslebensraum. Potenzielle Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von folgenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden: 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. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Um-

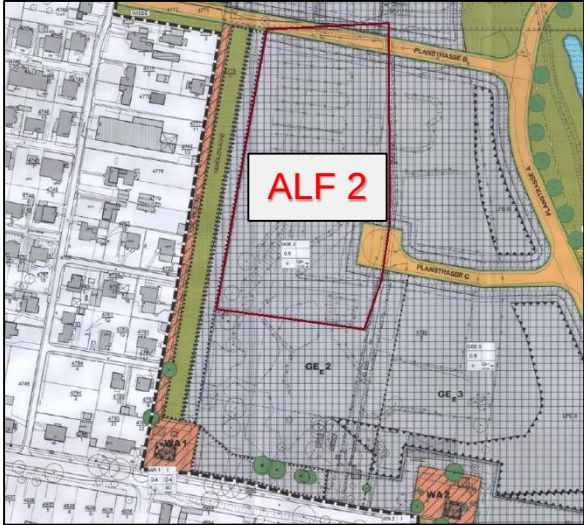
Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			setzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Zeiten der Baufeldberäumung nicht. Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Bei Rodungsarbeiten außerhalb des festgelegten Zeitraumes zur Beräumung der Fläche ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden. Eine detaillierte Betrachtung der betroffenen Arten und deren Vorsorgemaßnahmen erfolgt unter Punkt 5.3 Teil 2 der Begründung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Das Gutachten von Martin Bauer ist im Umweltbericht berücksichtigt worden. Geschützte Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die südlich des Plangebietes bestehenden Gehölze außerhalb der Baugrenze auf „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sollen auch weiterhin bestehen bleiben. Der gemäß 2. Änderung zu ersetzende Pappelbestand an der westlichen Plangebietsgrenze ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Auf dieser Fläche befindet sich nur im südlichen Bereich eine Baumgruppe aus Ahornen. Diese Baumgruppe soll erhalten bleiben. Auf der verbleibenden Fläche ist ein Gehölzstreifen aus mindestens 12 Einzelbaumpflanzun-

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			gen mit Eichen, Hainbuchen, Rotbuchen und Ulmen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Anpflanzfläche sind ebenfalls bei Umsetzung einer Lärmschutzmaßnahme Anpflanzungen von mindestens 12 Bäumen vorgesehen. Zusätzlich ist eine Anpflanzung mit 16 Laubbäumen im Bereich der geplanten Stellplätze vorgesehen. Durch den Erhalt der südlich am Rande stehenden Gehölze sowie durch die festgesetzte Einfriedung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern, werden vorhandene bzw. neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume erhalten bzw. geschaffen. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum. Die Einfriedung mittels Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern um so gut wie das gesamte Plangebiet bewirken weiterhin eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen. Es sind somit keine bau-, oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung für ansässige Tierarten führen. Mit der Umsetzung der Planungsziele wird im südwestlichen Bereich in den Baumbestand, der sich innerhalb der Baugrenze befindet, eingegriffen. Aufgrund fehlender Pflege der Freifläche haben sich in diesem Bereich Gehölze entwickelt. Von der Rodung sind 18 Ahorne be-

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			troffen, von denen 2 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Als Ausgleich für die Rodungen werden 15 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt. 13 der 15 Ausgleichspflanzungen werden im Freiraum auf den Stellplatzflächen umgesetzt. Von den 16 Laubbäumen, die im Freiraum auf dem Stellplatzflächen zu pflanzen sind, werden 13 Anpflanzungen dem Ausgleich für die Rodung von 13 nicht geschützten Bäumen zugeordnet. Die Bilanzierung der flächenhaften Eingriffe erfolgt gemäß der veränderten Planungsabsicht nur für die geänderten Planbereiche. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 des Umweltberichtes dargestellt.
a5) Fläche	unerheblich	Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 umfasst einen Teilbereich der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91. Innerhalb des Teilbereiches werden festgesetzte Flächen für Gewerbegebiete (43.148,3 m²) in Anspruch genommen. Auf den Gewerbegebietsflächen befinden sich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzgebot, 4.991,1 m²) sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Für die Umsetzung der Planungsziele der 4. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Sonstiges Sondergebiet geändert. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bleibt unverändert. Demnach ergeben sich hinsichtlich der Flächenversiegelung keine Änderungen. Teilbereiche der als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Fläche mit Erhaltungs- und Anpflanzgeboten werden den südlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet. Demnach verringert sich die festgesetzte Fläche für das Sonstige Sondergebiet von ursprünglich 43.148,3 m² um insgesamt 544,1 m². Von den 544,1 m² werden 312,8 m² des Anpflanzgebotes dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und 231,3 m² des

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		(Erhaltungsgebot, 3.229,6 m²) in Anspruch genommen.	Erhaltungsgebotes dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,4 und Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Demnach verringert sich die maximal zu versiegelnde Fläche gegenüber dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8. Der Verlust an Anpflanzgebotsfläche von 312,8 m² wird durch die Ausweisung von 335,9 m² neuer Anpflanzgebotsfläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes vollständig kompensiert. Der Verlust an Erhaltungsgebotsfläche von 231,3 m² wird durch die Ausweisung von 1.623 m² neuer Erhaltungsgebotsfläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes vollständig kompensiert
a6-a7) Boden, Wasser	unerheblich	Der natürlich vorkommende Bodentyp auf der Vorhabenfläche ist Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley) mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss. (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)). Gemäß dem Kartenportal beträgt der Grundwasserflurabstand >2-5 m und die Grundwasserneubildungsrate beträgt >200 - 250 mm/a. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Erstellung des Artenschutzfachlichen Fachbeitrages durch den Gutachter Herr Bauer wurde im	Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist im Allgemeinen erheblich. Die Bebauung ist bereits planungsrechtlich geregelt. Daher ist die Versiegelung aufgrund der Planänderung als unerheblich einzuschätzen. Schutzgut Wasser Durch die Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten sowie eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden bereits gelegt. Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Die anfallenden Abwässer

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		südwestlichen Baumbestand eine temporär feuchtfallende Fläche vorgefunden. Die temporär feuchtfallende Fläche ist von Bäumen und Sträuchern umsäumt und erstreckt sich in nördliche Richtung. Die temporär feuchtfallende Fläche innerhalb der Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten. Zur Profilierung einer Böschung nördlich des Gewässers im verlandeten Bereich ist das Entfernen von Sträuchern und nicht geschützten Bäumen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz zulässig. <u>Trinkwasserschutzzone</u> Das Plangebiet befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof. <u>Altlastenverdachtsfläche</u> Die Ausführungen der Schadstoffbelastungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung bekannter Altlasten wurden von der unteren Bodenschutzbehörde in der Stellungnahme vom 04.09.2017 wie folgt formuliert:	(Oberflächenwasser und Schmutzwasser) werden im Trennsystem abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über das städtische Abwassersystem abgeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar. Die Herstellung der Erschließungsanlagen hat gemäß einschlägiger Anforderungen der Gesetze und Verordnungen zu erfolgen. Es wurde eine orientierende Altlastverdachtsabklärung für die südliche Teilfläche mit Stand vom März 2017 durch die DEKRA durchgeführt. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden → Grundwasser liegen mit den ermittelten Schadstoffgehalten im Spiegel der geologischen und hydrogeologischen Standortverhältnisse keine Hinweise auf eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser vor. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist eine Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten <u>Trinkwasserschutzzone</u> Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzonenordnung der Hansestadt Wismar sind einzuhalten. Das DVGW-Regelwerk W 101. Pkt. 4.1 ist zu beachten. Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind einzuhalten.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		Im B-Plan-Bereich wird laut der unteren Bodenschutzbehörde die Altlastenverdachtsfläche AS058 (neue Nummer des landesweiten Altlastenkatasters: AS_Z_74_0127) geführt, welche im B-Plan Nr. 10/91 einschließlich der 2. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. 10/91 in zwei Teilflächen dargestellt ist. Dies sind eine ehemalige Besamungs- und Deckstation im Norden (ALVF1) und illegal entstandenen Müllablagerungen im Südwesten (ALVF 2). Die ALF 2 ist in nachfolgender Abbildung rot umrandet dargestellt. 	Der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers auszuschließen ist. Der Umgang hat auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV, insbesondere des § 49 AwSV, zu erfolgen. Schutzgut Boden Innerhalb der bereits rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 ist anstelle von Gewerbegebieten mit der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf Flächen die bereits als Gewerbegebiet in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 festgesetzt und zu Teilen als anthropogen vorbelastet zu bewerten sind. <u>Altlastenverdachtsfläche</u> Die Anforderungen der Schadstoffbelastungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung bekannter Altlasten wurden von der unteren Bodenschutzbehörde in der Stellungnahme vom 04.09.2017 zum Vorentwurf wie folgt formuliert: Bei der ALVF 2, welche den Geltungsbereich der 4. Änderung berührt, handelte es sich vornehmlich um oberflächliche Sperrmüllablagerungen. Beräumungen erfolgten laut der unteren Bodenschutzbehörde ab 2010 durch den Grundstückseigentümer.

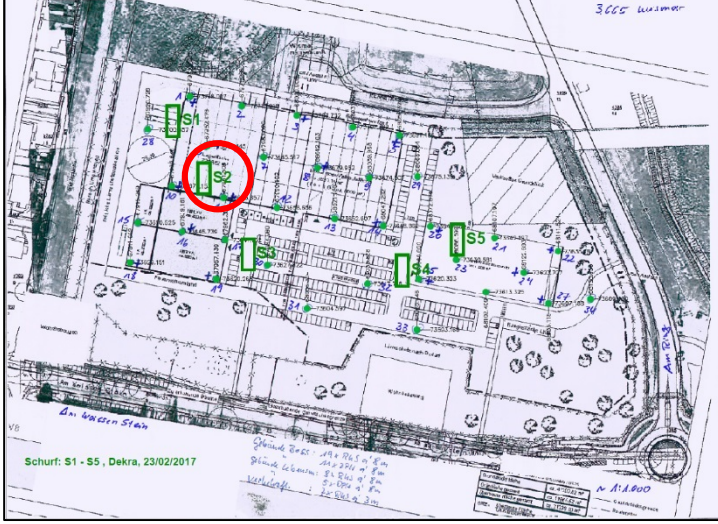
Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		Ein Sachstandbericht zur historischen Altlastenerkundung im Bereich des B-Plan-Gebietes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow in Wismar, IUQ, 18.12.2006 liegt der unteren Bodenschutzbehörde vor. Dieser konzentriert sich auf die nördlich außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 gelegenen ALVF1. Wie weit sich Getreideablagerungen und zum Beispiel Belastungen durch Beizmittel nach Süden in den Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 ausdehnten ist nach Aktenlage der unteren Bodenschutzbehörde nicht nachvollziehbar.	Bekannte Altlasten wurden insoweit weitgehend entfernt. Die untere Bodenschutzbehörde teilte mit, dass für die ALVF 2 keine repräsentativen Rasteruntersuchungen der Gesamtflächen vorliegen. Gravierende punktuelle Belastungen wurden bislang nicht gefunden. Weiterhin teilte die untere Bodenschutzbehörde mit, dass bei bisherigen Erschließungsarbeiten und Baumaßnahmen außerhalb ALVF 1 und ALVF 2 unproblematische Belastungen mit z.B. geringen Konzentrationen von 63 mg/kg Zink und 19 mg/kg Kupfer ermittelt wurden. Dennoch besteht erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass belastete Auffüllungen oder Ablagerungsreste angetroffen werden. Daher bleibt die abfallrechtliche Deklarationspflicht bestehen. Aus den entsprechenden abfallrechtlichen Analysen lassen sich ggf. bodenschutzrechtlich relevante Anhaltspunkte auf evtl. noch nicht ermittelte punktuelle Belastungen ableiten. Sind Bodenmaterialien abfallrechtlich aufgrund von Schadstoffbelastungen als Z2 (Einbau nur in Bauwerken mit Abdichtung unter günstigen hydrogeologischen Bedingungen mit Dokumentation) einzustufen oder wurden nur geringfügig niedrigere Schadstoffkonzentrationen ermittelt oder besteht ein organoleptisch begründeter Verdacht, soll die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg unverzüglich informiert und das weitere Vorgehen abgestimmt werden. Dies ist laut der unteren Bodenschutzbehörde nach gegenwärtiger Datenlage ausreichend, um gesunde Arbeitsverhältnisse für ein Gewerbegebiet hinsichtlich des

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Bodens zu erreichen. Eine regelmäßige Abstimmung mit der unteren Umweltbehörde, wie unter 5. in der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Stand September 2012 vorgesehen, ist für den Geltungsbereich der 4. Änderung nicht weiter erforderlich. Die Besorgnis von Schadstoffkonzentrationen, wodurch Flächen für empfindliche Nutzungen wie Wohnen, Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau ungeeignet sind, ist allerdings nicht ausgeräumt. Für solche im Gewerbegebiet möglichen aber untypischen Nutzungen sind voraussichtlich Baugenehmigungsverfahren mit weitergehenden Anforderungen notwendig. <u>Bodenaushub</u> Die Anforderungen an den Bodenabtrag wurden von der unteren Abfallbehörde in der Stellungnahme vom 04.09.2017 zum Vorentwurf wie folgt formuliert: Bodenaushub ist solange Abfall, bis die schadlose und ordnungsgemäße Verwertung erfolgt ist. Für vormalige landwirtschaftliche Betriebsflächen und Altablagerungen besteht grundsätzlich die Besorgnis erhöhter Schadstoffkonzentrationen im Boden und daher abfallrechtliche Deklarationspflicht. Die LAGA TR Boden 2004 ist anzuwenden. Vor Bodenaushub sollte eine repräsentative Rasterbeprobung erfolgen. Aushubmaterialien sind ohne Untersuchungen nicht als schadstofffrei zu verwerten. Untersuchungen erfolgen zunächst entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht (Tabelle II.1.2-1).

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Sind Bodenmaterialien abfallrechtlich aufgrund von Schadstoffbelastungen als Z2 einzustufen oder wurden nur geringfügig niedrigere Schadstoffkonzentrationen ermittelt oder besteht ein organoleptisch begründeter Verdacht, ist die untere Abfallschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Die Hinzuziehung der unteren Abfallbehörde ist sinnvoll, da die Verwertung von über Z 1.2 nach LAGA TR Boden belasteten Bodenmaterialien anspruchsvoll ist und Anhaltspunkte für eventuell erforderliche bodenschutzrechtliche Maßnahmen hinsichtlich gesunder Arbeitsverhältnisse häufig abgeleitet werden können. Mit fortschreitender Bebauung und umfangreicherer Datenlage kann die untere Abfallbehörde prüfen, ob vergrößerte Rasterabstände oder Haufwerke zur Beprobung ausreichend repräsentativ sind. Der Beginn von Bodenarbeiten soll der unteren Abfallbehörde angezeigt werden. Damit hat die Behörde Gelegenheit sich jeweils ein Bild vor Ort zu machen und sinnvolle Abstimmungen können erleichtert werden. <u>Aktuelle Untersuchung</u> Zur Abklärung des Altlastenverdachtes wurde eine orientierende Altlastverdachtsabklärung für die südliche Teilfläche mit Stand vom März 2017 durch die DEKRA durchgeführt. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Folgende Ergebnisse werden in dem Gutachten aufgeführt:

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Laut Gutachter Weller (DEKRA) sind nach Sichtung und Auswertung der ihnen vorliegenden Gutachten der IUQ Dr. Krengel GmbH altlastverdächtige Flächen im Rahmen der historischen Recherche ausschließlich im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes außerhalb der sich in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 identifiziert worden. Im westlichen Bereich wurden im Rahmen der technischen Erkundung in 2014 müllhaltige Auffüllungen (Altreifen, Schrott, Bauschutt etc.) lokalisiert. Diese wurden mittels Baggerschürfen geöffnet. Altlastenuntersuchungen anhand chemischer Laborproben (Boden) wurden jedoch nicht durchgeführt. Durchgeführte Arbeiten: Zur Verifizierung der Auffüllungen wurden am 23.02.2017 im Grundstücksbereich insgesamt 5 Baggerschürfe mit einer Grundfläche von etwa 5,0 m x 1,0 m in Hügelbereichen bis max. 2,5 m Tiefe u. GOK angelegt. Weiterhin wurden im Rahmen einer geotechnischen Untergrunderkundung im Zeitraum vom 20.02. bis zum 03.03.2017 insgesamt 34 Kleinrammbohrungen bis max. 8,0 m Tiefe u. GOK durch die IGH, Hannover ausgeführt. Unterhalb eines bis max. 2,5 m mächtigen Auffüllungshorizontes, der weitflächig vorhanden ist und überwiegend von sandigen Schluffen mit Beimengungen an Bauschutt (Ziegel, Beton), Folien, Kunststoff und Schrott aufgebaut wird, stehen Geschiebelehme an. Bereichsweise sind auch fluviatile Sandablagerungen in Form von Rinnenfüllungen eingeschaltet. Darunter folgt eine Wechsellagerung aus Sanden und Schluffen mit

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			tonigen Beimengungen. Der Bauschuttanteil ist im westlichen Kaufflächenbereich am höchsten und nimmt Richtung Osten deutlich ab. Zudem sind mit den Bauschuttanteilen auch andersartige Fremdstoffe (Kunststoff, Folie, Schrott etc.) vergesellschaftet. Insbesondere Schrottreste (Eisendrähte, Eisenbänder etc.) sind an der Geländeoberkante sichtbar. Organoleptische Auffälligkeiten waren laut Gutachten ausschließlich im Bereich des Auffüllungshorizontes durch die Beimengung von bodenfremden Bestandteilen (Bauschutt, Kunststoff, Folie, Schrott etc.) zu beobachten. In den geogen anstehenden Böden waren keine sensorischen Auffälligkeiten festzustellen. Die Analysenergebnisse sind mit Ausnahme einer Probe (Probe S2: LAGA Z1.2 wg. Kupfer im Eluat 23 µg/l) absolut unauffällig (Lage siehe rote Umrandung in nachfolgende Abbildung).

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			 Die vorhandenen Auffüllungsböden können laut der Altlastenverdachtsabklärung weitgehend als unbelastet angesehen werden und sind für eine Weiterverwertung am Standort zur Nivellierung des Grundstücks aus umweltchemischer Perspektive geeignet. Laut der Altlastverdachtsabklärung würde unter Zugrundelegung der ermittelten Untersuchungsergebnisse eine abfalltechnische Einstufung des bauschutthaltigen Bodenmaterials eine Zuordnung zur LAGA Einbauklasse Z0 (Probe S2: Z1.2) ergeben. Der geogen anstehende Boden war organoleptisch unauffällig und wurde vorerst nicht untersucht. Die vorliegende Deklaration ist als orientierend und vorläufig zu betrachten. Im Zuge

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			der Bauausführung ist der Bodenaushub sofern dieser einer Verwertung außerhalb des Grundstücks zugeführt werden soll materialbezogen (getrennt) in Haufwerken/Bodendepots à 300-500 m³ bereitzustellen, gem. LAGA PN 98 zu beproben und entsprechend für die Verwertung resp. Entsorgung zu deklarieren. Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse der Altlastenverdachtsabklärung lässt sich ein wesentliches Investitionshemmnis aus umweltchemischer Perspektive nicht ableiten, da die vorhandenen bauschutthaltigen Bodenmassen aus sachverständiger Sicht auf dem Grundstück verbleiben können. <u>Fazit:</u> Die orientierende Altlastverdachtsabklärung kommt zu dem Ergebnis, dass das Bodenmaterial der LAGA Einbauklasse Z0 (Probe S2: Z1.2) zugeordnet werden kann. Eine abfallrechtliche Mitteilungspflicht wie sie die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde sowie der unteren Abfallbehörde vorgibt besteht für Bodenmaterial der LAGA Einbauklasse ab Z2. Da Bodenmaterial der LAGA Einbauklasse ab Z2 in der Untersuchung (DEKRA 2017) nicht nachgewiesen wurde, kann auf eine abfallrechtliche Mitteilungspflicht verzichtet werden. Der unteren Abfallbehörde sowie der unteren Bodenschutzbehörde lagen im Zuge der Beteiligung im Vorentwurfsverfahren die Ergebnisse der orientierenden Altlastverdachtsabklärung für die südliche Teilfläche (DEKRA, März 2017) nicht vor. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde unter

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens zum Sachverhalt der Altlasten durch die untere Abfallbehörde sowie durch die untere Bodenschutzbehörde Stellung genommen. Die Anforderungen an die Mitteilungspflicht bei Auffinden von Bodenmaterial der LAGA Einbauklasse ab Z2 wird berücksichtigt. <u>Bodenschutz</u> Laut der unteren Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 04.09.2017 zum Vorentwurf) ist bei allen Maßnahmen Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von unbelastetem Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Dazu sollen künftige Vegetationsflächen zur Vermeidung von Verdichtungen während der Bauphase möglichst ausgezäunt werden. Dies sind für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 geplante Grünflächen, mindestens aber südlich an der Straße festgesetzte Flächen mit Anpflanz- und Erhaltungszielen innerhalb des Sondergebietes. Bei zu viel Feuchtigkeit sollen Bodenarbeiten eingestellt und erst wieder aufgenommen werden, wenn der Boden ausreichend trocken und bröckelig ist. Notwendige Transport-, Lager- und Arbeitsbereiche außerhalb geplanter befestigter Flächen sollen z.B. als Baustraßen auf weit überlappendem Vlies hergestellt und wieder vollständig entfernt werden. Bei Bodenabtrag sollen Oberboden, die darunter folgenden z. B. 50

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			cm, Unterboden bis 1,20 m unter Niveau möglichst getrennt gelagert, begrünt und wieder eingebaut werden. Unvermeidbare Verschmutzungen der Bauphase sind vollständig zu entfernen. Sollten in Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes Maßnahmen erforderlich werden, sollen diese zur Vermeidung unnötiger Bodenschäden und Vermischungen mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich nicht auf die vorhergehenden Ausführungen zum Bodenschutz und den bodenschutzrechtlichen Maßnahmen. Die Fläche könnte bereits im Rahmen der Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 mit gleicher GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete überbaut werden. Die Flächen sind bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Eingriffe in den Naturhaushalt wurden bereits bilanziert und gelten als ausgeglichen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 des Umweltberichtes dargestellt.
a8-a9) Luft, Klima	unerheblich	Das Plangebiet nimmt keine lokalklimatische Bedeutung ein.	Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Das Gebiet ist durch die angrenzende Straße Am Weißen Stein, der angrenzenden Wohnbebauung Dargetzow sowie durch die rund 800 m entfernt liegende Bundesautobahn A 14 bereits vorgeprägt. Darüber hinaus ist die Fläche bereits im Rahmen der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar bebaubar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten, die im Rahmen bisheriger Festsetzungen bereits zulässig sind. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Die zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Bäume auf den unversiegelten Grünstreifen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und verbessern die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe.
a10) Landschaftsbild	unerheblich	Landschaftsbildraum: Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsbildraum „Urbaner Raum“ und östlich angrenzend befindet sich	Es handelt sich um Flächen, die in der rechtskräftigen Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind und die Realisierung von Gewerbebetrieben zulassen. Die Fläche könnte bereits im Rahmen der Festsetzungen der

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		„Ackerplateau östlich von Wismar“ mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2018). Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Freiraums. Das Gelände in der Hansestadt Wismar zeigt sich bewegt. Die Höhenlage des Geländes fällt von der Richtung Kritzowburg in Richtung der Altstadt ab. Das Gebiet wird durch die südlich angrenzende Straße „Am Weißen Stein“ mit einem Wohnhaus sowie durch die westlich angrenzende Wohnbebauung Dargetzow beeinträchtigt. Nördlich verläuft die Straße Am Ring (Planstraße C) mit angrenzendem Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Östlich befindet sich die Straße Am Ring (Planstraße A). Betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, wirken bereits auf das Plangebiet ein.	rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 mit gleicher GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete überbaut werden. Im Osten östlich der Erschließungsstraße und der Flächen für das Regenwasserrückhaltebecken sind weitere gewerbliche Ansiedlungen vorgesehen. Die Geländeoberkante des Plangebietes liegt etwa 15 m tiefer als Kritzowburg. Die Altstadt liegt mit der Geländeoberkante zwischen 5 m und 15 m (am höchsten liegt das Gelände im Bereich des Marienkirchturms und der St.-Georgen-Kirche). Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden Festsetzungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erstellt. Gegenüber der 2. Änderung ist in der 4. Änderung die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 10,00 m zulässig. Für die Gebäudehöhen wird in der 2. Änderung eine maximal zulässige Höhe von 10,00 m und entsprechende Ausnahmeregelungen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe von 10,00 m wird in der 4. Änderung übernommen. Die Ausnahmeregelungen werden dahingehend konkretisiert, dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für die Technikaufbauten und Betriebs-einrichtungen, die gemäß technischer Anforderungen oberhalb des Daches erforderlich sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc.) um bis zu 4,50 m zulässig ist.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Sie dürfen in der Summe maximal bis zu 15% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Weiterhin ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für Photovoltaikanlagen um bis zu 2,00 m oberhalb des Daches auf der jeweils zu betrachtenden gesamten Dachfläche sowie oberhalb der Gebäudehöhe ein Schriftzug, bestehend aus Einzelbuchstaben, mit maximal 4 m Höhe und einer maximalen Breite von 12,50 m zulässig. Die maximale Höhe des zu errichtenden Werbepylons entspricht der maximal zulässigen Höhe von 10,00 m für Gebäudehöhen und unterschreitet die Ausnahmeregelungen der maximalen Gebäudehöhe. Daher geht die Hansestadt Wismar davon aus, dass durch den Werbepylon keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild von verschiedenen Standorten aus betrachtet und beschrieben. Das Dokument ist als Anlage der Begründung beigelegt. <u>Standpunkt Kritzowburg</u> Prägend für den bisherigen Ortsrand sind die Gebäude der Wohnbebauung in Dargetzow. Ebenso prägend sind die Gehölze und Baumwipfel, die die kleinteilige Bebauung Dargetzows überragen. Auch die gewerblichen Bauten des Plangebietes erreichen die Baumwipfel nicht.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Die Stadtsilhouette wird geprägt von der historischen Bebauung der Altstadt und ebenso von der Werfthalle (MV Werften), einigen Windrädern sowie den Gewerbe- und Industrieanlagen Haffeld mit Schornsteinen und Rauchfahnen. Als höchsten Punkt nimmt man die Oberkante des Daches des Marienkirchturmes wahr. Die Höhenlage des Geländes fällt in Richtung der Altstadt ab. Die Geländeoberkante des Plangebietes liegt etwa 15 m tiefer als der Aufnahmestandort Kritzowburg. <u>Standpunkt südlich von Kritzowburg und südlich der Straße "Am weißen Stein"</u> Prägend für den Ortsrand sind hier die Gehölze auf der brachliegenden Grünfläche und die kleinteilige Bebauung des Stadtteils Dargetzow. Einschränkend für den Blick wirken sich die Alleegebäude entlang der Straße "Am weißen Stein" aus. Die Stadtsilhouette wird geprägt von der historischen Bebauung der Altstadt und von einigen Windrädern. Die Gehölze im Vordergrund verdecken teilweise die Stadtansicht. <u>Standpunkt Kreuzung Schwedenschanze/ Osttangente</u> Im Vordergrund befinden sich Solaranlagen. Die Stadtsilhouette wird maßgeblich geprägt durch den Marienkirchturm, die St.-Nikolaikirche und die Werfthalle (M-V Werften). Aufgrund der Topografie liegt das Plangebiet derart in einer Senke, dass dies von diesem Standort aus nicht zu ersehen ist.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			In der Sichtachse der Straße Am Weißen Stein in Richtung Stadt werden die bebauten Flächen durch Allee-bäume gesäumt. In dieser Sichtachse ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen. Veränderungen der Sichtbeziehung ergeben sich für Flächen die nördlich der Straße Am Weißen Stein gelegen sind. Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild werden durch anzupflanzende und zum Erhalt festzusetzende Gehölzstrukturen um das Plangebiet gemindert. Darüber hinaus ist die Fläche bereits im Rahmen der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar bebaubar. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als unerheblich eingeschätzt.
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura2000-Gebiete	unerheblich	Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete (Natura2000) und nationaler Schutzgebiete. Rund 3,5 km nördlich des Vorhabenstandortes befinden sich das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und rund 4,5 km nordwestlich liegt das GGB-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).	Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		Das Plangebiet liegt etwa 1,5 km südwestlich des Landschaftsschutzgebietes „Wallenstein-graben“ (L56) und 2 km südwestlich des Naturschutzgebietes „Teichgebiet Wismar-Kluß“. Es bestehen anthropogene Vorprägungen aufgrund der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung, der Straße Am Weißen Stein und der A 14.	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	unerheblich	siehe a 1	siehe a 1 Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Bei Munitionsfunden sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Das südliche Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist auch Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Mecklenburg-Vorpommern (Munitionsbergungsdienst) zu benachrichtigen.
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	betroffen	Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt. Für Vorhaben in diesem Bereich ist daher eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich laut dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern um die "Kritzowburg", die Bestandteil eines Systems aus Landwehr und Wehrtürmen zum Schutz der Stadtfeldgrenzen der Stadt Wismar war. Das Bodendenkmal ist seit 1997 in den Akten des Landesamtes erfasst. Im Jahre 2002 wurden die Altstädte von Wismar und Stralsund als historische Altstädte in die UNESCO-Weltkulturerbe-Liste aufgenommen. Zur Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung auf das UNESCO-Weltkulturerbe der Hansestadt Wismar wurde ein gesonderter Fachbeitrag gefertigt. Für die Silhouette der Altstadt bzw. für das Weltkulturerbe sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Definierte Sichtachsen auf die Altstadt bzw. das Weltkulturerbe	Es handelt sich um ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (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. Für alle Erarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen muss eine baubegleitende archäologische Betreuung sichergestellt werden. Mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V ist hierzu frühzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen um eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege M-V spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen. 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

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		liegen zum Plangebiet nicht vor und sind somit nicht zu berücksichtigen.	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. Während der Bauphase wird die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich zu keinen anderen Auswirkungen führen, als mit den bisherigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Baubedingte Störungen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 erfolgte die Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung auf das UNESCO-Weltkulturerbe der Hansestadt Wismar und die Silhouette der Altstadt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich		Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein (Aufschüttungen, z.B. mit Aschen oder Schlacken, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche). Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	-	Einschränkungen hierzu werden nicht getroffen. Insofern ist aufgrund der Bandbreite der Nutzung regenerativer Energien an diesem Standort unter Berücksichtigung der Möglichkeiten im vorhandenen Bestand keine Einschränkung für die Nutzung gegeben.
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	betroffen	Es besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar überwiegend als Gewerbegebiet und in sehr untergeordneten Flächenanteilen in Bereichen nördlich der Straße Am Weißen Stein als Grünfläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt sind. Es liegt kein Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.	Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes zu schaffen erfolgt die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Der maßgebliche Änderungsinhalt bezieht sich auf die Umwandlung von Gewerbegebieten zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	unerheblich	Das Plangebiet ist bereits anthropogen überprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigungen auf Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.	Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Anstelle der bisher zulässigen gewerblichen Nutzung wird die Einzelhandelsnutzung geregelt. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			Durch die Änderung von Gewerbe in Sondergebiet – Einzelhandel ergeben sich durch die gleichbleibende GRZ keine veränderten Auswirkungen. Die Auswirkungen besitzen daher kaum Relevanz. Erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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 Abs. 1 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 Maßgabe 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 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 nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

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

Für das Plangebiet verfügt die Hansestadt Wismar über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/ 91, inklusive Änderungen. Es handelt sich um Flächen, die in der rechtskräftigen Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 bereits als Gewerbegebiete festgesetzt sind und die Realisierung von Gewerbebetrieben zulassen. Ebenfalls ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar im wirksamen Flächennutzungs-

plan der Hansestadt Wismar überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar durchgeführt, welche die Umwandlung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Bereich Dargetzow behandelt.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 30.10.2018 wurde „auf ein mögliches Vorkommen der FFH-Anhang-IV-Art Nachtkerzenschwärmer (*Proserpina proserpina*) [verwiesen], da laut WACHLIN (2003) [WALACHIN (2003): Artsteckbrief zum Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*); veröffentlicht unter https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_asb_proserpinus_proserpina.pdf] u. a. Industriebrachen aufgrund ihrer Standorteignung für entsprechende Raupenfutterpflanzen ein Habitat der Art darstellen.“

Das Plangebiet wurde auf das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpina proserpina*) durch den Gutachter Herrn Bauer (Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen) am 21. Juli 2019 untersucht. Der Gutachter kommt zu folgender Einschätzung: Bei den im Plangebiet vorhandenen Flächen handelt es sich ausschließlich um eine Fläche, die als Kriechrasen (RHK) anzusprechen ist. „Es kommen ausnahmslos ruderaler Stauden (RHU) und Neophyten-Staudenfluren (RHN) vor. Im Südwesten des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Ruderaler Weidengebüsch (VWD), das bei Hochwasserereignissen kurzzeitig unter Wasser steht. Bei den gehölzfreien Flächen innerhalb des Weidengebüschs handelt es sich aber ebenfalls um einen Kriechrasen bzw. eine nitrophile Staudenflur ohne aquatische Vegetation. Feuchte Staudenfluren gibt es im gesamten B-Plan nicht. Weidenröschen (*Epilobium*) oder Nachtkerzen (*Oenothera*) kommen im Gebiet ebenfalls nicht.“ Aufgrund des fehlenden Vorkommens von Weidenröschen (*Epilobium*) oder Nachtkerzen (*Oenothera*) als Nahrungspflanze des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) kann das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers durch den Gutachter sicher ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird laut Aussage des Gutachters Herrn Bauer nach der Ausbreitung des Landreitgrases (*Calamagrostis epigejos*) als ruderaler Kriechrasen (RHK) eingestuft. Es kommen ausnahmslos ruderaler Stauden (RHU) und Neophyten-Staudenfluren (RHN) vor. Innerhalb des Plangebietes breiten sich die Goldrute (*Solidago canadensis*) und die Armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*) aus.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches und in dessen Umfeld sind keine Gewässer vorhanden. Das Regenrückhaltebecken östlich des Plangeltungsbereiches ist durch stark frequentierte Straßentrassen getrennt und hat für den Plangeltungsbereich keine Bedeutung.

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.

Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt viermal in den Monaten April bis Juli 2019 durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Es konnten im Jahr 2019 insgesamt 7 Brutvogelarten im Gehölzbestand im Südwesten des Plangeltungsbereichs festgestellt werden. Lediglich die Amsel brütet in 2 bis 3 Brutpaaren in den Gebüsch der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*). Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um das Artenspektrum eines gehölzbetonten Siedlungsbereiches. Arten der Freiflächen wie die Feldlerche wurden durch den Gutachter nicht festgestellt. Der größte Teil der beobachteten Brutvögel nutzt das Gebiet als Bestandteil des Nahrungsreviers zur Brutzeit (siehe nachfolgende zwei Tabellen).

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel

fd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg	-	-
3	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-
4	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-
5	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
6	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
7	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-

Tab. 2: Artenliste der Nahrungsgäste zur Brutzeit

fd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)
1	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
2	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
3	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
4	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
5	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-
6	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-
7	Elster	<i>Pica pica</i>	X	Bg	-	-

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 Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

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

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützt

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Mit der Umwandlung des derzeitigen brachliegenden Kriechrasens (RHK) und der Neophyten-Staudenflur (RHN) in Flächen eines Gewerbebestandes kommt es zu Auswirkungen auf die Brutvögel bzw. auf die festgestellten Arten. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird der Bereich im Südwesten im Bestand erhalten. Es kommt lediglich zur Fällung von Ahornen mit Durchmesser von 0,2 bis 0,4 m. Durch die vorgesehene Bepflanzung mit Gebüsch und Gehölzen wird die Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt, womit keine nachhaltigen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Brutvogelarten zu

erwarten sind. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird im Umfeld weiterhin erfüllt. Der Gutachter empfiehlt zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen die Rodung der Gehölze und die Baufeldberäumung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar. Weiterhin sollte die von Kriechrasen und invasiven Neophyten bestandene Fläche bis zum Baubeginn der Bebauung zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes ab dem 1. Juli und ab dem 1. Oktober gemäht werden. Darüber hinaus sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Rastvögel

Das Plangebiet stellt durch die anthropogene Prägung kein geeignetes Rastgebiet dar. Maßgebliche Habitatbestandteile sind nicht betroffen. Somit sind Auswirkungen auf Rastvögel ausgeschlossen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Reptilien

Zur Erfassung der Reptilien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum April bis Juli insgesamt viermal begangen. Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke wurden die Arten Ringelnatter und Waldeidechse nachgewiesen. Die Ringelnatter nutzt das Gebiet nur im Zuge der Migration. Das Gebiet besitzt keine besondere Eignung als Vermehrungshabitat der Ringelnatter. Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse sowie weitere Arten konnten sicher ausgeschlossen werden.

Tab. 3: Artenliste der Reptilien

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

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote 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 Listen

3 Gefährdet

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

Das Plangebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. 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 hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind. Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

Amphibien

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum April bis Juli insgesamt viermal begangen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine temporär wasserführende Senke ohne aquatische Vegetation. Die Fläche ist mit Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) bestanden. Bei Betrachtung durch den Gutachter wurde festgestellt, dass die vollständig beschattete und verbuschte Senke keine Bedeutung als Vermehrungshabitat für Amphibien besitzt.

Es konnten durch den Gutachter nur der Europäische Laubfrosch (*Hyla arborea*) rufend aus den Brombeergebüsch nachgewiesen werden. Die Art besitzt im Umfeld kein Vermehrungslebensraum. Nach Einschätzung des Gutachters kommt es im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. „Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht. Das temporäre Gewässer mit seinem Umfeld wird im Bestand erhalten, somit kann dieses Gewässer bei Hochwasserereignissen von Amphibien genutzt werden.“

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 hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind. Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

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

Das Plangebiet weist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung keinen geeigneten Standort für geschützte Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie auf.

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

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

Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

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 und der Baufeldberäumung auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 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 vom 1. Oktober bis zum 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 Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Die temporär feuchtfallende Fläche innerhalb der Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten. Zur Profilierung einer Böschung nördlich des Gewässers im verlandeten Bereich ist das Entfernen von Sträuchern und nicht geschützten Bäumen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz zulässig.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt und als Gewerbegebiet im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum von Brutvogelarten, Reptilien und Amphibien, wird daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb des Möbelhauses und des Einzelhandelsbetriebes kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Darüber hinaus ist die Fläche bereits im Rahmen der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar bebaubar. Da in der Ortslage Dargetzow bereits Vorbelastungen durch die angrenzende Wohnbebauung und Straßen und damit verbundene Störreize bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

Auswirkungen und Maßnahmen aus gestalterischen Gesichtspunkten

Mit der Umsetzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 werden die überbaubaren Flächen zugunsten der naturräumlichen Ausstattung (temporär wasserführende Senke) reduziert.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden mögliche Habitate neu geschaffen. Neben den zu erhaltenden Gehölzen erfolgen neue Anpflanzungen im Plangebiet (Einfriedung des Plangebietes mit Gehölzanpflanzungen), die der Neugestaltung linearer Strukturen dienen und eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen gegenüber der Offenlandschaft bewirken. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches mit den bestehenden Gehölzen sowie den neuen Anpflanzungen zur umliegenden Landschaft entsteht ein Biotop, welches eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen kann. Die Abgrenzung entlang des Geltungsbereiches innerhalb des Plangebietes wird mit heimischen Gehölzen bepflanzt.

Maßnahmen zur Reduktion der Auswirkungen

Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme

Brutvögel

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 und die Baufeldberäumung auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Die ökologische Baubegleitung ist bei Rodungsarbeiten im gesamten Plangebiet geltend und nur erforderlich, sofern eine Baufeldberäumung außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten vorgesehen ist. Somit werden unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände vermieden.

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 zu entfernen sind.

Ökologische Baufeldberäumung

Bei Rodungsarbeiten außerhalb des festgelegten Zeitraumes zur Beräumung der Fläche ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

Zusammenfassung

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

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar betroffen.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Die temporär wasserführende Senke innerhalb der Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten. Zur Profilierung einer Böschung nördlich des Gewässers im verlandeten Bereich ist das Entfernen von Sträuchern und nicht geschützten Bäumen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz zulässig.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebietes durch die angrenzende Wohnbebauung sowie der Straßen nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

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

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (ein Möbelmarkt, ergänzende Fachmärkte des fachorientierten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels und ein Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungseinrichtung für den Stadtteil Dargetzow) an einer leistungsfähigen verkehrlichen Infrastruktur geschaffen werden.

Hierfür werden die bisherigen Festsetzungen dem Planungsziel der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entsprechend angepasst.

Eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar wurde zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar erstellt. Durch die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar wurde die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung für einen Teilbereich der 1. Änderung überarbeitet, der außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung liegt.

Da die Zielsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung in der rechtskräftigen 2. Änderung enthalten sind, dient als Grundlage für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar.

Nachfolgend werden die Änderungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar (4. Änderung) gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar (2. Änderung) dargestellt und bewertet.

Vergleich der 2. Änderung mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 10/91

1. Art der baulichen Nutzung, GRZ

In der 2. Änderung sind für den Bereich der 4. Änderung als Art der baulichen Nutzung Flächen für Eingeschränkte Gewerbegebiete und Allgemeine Wohngebiete dargestellt.

In der 4. Änderung sind anstelle der Flächen für Eingeschränkte Gewerbegebiete Flächen für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie Flächen für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt (vgl. nachfolgende Tabelle und nachfolgende zwei Abbildungen).

In der 2. Änderung wurden für die Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für das Allgemeine Wohngebiet WA2 eine GRZ von 0,3 zuzüglich einer Überschreitung von 50% gemäß § 19 BauNVO und das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine GRZ von 0,4 zuzüglich einer Überschreitung von 50% gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.

Für die 4. Änderung ist für das sonstige Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wurde nicht geändert.

Der Vergleich der maximal zulässig zu versiegelnden Fläche ergibt, dass durch die 4. Änderung nicht mehr Fläche versiegelt wird. Für eine Teilfläche des sonstigen Sondergebietes, die dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet wird, verringert sich die GRZ von 0,8 auf 0,3 zuzüglich einer Überschreitung von 50% gemäß § 19 BauNVO. Für die Teilfläche des sonstigen Sondergebietes, die dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet wird, verringert sich die GRZ von 0,8 auf 0,4 zuzüglich einer Überschreitung von 50% gemäß § 19 BauNVO.

Durch die sich ergebenden Änderungen in der Nutzung durch die 4. Änderung wird jedoch gegenüber der 2. Änderung nicht mehr Fläche versiegelt.

Tab. 4: Vergleich Flächenbilanz 2. Änderung mit 4. Änderung

2. Änderung		4. Änderung
Eingeschränkte Ge- werbegebiete (GEE 2 und GEE 3): 0,8 43.148,3 m ² 4.991,1 m ² 3.229,6 m ²	Art der baulichen Nut- zung: GRZ Fläche gesamt davon Anpflanzgebot davon Erhaltungsgebot	Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzel- handel“ (SO/GEH) 0,8 42.604,2 m ² (544,1 m ² weniger) 6.341,7 m ² (312,8 m ² weniger, 1.306,3 m ² , 21,2 m ² und 335,9 m ² mehr) 3.315,0 m ² (231,3 m ² und 1.306,3 m ² weniger, 1.623 m ² mehr)
Allgemeine Wohnge- biete WA 1: 0,4 0 m ² WA 2: 0,3 0 m ²	Art der baulichen Nut- zung: GRZ Fläche gesamt	Allgemeine Wohnge- biete: WA 1: 0,4 231,3 m ² WA 2: 0,3 312,8 m ²
Zusammenfassung - Erforderlicher Ausgleich		
	Flächen mit Anpflanzge- bot	-312,8 m ² + 335,9 m ² = 23,1 m² mehr
	Flächen mit Erhaltungs- gebot	-231,3 m ² + 1.623 m ² = 1.391,7 m² mehr

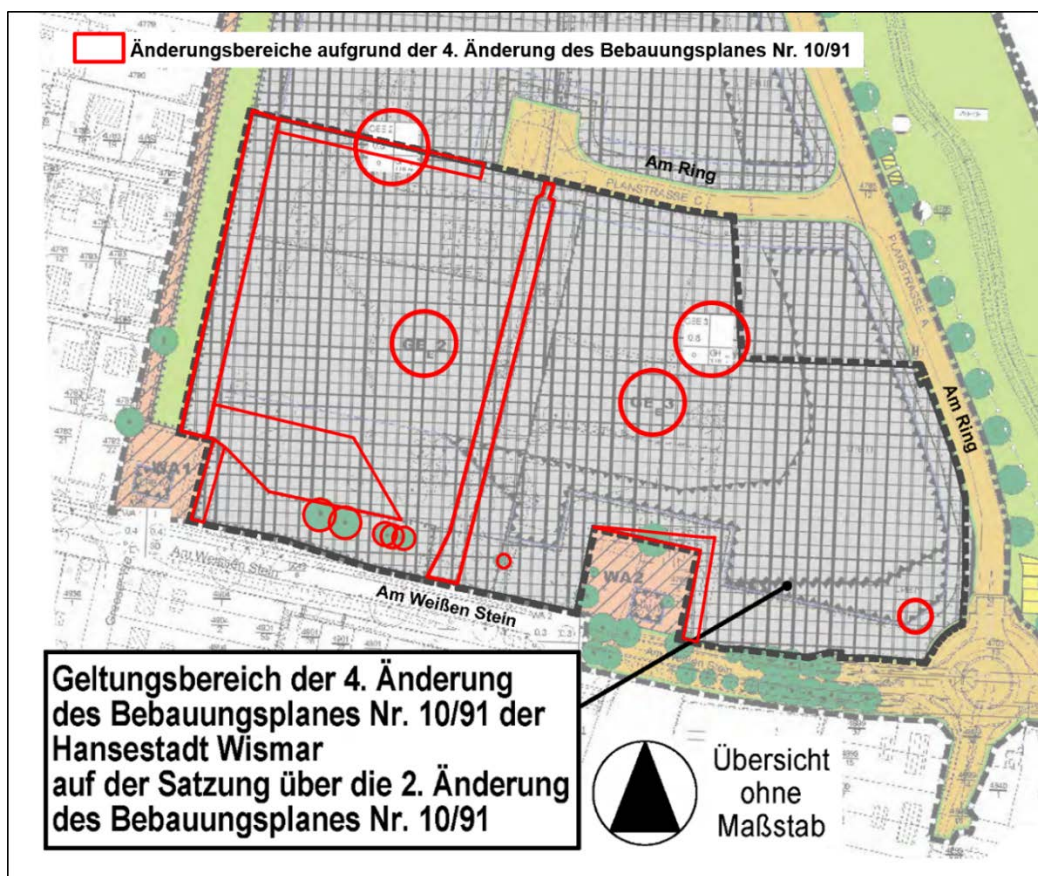


Abb. 19: Kennzeichnung Änderungsbereiche auf der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 (Auszug)

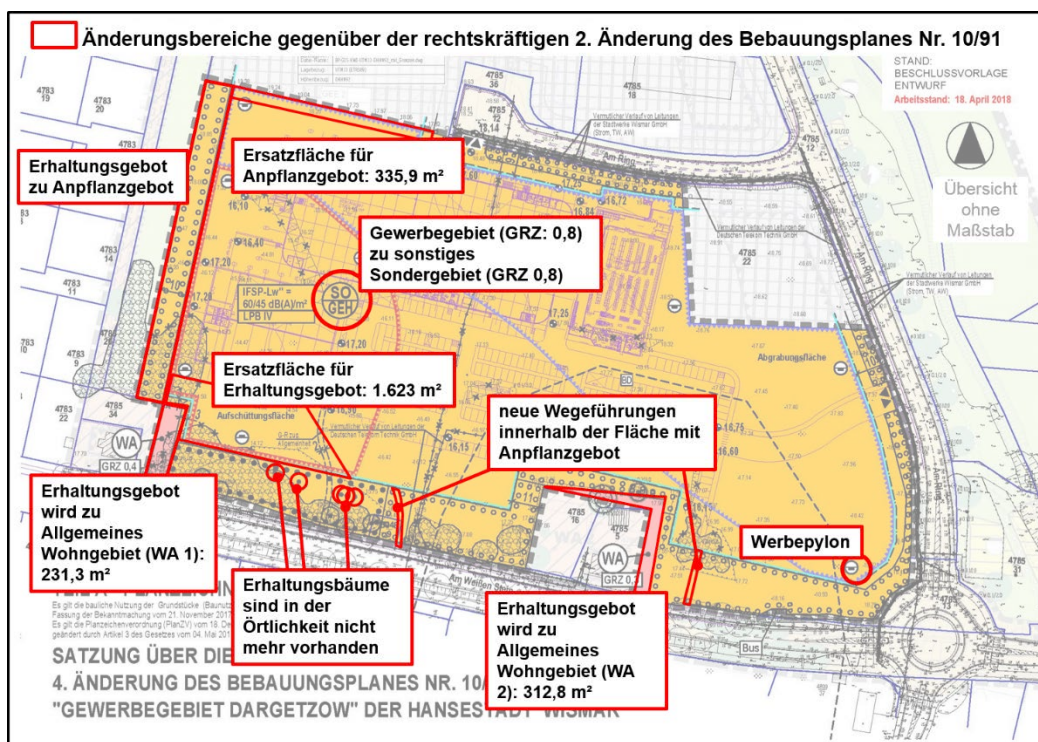


Abb. 20: Kennzeichnung Änderungsbereiche auf der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 (Auszug)

2. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot

Ebenfalls ergeben sich Änderungen bezüglich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB (Flächen mit Anpflanzgebot) als auch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB (Flächen mit Erhaltungsgebot).

Der Vergleich der Flächen mit Anpflanzgebot ergibt, dass sich durch die Zuordnung von Teilbereichen dieser Flächen zum Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) die Fläche mit Anpflanzgebot verringert. Die Fläche des WA 2 wird aufgrund der aktuellen Nutzung und Grundstücksverhältnissen angepasst. Demnach verringert sich die Fläche mit Anpflanzgebot um 312,8 m².

Gemäß Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung wurden die Flächen mit Anpflanzgebot für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet.

Der fehlende Flächenanteil von 312,8 m² der Flächen mit Anpflanzgebot soll im Verhältnis 1:1 innerhalb des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung realisiert werden. Hierfür soll die am nördlichen Plangebietsrand südwestlich des Zufahrtbereiches festgesetzte Fläche mit Anpflanzgebot in westliche Richtung bis zur am westlichen Plangebietsrand festgesetzten Fläche mit Anpflanzgebot verlängert werden. Dieser Bereich umfasst eine Fläche von 335,9 m². Somit wird der fehlende Flächenbedarf vollständig erbracht.

Der westliche Teilbereich der Fläche mit Erhaltungsgebot am südlichen Plangeltungsbereichsrand wird entsprechend der Grundstücksverhältnisse dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeschlagen. Mit der Zuordnung werden die Schutzansprüche des Wohngrundstückes berücksichtigt. Es wird angenommen, dass auf den unversiegelten Flächen eine ergänzende gärtnerische Nutzung und keine bauliche Nutzung erfolgen wird. Daher kann angenommen werden, dass keine weiteren Versiegelungen auf der betroffenen Fläche erfolgen und der Bestand erhalten bleibt und gepflegt wird. Die Fläche mit Erhaltungsgebot verringert sich um 231,3 m².

Innerhalb der betroffenen Fläche befinden sich drei Pegelbrunnen der Stadtwerke Wismar GmbH, sowie unversiegelte Bereiche, die keiner aktuellen Nutzung unterliegen und einen ungepflegten und anthropogen vorgeprägten Zustand darstellen. Im südwestlichen Bereich der betroffenen Flächen befinden sich wenige, jüngere Nadelgehölze, die aus Sicht der Hansestadt Wismar keine zu erhaltende bzw. schützenswerten Gehölze sind. Die östlich an den betroffenen Bereich angrenzenden, wertvolleren Laubgehölze befinden sich innerhalb der in der 4. Änderung festgesetzten Fläche mit Erhaltungsgebot und bleiben erhalten. Aufgrund des real vorhanden schützenswerten naturräumlichen Bestandes wird die gemäß 2. Änderung im Süden festgesetzte Fläche mit Erhaltungsgebot im nordwestlichen Bereich um 1.623 m² erweitert. Der Erweiterungsbereich umfasst naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, wie die temporär feuchtfallende Fläche und den überwiegenden Bereich der Gehölze (junge Bäume und Sträucher), die die temporär feuchtfallende Fläche umsäumen.

Mit der Erweiterung der Fläche mit Erhaltungsgebot wird eine durchgängige Umsäumung des Plangebietes erreicht und die Möglichkeit für Wanderungsbewegungen der Fauna zwischen den Grünflächen geschaffen. Weiterhin dient die Erweiterung der Fläche mit Erhaltungsgebot der Abschirmung zum Allgemeinen Wohngebiet WA 1. Durch die Erweiterung der Fläche mit Erhaltungsgebot kann der Verlust vollständig ausgeglichen werden.

In der 4. Änderung wird die in der 2. Änderung festgesetzte Fläche mit Erhaltungsgebot am westlichen Plangebietsrand in eine Fläche mit Anpflanzgebot geändert. Auf dieser Fläche befindet sich nur im südlichen Bereich eine Baumgruppe aus Ahornen. Diese Baumgruppe soll erhalten bleiben. Der gemäß 2. Änderung zu ersetzende Pappelbestand ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Abnahme der Pappeln in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt ist. Da bis auf die Ahornbaumgruppe im südlichen Bereich keine Bestandsgehölze erhalten werden sollen, hat sich die Hansestadt Wismar für die Darstellung einer Anpflanzfläche entschieden.

Gemäß aktueller Vermessung (Stand 19.04.2018) sind die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 mit einem Erhaltungsgebot dargestellten Einzelbäume innerhalb der Fläche mit Erhaltungsgebot am südlichen Plangebietsrand in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass für die Beseitigung der Einzelbäume Ersatzpflanzungen geleistet wurden. Diese Bäume werden in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 30.10.2018 wird eine Nachbilanzierung für die Errichtung einer Schallschutzwand sowie für die Herstellung einer Böschung innerhalb der Flächen mit Anpflanzgebot bzw. Erhaltungsgebot gefordert, da sie einen Eingriff in Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG darstellen und zu einer naturschutzfachlichen Abwertung der Gehölzflächen führen, die den Wanderaktionen der Fauna dienen sollen.

Die Hansestadt Wismar hat sich mit den Auswirkungen der Lärmschutzwände in Bezug auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beschäftigt. Ein Erfordernis zum Ausgleich der Lärmschutzeinrichtungen wird nicht als erforderlich angesehen. Die Lärmschutzwand ist nicht konkret im Plan festgesetzt. Die Ausführung in Art und Umfang der Lärmschutzwand hängt von der Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren ab. Wanderungsbewegungen werden nicht unzumutbar eingeschränkt. Es ist davon ausgehen, dass die Schallschutzwand in Längsrichtung zur Fläche zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern erfolgt. Somit ist weiterhin eine Wanderungsbewegung gewährleistet. Die Bewegungen in Längsrichtung der Lärmschutzmaßnahme werden eher vorteilig angesehen. Da die Lärmschutzeinrichtungen nach Süden eine Höhe von 2,50 m und nach Westen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten, haben sie eine geringe Auswirkung auf die Umgebungssituation. Weiterhin werden die Lärmschutzwände begrünt, sodass ein weiteres Erfordernis für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht gesehen wird. Zudem werden innerhalb des Plangeltungsbereiches die mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen festgesetzten Flächen in größerem Umfang gegenüber der 2. Änderung festgesetzt.

Hinsichtlich der Böschung an der südwestlich gelegenen temporär feuchtfallenden Fläche innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung erfolgt lediglich eine Angleichung an das Gelände in Umsetzung der Planung.

Die Böschung soll in einem Verhältnis zwischen 1:1,7 und 1:2,6 angelegt werden. Für die Herstellung der Böschung ist das Entfernen vorhandener Sträucher und Bäume erforderlich. Vorwiegend handelt es sich hierbei um Sträucher. Bei den betroffenen Bäumen handelt es sich nicht um geschützte Bäume. Die Böschungsangleichung dient dem Erhalt der temporär feucht fallenden Fläche. Gegenüber der Ursprungsplanung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 fast die gesamte temporär feucht fallende Fläche mit den umsäumenden Gehölzen erhalten. Für die Böschungsangleichung ist die Rodung von Gehölzen, vorwiegend Sträuchern, nur in einem geringen Umfang erforderlich (ca. 80 m², siehe nachfolgende Abbildungen). Dem Erhalt des artenschutzrechtlich

bedeutsamen Gewässers wird hier Vorrang vor dem Erhalt von Gehölzen eingeräumt. Auf eine Neubilanz kann daher verzichtet werden.

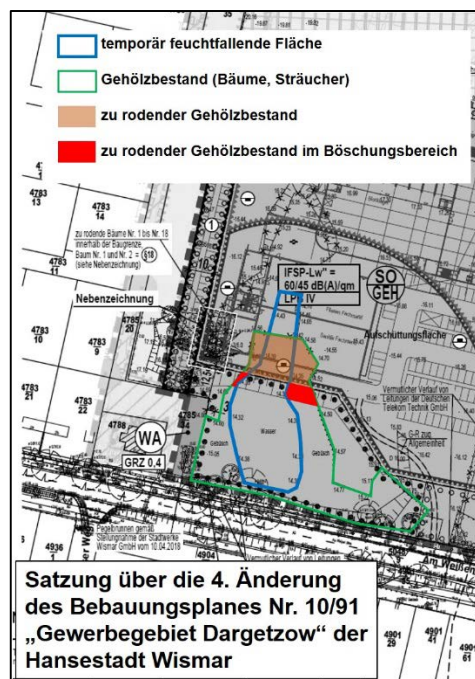


Abb. 21: Auszug 4. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar, Darstellung des zu rodenden Gehölzbestandes, unmaßstäbig

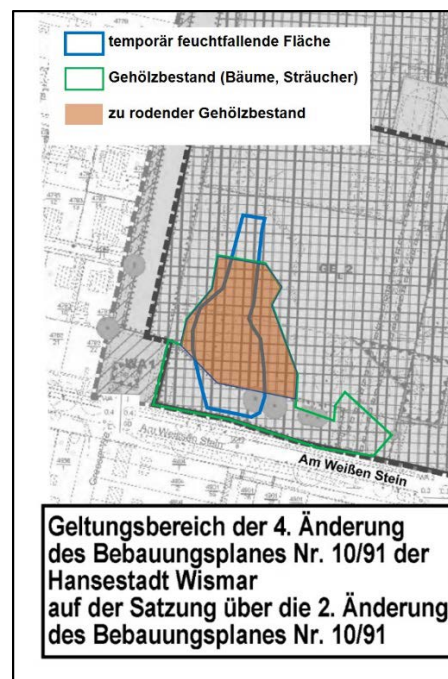
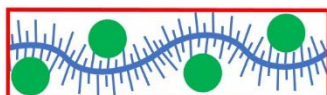


Abb. 22: Auszug 2. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar mit Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar, Darstellung des zu rodenden Gehölzbestandes, unmaßstäbig

Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der Errichtung der Lärmschutzwände, das Ergebnis für die Anforderungen an die Lärmschutzwand wird erst nach dem Bauantragsverfahren feststehen, als unverhältnismäßig angesehen.

Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot am Westrand zum Wohngebiet ist ein Gehölzstreifen aus mindestens 12 Bäumen anzupflanzen. Weitere Anpflanzungen sind nicht erforderlich. Aus grüngestalterischer Sicht können innerhalb dieser Fläche weitere Anpflanzungen erfolgen. Die Breite der Fläche mit Anpflanzgebot beträgt 10,0 m. Aus Sicht der Hansestadt Wismar ist die Fläche ausreichend breit/bemessen, um sowohl die 12 Bäume zu pflanzen, als auch eine Lärmschutteinrichtung zu errichten. Bei der Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Wall-Wand-Kombination besteht die Möglichkeit, die 12 Baumanpflanzungen beidseitig vor / hinter oder in den unteren Bereich des Walls zu integrieren (siehe nachfolgende Skizze).



Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot südlich zur Straße Am Weißen Stein sowie östlich und nördlich zu der Straße Am Ring sind gemäß Festsetzung, die aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 übernommen wurde, mindestens 50% der Fläche zu bepflanzen. In der Festsetzung wird keine Aussage zu einer durchgängigen Bepflanzung getroffen.

Bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme ist aufgrund der teilweise geringen Flächenverfügbarkeit für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und ggf. der Einhaltung von Grenzabständen zur benachbarten Grundstücksgrenze die Herstellung einer Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand gegenüber einem Lärmschutzwall vorzuziehen. Daher wird ausschließlich die Anlage einer Lärmschutzwand als zulässig festgesetzt. Es ist festgesetzt, dass die geplante Lärmschutzwand zu begrünen ist. Die Begrünung der Lärmschutzwand dient der Einbindung der Lärmschutzwand in die Landschaft. Somit wird das Ziel der Begrünung des Plangebietes erhalten.

Da zudem im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar die naturräumliche Situation mit der temporär feucht fallenden Fläche im südwestlichen Plangebiet umfassender betrachtet wird und der Bereich zur Gehölzerhaltung vergrößert wird, wird im Zuge der Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander kein weiteres Erfordernis für Ausgleich und Ersatz gesehen.

3. Werbepylon

Gegenüber der 2. Änderung ist in der 4. Änderung die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 10,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Für die Gebäudehöhen wird in der 2. Änderung eine maximal zulässige Höhe von 10,00 m und entsprechende Ausnahmeregelungen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe von 10,00 m wird in der 4. Änderung übernommen. Die Ausnahmeregelungen werden dahingehend konkretisiert, dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für die Technikaufbauten und Betriebseinrichtungen, die gemäß technischer Anforderungen oberhalb des Daches erforderlich sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc.) um bis zu 4,50 m zulässig ist. Weiterhin ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für Photovoltaikanlagen um bis zu 2,00 m oberhalb des Daches auf der jeweils zu betrachtenden gesamten Dachfläche sowie oberhalb der Gebäudehöhe ein Schriftzug, bestehend aus Einzelbuchstaben, mit maximal 4 m Höhe und einer maximalen Breite von 12,50 m zulässig. Die maximale Höhe des zu errichtenden Werbepylons entspricht der maximal zulässigen Höhe von 10,00 m für Gebäudehöhen und unterschreitet die Ausnahmeregelungen der maximalen Gebäudehöhe. Daher geht die Hansestadt Wismar davon aus, dass durch den Werbepylon keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

4. Geh- und Radweg

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Anpflanzgeboten in der 2. Änderung ist eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt. Diese entfällt in der 4. Änderung. Anstelle der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sollen für eine gelenkte Wegeführung von der Straße „Am Weißen Stein“ in das Plangebiet fußläufige Wege innerhalb der südlich festgesetzten Fläche mit Anpflanzgeboten zulässig sein. Es sind 2 Wegeführungen vorgesehen. Es wird angenommen, dass die Beeinträchtigung und Versieglung durch die fußläufigen Wege nicht höher sind, als durch die ursprünglich dargestellte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die fußläufigen Wegeführungen stehen auch der Festsetzung für die Anpflanzfläche nicht entgegen. Da gemäß Festsetzung min. 50 % der Fläche bepflanzt werden sollen, besteht die Möglichkeit der Herstellung von unbefestigten Wegen.

5. Eingriffe in den geschützten und nicht geschützten Baumbestand

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu Eingriffen in den im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Baumbestand. Aufgrund fehlender Pflege der Freifläche im Plangeltungsbereich hat sich in diesem Bereich eine Baumgruppe aus Ahornen entwickelt. Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung umfasst Flächen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91. Die Zielsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung sind in der rechtskräftigen 2. Änderung enthalten. Demnach ist für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben für das Gebiet der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/ 91 die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 zu Grunde legen.

Die von einer Rodung betroffenen Bäume befinden sich in einem Bereich, in dem keine Gehölze in der rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 festgesetzt sind. Unabhängig von der Festsetzung wurde für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der naturräumliche Bestand aufgenommen und neu bewertet.

Durch die sich ergebenden Änderungen in der Nutzung durch die 4. Änderung wird gegenüber der 2. Änderung nicht mehr Fläche versiegelt. Mit der Umsetzung der 4. Änderung erfolgt gegenüber der 2. Änderung eine Reduzierung der Baugrenze (überbaubaren Fläche) zugunsten von Flächen Erhaltungsgebot. Eine weitere Reduzierung bzw. Verschiebung der Baugrenze für den Erhalt der gesamten Gehölzbestände ist für die Umsetzung der Planung nicht möglich.

Gemäß ergänzendem Baumaufmaß vom 14.12.2018 zum Lage- und Höhenplan der ÖbVI des Vermessungsbüros Lothar Bauer – Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar befinden sich innerhalb der Baugrenze 18 Bäume (Ahorne), von denen 2 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind (siehe nachfolgende Tabelle und nachfolgende Abbildung). Die Hansestadt Wismar besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Für die zu rodenden, gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume, die sich innerhalb der Baugrenze befinden, ist Ausgleich zu leisten. Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume wurden entsprechend bilanziert und das entsprechende Antragsverfahren wird durchgeführt.

Weiterhin stellt die Rodung von Bäumen, unabhängig ihres Schutzstatus ab einem Stammumfang von 0,50 m, innerhalb von Baugrenzen einen Eingriff gemäß Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz" vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) dar.

Für diese Gehölze wurde der Ausgleich ebenfalls bilanziert und entsprechender Ausgleich festgesetzt.



Foto 1: Ahornbestand innerhalb der Baugrenze, Blick nach Süden

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 sowie in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus ab einem Stammumfang von 0,50 m, innerhalb von Baugrenzen werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze folgender Kompensationsbedarf.

Tab. 5: Ermittlung Kompensationsbedarf für Rodungen

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Schutz nach STU	Kompensationsbe- darf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	Ahorn	0,4	126	8	§ 18	1:1	1	-
2	Ahorn	0,4	126	8	§ 18	1:1	1	-
3	Ahorn	0,3	94	8	-	1:1	1	-
4	Ahorn	0,2	63	4	-	1:1	1	-
5	Ahorn	0,2	63	4	-	1:1	1	-
6	Ahorn	0,2	63	4	-	1:1	1	-
7	Ahorn	0,2	63	4	-	1:1	1	-
8	Ahorn	0,1	31	4	-	-	-	-
9	Ahorn	0,1	31	4	-	-	-	-
10	Ahorn	0,1	31	4	-	-	-	-
11	Ahorn	0,3	94	6	-	1:1	1	-
12	Ahorn	0,3	94	6	-	1:1	1	-
13	Ahorn	0,3	94	6	-	1:1	1	-
14	Ahorn	0,3	94	6	-	1:1	1	-
15	Ahorn	0,3	94	6	-	1:1	1	-
16	Ahorn	0,3	94	6	-	1:1	1	-
17	Ahorn	0,3	94	6	-	1:1	1	-
18	Ahorn	0,2	63	6	-	1:1	1	-
<i>Zwischensumme §18 Bäume</i>							2	
<i>Zwischensumme nicht geschützte Bäume</i>							13	-
Gesamtsumme							15	-

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinaus gehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich, tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur tatsächlichen Pflanzung von 15 Bäumen. Sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass). Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt.

Es werden alle 15 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Als Ausgleich für die Rodung der 2 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Ahorne sind 2 Ausgleichspflanzungen zu leisten.

Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Die Anpflanzung ist durch eine fünfjährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Dauer der Entwicklungspflege wurde hier abweichend vom Baumschutzkompensationserlass von drei auf fünf Jahre erhöht. Dies erfolgte aufgrund der Inaussichtstellung der unteren Naturschutzbehörde vom 02.08.2019 (Schreiben der unteren Naturschutzbehörde mit der Nachforderung zum Ausnahmeantrag vom 26.07.2019), in der die untere Naturschutzbehörde mitteilte, dass eine fünfjährige Entwicklungspflege festgesetzt wird. Dies wurde zwischenzeitlich mit dem Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 15.08.2019 (Rodungsgenehmigung) bestätigt.

Als Ausgleich für die Rodung von 16 nicht geschützten Ahornen sind 13 Ausgleichspflanzungen zu leisten.

Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Die Anpflanzung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Für die 15 Baumanpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).

Die 15 Ausgleichspflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die 15 Ausgleichspflanzungen werden innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung umgesetzt. Von der Darstellung bzw. Festsetzung der Anpflanzungen der 15 Ausgleichspflanzungen wird abgesehen, da hier zwar bereits eine Vorhabenplanung vorliegt, aber der Bebauungsplan letztlich ein Angebotsplan ist (Flexibilität Bebauung).

Von den 16 Laubbäumen, die im Freiraum auf dem Stellplatzflächen gemäß textlicher Festsetzung I.7.1.3 zu pflanzen sind, werden 13 Anpflanzungen dem Ausgleich für die Rodung von 13 nicht geschützten Bäumen innerhalb der Baugrenze zugeordnet.

Mögliche Pflanzstandorte im Plangeltungsbereich sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

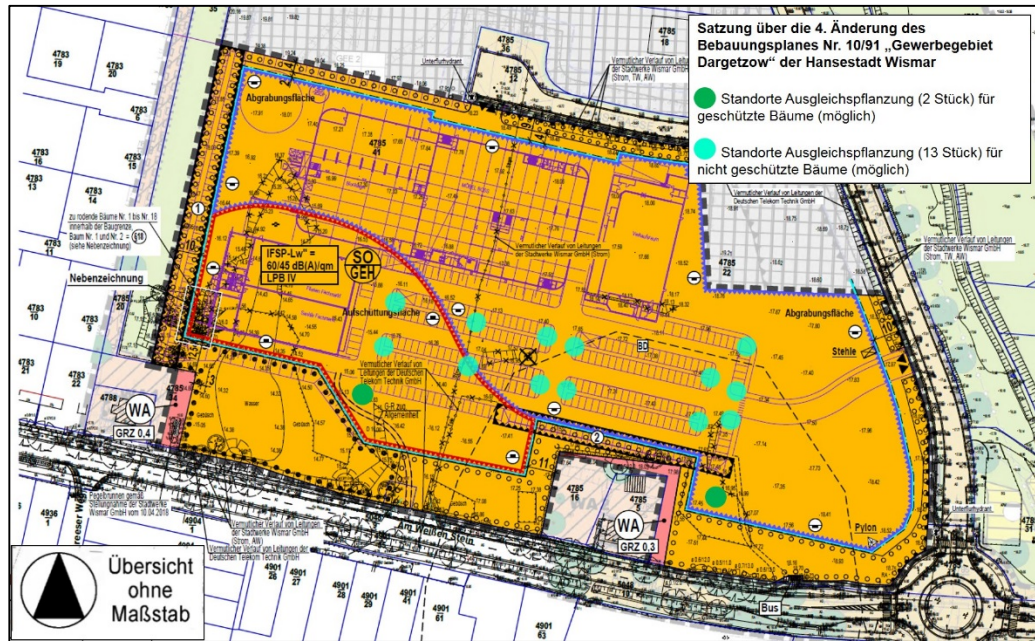


Abb. 23: Darstellung möglicher Anpflanzstandorte

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung und Beeinträchtigung von § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Zusammenfassung

Mit der Umsetzung der 4. Änderung erfolgt gegenüber der 2. Änderung eine Reduzierung der Baugrenze (überbaubaren Fläche) zugunsten von Flächen Erhaltungsgebot. Gegenüber der Ursprungsplanung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 fast die gesamte temporär feucht fallende Fläche mit den umsäumenden Gehölzen erhalten.

Mit der Ausweisung weiterer Flächen mit Anpflanzgebot innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung in Höhe von 335,9 m² kann der Verlust von 312,8 m² Anpflanzflächen vollständig ausgeglichen werden. Mit der Ausweisung weiterer Flächen mit Erhaltungsgebot innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung in Höhe von 1.623 m² kann der Verlust von 231,3 m² Flächen mit Erhaltungsgebot vollständig ausgeglichen werden.

Demnach werden im Zusammenhang mit flächenhaften Eingriffen keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Für die Rodung von 2 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Ahorne werden 2 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes eingriffsnah umgesetzt.

Für die Rodung von 16 nicht geschützten Ahorne werden 13 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes im Freiraum auf den Stellplatzflächen eingriffsnah umgesetzt.

Da die Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes erfolgen, wird auf die zusätzliche Sicherung im städtebaulichen Vertrag verzichtet.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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 bestehen bleiben würde, d.h. die Flächen würden durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sein. Demnach würde ein Teil der Wohngrundstücke bzw. der wohnnahen Grundstücke mit einer gewerblichen Nutzung belastet werden.

Das temporär vorhandene Kleingewässer würde teilweise überbaut werden.

Die südlich und westlich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen würden keine zusammenhängende Fläche bilden, wodurch eine Wanderungsaktion der Fauna nicht gegeben ist.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte mit gleichen Standortvoraussetzungen bestehen nicht. Es wurde eine Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junkers & Kruse mit Stand vom April 2018 durchgeführt. In dem Gutachten wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Neben dem Vorhabenstandort im Stadtteil Darget-zow wurden im Rahmen der Standortalternativenprüfung alternative Standorte im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar, die sowohl aus städtebaulicher als auch raumordnerischer Sicht als geeignet erscheinen, hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren Fachmärkten überprüft. Laut dem Gutachten ist im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte festzustellen, dass in der Hansestadt Wismar kein umsetzbarer Alternativstandort für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung steht.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Quelle: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, 05.08.2019).

Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits geregelt. Hinsichtlich der Bilanzierung der Eingriffe der 4. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 erfolgt gemäß der veränderten Planungsabsicht nur für die geänderten Planbereiche.

8.2 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 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“.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

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

Durch die Umsetzung des Planvorhabens entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.

Es handelt sich um Flächen, die in der rechtskräftigen Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind und die Realisierung von Gewerbebetrieben zulassen. Die Fläche könnte bereits im Rahmen der Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 mit gleicher GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete überbaut werden. Anstelle der bisher zulässigen gewerblichen Nutzung wird die Einzelhandelsnutzung geregelt. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Durch die Änderung von Gewerbe in Sondergebiet – Einzelhandel ergeben sich durch die gleichbleibende GRZ keine veränderten Auswirkungen.

Die Auswirkungen besitzen daher kaum Relevanz. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der 4. Änderung erfolgt gegenüber der 2. Änderung eine Reduzierung der Baugrenze (überbaubaren Fläche) zugunsten von Flächen Erhaltungsgebot. Gegenüber der Ursprungsplanung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 fast die gesamte temporär feucht fallende Fläche mit den umsäumenden Gehölzen erhalten.

Mit der Ausweisung weiterer Flächen mit Anpflanzgebot innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung in Höhe von 335,9 m² kann der Verlust von 312,8 m² Anpflanzflächen vollständig ausgeglichen werden. Mit der Ausweisung weiterer Flächen mit Erhaltungsgebot innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung in Höhe von 1.623 m² kann der Verlust von 231,3 m² Flächen mit Erhaltungsgebot vollständig ausgeglichen werden.

Demnach werden im Zusammenhang mit flächenhaften Eingriffen keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Für die Rodung von 2 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Ahorne werden 2 Ausgleichpflanzungen innerhalb des Plangebietes eingriffsnah umgesetzt.
Für die Rodung von 16 nicht geschützten Ahorne werden 13 Ausgleichpflanzungen innerhalb des Plangebietes im Freiraum auf dem Stellplatzflächen eingriffsnah umgesetzt.

10. Literaturverzeichnis

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)

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht – Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 4. Änderung (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, vom 05.08.2019

NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

Orientierende Altlastverdachtsabklärung, Kurzbericht Ankaufprüfung südl. Teilfläche des Gewerbegebietes „Dargetzow“ Am Weißen Stein, Wismar, DEKRA Herr Weller, 30.03.2017

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom November 2011.

LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Schalltechnische Untersuchungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar (Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in den südlichen Teilgebieten), Gutachten Nr. 17-10-5, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambecker Weg 146, 23879 Mölln vom 27.10.2017.

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow, Junker und Kruse, Dortmund, April 2018.

Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar „Gewerbegebiet Dargetzow“ wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am 26. September 2019.

Hansestadt Wismar, den 11.12.2019



.....
Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

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

TEIL 4 Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar (Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in den südlichen Teilgebieten), Gutachten Nr. 17-10-5, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambecker Weg 146, 23879 Mölln vom 27.10.2017.

2. Orientierende Altlastverdachtsabklärung

Orientierende Altlastverdachtsabklärung, Kurzbericht Ankaufprüfung südl. Teilfläche des Gewerbegebietes „Dargetzow“ Am Weißen Stein, Wismar, DEKRA Herr Weller, 30.03.2017

3. Bericht zur Altlastenuntersuchung

Bericht zur Altlastenuntersuchung im zu erschließenden Gewerbegebiet „Dargetzow“ in Wismar, Berichts-Nummer: B-003-0114, IUQ Dr. Krengel GmbH, Grevesmühlen, Januar 2014

4. Baugrunduntersuchungen, Baugrund- und Gründungsbeurteilung

Neubau Fachmarktzentrum / Möbel Boss Am Weißen Stein in 23966 Wismar, Baugrunduntersuchungen, Baugrund- und Gründungsbeurteilung, Bericht Nr. 3.665, Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut Dr. Ing. Weseloh – Prof. Dr. Ing. Müller-Kirchenbauer mbH, Hannover, 18.08.2017

5. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow, Junker und Kruse, Dortmund, April 2018

Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ... , Junker und Kruse, Dortmund, 15. Januar 2019

6. Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung

Fachmarktzentrum in Wismar - Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018

- Anlage 1 Planfall 2030, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018
- Anlage 2 Verkehrserzeugung Fachmarkt, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018
- Anlage 3 Nachweis der Verkehrsqualität, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018

7. Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild

Fachbeitrag "Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild", Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, 2018

8. Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht – Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 4. Änderung (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, vom 05.08.2019

Anlage 1: Auszug aus dem Managementplan UNESCO Welterbestätte Altstadt 1. Fortschreibung, Karte 2: Sichtachsen mit Ergänzung des Plangebietes (Ergänzung: Planungsbüro Mahnel)

