

Inhalt

1.	TEIL: BEGRÜNDUNG	3
1.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
1.1	Geltungsbereich	5
1.2	Aufstellungsbeschluss	5
1.3	Zielsetzung	5
2.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
2.1	Tatsächliche Situation	7
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	8
3.3	Rechtliche Vorgaben	8
3.4	Städtebaulicher Rahmenplan	9
4.	Planungsziele	10
4.1	Grundzüge der Planung	10
4.2	Gliederung des Plangebietes	11
5.	Städtebauliche Konzeption	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Mindestmaß der Baugrundstücke und höchstzulässige Zahl von Wohnungen	13
5.5	Fläche für die Aufschüttung	13
5.6	Örtliche Bauvorschriften	14
5.7	Private Erschließungsanlage (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)	16
5.8	Verkehrskonzept	17
5.8.1	Äußere Erschließung	17
5.8.2	Innere Erschließung	18
5.8.3	Fußläufige Erschließung und Wirtschaftsweg	19
5.9	Städtebauliche Grünordnung	19
5.9.1	Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft	19
5.9.2	Erhaltenswerte Einzelbäume	20
5.9.3	Kinder- und Jugendspielplatz	20
5.9.4	Parkanlage „Wendorfer Wäldchen“ (Maßnahmefläche M3)	21
5.9.5	Maßnahmen Kleingewässer (M1 und M3)	21
6.	Artenschutz	21
7.	Emissionen und Immissionen	22
8.	Infrastruktur	23
8.1	Stromversorgung	23
8.2	Gasversorgung	24
8.3	Wasserversorgung	24
8.4	Abwasserbeseitigung	25
8.5	Niederschlagswasser / Oberflächenentwässerung	25
8.6	Löschwasserversorgung	26
8.7	Abfallwirtschaft / Wertstoff Erfassung / Abfallentsorgung	26
8.8	Telekommunikation	27
9.	Baugrund- und Gründungsverhältnisse	28

10.	Altlasten und Abfallentsorgung	30
11.	Hinweise	31
11.1	Bodendenkmale	31
11.2	Kampfmittelbelastung	32
11.3	Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Arbeitsblätter	32
12.	Flächenbilanz	33
13.	Durchführung der Planung und Kosten	33
14.	Verfahrensvermerk	34

1. TEIL: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71/08 teilt sich in zwei Bereiche. Beide befinden sich im westlich gelegenen Stadtteil Wendorf der Hansestadt Wismar.

Der erste Bereich (Teilbereich 1) umfasst den geplanten Wohnpark und wird räumlich begrenzt durch die Dauerkleingartenanlage „Klingenberg“ im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin-Fischer-Straße“ durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf“ im Nordosten, der Garagenanlage an der „Erwin-Fischer-Straße“ im Südosten sowie der Eigenheimbebauung „Erwin-Fischer-Straße“ im Südwesten.

Der westliche Geltungsbereich des Teilbereichs 1 orientiert sich unmittelbar an der dortigen Grenze des Bebauungsplans Nr. 44/96 „Dauerkleingartenanlage Klingenberg“. Im Bereich der Zufahrt des Kleingartenvereins (geplante Wandeanlage nördlich der Erwin-Fischer-Straße) wird der Geltungsbereich des Nachbarbebauungsplans überschritten und die Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 71/08 neu überplant. Anstelle der mit Gehrecht für die Hansestadt Wismar behafteten Grünfläche „Dauerkleingarten“ ist an dieser Stelle eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.

Im Nordwesten wird durch den Teilbereich 1 ein durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 44/96 ausgewiesenes Gehrecht vollständig überplant. An dieser Stelle wird künftig eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Gehrecht bleibt erhalten und wird lediglich einige Meter nach Süden verlegt.

Der Bebauungsplan Nr. 44/96 wird im Bereich der beiden Überschneidungen aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 71/08 ersetzt.

Die vollständige Kompensation der vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Teilbereichs 1 ist nicht möglich. Für die zusätzlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird ein zweiter Bereich (Teilbereich 2) dem Plangebiet zugeordnet. Die Fläche befindet sich südlich der Garagenanlage an der Erwin-Fischer-Straße.

Das Plangebiet (Teilbereich 1) umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha und die zusätzliche Fläche für Kompensationsmaßnahmen (Teilbereich 2) ca. 0,45 ha.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Am 29.08.2008 hat die Hansestadt Wismar den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ gefasst. Die Aufstellung des B-Plans wurde am 21.08.2008 öffentlich bekannt gemacht.

1.3 Zielsatzung

Die bestehende Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße 55 ist die letzte überlieferte landwirtschaftlich orientierte Gutshofanlage im ehemaligen Dorf Mittelwendorf. Eine Bewirtschaftung oder Nutzung der Hofstelle einschließlich der Stallanlagen und Nebengebäuden findet seit längerer Zeit nicht mehr statt. Entsprechend ist die gesamte Anlage zerfallen und weist einen nicht mehr aufholbaren Sanierungsstau auf. Die Nebengebäude sind weder erhaltenswert noch für eine weitere Nutzung geeignet. Zentraler Punkt auf dem Gelände ist das ehemalige Wohnhaus. Das Haus steht als Einzelanlage unter Denkmalschutz und ist

ebenfalls stark vom Zerfall der letzten Jahre gekennzeichnet. Der ehemals dörfliche Charakter des Gebietes ist aufgrund der seit den 1960er Jahren eingetretenen städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld der Hofanlage heute nicht mehr wahrnehmbar.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den durch Verfall und Nichtnutzung der Anlagen entstandenen Miesstand durch städtebaulich geeignete Maßnahmen zu beheben. Das Gebiet ist wieder zugänglich und nutzbar zu machen. Dafür sollen die Stallanlagen und Nebengebäude vollständig zurückgebaut und dem Gebiet eine Wohnnutzung zugeführt werden. Entstehen soll bezahlbarer Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Das Wohnhaus ist, sofern von der Bausubstanz möglich, umfassend zu sanieren.

Durch die geplante kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern auf dem Gelände der ehemaligen Hofanlage und zweigeschossigen Häusern im Südwesten soll sich das Vorhaben sowohl in die veränderte städtebauliche Struktur einfügen als auch auf den Übergang zur offenen Landschaft in Richtung Ostsee Rücksicht nehmen. Eine hohe Durchgrünung im Plangebiet selbst, ergänzt durch die Naturräume in der Umgebung, wird den Charakter des neuen Wohngebiets auszeichnen und für eine besondere Wohnatmosphäre am Stadtrand der Hansestadt Wismar sorgen. Zugleich ist durch die geschickte Anordnung der Wohnhäuser beidseitig der geplanten geradlinigen Zufahrt und Sichtachse zwischen Wohnhaus und Erwin-Fischer-Straße der verloren gegangene Charakter des aufgelassenen Gutshofgeländes wieder zu helfen. Eine großzügige und weit geöffnete Zufahrt in das Plangebiet hinein soll ebenfalls zu einer Hervorhebung der ehemaligen Struktur beitragen. Unterstützt wird das Gesamtbild durch die Anordnung einer Feldsteinmauer an der Erwin-Fischer-Straße und im Bereich der vorderen Verkehrsfläche sowie der Herstellung eines Vorplatzes mit Betonung der alten Kastanie vor dem Wohnhaus.

Der Grünzug östlich der alten Hofanlage ist als erhaltenswert einzustufen und soll als Landschaftselement bestehen bleiben. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist, bis auf notwendige Versorgungsanlagen, zu vermeiden. Durch den Rückbau der Garage im Südosten kann die Grünfläche insgesamt eine Aufwertung erfahren.

Derzeit ist die innere Erschließung des Plangebiets nicht gewährleistet. Aus diesem Grund soll zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Wohnhaus eine geradlinige öffentliche Zufahrtsstraße entstehen. Diese endet vor dem Wohnhaus in einer Umfahrung der dortigen Kastanie und bildet insgesamt eine neue Vorplatzsituation. Von der Zufahrt abzweigend sind beidseitig private Stichstraßen geplant, um die Erschließung der Einfamilienhäuser gewährleisten zu können. Lediglich die unmittelbar an der Erwin-Fischer-Straße angeordneten Wohngrundstücke sind direkt über die bestehende Verkehrssituation zu erschließen. Damit die Straße den durch das Wohngebiet zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen kann, ist ein Ausbau vorgesehen und in der Planung berücksichtigt.

Zusammenfassend sind folgende Ziele und Zwecke zu nennen:

1. Beseitigung von städtebaulichen Missständen
2. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern
3. Städtebauliche Betonung des alten Gutshofgeländes
4. Aufwertung der charakteristischen Grünstrukturen

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.1 Tatsächliche Situation

Das Plangebiet ist an der Ortsrandlage von Wendorf gelegen und bildet den Übergang zur offenen Landschaft. Im zentralen Bereich befindet sich eine alte Gutshofanlage. Geprägt wird diese durch das ehemalige Gutshaus der Hofanlage Mittelwendorf – ein Wohngebäude im neogotischen Stil aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts – sowie die zugehörigen Nebengebäude und Stallanlagen. Das dominante Gutshaus ist seit 1996 als Einzeldenkmal auf der Liste der Baudenkmale der Hansestadt Wismar verzeichnet. Für die Geschichte des Dorfes Mittelwendorf und des heutigen Stadtteils Wendorf ist es von Zeugniswert. Von den Baudenkmalen im Stadtteil ist es das älteste erhaltene Gebäude. Es unterliegt damit dem Denkmalschutzgesetz M-V.

Das gesamte Areal ist seit Jahren ungenutzt und stark sanierungsbedürftig. Der schlechte Zustand zeigt sich insbesondere an den Stallanlagen und Nebengebäuden. Diese sind stark zerfallen und teilweise eingestürzt.

Das Wohnhaus liegt im hinteren Teil des Grundstücks. Zwischen Wohnhaus und Erwin-Fischer-Straße befindet sich eine unbebaute Sichtachse und Zufahrt, an der beidseitig die restlichen Gebäude der Anlage angeordnet sind. Die Achse ist im Gelände derzeit nur schwer auszumachen, da diese in den vergangenen Jahren zunehmend durch kleine Gehölze und Sträucher verwildert ist.

Westlich und östlich der alten Gutsanlage sind im vorderen Bereich der Erwin-Fischer-Straße mehrere Mietgaragen angeordnet. Teilweise werden diese von Bewohnern der angrenzenden Mehrfamilienhäuser genutzt. Ein Großteil steht jedoch leer. Der bauliche Zustand ist ebenfalls als mangelhaft und sanierungsbedürftig zu beurteilen.

Im Norden und Osten schließt eine Grünfläche an die Hofanlage an. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Gartenfläche des Gutshofs. Das gesamte Areal ist stark verwildert und kaum zugänglich. Ausnahme bilden die am nördlichen und östlichen Randbereich gelegenen wassergebundenen Wege. Durch die Wegewirtung können das Seebad Wendorf sowie die östlich gelegenen Mehrfamilienhäuser von der Dauerkleingartenanlage Klingenberg auf kurzem Wege fußläufig oder per Fahrrad erreicht werden. Merkmal der Grünfläche ist der dortige Teich mit angrenzendem Gehölzbestand. Der Teich selbst ist stark verschlammf. Auf der Fläche befindet sich ebenfalls ein von der restlichen Hofanlage abgeschieden liegende Stallruine. Im Norden schließt die offene Landschaft in Form von Ackerland an das ehemalige Gartenland an.

Umgeben ist das Plangebiet hauptsächlich von Wohnbebauung mit unterschiedlicher städtebaulicher Struktur. Im Osten wird diese geprägt von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise und im Westen durch freistehende Einfamilienhäuser. Südlich befinden sich weitere Mietgaragen und ein Bolzplatz. Eine kleinteilige Struktur in Form von Dauerkleingärten ist im Nordwesten anzutreffen.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde als Vorbereitung für die Erschließung und die baulichen Maßnahmen bereits ein Großteil der nicht zu erhaltenden ruderalen Vegetation entfernt sowie die Nebenanlagen und Stallanlagen der ehemaligen Gutshofanlage zurückgebaut.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahre 2005 weist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum aus. Die Hansestadt und das Umland befinden sich in einem „Vorbehaltsgebiet Tourismus“.

Wismar ist als Zentraler Ort ein Schwerpunktort für die Siedlungsentwicklung. Ziel der Landesplanung ist es die Wohnbauflächenentwicklung in diesen Räumen zu konzentrieren. Dabei sollen „die gewachsenen Siedlungsstrukturen [...] in ihren Grundzügen erhalten (bleiben) und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend [...] weiterentwickelt werden.“ (LEP 2005, S. 33) Die Nachnutzung von Konversionsflächen ist ein bevorzugtes Mittel zur Stärkung und Aufwertung. Bei der Siedlungsentwicklung ist auf eine sparsame Inanspruchnahme von Natur und Landschaft sowie eine ressourcenschonende ökologische Bauweise zu achten. Sofern neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, hat dieses in Anbindung an die bebaute Ortslage zu erfolgen und die bereits vorhandenen Infrastrukturen sollen genutzt werden. (vgl. LEP 2005, S. 33)

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg) aus dem Jahre 2011 erstreckt sich über den Landkreis Nordwestmecklenburg, die Landeshauptstadt Schwerin und die Hansestadt Wismar. Die Hansestadt befindet sich als Mittelzentrum teilweise in einem Tourismusentwicklungsraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Als Mittelzentrum ist Wismar ein Konzentrationsort für die Siedlungsentwicklung und die Wohnbauflächen sind bedarfsgerecht zu konzentrieren. „Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.“ (RREP Westmecklenburg, S. 55) Ziel ist es, die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu verringern sowie eine weitere Landschaftszersiedlung zu vermeiden. Vorrang hat daher die Nutzung von bereits erschlossenen und ehemals militärisch, gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzten Objekten. (vgl. RREP Westmecklenburg, S. 56) Ein sparsamer Umgang mit Natur und Landschaft ist bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen und vorhandene Infrastrukturen sind zu nutzen.

3.3 Rechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, aktualisierter Stand vom 31.01.2012, stellt für die ehemalige Gutshofanlage eine gemischte Baufläche, für die nördliche Grünfläche eine geplante Grünfläche und für die restlichen Bereiche Flächen für Garagen dar (siehe Abb. 1).

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Wohngebiet und Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung fest. Die Planung entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Es handelt sich dabei um die 57. Änderung.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar



3.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans für Wendorf aus dem Jahre 2005. Für den Geltungsbereich ist im Rahmenplan eine Entwicklung als Wohngebiet mit wohnungsnaher Parkanlage bzw. öffentlicher Grünfläche vorgesehen.

Das im Rahmenplan vorgeschlagene Gestaltungskonzept wird nicht vom Bebauungsplan übernommen. Vorgesehen waren größere Strukturen zwischen Wohnhaus und Erwin-Fischer-Straße. Im Zentrum der Bebauung sollte eine Platzsituation entstehen, dessen Ränder durch die Bebauung eingefasst werden. Vorgezogen wird nun eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Abb. 2 u. 3: Ausschnitte aus dem Rahmenplan Wendorf, Nutzungskonzept und Gestaltungsplan



4. Planungsziele

4.1 Grundzüge der Planung

Geplant ist, alle baulichen Nebenanlagen im Plangebiet zurückzubauen. Dieses ist Laufe des Planverfahrens bereits geschehen.

Bedingt durch den schlechten Bauzustand bedarf das Wohnhaus der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung. Die Außenwände, das Dach und die Veranda sind aufgrund des Denkmalwertes des Gebäudes zu erhalten, fachgerecht und materialgerecht Instand zu setzen. Welche Gebäudeteile zurückgebaut bzw. erneuert werden können erfordert die denkmalrechtliche Prüfung und Genehmigung. Auf der frei werdenden Fläche steht ausreichend Raum für die geplante Wohnbebauung zur Verfügung, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet und städtebaulich geordnet wird.

Vorgesehen ist eine kleinteilige und durchgrünte Struktur in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Das Wohngebiet wird mit geplanten 30 Häusern auf Grundstücken mit einer Größe von mindestens 400 m² relativ klein ausfallen und kann gut in die Ortsrandlage integriert werden. Die Auswirkungen auf das Stadtbild werden sehr gering ausfallen, da östlich größere Strukturen an das Plangebiet anschließen.

Wie bereits die Nebenanlagen und Stallgebäude sollen die Einzelhäuser so angeordnet werden, dass zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Wohnhaus eine unbebaute Sichtachse erhalten bleibt. Die

Sichtachse soll zugleich der inneren Erschließung des Gebiets dienen. Geplant ist eine Widmung als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche. Vom vorderen Teil des geplanten Wohngebiets bis zum rückwertigen Teil sollen sich die Häuser in mehreren Reihen hintereinander anordnen und durch private Stichstraßen erschlossen werden. Um eine bessere Flächenausnutzung zu erwirken, ist hinter dem Wohnhaus die Anordnung einer weiteren Gebäudereihe vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung für die Neubauten wird entsprechend niedrig gehalten, da es sich bei dem Wohnhaus um das weiterhin dominierende Gebäude handeln soll.

Zwischen der Zeilenbebauung im Osten und dem Neubaugebiet ist beabsichtigt, durch den Rückbau der dortigen Garagen und anschließender Begrünung, den Übergang von den größeren zu den kleineren Strukturen zu gewährleisten und den Grüncharakter des Plangebiets aufzuwerten. Ebenfalls dazu beitragen werden die begrünten privaten Gärten.

Weiterhin soll das Wohnhaus das dominante Gebäude im Plangebiet bleiben. Zulässig ist für dieses eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,20 m. Das entspricht dem derzeitigen Bestand und bei einer evtl. notwendigen Rekonstruktion u. a. nach einem Brandschaden kann das Gebäude wieder entsprechend getreu errichtet werden.

4.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Bereiche:

- Wohngebiet
- Verkehrsflächen unterschiedlicher Form
- Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Wasseroberfläche (geschütztes Biotop)
- Fläche für die Versorgungsanlage (Pumpwerk u. Elektrizität)
- Fläche für die Landwirtschaft

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den zentralen Bereich des Geltungsbereichs, ehemaliger Gutshof, und die westlichen Garagengebäude setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Durch die Lage des Plangebiets am Stadtrand und umgeben von relativ viel Grünstrukturen soll hier ein ruhiges Wohnen abseits der Wismarer Innenstadt ermöglicht werden. Um das Wohnen nicht unnötig zu stören, werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Unzulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Allgemein zulässig bleiben weiterhin Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vorstellbar ist u. a. eine Nutzung des Wohnhauses als Gemeinschaftshaus.

Ausgeschlossen werden für die Kleintierhaltung vorgesehene Nebenanlagen und Einrichtungen. Auf den relativ kleinen Grundstücken würde diese lärm- und geruchsintensive Nutzung schnell zu Konflikten in der Nachbarschaft führen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Eigenart der näheren Umgebung und am derzeitigen Bestand. Aus diesem Grund werden im Geltungsbereich verschiedene Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

Für das Wohngebäude des Gutshofes (WA 1) sind zwei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 5,50 m und einer Firsthöhe von 11,20 m zulässig, diese entspricht dem Bestand. Die Grundfläche wird auf 300 m² festgesetzt und ist gegenüber dem Bestand (283 m²) leicht erhöht. Dadurch wird ein Spielraum für An- und Umbauten oder andere Maßnahmen, die voll an die GRZ angerechnet werden, ermöglicht. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von bis zu 50 Prozent durch die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist zulässig. Somit ergibt sich eine maximal zulässige Gesamtversiegelung von 450 m².

Die umliegende Bebauung im Bereich der Hofanlage (WA 2, WA 3 und WA 4) soll entsprechend untergeordnet sein und die gewünschte kleinteilige Struktur widerspiegeln. Festgesetzt wird ein Vollgeschoss bzw. im WA 4 zwei Vollgeschosse bei Traufhöhen von max. 3,50 m und Firsthöhen von max. 8,00 m. Die GRZ liegt mit 0,30 unter der gem. § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,40 im Allgemeinen Wohngebiet, bietet dennoch genügend Spielraum für eine typische Einzelhausbebauung mit Terrassen auf den mindestens 400 m² großen Grundstücken. Für die Anordnung von Gärten, Stellplätze, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bleibt genügend Spielraum, da eine Überschreitung der GRZ von bis 50 Prozent durch diese Anlagen möglich ist.

Im Teilbereich WA 4 ergibt sich die abweichende Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen aufgrund der dort ausschließlich ermöglichten flach geneigten Dächer. Die Dachform orientiert sich an den unmittelbar angrenzenden Häusern. Da diese Dachart keine Aufenthaltsräume im Dachgeschoss ermöglicht, die zulässige Grundfläche von 0,30 für eine Bungalowbebauung jedoch zu klein wäre, sind hier zwei Vollgeschosse zulässig. Die Höhenausbildung bleibt mit 8,00 m zulässiger Gesamthöhe äquivalent zur geplanten Bebauung auf der Hofanlage.

Innerehalb der zu den Baugrundstücken gehörenden privaten Erschließungsanlagen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) ist eine Vollversiegelung möglich, welche nicht an die GRZ der Baugrundstücke anzurechnen ist (siehe Pkt. 5.7).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, um die gewünschte Kleinteiligkeit zu erreichen. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig bemessen. Den neuen Eigentümern soll ein möglichst großer Spielraum bei der Gestaltung ihrer Grundstücke ermöglicht werden.

Die Baugrenzen auf dem Grundstück des Wohnhauses wurden im vorderen Bereich und seitlich so gewählt, dass es sich in seinen Maßen an dem Bestandsgebäude orientiert. Zwischen Gebäude und Baugrenze bleibt dennoch ein wenig Spielraum für bauliche Erweiterungen. Diese können u. a. aufgrund von gesteigerten Brandschutzanforderungen notwendig werden. Sollte es nach einem Brand oder Streichung des Gebäudes aus der Liste der Baudenkmale zu einer Rekonstruktion des Wohnhauses kommen, kann dieses in seiner Lage weiter zurückgesetzt werden. Dadurch kann eine größere, besser nutzbare und freundlichere Platzsituation vor dem Wohnhaus entstehen. Eine Beschränkung der GR auf 300 m² verhindert, dass eine vollständige Bebauung des Baufelds erfolgt. Das Haus muss in seiner derzeitigen Dimensionierung wieder errichtet werden.

Auf allen Baugrundstücken ist das Vortreten von Erkern, Vorsprüngen und Terrassen von max. 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen auf insgesamt 25 % der jeweiligen Fassadenlänge eines Gebäudes zulässig. Nicht übertraten werden darf jeweils die an der zugehörigen Erschließungsanlage eines Grundstücks angeordnete Baugrenze. Bei der zugehörigen Erschließungsanlage handelt es sich um die öffentliche oder private Verkehrsfläche, an der sich die Einfahrt des jeweiligen Grundstücks befindet. Durch die Festsetzung wird die Anordnung von Terrassen und weiteren Gebäudeteilen auch außerhalb der seitlichen und hinteren Baugrenze ermöglicht. Dieses ist teilweise bedingt durch die schmalen Grundstückszerschnitte bzw. -längen erforderlich. Eine an das Haus angrenzende Terrasse wäre den Eigentümern andernfalls verwehrt, inwieweit die Aufenthaltsqualität im Freien würde abnehmen.

Die Grundstückfläche unmittelbar an den Erschließungsstraßen soll dem ruhenden Verkehr und außerhalb der Bereiche für Zufahrten und Stellplätze vornehmlich einer Grüngestaltung der privaten Gärten vorbehalten bleiben. Unterstützt wird dieses Ziel durch die örtlichen Bauvorschriften, welche für den Bereich ausschließlich heimische Laubholzhecken oder Zäune mit entsprechender Hinterpflanzung sowie im Bereich der Erwin-Fischer-Straße eine bepflanzte Feldsteinmauer als Einfriedungen zulassen. Insgesamt tragen die Festsetzungen zu der gewünschten Durchgrünung des Wohngebiets bei.

Eine Überbauung, der zu den öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Erschließungswegen und der Grünfläche „Ausgleichsgrün“ (M1) gerichteten Baugrenzen, durch oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, ist ebenfalls aus o. g. Gründen nicht gestattet.

Zwischen Garagen und Carports ist ein Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den privaten Erschließungswegen (Geh-, Fahr- und Leitungswegen z. B. der Anlieger) und aus bereits genannten Gründen zu der Grünfläche „Ausgleichsgrün“ (M1) einzuhalten.

5.4 Mindestmaß der Baugrundstücke und höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Das Einfamilienhausgebiet soll neben der Wohnnutzung Fläche für die gärtnerische Nutzung zur Verfügung stellen und eine für die Stadtrandlage typische aufgelockerte Dichte aufweisen. Aus diesem Grund ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m², die privaten Erschließungsanlagen sind nicht an die Grundstücksgröße anrechenbar, und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen. Ausnahme bildet wieder das bestehende Wohnhaus, hier sind bis zu neun Wohnungen zulässig.

5.5 Fläche für die Aufschüttung

Im östlichen Bereich des geplanten Wohngebiets fällt das Gelände in Richtung Grünfläche um bis zu drei Meter ab. Die dortige Torflinse und Senke soll mit einer Aufschüttung zwischen 0,30 m und 1,50 m aufgefüllt werden. Im Vorfeld wurde die notwendige Ausdehnung der Aufschüttung überprüft und entsprechend auf das notwendige Maß reduziert. Die maximal aufzufüllende Höhe von 1,50 m ist nur in wenigen Bereichen notwendig. Den im Bebauungsplan dargestellten Schnitten können die genauen Geländeauftragsprofile entnommen werden.

Ohne die Auffüllung würde die künftige private Erschließungsanlage ein Gefälle von bis zu 6 % aufweisen. Die Straße wäre mit diesem Gefälle als Wohnstraße ungeeignet. Ebenfalls würde es zu Problemen bei der Leitungsführung kommen. Die Überdeckung der Leitungen wäre zu gering, um einen Schutz vor Frost oder sonstiger Beanspruchung zu gewährleisten. Nicht auszuschließen wären ebenfalls Schwallbildungen durch das anfallende Niederschlagswasser. Durch die Aufschüttung kann das Gefälle der Erschließungsanlage auf 3 % gesenkt werden.

Die Maßnahme soll sich lediglich auf das Baugebiet beschränken und nicht die angrenzende Grünfläche betreffen. Dazu soll die Aufschüttung vor der Grünfläche durch eine Feldsteinmauer abgefangen werden. Gesehen von der Grünfläche wird diese eine Höhe von max. 1,50 m aufweisen und in Richtung Erwin-Fischer-Straße in niedriger Höhe auslaufen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können mit dieser Maßnahme weitestgehend reduziert werden. Im Bebauungsplan wird die Mauer in ihrer Lage und Größe dargestellt. Der Erhalt der Mauer wird über privatrechtliche Verträge mit den künftigen Grundstückseigentümern im Zuge des Kaufvertrags geregelt.

Aus optischen Gründen ist vor der Feldsteinmauer, auf den privaten Baugrundstücken, die Pflanzung einer freiwachsenden mindestens einreihigen Hecke aus Blühengehölzen vorgeschrieben. Diese dient nicht als Kompensationsmaßnahme für den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft.

Solfern die Mauer eine Höhe von 90 cm im Bereich der Wohnbebauung unterschreitet, ist bei einer Absturzhöhe von 1,00 m zur Sicherung eine mindestens 90 cm hohe Umwehrung vorzusehen. Die Reglementierung zur Ausbildung als Feldsteinmauer und maximalen Höhe der Einfriedung erfolgt in den örtlichen Bauvorschriften.

Bei der Bodenaufschüttung ist darauf zu achten, dass schädliche Bodenveränderungen und insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernissungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden. Nach Aufbringen von Materialien mit einer Mächtigkeit von mehr als 20 cm ist auf die Sicherung oder den Aufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken. Die DIN 19731 (Ausgabe 5/1998) ist zu beachten.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Dachform und -neigung

Als baugestalterische Maßnahmen werden die Mindest- und Höchstmaße der Dachneigung festgesetzt. Für die Sattel- und Walmdächer sind Dachneigungen zwischen 25° und 45° zu wählen. Die Dachform orientiert sich an der Dachform des erhaltenswerten Bestandgebäudes und der zurückzubauenden Nebenanlagen sowie Stallgebäude. Mit dieser Maßnahme soll der Charakter der Gutshofanlage auch bei Neubebauung erkennbar bleiben.

Für die Gebäude unmittelbar an der Erwin-Fischer-Straße im WA 3 wurde ein geringerer Gestaltungsspielraum bei der Dachneigung zwischen 35° und 45° gewählt. Hier soll ein einheitliches Höhenbild unmittelbar an der Straße entstehen, den Straßenraum entsprechend gliedern und die hinterliegende Bebauung abzeichnen. Aus diesem Grund ist hier ebenfalls eine einheitliche Firstrichtung, in Form von giebelständiger Bauweise zur Erwin-Fischer-Straße umzusetzen. Im inneren Bereich des Wohngebiets (WA 2) kann die Firstrichtung sowohl parallel zur zugehörigen Erschließungsstraße als auch in einem 90°-Winkel zu dieser gewählt werden. Ohne die Festsetzung einer Firstrichtung besteht die Gefahr, dass eine ungegliederte Bebauung entsteht. Für das Wohnhaus wurde die bestehende Firstrichtung übernommen.

Nicht zentral auf der alten Hofanlage liegen die Häuser im Teilbereich WA 4. Diese bilden den Übergang zwischen Hofanlage und anschließender Bebauung im Südwesten. Gestalterisch soll sich die Bebauung bereits an den anschließenden Gebäudebestand, mit flach geneigten Dächern, orientieren. Folglich sind Dachneigungen von 12° bis 30° zulässig. Die Ausbildung eines Giebels soll aufgrund der geringen Dachneigung nicht erfolgen. Ohne Giebel kann ebenfalls die optische Wirkung der Zweigeschossigkeit gemindert werden. Zulässig sind daher ausschließlich Walmdächer. Sonderformen wie u. a. das Kruppelwalmdach fallen nicht darunter und sind sowohl im WA 4 als auch in den anderen Teilbereichen ausgeschlossen.

Dacheindeckung

Der näheren Umgebung und der alten Gutshofanlage entsprechend sind als Dacheindeckung für die Neubauten nur nicht glänzende Materialien und die folgenden Farblöne zulässig:

- dunkelrot, zwischen den RAL-Farben 3002 bis 3005;
- dunkelbraun, zwischen den RAL-Farben 8011 bis 8017;
- Anthrazit in den RAL-Farben 7021, 7024, 8019, 8022, 9004 und 9011

Da die Hansestadt Wismar die Nutzung von Solaranlagen unterstützt, sind diese von der Vorschrift ausgenommen.

Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig.

Stellplätze und Zufahrten

Die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten soll nur in Form von Pflaster erfolgen. Geschlossene Asphalt- und Betondecken sind für private Auffahrten in Wohngebieten untypisch und sollen daher nicht ermöglicht werden. Die Art der Pflasterung kann frei gewählt werden.

Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für Pkw im Anzeigeverfahren nachzuweisen und herzustellen. Für die Teilfläche WA 1 sind abweichend mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen und herzustellen. Ziel ist von vornherein keinen Parkdruck innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entstehen zu lassen. Ebenfalls bieten die privaten Erschließungsanlagen keinen ausreichenden Querschnitt, um den ruhenden Pkw-Verkehr unterbringen zu können.

Baukörpergestaltung

Im Bauordnungsrecht wird ein Einzelhaus anders definiert als im Bauplanungsrecht. Solange es keine Grundstücksteilung gibt, ist ein Doppelhaus im Sinne des Bauplanungsrechts im Bauordnungsrecht ein Einzelhaus. Aufgrund der Tatsache, dass Grundstücksteilungen keiner baurechtlichen Genehmigung unterliegen, kann es dazu führen, dass ein Doppelhaus nach bauplanungsrechtlicher Auffassung als Einzelhaus (ohne Grundstücksteilung) genehmigt wird, auch wenn es optisch wie ein Doppelhaus wirkt, da pro Einzelhaus 2 Wohnungen zulässig sind, und dann im Nachgang Grundstücksteilungen erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass eine solche Festsetzung in der Vergangenheit zu Problemen geführt hat, wird die Baukörpergestaltung reglementiert. Sofern zwei Wohnungen in einem Baukörper angeordnet werden, ist dieser so zu gestalten, dass eine Realteilung in zwei Hauskälfen ausgeschlossen ist. Auch optisch darf durch die Anordnung der Fenster nicht der Eindruck eines Doppelhauses entstehen. Davon ausgeschlossen ist das Wohnhaus im Teilgebiet WA 1.

Einfriedungen

Um eine optische Einengung des Straßenraums, insbesondere der privaten Erschließungsstraßen, zu verhindern, sind Einfriedungen an diesen nur in Form von heimischen Laubholzhecken oder Zäunen mit einer Hinterpflanzung in vorgenannter Form und einer maximalen Höhe von 1,00 m gestattet. Drahtzäune sind nur vor der Hecke zulässig. Das bedeutet, dass diese von der Straße aus nicht sichtbar sein dürfen.

An der Erwin-Fischer-Straße sind Einfriedungen bis auf eine maximale Höhe von 0,70 m beschränkt. Dieses gilt ebenfalls für die an der Erwin-Fischer-Straße und am Anfang der inneren Erschließung dargestellte Feldsteinmauer. Durch die Höhenbeschränkung soll verhindert werden, dass der Eindruck einer Geschlossenheit

des Gebiets nach außen entsteht. Insbesondere die Feldsteinmauer würde bei größeren Höhen recht massiv wirken. Ebenfalls soll die Sicht der Autofahrer nicht unnötig eingeschränkt werden. Auf der Feldsteinmauer ist als Abschluss, wie für eine Gutshofanlage typisch, eine Bepflanzung mit bodendeckenden Rosen vorgesehen. Bei der vorgeschriebenen Bepflanzung wurde darauf geachtet, dass diese mit der festgesetzten Maximalhöhe vereinbar ist und nicht wild über diese hinauswuchert.

Eine Beschränkung für die Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist nicht vorgesehen. Hier sind bereits ausreichende Regelungen in der Landesbauordnung getroffen worden. Einfriedungen mit einer Höhe von 2,00 m benötigen eine bauordnungsrechtliche Genehmigung.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und an der Stätte der Leistung in einer Größe von max. 0,50 m² zulässig. Eine Befestigung der Werbung an der Einfriedung des jeweiligen Grundstücks oder ein Schild im Vorgarten, dessen Oberkante das Erdgeschoss nicht überragt, fällt ebenfalls unter dem Begriff „Stätte der Leistung“. Die Anlagen selbst dürfen nicht selbst leuchten. Eine indirekte Beleuchtung ist jedoch möglich.

Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Windenergieanlagen

Durch die Vorschriften werden in einem Wohngebiet störende gestalterische Elemente wie Müllbehälter ohne Umkleidung und Windenergieanlagen untersagt. Umkleidungen von Müllbehältern sollen nicht höher sein als unbedingt erforderlich, um die Behälter zu verdecken.

Ordnungswidrigkeiten

Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften kann gem. § 24 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5.7 Private Erschließungsanlage (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)

Ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet wird über private Erschließungsanlagen erschlossen. Diese werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Bebauungsplans dargestellt und später den privaten Grundstücken in etwa gleichen Teilen zugeschlagen. Das hat zur Folge, dass bereits durch diese nicht nutzbare Grundstücksfläche relativ schnell die vorgeschriebenen Grundstücksgrößen von 400 m² erreicht werden und dem eigentlichen Ziel der Festsetzung widersprochen wird. Um ausreichend große und nutzbare Grundstücke von mindestens 400 m² planungsrechtlich gewährleisten zu können, wurde ergänzend festgesetzt, dass mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht behaftete Flächen nicht an die Mindestgrundstücksgröße anrechenbar sind.

Zur Herstellung der Erschließung ist eine vollständige Versiegelung innerhalb der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Sofern diese an die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 angerechnet werden würde, bliebe für die baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken nicht mehr ausreichend zu versiegelnde Fläche übrig. Um dieses zu vermeiden, wurde festgelegt, dass innerhalb der privaten Erschließungsanlagen unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl eine Vollversiegelung möglich und diese nicht an die Baugrundstücke anzurechnen ist.

5.8 Verkehrskonzept

5.8.1 Äußere Erschließung

Zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung des neuen Wohngebiets wurden mehrere Varianten diskutiert. Eine Variante sah den Ausbau der derzeit unbefestigten Wegeverbindung zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße, Garagenkomplex, Pappelwald und geplanter Zufahrt des Plangebiets an der Erwin-Fischer-Straße vor. Bedingt durch den dicht stehenden Großbaumbestand auf der nördlichen Fahrbahnseite und der Garagenreihe, bestehend aus Garagenvorfeldern und Toren, auf der südlichen Fahrbahnseite ist die erforderliche Querschnittsbreite zur Errichtung einer Verkehrsanlage entsprechend der erforderlichen Richtlinien nicht möglich. Aus diesem Grund wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.

Realisierbar lässt sich dagegen der Anschluss des geplanten Wohngebiets an das überregionale Straßennetz der Hansestadt Wismar über die nördliche Anbindung der Erwin-Fischer-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße. Dazu soll der Ausbauzustand der Erwin-Fischer-Straße verbessert werden. Derzeit endet die 5,50 m breite und asphaltierte Fahrbahn der Erwin-Fischer-Straße auf Höhe der Hausnummer 50 östlich des Plangebiets. Bis dahin ist ebenfalls ein 2,00 m breiter Gehweg vorhanden. Anschließend besteht die Deckschicht aus Natursteinpflaster und der Ausbauquerschnitt beträgt 2,70 m bis 3,00 m. Eine Entwässerung ist nicht vorhanden und der Seitenstreifen unbefestigt.

Der momentane Zustand der Straße bringt für das neue Wohngebiet zwei Probleme mit sich. Zum einen ist ein gefährlicher Schulweg aufgrund der fehlenden Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer nicht gewährleistet. Zum anderen sind die Fahrgeräusche durch das Natursteinpflaster deutlich ausgeprägter. Aus diesen Gründen soll die Erwin-Fischer-Straße auf einer Länge von ca. 245 m unter Beachtung der maßgebenden Richtlinien zur Erschließung des geplanten Wohngebiets mit einer asphaltierten Fahrbahn ausgebaut werden. Zugleich ist ein schleichender Durchgangsverkehr zur Bruno-Tesch-Straße zu verhindern.

Geplant ist der Straßenbau in zwei Ausbauquerschnitten. Der erste Ausbauquerschnitt beginnt auf Höhe der Hausnummer 50 und endet an der Zufahrt zum Wohngebiet. Vorgesehen ist hier die Fahrbahn auf eine Breite von 5,55 m mit Asphalt auszubauen. Ermöglicht wird der Begegnungsverkehr Lkw/Lkw. Der Radverkehr soll die Straße benutzen. Ein Gehweg aus Betonpflaster mit einer Breite von 1,80 m und 0,50 m Sicherheitsstreifen (Gesamtbreite 2,30 m) ist auf der nördlichen Fahrbahnseite vorgesehen. Die Ausbauqualität erfüllt die Kriterien einer Erschließungsstraße und sichert die verkehrstechnische Anbindung des Wohngebietes.

Der zweite Ausbauquerschnitt beginnt an der Zufahrt zum geplanten Wohngebiet und endet an der Gabelung des Holwegs/Mischverkehrsfläche in Höhe der Erwin-Fischer-Straße Nr. 54. Für diesen wurden drei Ausbauvarianten untersucht, mit dem Ziel den Durchgangsverkehr nicht zu begünstigen und den Schulweg vom neuen Wohngebiet bis zur Ostseeschule sicher zu gestalten.

Der zweite Ausbauquerschnitt beginnt an der Zufahrt zum geplanten Wohngebiet und endet an der Gabelung des Holwegs / Mischverkehrsfläche in Höhe der Erwin-Fischer-Straße Nr. 54. Zur Sicherung des Begegnungsstraßen Lkw/Pkw ist eine Ausbaubreite der Fahrbahn von 4,75 m in diesem Abschnitt vorgesehen. Der Rad- und Fußgängerweg erhält eine Wegbefestigung von 2,50 m zuzüglich eines 0,50 m breiten Sicherheitsstreifens zur Fahrbahn. Somit wird der Rad- und Fußgängerverkehr, insbesondere aus Richtung der Bruno-Tesch-Straße, sicher bis zum Wohnpark Erwin-Fischer-Straße geführt (Schulwegsicherung).

Aufgrund der wesentlichen Verbesserung des Fahrbahnzustandes der Erwin-Fischer-Straße ist mit einer Zunahme des Durchgangsverkehrs zu rechnen. Diese würde bei einer Frequentierung von 1.000 Kfz/16h am Tage bzw. 80 Kfz/8h im Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zu einer Überschreitung der Orientierungs-

werte für den Schallschutz im Städtebau führen (siehe Pkt. 7). Um dem entgegenzuwirken, sind bauliche Maßnahmen vorgesehen. So ist zwischen der Erwin-Fischer-Straße im Bereich des Plangebiets und der Gabelung des Hohlwegs / Mischverkehrsfläche die Errichtung einer Diagonalsperre, vorzugsweise durch Borde und entsprechende Auspflasterung, geplant. Diese Diagonalsperre soll nur durch Rettungsfahrzeuge sowie Vor- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein. Der sonstige Durchgangsverkehr muss an dieser Stelle wenden. Dafür sind zwei Wendeanlagen vorgesehen. Sollte es trotz der Errichtung der Diagonalsperre und der Wendeanlagen zu einer vermehrten unzulässigen Überfahrung der Borde kommen, ist diese Durchfahrt mit weiteren Maßnahmen, z. B. Poller, abzusperren.

Eine Wendeanlage ist auf der Zufahrt und dem derzeitigen Parkplatz der Kleingartenanlage vorgesehen. Die derzeit im Eigentum des Kleingartenvereins stehende Fläche wird zu diesem Zweck als Verkehrsfläche einem öffentlichen Zweck gewidmet. Im Gegenzug übernimmt der Vorhabenträger des Bebauungsplans den Rückbau des Stalgebäudes auf der durch den Bebauungsplan 44/96 vorbereiteten Stellplatzanlage des Kleingartenvereins und stellt diese her. Dies ist bereits zwischen dem Kleingartenverein und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Eine weitere Wendeanlage auf der der östlichen Seite der Erwin-Fischer-Straße in Höhe der Kleingarten-/Garagenzufahrt zu errichten und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Da sich die Fläche im Eigentum der Hansestadt Wismar befindet, steht einer Nutzung nichts entgegen.

Sollte es trotz der zur Verfügung stehenden Wendemöglichkeiten zu einer vermehrten unzulässigen Überfahrung der Hochborde kommen, ist diese Durchfahrt bei Überschreitung der o. g. Frequentierung durch Kfz mit weiteren Maßnahmen abzusperren.

5.8.2 Innere Erschließung

Die Anbindung des Wohngebiets an die Erwin-Fischer-Straße ist über eine verkehrsberuhigte Stichstraße geplant. Da die Grundstücke nicht alle an die Stichstraße grenzen, erfolgt die verbleibende Erschließung über private Erschließungsanlagen. Diese sind im Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichnet und werden im Zuge der Gesamterschließung hergestellt.

Insgesamt zweigen vier dieser privaten Wege von der inneren Erschließung ab. Diese sind untergeordnet an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden. Eckgrundstücke, die sowohl an der Stichstraße als auch an einer privaten Erschließung grenzen, dürfen ausschließlich über die privaten Verkehrsflächen erschlossen werden. Aus diesem Grund wurden Zufahrten an der Stichstraße weitestgehend ausgeschlossen. Der Querschnitt der Stichstraße bleibt, durch das Verbot von Zufahrten, ausreichend dimensioniert, um hier öffentliche Stellplätze, Abfall- und Wertstoffsammelplätze und die Ausfahrtbereiche der Privatstraßen anordnen zu können.

Ausnahme bilden die unmittelbar an der Erwin-Fischer-Straße liegenden Grundstücke. Der Großteil der Grundstücke erhält eine direkte Ein- und Ausfahrt zu der Straße. Eine rückwärtige Erschließung ist aufgrund der dadurch notwendigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme nicht sinnvoll. Im Bereich der Feldsteinmauer sind die Zufahrten generell ausgeschlossen. Die Eckgrundstücke an der Stichstraße sind daher ausnahmsweise über diese angebunden.

Auf den großzügigen Grundstücken wird die Anordnung von jeweils den benötigten Stellplätzen problemlos ermöglicht und ist entsprechend festgesetzt. Dadurch kann verhindert werden, dass ein unnötiger Parkdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen entsteht.

5.8.3 Fußläufige Erschließung und Wirtschaftsweg

Wie bereits unter Pkt. 5.8.1 erläutert, soll mit dem geplanten Ausbau der Erwin-Fischer-Straße der Straßenraum um derzeit fehlende Nebenanlagen ergänzt werden. Ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von ca. 2,50 m und 0,50 m Sicherheitsstreifen zwischen Zufahrt zum Wohngebiet und Hohlwegabschnitt sichern den künftigen Schulweg. Zudem wird ein Fußweg mit einer Breite von ca. 1,80 m und 0,50 m Sicherheitsstreifen zwischen Getränkemarkt und Zufahrt Wohngebiet angeordnet.

Im Wohngebiet sind die inneren Erschließungsstraßen (privat und öffentlich) als verkehrsberuhigte Bereiche auszugestalten. Eine gleichberechtigte Nutzung von allen Verkehrsteilnehmern ist dadurch gewährleistet.

Die östlich an die öffentliche Grünfläche angrenzende Wegeverbindung bleibt weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich. Bei dem Weg handelt es sich um eine Wegeverbindung der Hansestadt Wismar. Diese mündet in den nördlichen Weg in Richtung Seebad Wendorf. Der Weg wird ebenfalls von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Bewirtschaftung der anliegenden Ackerfläche (Flurstück 3226/4) befahren. Innerhalb der Erntezeit (Juli bis September) haben die dort fahrenden Fahrzeuge in der Regel eine Gesamtbreite von 3 m, eine Gesamthöhe von 4 m und ein Gesamtgewicht von 40 Tonnen. In der übrigen Zeit wird der Weg nur gelegentlich befahren. Zum Ermöglichen der gefahrlosen Begegnung zwischen Fußgängern und landwirtschaftlichen Maschinen, soll die Verbindung von 3,50 m auf 4,00 m verbreitert werden. Um den Grüncharakter des Weges zu betonen, wird dieser als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dargestellt. Die Darstellung als Grünfläche wurde ebenfalls für die ausschließlich fußläufigen Wege innerhalb der Maßnahmefläche M3 gewählt.

Bereits innerhalb des B-Plans Nr. 44/96 wurde das am nördlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 71/08 liegende Stück der fußläufigen Verbindung durch ein Gehrecht zugunsten der Hansestadt Wismar gesichert. Diese fußläufige Verbindung soll einige Meter in die südliche Grünfläche verlegt werden. Das Gehrecht der Hansestadt Wismar wird entsprechend über den Weg gelegt. Da der geplante Weg schmaler ist als das ursprünglich im B-Plan 44/96 gesicherte Wegerecht von 4 m. Die Hansestadt Wismar möchte sich die bereits gesicherte Breite auch künftig vorbehalten. Beim Verlauf des im Bebauungsplan dargestellten Weges handelt es sich lediglich um eine Empfehlung, von dieser kann im Rahmen der Projektplanung noch einmal leicht abgewichen werden.

5.9 Städtebauliche Grünordnung

5.9.1 Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft

Ziel ist es die östliche Grünfläche im Plangebiet (Teilbereich 1, Maßnahmefläche M1) aufzuwerten. Dazu erhält diese die Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“. Innerhalb der Grünstruktur befinden sich zudem erhaltenswerte Gehölzbestände und ein unter Biotopschutz stehender Teich. Beide Strukturen werden durch Festsetzungen im Bestand gesichert. Auf der Fläche werden Kompensationsmaßnahmen unmittelbar am Ort des Eingriffes festgesetzt. Zur Aufwertung sind dort u. a. neun hochstämmige Bäume einheimischer, wild vorkommender Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie eine zwischürige Wiesenfläche anzulegen. Zudem ist der Erhaltungszustand des Kleingewässers zu verbessern. Zum Erreichen des Ziels wurden im Bebauungsplan Renaturierungsmaßnahmen festgesetzt (siehe Pkt. 5.9.5).

Die westlich und östlich an den geplanten Kinder- und Jugendspielfeldplatz grenzenden Grünflächen „Gehölzfläche“ und „Parkanlage“ (Maßnahmefläche M2) dienen ebenfalls zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet. Dort sind die 83 nicht standortgerechten Bäume, in Form von Pappeln, zu fällen und zu roden. Auf 30 % der Fläche sind naturnahe Gehölze zu pflanzen und die restlichen 70 % sind als extensive, maximal zwischürige Wiesenflächen anzulegen. Auf der Fläche ist durch den Bebauungsplan das Pflanzen von

mindestens 21 hochstämmigen Bäumen naturnaher Arten vorgeschrieben. Insgesamt ist ausreichend Fläche verfügbar, um ca. 42 Bäume neu pflanzen zu können. Innerhalb der Flächen ist zudem das Anlegen eines Weges in einer Breite von 2,50 m erlaubt. Dieser soll die fußläufige Verbindung vom Wohngebiet zur öffentlichen Parkanlage „Wendorfer Wäldchen“ sicherstellen und gleichzeitig zur Pflege und Unterhaltung der Gehölzfläche und der angrenzenden Wiese dienen.

An der Stichstraße ist die Pflanzung von zwölf kleinkronigen Bäumen vorgesehen. Bereits während der Planung wurde darauf geachtet, dass möglichst prägende Bäume erhalten bleiben können. Die Pflanzungen am Straßensum und innerhalb der Maßnahmensfläche M1 und M2 dienen als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe.

Die Grünfläche südöstlich der geplanten Wohnbebauung (Teilbereich 2) bleibt als Parkanlage weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich und dient zugleich als Kompensationsfläche für die Eingriffe im Plangebiet, Teilbereich 1 (siehe Pkt. 5.9.4).

Erhalten bleiben die bestehenden Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit innerhalb der Grünflächen des gesamten Plangebiets (Teilbereich 1 und 2). Eine Unterscheidung dieser Flächen nach „Wirtschaftsweg“ und „Durchgangsweg für die Öffentlichkeit“ findet im Bebauungsplan statt.

Um einen Übergang zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlicher Nutzfläche zu ermöglichen, wird das ehemalige Gartenland des Gutshauses im Norden bis zum neu ausgewiesenen Weg als Wiesenfläche ausgewiesen. Die Fläche hinter der Wegeverbindung wird der im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zugeschlagen und im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

Die Wiese und die landwirtschaftliche Fläche befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers oder der Stadt und kann daher nicht als Kompensationsfläche in Anspruch genommen werden. Die Bereinigung und die Realisierung der getroffenen Festsetzung sind bereits mit dem Eigentümer abgestimmt.

Zur Sicherung der Begrünungsziele ist mit den Bauantragsunterlagen ein Freiflächenplan zur Abstimmung mit der Abteilung Planung der Hansestadt Wismar vorzulegen.

5.9.2 Erhaltenswerte Einzelbäume

Neben der Kastanie vor dem Wohnhaus befinden sich sieben erhaltenswerte Bäume auf der überplanten Fläche. Diese gilt es, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.9.3 Kinder- und Jugendspielplatz

Südlich der Erwin-Fischer-Straße befindet sich ein Bolzplatz im Bestand. Derzeit wird der von der vorhandenen Wohnbebauung abseits liegende Platz kaum angenommen und ist nur in einem befriedigenden Zustand. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ergibt sich somit die Möglichkeit, die Fläche umzugestalten und zu beleben. Angeboten werden soll ein breiteres Spektrum an Spielmöglichkeiten für Jugendliche als auch für kleinere Kinder. Vorgesehen ist die Teilung in zwei etwa gleichgroße Bereiche. Einer dieser Bereiche soll als Ruhezone mit Spielgeräten für Kinder bis neun Jahre ausgebaut werden. Die andere Hälfte soll vor allem Jugendlichen zu Verfügung stehen. Erhalten bleiben soll hier eine Ballspielfläche. Da das geplante Wohngebiet besonders interessant für Familien mit Kindern ist, kann zugleich der zusätzlich entstehende Bedarf an Spielflächen gedeckt werden.

Gelöst wird ebenfalls die Problematik des geringen Abstands zwischen geplanter Wohnbebauung und dem Bolzplatz. Dieser wird nach Realisierung der Planung unter 30 m betragen. Durch die Spielgeräusche auf

dem Bolzplatz werden die Beurteilungspegel zum Schallschutz für Wohnbebauung unterschritten. Eine direkt angrenzende Wohnbebauung wäre somit selbst mit Schallschutzmaßnahmen, z. B. in Form einer Schallschutzwand, unzulässig. Derzeit grenzt keine Wohnnutzung unmittelbar an den Platz. Der Betrieb des Jugend- und Kinderspielfeldes ist geräuscharmer und mit der geplanten Wohnnutzung verträglich.

5.9.4 Parkanlage „Wendrofer Wäldchen“ (Maßnahmefläche M3)

Der mit der Planung einhergehende Eingriff kann durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Es bleibt eine Fehlmenge von 4.640 m² Flächenäquivalent. Die Fehlmenge soll durch weitere Kompensationsmaßnahmen auf einer ergänzenden Fläche (Teilbereich 2 des Bebauungsplans) ausgeglichen werden. Der Teilbereich 2 befindet sich wenige Meter südöstlich vom Plangebiet und wird lediglich durch einen Garagenkomplex von diesem getrennt. Bei der Fläche handelt es sich bereits um eine Grünfläche, welche von einem mittig liegenden Kleingewässer geprägt ist. Als Maßnahme ist die Entschlammung des Gewässers und Renaturierung der Gewässerböschung vorgesehen. Durch die Entnahme von Gehölzen innerhalb der Grünfläche ist zudem die Belichtung des Gewässers zu verbessern. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe im Plangebiet kann mithilfe dieser zusätzlichen Maßnahme erreicht werden. Im Bebauungsplan wird die Fläche als öffentliche Parkanlage festgesetzt und entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Ebenfalls ausgewiesen werden die bestehenden Wegeverbindungen.

5.9.5 Maßnahmen Kleingewässer (M1 und M3)

Die im Plangebiet liegenden Kleingewässer entsprechen in ihrem derzeitigen Zustand nicht dem gewünschten Erhaltungszustand in Form von Biotopen. Daher ist die Renaturierung der Gewässer vorgesehen. Der Teich innerhalb der Maßnahmefläche M1 soll dafür entschlammt und die Gewässersohle in Hinblick auf die Vergrößerung des Wasservolumens offengelegt werden. Das Gewässer innerhalb der Maßnahmefläche M3 soll ebenfalls entschlammt und die Böschung wieder flach hergestellt werden. Da es sich bei den Gewässern um Biotope handelt, ist die Entschlammung nur in der Zeit vom 01. August bis 30. September durchzuführen. Das ist der Zeitraum, indem die geringste Betroffenheit der im Gewässer lebenden Tierarten besteht. Für Entschlammungen sowie für spätere Eingriffe ist eine Naturschutzgenehmigung erforderlich. Diese ist bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen an den Teichen sind die Regelungen der §§ 30 bis 41 WHG i. V. m. den §§ 62 bis 66 LWaG M-V zu beachten. Die vorhandene Solabdichtung ist zu erhalten. Um die negativen Auswirkungen bei der Sedimentberäumung durch Schad- und Nährstoffe zu beschränken, ist zu prüfen, ob Gewässer abgepumpt und nach einer Abtrocknungsphase trocken ausgebaggert werden können. Ist dies nicht möglich, ist zu prüfen, ob mit Schweb- Nähr- und Schadstoffen belastetes Wasser von einem Fanggraben aufgenommen und erst über ein Absetzbecken wieder in den Teich geleitet werden kann.

6. Artenschutz

Für die faunistische Bestandserfassung wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mehrere Bogenungen im Plangebiet durch einen Fachgutachter durchgeführt und die Ergebnisse in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengestellt.³

³ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht. Martin Bauer, Gutachterbüro Martin Bauer, Greinmündel, vom 24.07.2012 (Ergänzungen vom 29.10.2013)

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht ein artenschutzrechtlicher Ausnahmestellbestand nur für den Abbruch des Gebäudebestands. Nach Umsetzung von CEF-Maßnahmen sowie Vorsorge-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht kein weiterer artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand mehr.

Für Brutvögel, Amphibien und Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Eigentlich sind für Fledermäuse ebenfalls keine Maßnahmen erforderlich, da keine geschützten Arten im Untersuchungsgebiet maßgebende Habitatbestandteile besitzen. Da mit letzter Sicherheit die Nutzung der Bestandsgebäude durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, ist als CEF-Maßnahme der Anbau von sechs Fledermaus-Fassandenquartieren am Hauptgebäude im Teilbereich WA 1 vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für geschützte Arten ist aus gutachterlicher Sicht Folgendes zu beachten:

- Brutvögel: Der Zeitraum zur Entfernung der Vegetationsschicht und Abbruch der Gebäude ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken.
- Amphibien und Reptilien: Steile Böschungen sind bei Erdarbeiten zu vermeiden und Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen. Vorher evtl. hereingefallene Tiere sind zu entfernen.
- Fledermäuse: Der Gebäudeabbruch sollte in der Zeit von Oktober bis März erfolgen, um eine Beeinträchtigung evtl. vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tagesruheplätze auszuschließen.

Ein Abbruch der Gebäude außerhalb der empfohlenen Zeiträume sollte nur erfolgen, wenn zuvor gutachterlich geprüft wurde, ob es Anzeichen für die Anwesenheit von geschützten Arten gibt. Die Zulässigkeit ist von der zuständigen Behörde zu bestätigen. Hinweise zu den einzelnen Punkten wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für Brutvögel ist als Vorsorgemaßnahme der Anbau von insgesamt fünf Nistkästen für Nischenbrüter und sechs für Höhlenbrüter an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet (Teilbereich 1) vorgeschrieben. Davon sind jeweils ein Kasten für beide Arten an den beiden Linden, der Kastanie und an jeweils zwei Mirabellen sowie zusätzlich ein Kasten für den Höhlenbrüter an der Walnuss anzubringen.

Für Amphibien werden zwei Lesesteinhaufen von 2 m x 1 m als Unterschlupfmöglichkeit im Bereich des Kleingewässers der Maßnahmensfläche M 1 zur Verfügung gestellt. Vorsorgemaßnahmen für die anderen geschützten Arten sind nicht erforderlich.

7. Emissionen und Immissionen

Während der Planung wurden alle potenziellen Lärmemissionen in der Umgebung des Plangebiets ermittelt und deren Auswirkungen betrachtet. Neben dem Straßenverkehrslärm, ausgehend von der Erwin-Fischer-Straße und der neu geschaffenen inneren Erschließung des Plangebiets, gehörte dazu der südlich angrenzende Bolzplatz.

Schon im Rahmen einer überschlägigen Betrachtung der Auswirkungen des Bolzplatzes auf die künftige Wohnbebauung konnte eine Unverträglichkeit der beiden Nutzungen festgestellt werden. Problematisch wäre vor allem der geringe Abstand des Bolzplatzes zum ersten Wohnhaus von unter 30 m. Selbst Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden würden nicht zu einer Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau gem. DIN 18005-1 führen. Aus diesem Grund ist eine Umgestaltung und Umnutzung des Bolzplatzes in einen Kinder- und Jugendspielplatz vorgesehen. Diese Nutzung ist ebenfalls in der Nähe zur Wohnbebauung zulässig und mit dieser verträglich.

Durch einen Gutachter vertiefend untersucht wurde der Straßenverkehrslärm.² Bestandteil der Untersuchung war die derzeitige Situation der vorhandenen Wohnbebauung beidseitig des Hohlwegabschnitts der Erwin-Fischer-Straße und deren Mehrbelastung durch das neue Wohngebiet. Zusätzlich fand eine Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebiets statt. Der geplante Ausbau der Erwin-Fischer-Straße samt baulicher Einschränkung der Durchfahrtsmöglichkeit wurde bei der Prognose berücksichtigt. Angenommen wird eine Verdoppelung der Verkehrsmengen aufgrund des Ausbaus und der Asphaltierung. Als Grundlage dienten Zahlen einer Verkehrszählung über den Zeitraum von drei Tagen auf der Erwin-Fischer-Straße Ende Mai / Anfang Juli 2013. Ausgehend von diesen Werten ergibt sich ein Beurteilungspegel von max. 53 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht für die Bestandsbebauung bei Beibehaltung des Pflasters in diesem Bereich und von max. 52 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht für das Plangebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 bzw. 45 dB(A) werden somit auch nach Umsetzung der Planung eingehalten.

8. Infrastruktur

8.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann aus dem bestehenden Mittelspannungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH in der Erwin-Fischer-Straße erfolgen. Für die Versorgung mit Niederspannung ist die Errichtung einer Trafostation notwendig. Der Standort der Trafostation wurde innerhalb der Grünfläche „Ausgleichsgrün“ zusammen mit einer erforderlichen Abwasserpumpstation festgesetzt. Beide Anlagen sind über den dort verlaufenden Wirtschaftsweg erreichbar. Die Lage innerhalb der Grünfläche wurde gewählt, da dort die Leitungen verlaufen und der Trafo nicht unmittelbar von der Erwin-Fischer-Straße aus sichtbar ist.

Ausgehend von der Trafostation sind in die Stichstraße und in die vier privaten Erschließungsanlagen Niederspannungskabel zu verlegen. U. a. für die Ver- und Entsorger wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der privaten Erschließungsanlagen dargestellt.

Im Bereich der Stellplatzanlage am Wendebereich der Stichstraße ist ein Standort für einen Kabelverteilerschrank im öffentlichen Bereich bereitzustellen.

Für die Stromversorgung des WA 4 ist parallel zu den Nebenanlagen in der Erwin-Fischer-Straße ein neues Niederspannungsnetz vorzusehen.

Zur Erschließung des Plangebiets mit Strom ist zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

In der Erwin-Fischer-Straße befindet sich ein Nieder- und Mittelspannungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Diese sind bei den Arbeiten zu schützen. Bei Änderungen der Deckenhöhen und Überbauung (Fahrbahn, entsprechend Pkt. 5.6) der Versorgungsträger im Planungsstadium zu konsultieren und ggf. die Neuordnung der Netze einzuplanen.

²Vorkehrungsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar, Gutachten Nr. 13-11-4, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, MScN, vom 26.11.2013

8.2 Gasversorgung

In unmittelbarem Bereich des Plangebiets existiert noch kein Gasniederdrucknetz. Die Gasversorgung kann aus dem nördlich und südlich endenden Niederdrucknetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH in der Erwin-Fischer-Straße erfolgen. Dazu ist auf der westlichen Straßenseite – von Haus 52 bis Haus 53 a, b, c – ein neues Gasniederdrucknetz herzustellen. Aus dieser Gasleitung kann das WA 4 direkt versorgt werden. Ausgehend von den neu verlegten Gasniederdruckleitungen sind für das WA 1 bis WA 3 in die Stichstraße und die vier privaten Erschließungsanlagen Gasniederdruckleitungen vorzusehen. U. a. für die Ver- und Entsorger wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der privaten Erschließungsanlagen dargestellt.

Zur Erschließung des Plangebiets mit Gas ist zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

In der Erwin-Fischer-Straße befindet sich ein Hochdrucknetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Dieses ist erneuerungsbedürftig und soll im Auftrag des Versorgungsträgers im Zusammenhang mit der Neuordnung (entsprechend Pkt. 5.8) in den westlichen Nebenanlagen neu verlegt werden. Dazu ist im Planungsstadium die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH zu konsultieren, um die Neuordnung der Netze mit einzuplanen.

Bei den baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ist die Lage vorhandener Leitungen zu berücksichtigen.

8.3 Wasserversorgung

In der Erwin-Fischer-Straße befindet sich ein Trinkwassernetz der Stadtwerke Wismar GmbH. Dieses ist erneuerungsbedürftig und soll im Auftrag des Versorgungsträgers im Zusammenhang mit der Neuordnung (entsprechend Pkt. 5.8) in den westlichen Nebenanlagen neu verlegt werden. Dazu ist im Planungsstadium die Stadtwerke Wismar GmbH zu konsultieren, um die Neuordnung der Netze mit einzuplanen. Von dieser Trinkwasserleitung kann das WA 4 direkt versorgt werden.

Ausgehend von der neu verlegten Trinkwasserleitung in der Erwin-Fischer-Straße sind für das WA 1 bis WA 3 in die Stichstraße und die vier privaten Erschließungsanlagen Trinkwasserleitungen zu verlegen.

Zur Sicherung der Wasserqualität ist das Trinkwassernetz für das WA 1 bis WA 3 nicht als Stichleitung herzustellen, sondern als Ringleitung. Dazu ist die Trinkwasserleitung von der Erwin-Fischer-Straße kommend bis zum Ende der Stichstraße zu verlegen. Um den Ring zu schließen, ist die Trinkwasserleitung über die nördliche private Erschließungsanlage zur Kompensationsfläche M1, parallel laufend zur Baugrenze (nördlich der im Schnitt E-E dargestellten SW-Leitung), bis zum geplanten Abwasserpumpwerk zu verlegen. Vom geplanten Abwasserpumpwerk ist die Leitung in die geplante Trasse (für die Erschließung des B-Plangebiets 82/13) der TW-Leitung DN 150 im Wanderweg vorzustrecken und bis zur Fertigstellung der Erschließung des B-Plans 82/13 vorerst mit einem Unterflurhydranten zu bestücken. Der Zuschnitt der letzten Parzelle in der nördlichen Erschließungsanlage ist so gestaltet, dass die Trasse der TW-Leitung nicht zu einem Baugrundstück wird.

Für das Trinkwassernetz in den privaten Erschließungsanlagen wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht dargestellt.

Zur Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser ist zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

8.4 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe Wismar entsorgt. Es ist grundsätzlich im Trennsystem (Schmutz- und Niederschlagswasser) abzuleiten. Im Bereich zwischen Wohngebiet (WA 3) und Grünfläche wird dazu die Verlegung von neuen Leitungen notwendig sowie die Errichtung einer Pumpstation erforderlich. Die Leitungen sind im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der privaten Erschließungsanlagen dargestellt. Der Standort der Pumpstation wurde innerhalb der Grünfläche „Ausgleichswart“ zusammen mit einer erforderlichen Trafostation festgesetzt. Beide Anlagen sind über den dort angeordneten Wirtschaftsweg erreichbar. Die Lage innerhalb der Grünfläche wurde gewählt, da dort die Leitungen verlaufen und die Station nicht unmittelbar von der Erwin-Fischer-Straße aus sichtbar ist.

Bäume und Gehölze dürfen nicht unmittelbar auf den Leitungen gepflanzt werden. Eine generelle Eingrünung ist jedoch möglich. Es muss lediglich sichergestellt werden, dass bei erforderlichen Reparaturarbeiten die Leitungen zugänglich sind. Dieses ist auch dann gewährleistet, wenn kleinere Gehölze entfernt werden müssen.

Entsprechende Planungen für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.

8.5 Niederschlagswasser / Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und den im Plangebiet befindlichen Kleingewässern zugeführt werden. Das Kleingewässer ist Bestandteil des Gewässers II Ordnung Nr. 11:025, welches vier Teiche, inkl. dem Kleingewässer im Plangebiet, sowohl durch unterirdische als auch oberirdische verlaufende Abschnitte verbindet und in die Ostsee (Wismarer Bucht) entwässert. Eine wassertechnische Berechnung zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers in das Gewässer wurde durchgeführt. Der Teich ist hydraulisch in der Lage das Oberflächenwasser aus den Einzugsflächen neues Wohngebiet und Erwin-Fischer-Straße aufzunehmen. Nur bei größeren Regenereignissen ist ein Einstau der angrenzenden Wiese nicht auszuschließen.² Teile des verrohrten Gewässers befinden sich innerhalb der privaten Grünfläche „Parkanlage“.

Die Benützung des Gewässers ist bei der unteren Wasserbehörde im Rahmen der Erschließungsplanung zu beantragen. Für die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers sind Angaben und Unterlagen, wie Einleitmenge, Einleitstelle sowie der hydraulische Nachweis sowohl für den Teich als auch für die weiterführende Rohrleitung in Richtung Ostsee im Rahmen des Antrags vorzulegen. Voraussetzung für die Benützung ist die Einhaltung des Standes der Technik. Dafür ist das Merkblatt M 153 der DWA – welches Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung enthält – heranzuziehen und anzuwenden. Alle Angaben sind ebenfalls dem unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ vorzulegen. Die Einleitstelle in das Gewässer ist so zu gestalten, dass die Gewässerunterhaltung nicht erschwert oder verhindert wird.

Aufgrund der lehmigen Bodenverhältnisse besteht bei einer Versickerung die Gefahr, dass es zu einer Vermässung der Grundstücke kommt. Um dieses auszuschließen, soll das unbelastete Oberflächenwasser, wie u. a. von Dächern und Nebenanlagen, ebenfalls in das Kleingewässer geleitet werden. Eine Versickerung soll nicht erfolgen.

² Wassernachrichtliche Berechnung zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers in den Teich am Wohnpark. Dr.-Ing. Frank Wölschel, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Blumh, Dipl.-Ing. Ivers, Dr.-Ing. Wölschel Wismar vom 18.11.2013

Während der Bauarbeiten ist auf die eventuell vorhandenen Drainageleitungen und sonstigen Vorführlösungen Rücksicht zu nehmen. Sie sind zu erhalten bzw. nach den Bauarbeiten wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWA-G zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden im Rahmen der Projektplanung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gem. § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dieses trifft ebenfalls auf eventuelle notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

8.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Wismar. Der Löschwasserbedarf wird durch eine entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung abgedeckt. Im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung werden die erforderlichen Standorte für weitere Hydranten festgelegt.

Für die Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung soll das Arbeitsblatt W 405 für die „Bereitstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ herangezogen werden. Für das Wohngebiet müssen mindestens 48 m³ Löschwasser pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitstehen.

8.7 Abfallwirtschaft / Wertstoffeffassung / Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle aus privaten Haushalten erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der jeweilige Grundstückseigentümer.

Eine Befahrung der privaten Stichstraßen durch die Entsorgungsfahrzeuge ist nicht möglich. Aus diesem Grund sind zentrale Müllsammelstellen im Kreuzungsbereich Stichstraßen und öffentliche Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken vorgesehen und im Bebauungsplan dargestellt. Die Stellplätze müssen gemäß örtlichen Bauvorschriften vollständig verkleidet werden. Eine leichte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. Die Abfalltonnen sind am Tag der Abholung zu diesen zu verbringen.

Bei Abrissarbeiten insbesondere der von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z. B. Asbestzementplatten, Dichtungen und Dämmstoffe), Teeröle (z. B. Dachpappen) sowie Insektizide (u. a. im tragenden Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdung gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z. B. Brandschutzplatten, Dichtungs- und Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und / oder teeröligen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regel für Gefahrstoffe – TRGS 519 und / oder TRGS 551 – durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens sieben Tage vor Arbeitsbeginn in der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Die Beräumung der Fläche für die Baufeldfreimachung ist von einem kompetenten zuverlässigen Verantwortlichen zu begleiten. Dieser muss in der Lage sein einzuschätzen, ob schädliche Bodenveränderungen aus den im Plangebiet abgelagerten Abfällen oder abgebrochenen Gebäuden zu erwarten sind. Der unteren

Bodenschutzbehörde ist rechtzeitig der Verantwortliche zu benennen sowie Beginn und Ende der Bauräumungsarbeiten anzuzeigen.

Während der Bau- und Abbrucharbeiten sind alle Maßnahmen so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

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

8.8 Telekommunikation

Die Grundversorgung mit Telekommunikationsleitungen wird zum Zeitpunkt der Erschließung durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Der Planbereich kann an die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den bestehenden Fernmeldeanlagen vermieden werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Eine Überbauung der Telekommunikationslinien darf nicht erfolgen, da dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für diese Linie besteht.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der andere Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Zudem ist für den Ausbau sicherzustellen, dass:

- im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) im Planungsgebiet zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn festgesetzt wird,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Baubauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für die Deutsche Telekom GmbH als öffentlicher Versorger wird im Bebauungsplan ein Gef.-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt.

9. Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Im Rahmen der Planung wurde jeweils ein geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse¹ und über die Standsicherheit der geplanten Stützmauer zur Abfangung der Aufschüttung² erstellt.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden insgesamt sechzehn Rammkernsondierungen mit einer maximalen Tiefe von 7,00 m durchgeführt. Zwei Sondierungen erfolgten bei der geplanten Stützmauer, acht bei den zwei Klingengewässern, vier bei der vorgesehenen inneren Erschließung und zwei im Bereich von möglichen Kontaminationen.

Im Untersuchungsgebiet sind Mutterbodenschichten von 0,20 m bis ca. 0,40 m und Auffüllungen zwischen 0,40 m bis 0,90 m Mächtigkeit vorhanden. Der gewachsene Baugrund ist für flach gegründete Bauwerke ausreichend tragfähig.

Bautechnischer Hinweis für Gebäude

Die nachfolgenden Hinweise sind nicht verbindlich und für die jeweiligen Einzelgebäude werden separate Baugrunduntersuchungen empfohlen, da die festgestellten Bodengrundverhältnisse durch die durchzuführenden Abbruch- und Geländeregulierungsmaßnahmen verändert werden.

Die geringmächtige Mutterbodenschicht ist abzutragen. Die angetroffenen Auffüllungen sind für Gebäude nicht tragfähig und durch ein nichtbindiges Gründungspolster zu ersetzen. Bei den Abbrucharbeiten ist darauf zu achten, dass an Gebäudestandorten vorgefundene Hohlräume bzw. abgebrochene Gruben mit nichtbindigem Baugrund (Grünungspolster) lagenweise verfüllt und verdichtet werden. Es ist auf gewachsenem Baugrund (Sand, Geschiebemergel) zu gründen. Unterschiedliche Geländehöhen sind durch ein nichtbindiges Gründungspolster auszugleichen. Dieses ist lagenweise einzubauen und zu verdichten. Die frostsichere Erdüberdeckung für Fundamente bzw. Frostschrägen im Außenbereich ist mit einer Mindesteinbindetiefe von 1,00 m und an Standorten, mit einem Gründungspolster von mehr als 0,40 m, mit einer Tiefe von 0,80 m durchzuführen.

Wiederverwendbarkeit von Böden

Der beim Ausbau angetroffene Geschiebemergel bzw. die Auffüllungen können als Hinterfüllung oder zur Geländeprofilierung verwendet werden. Als Gründungspolster bzw. als Einbau unter Verkehrsflächen sind diese aufgrund der Frostempfindlichkeit nicht geeignet.

Wasserhaltung

In den bindigen Bereichen ist während der Bauphase, das aus Niederschlägen und wasserführenden Schichten andringende Wasser durch eine offene Wasserhaltung abzuleiten. Bei lang anhaltenden Niederschlägen ist eine Bauzeitdrainage einzusetzen. Ggf. sind die Erdarbeiten bei sehr schlechter Witterung einzustellen.

Eine Versickerung von Regenwasser ist in den bindigen Bereichen über ein Rohr-Rigolen-System nur eingeschränkt möglich. Eine Überlaufmöglichkeit ist vorzusehen. Zur Dimensionierung ist die DWA-A 138 anzuwenden.

¹ Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Bauvorhaben „Wohngebiet Erwin-Fischer-Straße in Wismar“, Kenn.-Nr. 105-A-13, Dipl.-Ing. Jörg Buchheim, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gageow, 20.11.2013

² Geotechnischer Bericht, Standsicherheit einer Schwerkübelmauer für das Bauvorhaben „Wohngebiet Erwin-Fischer-Straße in Wismar“, Kenn.-Nr. 105-B-13, Dipl.-Ing. Jörg Buchheim, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gageow, 20.11.2013

Standsicherheit Gutshaus

Im Bereich des Wohnhauses des ehemaligen Gutshofs steht auf tragfähiger gewachsener Baugrund an. Standsicherheitsprobleme des Gutshauses bezgl. des Baugrunds nicht zu erwarten sind. Werden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Gebäude vorgenommen, die eine Lasterhöhung zur Folge haben, sind weitere Untersuchungen des Baugrunds erforderlich.

Gründung innere Erschließungsstraßen

Im Bereich vom zukünftigen Planum steht Geschleibenerkmal an. Daher wird der Untergrund in der Frostempfindlichkeitsklasse F3 – sehr frostempfindlich eingeordnet. Es ist mit einem Wasserstand von unter 1,50 m unter Planum zu rechnen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf dem Planum der Verformungsmodul durch Plattendruckversuche nach DIN 18134 zu bestimmen, um vor Ort eine entsprechende Festlegung zu treffen. Angenommen wird derzeit ein Verformungsmodul von 20 MN/m². Daher ist ein zusätzlicher Bodenaustausch oder eine Planungsbewehrung (Geogitter) erforderlich, um auf dem Planum einen Verformungsmodul von 45 MN/m² zu erreichen. Werden Bodenaustauschmaßnahmen bevorzugt, ist ein zusätzliches Polster von 0,20 m erforderlich, um ein entsprechendes Verformungsmodul zu erreichen. Auf bindigen Untergrund ist eine Planumsdrainage vorzusehen.

Das bindige Planum ist stark wasserempfindlich. Beim Befahren des ungeschützten Planums mit Baufahrzeugen, sowie bei Regenwetter verringert sich der Verformungsmodul stark. Das aufgeweichte Planum ist auszutauschen. Erdarbeiten sind bei starken Niederschlägen oder Frost zu vermeiden.

In Anlehnung an die RSTO 01 wird aufgrund der Frostempfindlichkeit der anstehenden Böden für die Bauklasse V ein frostsicherer Aufbau von mindestens 50 cm empfohlen.

Gründung Rohrleitungen

Die Kanal- und Leitungsbauarbeiten sind nach DIN 4124 auszuführen. Die Grabensohle ist im Winter vor Frost zu schützen. Gefrorener sowie aufgeweichter Boden ist von der Grabensohle zu entfernen und durch ein nichtbindiges Gründungspolster zu ersetzen. Niederschlagswasser sowie Wasser aus wasserführenden Schichten ist durch eine Wasserhaltung unverzüglich abzuleiten. Die Auflagerung der Rohre ist nach DIN EN 1610 auszubilden.

Gründung der Stützmauer

Bei einer Sondierung im Bereich der geplanten Stützmauer wurde eine Torflinse festgestellt. In diesem Bereich ist die Mauer auf einer geogitterbewehrten Polstermatratze zu gründen. Mit Setzungen der Mauer zwischen 5 cm bis 8 cm sind zu rechnen.

Die frostsichere Einbindung ist mit einer Mindestdiefe von 0,80 m durchzuführen. Die Hinterfüllung der Mauer ist mit nichtbindigen Boden vorzunehmen, um eine Stauwasserbildung zu vermeiden.

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unhöfliche Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bodenschädigungen während der Bauphasen z. B. durch zeitweiliges Befahren oder Überschütten sollen vermieden werden.

Durch den Bau von Baustraßen sollen möglichst wenig Schadstoffe in das Baugelände gebracht werden. Baustraßen sind daher z. B. mit Ziegelmateriale gebaut werden, welches nicht stärker als Z 1 nach LAGA belastet ist.

10. Altlasten und Abfallentsorgung

Bedingt durch die vormalige landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere im Bereich der ehemaligen Horstallee, wurde im Plangebiet und im Randbereich der Boden auf Altlasten untersucht.² In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden das Gelände für diese Untersuchung in 14 Teilflächen unterteilt. Die Teilflächen wurden jeweils mit 16 Einzelproben beprobt und untersucht. Proben wurden sowohl aus dem Horizont 0,0 bis 0,3 m und 0,3 bis 0,6 m genommen. Aus den Einzelproben des Horizonts 0,0 bis 0,3 m wurde je Teilfläche eine Mischprobe gebildet und auf die Gehalte an polycyclischen Kohlenwasserstoffe untersucht. Zudem wurden vier Mischproben aus jeweils sieben Teilflächen für beide Horizonte gebildet und auf die mit Prüfungswerten versehenen Parameter nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohngebiete untersucht. Zusätzlich wurde die LAGA-Richtlinie (LAGA = Ländergemeinschaft Abfall) in die Bewertung aufgenommen. Diese regelt die stoffliche Verwertung mineralischer Rohstoffe. Die oberflächennahen Proben wurden zusätzlich auf polycyclische Aromaten (PAK) untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung auf die Prüfwerte nach BBodSchV und die Parameter nach der LAGA-Richtlinie waren unauffällig. Die Konzentration an Schwermetallen und Salzen ist vernachlässigbar, der pH-Wert des Bodens ist neutral. Kohlenwasserstoffe oder die in der BBodSchV genannten Pflanzenschutzmittel sowie Cyanide sind nicht nachweisbar. Sämtliche Prüfwerte nach BBodSchV für die sensibelste Nutzung „Kinderspielflächen“ werden unterschritten.

Die Analyse der vier Mischproben auf die Parameter nach der LAGA-Richtlinie weist den oberflächlich anstehenden Boden als ein Z 1 Material (eingeschränkt offener Einbau) aus. Der Boden aus dem Horizont 0,3 bis 0,6 m tendiert in Richtung Z 0 (kontaminationsfrei).

Eine auffällige Konzentration an Benzo-a-pyren (polycyclische Aromaten (PAK), gilt als krebserregend) wurde im Bereich der ehemaligen Düngegrube gefunden. Der Benzo-a-pyren Wert liegt oberhalb des Prüfwertes für Wohngebiete (Prüfwert: 4 mg/kg Trockenmasse (TM), Analysewert: 5,38 mg/kg TM). Der Bereich wurde anschließend durch Abtrag des oberflächlich anstehenden Bodens auf einer Fläche von 30 x 30 m bis zu einer Tiefe von etwa 0,5 m saniert. Der abgetragene Boden wurde als Abfall entsorgt. Die nachfolgende Beprobung ergab, dass die Hauptkontamination beseitigt worden ist. Der Gehalt an Benzo-a-pyren wurde mit 1,29 mg/kg TM festgestellt. Bei allen anderen Teilflächen wurde der für Kinderspielflächen festgelegte Prüfwert unterschritten.

Ergänzt wurde die Untersuchung von fünf Rammkernsondierungen bis in 3 m Tiefe. Bei den Sondierungen wurden separate Bodenproben bei jeweils wechselnder Bodenschichtungen sowie nach jedem Sondiermeter entnommen. Für die analytischen Untersuchungen wurden zwei Mischproben gebildet. Die beiden Laborproben sind völlig unauffällig und erfüllen die Anforderungen der LAGA-Richtlinie Boden für Z 0 Material (kontaminationsfrei).

Ebenfalls untersucht wurden die Sedimente der zwei Teiche in den Grünflächen (M 1 und M 3) des Plangebiets. Es sind keine ungewöhnlichen Schadstoffbelastungen in den Sedimenten nachweisbar. Die Grenzwerte der Klärschlammverordnung für eine mögliche landwirtschaftliche Verwertung werden von den unter-

² Bericht zur Altlastenuntersuchung im „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ in Wismar, Bericht-Nummer B-005-05/14, UUG Dr. Kromm GmbH, Dr. Ingo Simon (Bearbeiter), Grünsmühlen, 15.05.2014

suchten Proben eingehalten. Beim Sediment des Teiches innerhalb der Fläche M 1 handelt es sich aufgrund des Gehalts an Kupfer und PAK um ein Z 2 Material (eingeschränkter Einbau). Das Sediment des Teiches im M 2 fällt in die Kategorie Z 1. Bedingt durch den leicht erhöhten PAK-Gehalt darf es nur in Gebieten mit hydrologisch günstigen Deckschichten eingebaut werden.

Hinweis zu Altlasten

Trotz sorgfältiger Untersuchung kann aufgrund der langjährigen und vielfältigen Vermutung nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten bisher nicht erkannte, kleinräumige schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden. In diesem Fall gilt: Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich 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 Tätigkeit Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Hinweis zur Abfallentsorgung

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlertragreiche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür genehmigt zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Baustreifen, welche nicht später als Tragschicht/Unterbau von befestigten Flächen dienen, sollen zurückgebaut und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

11. Hinweise

11.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

11.2 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastungsauskunft wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei dem Munitionsbergungsdienst des Landesamts für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz eingeholt. Anhaltspunkte auf unmittelbare Kampfmittelgefahren sind weder aus Kriegsaufbildern noch aus einer Vermessungsbefliegung des Jahres 1953 sowie der Aktenlage zu entnehmen. Derzeit besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorrichtung durchzuführen.

Hinweis:

Der Bauherr ist zudem gem. § 52 Landesbauordnung i. V. m. VOB Teil C / DIN 18299 verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beseitigungsmaßnahmen mitzuteilen. Verwiesen wird auch auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gem. §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d. h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

11.3 Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Arbeitsblätter

Alle in der Begründung erwähnten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Arbeitsblätter sind in der jeweils aktuellen Fassung im Bauamt der Hansestadt Wismar einzusehen.

12 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich (Teilbereich 1) des Bebauungsplans Nr. 71/08 umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha. Die Verteilung auf die einzelnen Teilflächen ergibt sich wie folgt:

Nr.	Nutzung	Gesamtgröße
1	Allgemeines Wohngebiet, bestehend aus:	15.727 m²
	Teilbereich „WA 1“	990 m ²
	Teilbereich „WA 2“	9.050 m ²
	Teilbereich „WA 3“	2.185 m ²
	Teilbereich „WA 4“	2.533 m ²
	privaten Erschließungsanlagen	929 m ²
2	Verkehrsflächen, bestehend aus:	3.781 m²
	öffentliche Verkehrsfläche (Erwin-Fischer-Straße)	2.818 m ²
	verkehrsbenutzter Bereich (Süchstraße)	807 m ²
	eingeschränkte Durchfahrt (Erwin-Fischer-Straße)	56 m ²
3	Fläche für Versorgungsanlagen (Pump- und Trafostation)	47 m²
4	Grünflächen, bestehend aus:	9.176 m²
	Ausgleichsgrün (M1)	3.072 m ²
	Wirtschaftsweg	736 m ²
	Wiese „Nord“	941 m ²
	Durchgangsweg für die Öffentlichkeit	342 m ²
	Genutzfläche (M2)	1.674 m ²
	Parkanlage (M2)	505 m ²
	Jugend- und Kinderspielfeld	1.451 m ²
	Wiese „Süd“	359 m ²
	Verkehrsgrün (Baumschneibe Kastanie)	54 m ²
5	Wasserfläche (Kleingewässerbiotop „M1“)	1.002 m²
6	Landwirtschaftsfläche	1.191 m²
7	Flächenbilanz	30.924 m²

Der Teilbereich 2 umfasst ca. 0,45 ha und ist untergliedert in Parkanlage (2.538 m²), Wasserbiotop (1.650 m²) und Durchgangsweg für die Öffentlichkeit (591 m²).

13 Durchführung der Planung und Kosten

Die Kosten für die Baukostenplanung und die Erschließung werden vom Vornabenträger übernommen. Der Hansestadt Wismar entstehen keine Kosten. Die Erschließungsstraße wird nach der Fertigstellung der Hansastadt übergeben.

14. Verfahrensvermerk

Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.06.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

23952 Wismar, den 18.05.2014




(Beyer)
Bürgermeister

Die Satzung ist mit Ablauf des 20.05.2014 in Kraft getreten.

planung:

architektur stadtplanung landspflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax 04521-798810
email: ejun@planung-blanc.de

Eutin, 30.06.2014



Satzung der Stadt Wismar über den Bebauungsplans Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“

für das Gebiet zwischen der Kleingartenanlage „Klingenberg“ im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin-Fischer-Straße“ durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf“ im Nordosten, der Garagenanlage an der „Erwin-Fischer-Straße“ im Südosten und der Eigenheimbebauung „Erwin-Fischer-Straße“ im Südwesten.

Begründung – Teil 2 - Umweltbericht

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	6
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	7
2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung	8
2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz und Bewertung	9
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung	29
2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung	29
2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung	30
2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung	31
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung	32
2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	32
2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	33
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	33
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
2.3.1 Schutzgut Mensch	33
2.3.2 Schutzgut Flora und Fauna und Artenschutz	34
2.3.3 Schutzgut Boden	34
2.3.4 Schutzgut Wasser	35
2.4 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz	36
2.4.1 Eingriffsdarstellung	37
2.4.2 Eingriffsminderung	40
2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen	41
2.4.4 Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen	46
3. Zusätzliche Angaben	47
3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	47
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	47
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	47

1. Einleitung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.05.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 21.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Hilfe des Planverfahrens sollen für das Gelände der ehemaligen Hofstelle mit angrenzenden Garagenanlagen an der Erwin-Fischer-Straße in Wismar Wendorf, das einen langjährigen städtebaulichen Missstand darstellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet und Baurecht geschaffen werden.

Das Plangebiet im Norden des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar im Stadtteil Wismar Wendorf wird im Nordwesten durch die Kleingartenanlage „Am Klängenberg“, im Nordosten vom Wanderweg von der Erwin-Fischer-Straße durch den Pappelwald zum Seebad Wendorf, im Südosten von der Garagenanlage an der Erwin-Fischer-Straße und im Südwesten von der der Eigenheimbebauung Erwin-Fischer-Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha.

Das Büro ADOLPHI – ROSE Landschaftsarchitekten in Kahlenberg bei Wismar wurde vom Erschließungsträger mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan beauftragt.

Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen zur Satzung des Bebauungsplanes vom Büro blanck, Eutin vom 22.05.2014, auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüro Kattner, Wismar vom 30.10.2013, wurden mit Erhebungen vor Ort komplettiert.

Neben den planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan wurden nachfolgende Unterlagen für den Umweltbericht herangezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 09/ 2008
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg - Rostock, 1996
- Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG
- Naturschutzausführungsgesetz M-V, NatSchAG M-V
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 3/ 1999
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Hansestadt Wismar, am südlichen Rand der Wismarbucht der Ostsee gelegen, wird als Mittelzentrum entwickelt. Die Stadt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet ein Mischgebiet ausweist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ soll ein Allgemeines Wohngebiet im Norden des Stadtgebietes zur Errichtung von Eigenheimbebauung entwickelt werden.

Die Bebauung mit Wohngebäuden entspricht den geänderten Planungszielen der Hansestadt Wismar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 verfolgt die Hansestadt Wismar die Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbau- und Grünflächen.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet bildet den Nordwesten des Stadtteils Wismar Wendorf. Das Gelände an der Erwin-Fischer-Straße 55 ist die letzte erhaltene Hofanlage im ehemaligen Dorf Mittelwendorf. Die Hofstelle mit Wohnhaus, imposanten Wirtschaftsgebäuden und Ställen wird seit Jahren nicht mehr genutzt und ist weitestgehend verfallen.

Das Wohnhaus steht unter Denkmalschutz. Es ist desolat und sanierungsbedürftig. Die übrigen, verbliebenden Gebäude sind weder erhaltenswert noch für eine Wohnnutzung geeignet. Der ehemals dörfliche Charakter von Mittelwendorf ist durch die städtebauliche Entwicklung seit den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts in der Umgebung vollständig verloren gegangen.

Im Zuge des Bauleitverfahrens ist ein großer Teil der nicht erhaltenswürdigen Vegetation beseitigt worden. Alte Stall- und Nebenanlagen wurden abgerissen und entsorgt.

Das Plangebiet wird durch die Erwin-Fischer-Straße erschlossen. Von der Straße geht ein Fußweg nach Norden in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung, zur Kleingartenanlage Am Klingenberg und Richtung Seebad Wendorf ab.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, den entstandenen städtebaulichen Missstand durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen. Das Plangebiet soll wieder zugänglich gemacht und einer Nutzung zugeführt werden. Dafür wird vorgesehen, alle Stallanlagen und Nebengebäude zurückzubauen und das Gebiet von allen Ablagerungen zu säubern, was im Zuge des bisherigen Planverfahrens z.T. bereits geschehen ist. Das Gebiet soll für eine Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern vorbereitet werden. Das erhaltenswerte Wohnhaus der Hofanlage soll saniert werden.

Für das Plangebiet wird eine kleinteilige Bebauung mit vornehmlich eingeschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen. Damit soll das Wohngebiet in die veränderte städtebauliche Situation eingefügt und ein harmonischer Übergang sowohl zur Kleingartenanlage als auch zur angrenzenden offenen Landschaft erreicht werden.

Die Struktur der ehemaligen Hofanlage soll in der Erschließung des Wohngebietes wieder auflieben, indem die Wohnhäuser beiderseits der geplanten Zufahrt und Sichtachse zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Wohnhaus angeordnet

werden. Damit kann der Charakter des aufgelassenen Hofgeländes erhalten bleiben.

Eine weitere Referenz an die ehemalige Hofanlage stellt die Einordnung von Feldsteinmauern an der Erwin-Fischer-Straße dar. Die alte markante Kastanie wird in einer begrünten Fläche innerhalb der Erschließungsstraße vor dem Wohnhaus erhalten.

Die Grünflächen östlich der brach gefallenen Hofanlage sind unbedingt zu erhalten. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist, bis auf die Einordnung notwendiger Versorgungsanlagen wie Pumpwerk und Trafo, unbedingt auszuschließen. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche „Ausgleichsgrün“ M 1 festgesetzt. Die Grünfläche, die an das Gebiet im Osten angrenzt, soll durch den Rückbau von Garagen im Südosten vergrößert und aufgewertet werden.

Die Stallruine im Norden des Plangebietes wird beseitigt, die Fläche entsiegelt und mit Umgebungsflächen als landwirtschaftliche Nutzfläche hergestellt.

Der derzeit die nördliche Plangebietsgrenze bildende Weg wird als neue Wegefläche mit 4 m Gehrecht für die Hansestadt Wismar nach Süden verlegt. Der Weg soll in die private Grünfläche Wiese „Nord“, die an das Wohngebiet nördlich anschließt, integriert werden.

Der Wirtschaftsweg, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche die östliche Plangebietsgrenze bildet, soll künftig auf 4 m verbreitert werden.

Durch die nördlich und östlich an das Wohngebiet angrenzenden Grünflächen lässt sich die im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar vorgesehene Grünverbindung zwischen der Grünanlage Wendorfer Wäldchen im Wohngebiet Wendorf, über das Plangebiet hinaus, zur offenen Landschaft nördlich des Plangebietes herstellen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün“ M 1 sind das Kleingewässer, das als Biotoptop besonderen Schutz genießt, und die umgebende Gehölzfläche aus Grauweiden unbedingt zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Das Gewässerbiotop ist zu entschlammen. Damit soll der Wasserkörper des Biotops vergrößert werden.

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme stellt der Umbau einer Pappelpflanzung südlich der Erwin-Fischer-Straße dar. Die Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche „Gehölzfläche“ M 2 entwickelt. Die an dieser Stelle vorhandenen Hybridpappeln sollen gefällt und gerodet werden. Die Fläche ist als extensiv zu pflegende Grünfläche aus 30 % Gehölz- und 70 % Wiesenflächen anzulegen und künftig zu erhalten.

Ebenso ist die nördlich an den Jugend- und Kinderspielplatz angrenzende öffentliche Parkanlage herzustellen. Der derzeitige Bolzplatz ist zum Jugend- und Kinderspielplatz umzugestalten.

Durch die Gestaltung eines Bandes künftig öffentlicher Grünflächen werden Voraussetzungen für einen perspektivischen Verbund der Flächen mit der vorhandenen Grünanlage Wendorfer Wäldchen geschaffen.

Ergänzt werden diese grünordnerischen und Ausgleichsmaßnahmen durch Maßnahmen zur Aufwertung des Uferbereiches des Kleingewässers im Wendorfer Wäldchen. Am Kleingewässer soll der Uferbereich teilentchlammert und durch Ge-

holzentnahme die Beseinnung des Gewässers verbessert werden. Die angrenzenden Gehölzflächen werden aufgewertet.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist derzeit nicht gewährleistet. Deshalb soll zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Wohnhaus eine geradlinige öffentliche Zufahrtsstraße realisiert werden. Diese wird vor dem Wohnhaus in einen neuen Vorplatz enden. Von dieser Zufahrt sollen beiderseits private Stichstraßen abzweigen, um die Erschließung der Einfamilienhausgrundstücke zu gewährleisten. Die an der Erwin-Fischer-Straße angeordneten Wohngrundstücke können direkt von der Straße erschlossen werden.

Städtebauliche Werte

Flächennutzung B-Plan Nr. 71/08	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet:	15.727
davon private Erschließungsanlage	929
Verkehrsflächen:	3.781
davon verkehrsberuhigter Bereich	907
davon eingeschränkte Durchfahrt	56
Fläche für Versorgungsanlagen:	47
Grünflächen:	9.176
davon Maßnahmefläche M1	3.072
davon Maßnahmefläche M2	1.674
davon Wiese Nord	941
davon Wiese Süd	399
davon Parkanlage	505
davon öffentlicher Durchgangsweg	342
davon Wirtschaftsweg	728
davon Jugend- und Kinderspielplatz	1.451
davon Verkehrsgrün	64
Wasserfläche:	1.002
Landwirtschaftsfläche:	1.191
Gesamtfläche	30.924

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71/08 beträgt rund 31 ha.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg. Innerhalb des Stadtterritoriums der Hansestadt Wismar liegt das Plangebiet im Nordwesten, im Stadtteil Wismar Wendorf.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung

Der Landschaftsrahmenplan der Region Nordwestmecklenburg weist den Landschaftsraum um Wismar, innerhalb des Nordwestlichen Hügellandes der Landschaftseinheit Wismarer Land und Insel Poel zugehörig aus.

Die nördlich an das Siedlungs- und Kleingartengebiet angrenzende Ackerlandschaft wird als Landschaftsraum zur Sicherung von Rastplatzfunktionen ausgewiesen. Des Weiteren wird der westlich an die Siedlungsgebiete angrenzende Agrarraum als Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen genannt.

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt ist für das Plangebiet ein Mischgebiet ausgewiesen. Westlich des Gebietes wurde die bestehende Kleingartenanlage festgeschrieben. Südlich, südwestlich und südöstlich befinden sich Garagenkomplexe im Bestand. Nördlich wurde für die vorhandene Ackerfläche eine Überplanung zur Grünverbindung zwischen der Kleingartenanlage im Westen und der Waldfläche (Wendorfer Pappelwald) im Osten dargestellt.

Parallel zum Planverfahren des Bebauungsplanes wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Mit der Änderung werden Wohngebiete Flächen an Stelle des Mischgebietes vorgesehen und bestehende Garagen mit Grünflächen überplant.

Schutzgebiete

Der Landschaftsraum nördlich des Plangebietes ist Bestandteil des nach § 23 NatSchAG-MV unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebietes L 72 b „Küstenlandschaft Wismar-West“ der Hansestadt Wismar im Landkreis Nordwestmecklenburg. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von 170 ha. Es handelt sich um eine Grundmoränenlandschaft, von der nach dem Meeresspiegelanstieg nach der letzten Eiszeit große Teile von Wasser bedeckt waren. Ein abwechslungsreicher Flach- und Steilküstenverlauf und buchtenreiche Flachwasserbereiche tragen zum unverwechselbaren Aussehen der Landschaft bei. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist im Vorhandensein zahlreicher Landschaftselemente und Lebensräume wie Salzwiesen, Stranddünen, Hecken, Sölle, Kopfbaume, Röhrichte und Feuchtstandorte begründet.

Das Gebiet ist Lebensraum zahlreicher seltener Tier- und Pflanzenarten.

Besonders hervorzuheben ist die internationale Bedeutung als Winterquartier und Rastplatz sowie Nahrung-, Nahrungs- und Brutrevier für Wasservögel, unter anderen Gänse, Enten und Watvögel.

Das Salzgrünland der Stadt und ihrer Umgebung ist in seiner Größe und Artenvielfalt einzigartig an der mecklenburgischen Ostseeküste. Hier finden gefährdete Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften salzbeeinflusster Standorte, die in östlichen Abschnitten der deutschen Ostseeküste bereits ausgestorben sind, letzte Rückzugsstätten.

Ziel ist es, die charakteristische Landschaft so zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt der Pflanzen- und Tierarten sowie die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert werden. Die Küstenlandschaft der westlichen Wismar-Bucht ist außerdem wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Naherholung der Wismarer Bürger und Touristen in ihrem Charakter zu erhalten und zu entwickeln.

Es kann davon ausgegangen werden, dass vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ausgehen.

In größerer Entfernung schließt sich nördlich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) Wismarbucht DE 1934-401 an die Ackerflächen an.

Wegen der größeren Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des Vogelschutzgebietes Wismarbucht und Salzhaff ausgehen.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beim Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, in Auftrag gegeben. Seit dem 29.10.2013 das Gutachten für das Plangebiet vor. Diese Ergebnisse werden im Kapitel Schutzgut Flora und Fauna dargestellt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal. Das Wohnhaus der ehemaligen Hofanlage Erwin-Fischer-Straße 55 steht als Einzeldenkmal der Baudenkmale der Hansestadt Wismar unter Schutz.

Bodendenkmale sind für das Gebiet nicht bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Umweltzustand und Umweltmerkmale werden für das Plangebiet einzeln und auf das Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen damit nach

vollziehbar dokumentiert und bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung von Eingriffen und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen sollen damit, soweit wie möglich, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft ergeben. Bei dem betrachteten Plangebiet handelt es sich um eine langjährige Brache eines dörflich geprägten Gebietes, genauer einer ehemaligen Hofstelle am nordwestlichen Rand des Stadtteils Wismar Wendorf, die beraumt und städtebaulich neu geordnet werden soll.

Westlich tangiert zwischen Zierower Weg und Erwin-Fischer-Straße die Kleingartenanlage Am Klingenberg e.V. das Plangebiet. Im Süden grenzen Garagenkomplexe, ein Spielplatz und eine Pappelpflanzung an den ehemaligen Bauernhof. Die Garagenzellen sind teilweise genutzt, teilweise ungenutzt. Die aufgelassenen Garagengebiete werden z.T. für Sperrmüllablagerungen missbraucht. An der Ostseite reichen mehrgeschossige Wohngebäude, wie sie für den Stadtteil Wendorf typisch sind, bis an das Plangebiet. Zwischen dem ehemaligen Hof und der Wohnsiedlung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden befindet sich eine Grünfläche, die aus brach gefallenem Gartenflächen, überwucherten Stallruinen und einem Gewässerbiotop bestehen.

An der östlichen Plangeietsgrenze zweigt ein unbefestigter Fußweg von der Erwin-Fischer-Straße ab, der am Wismarer Wäldchen entlang, Richtung Klinik und an der nördlichen Plangeietsgrenze und dem angrenzenden Ackerland entlang zu den Kleingärten am Klingenberg führt. Mit dieser Wegeverbindung haben die Bewohner des Wohngebietes Wismar Wendorf, aus dem Wohngebiet heraus, über eine bestehende Verbindung von Grünflächen an das Wendorfer Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße Anschluss. Von da gibt es nutzbare Wegeverbindungen zu den Kleingärten am Klingenberg einerseits und am Wendorfer Pappelwäldchen entlang zum Klinikgelände und zum Seebad Wendorf an der Wismarbucht der Ostsee. Die Bewohner von Wendorf haben damit für die wohngebietsnahe Feierabendholung unmittelbaren Anschluss an einen imposanten Landschaftsraum innerhalb des Stadtterritoriums und damit auch an ein weitläufiges, der Erholung dienendes Gebietes an der Ostsee.

Bewertung

Mit der angestrebten Planung werden Veränderungen innerhalb der engen Grenzen des Plangebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Einordnung einer Neubebauung für Wohnbebauung zwischen einer Kleingartenanlage und bestehender Wohnbebauung vorbereitet.

Die angestrebten Planungsziele haben keinen Einfluss auf die angrenzenden Wohnquartiere in der näheren Umgebung.

Im Gegenteil werden die vorhandenen Wohngebiete eine Aufwertung durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes erfahren.

Auch die Erholungsnutzung für Einwohner für kurzzeitige Erholung und das Landschaftserlebnis beim Wandern wird durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Das Gebiet wird, wegen der angestrebten Ordnung sowohl aus städtebaulicher als auch aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet.

Die herzurichtende Wiese nördlich der neuen Bebauung kann zur harmonischen Einbindung des neuen Eigenheimgebietes im sensiblen Übergang zur angrenzenden Ackerfläche der umgebenden Landschaft beitragen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung der Umgebung des Gewässerbiotops östlich des Wohngebietes und der Umgebung des Teiches im Wendorfer Wäldchen werden das Gebiet auch aus naturschutzfachlicher Sicht aufwerten. Des Weiteren wird der Umbau einer Pappelpflanzung neben dem Spielplatz in eine naturnahe Gehölzpflanzung einen naturschutzfachlichen Beitrag innerhalb des Plangebietes leisten.

2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz und Bewertung

Naturräumlich gehört das Gebiet der Hansestadt Wismar innerhalb des Nordwestlichen Hügellandes in das Wismarer Land und Insel Poel.

Das natürliche Relief des Großraums wurde durch die Ereignisse der Weichselkaltzeit geprägt. Das Relief um die Wismarbucht ist in Seennähe überwiegend flach, weiter südlich wellig bis kuppig und durch Hohlformen strukturiert. Die Höhen liegen im Gebiet um die alte Hofstelle südlich der Westküste der inneren Wismarbucht bei ca. 24 bis 25 m über HN, die Gewässerhöhen bei ca. 20 m über HN.

Der geologische Aufbau des Untergrundes wird im Plangebiet vor allem durch pleistozäne Grundmoränenflächen bestimmt.

Mit der potentiell natürlichen Vegetation würde im Gebiet um Wismar die natürliche Waldgesellschaft des Typischen Waldgersten-Buchenwaldes vorherrschen und in den hohlräumreichen Flächen der Grundmoräne offene Moorvegetation oder Moorrwälder vorkommen.

Das Untersuchungsgebiet gehört in den nordwestlichen Rand des Stadtteils Wismar-Wendorf, unweit der Westküste der inneren Wismarbucht der Ostsee.

An das Gebiet grenzt unmittelbar der sensible Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismar-West“.

Die Flächen der ehemaligen Hofstelle sind lange aufgelassen und in Sukzession übergegangen. Das ehemalige Wohnhaus und die imposanten Wirtschaftsgebäude und eine ganze Reihe kleinerer, ruinöser Gebäude sind noch erkennbar. Die Ruinen der Wirtschaftsgebäude und die Stallruine am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes sind fast vollständig mit Jungwuchs überwachsen. Daneben gibt es versiegelte Flächen aus Beton, Betonplatten und Mauerresten. Westlich und östlich der Hofstelle sind Garagenanlagen der angrenzenden mehrgeschossigen Wohnungsbauten erhalten. Die Garagen werden teilweise genutzt, teilweise sind sie ungenutzt. Einige Flächen des Untersuchungsgebietes sind mit Hochstauden, wo die Sukzession noch weiter fortgeschritten ist, mit Gehölzjungwuchs aus vorwiegend Eschen, aber auch Ahorn und Kastanien bestanden. An der nördlichen Plangebiets-

grenze ist, ausgehend von einzelnen Mirabellen eines ehemaligen Obstbaumbestandes, ein großes Mirabellengebüsch mit sehr alten Holundern entstanden, insgesamt weist das Gebiet typische Merkmale der Brache eines Dorfgebietes auf. Im Zuge des Planverfahrens wurde bereits ein großer Teil des ruinösen Bestandes und des Gehölzjungwuchses beseitigt.

Im Rahmen der Bestandserfassungen zum Bebauungsplan Nr. 71/08 wurde das Untersuchungsgebiet ausführlich und umfassend begangen und die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen. Der Bestand ist auf Grundlage der Vermessungsunterlagen erhoben worden.

Der Untersuchungsraum reicht nur geringfügig über das eigentliche Plangebiet hinaus.

Die aufgenommenen Flächen werden, entsprechend dem Biotoptypenkatalog in der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG 1999, zugeordnet.

Danach wurden die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biototyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biototypen BRD" als Wert bestimmende Kriterien herangezogen.

Es sind Wertstufen von 0 bis 2 vergeben worden.

Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/ oder keine Rote Liste Biototypen BRD zuzuordnen sind, wurde als Wertstufe 0 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.



Blick von nördlicher Plangebietsgrenze in Richtung Wismarbucht

Zu erhaltende Landschaftselemente



Zu erhaltende Kastanie vor dem Wohnhaus



Kleingartengelände mit zu erhaltender Linde

**Zu erhaltende Walnuss an der westlichen
Plangebietsgrenze**



Ruinen, Garagen, Nebengebäude und Müllablagerungen

Stallruine mit Mirabellegebüsch an der nördlichen Plangebietsgrenze



Ruine des Wirtschaftsgebäude in der Brachfläche

Wirtschaftsgebäude und Garagen an der östlichen Plangebietsgrenze



Schuppen mit Asbestdach hinter dem Wohngebäude



Garagenkomplex an der südwestlichen Grenze des Plangebietes



Müllablagerungen an der Erwin-Fischer-Straße

Brachflächen



Brachflächen südlich des Wohnhauses



Verlandetes Gewässer mit Weidengebüsch an der nördlichen Plangebietsgrenze

Brachflächen westlich des Wohnhauses



Brennessel-Hochstaudenflur und Weidengebüsch am Gewässerbiotop



Mirabellengebüsch nördlich des Wohnhauses

Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen			
Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Status
1.11.1	Hybridpappelbestand	1	
5.3.2	Naturnaher Tümpel	2	§
10.1.1	Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte	2	
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1	
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	
13.7.2	Strukturarme Kleingartenanlage	0	
13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0	
14.5.4	Einzelgehöft	0	
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	
14.7.5	Straße	0	

14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1	
---------	-----------------------------	---	--

11.1.1 Hybridpappelbestand

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich neben dem vorhandenen Spielplatz ein Pappelbestand aus Hybridpappeln (*Populus-Canadensis*-Hybriden). Auf der Fläche stehen 83 Bäume mit Stammdurchmessern von 25 bis 100 cm. Die Bäume haben größtenteils die Altersgrenze erreicht. Einige Bäume sind bereits abgestorben. Eine große Anzahl herunter gefallener Äste deutet darauf hin, dass von den Bäumen bei Stürmen Gefahr ausgeht.

Bewertung

Der Pappelbestand soll beseitigt werden. An Stelle der Pappeln sollen naturnaher Gehölz- und extensive Wiesenflächen angelegt werden. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt. Die Beseitigung der Pappelbäume im Innenbereich im Zuge des Umbaus in eine naturnahe Gehölzfläche ist nicht eingriffsrelevant.

5.3.2 Naturnaher Tümpel

In der nordöstlichen Fläche des Plangebietes befindet sich ein als Biotop gekennzeichnetes Kleingewässer. Es handelt sich dabei um ein stark verlandetes, Wasserführendes Kleingewässer, in das Oberflächenwasser aus den Gewässern der südlich gelegenen Grünanlage, Wendorfer Wäldchen, eingeleitet wird und in die Ostsee entwässert.

Bewertung

Das geschützte Biotop bleibt einschließlich des umgebenden Gehölzsaums aus Grauweiden erhalten. Das Gewässerbiotop ist stark verlandet. Mittels Teilschlammung soll das Wasservolumen des Gewässers vergrößert und das Biotop aufgewertet werden.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes derzeit mit mittlerer Wertigkeit (2) eingeschätzt.

10.1.1 Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte

Durch langjährige Auflassung haben sich aus ehemaligen Rasen- oder Wiesenflächen der Hofstelle Hochstaudenfluren aus Brennnesseln entwickelt. Auch der unbefestigte Weg an der nördlichen Plangebietsgrenze wird durch Brennnesselfluren begleitet. Die Hochstaudenfluren sind, wie viele andere Flächen im Gebiet, stark mit Mollablagerungen verunreinigt.

Bewertung

Die Flächen werden überplant und vollständig in Anspruch genommen.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes derzeit mit mittlerer Wertigkeit (2) eingeschätzt.

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker

An der nördlichen Plangebietsgrenze reicht das angrenzende intensiv genutzte Ackerland bis ins Plangebiet.

Bewertung

Die Flächen werden nicht in Anspruch genommen

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

13.7.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

Am Rande des Kleingewässers hat sich auf der Gewässerböschung und in unmittelbarer Umgebung ein Rarid aus Grauweiden entwickelt.

Bewertung

Die Gehölzflächen werden im Zusammenhang mit dem Kleingewässer erhalten.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit mittlerer Wertigkeit (2) eingeschätzt.

13.3.1 Artenreicher Zierrasen

Innerhalb der Plangebietsgrenzen werden nur noch kleine Flächen gemäht. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze findet sich in der Umgebung des Gewässerabflusses eine kleine Rasenfläche.

Bewertung

Die Flächen sind nicht eingriffsrelevant. Sie gehen in die geplante private Grünfläche ein. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage

An der nordwestlichen Plangrenze reicht die angrenzende Kleingartenanlage bis an die Plangrenzen heran.

Bewertung

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage

An der südlichen Plangrenze ist der vorhandene Bolzplatz in die Grenzen des Plangebietes aufgenommen worden.

Bewertung

Die Flächen werden zum Spielen für Kinder und Jugendliche erhalten. Ein Teil des Bolzplatzes soll zugunsten von Kleinkinderspiel umfunktioniert werden. Die gestalterischen Veränderungen sind nicht eingriffsrelevant.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

14.5.4 Einzelgehöft

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind vollständig versiegelte Flächen in Form von Gebäuden, Gebäuderuinen und Mauern, belionierte oder mit Betonplatten befestigte Flächen vorzufinden.

Bewertung

Die Flächen werden, bis auf das Gebäude des ehemaligen Wohnhauses der Hofstelle (Baudenkmal), überplant und vollständig in Anspruch genommen. Die bebauten und versiegelten Flächen sollen zurück gebaut, ordnungsgemäß entsorgt oder das Material einer Wiederverwendung zugeführt werden.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Die Seitenstreifen der Erwin-Fischer-Straße, die Fußwege an der östlichen und nördlichen Gebietsgrenze sowie die Erschließungsflächen der Garagenkomplexe bestehen aus unversiegelten Schotterdecken.

Bewertung

Die Planung hat Auswirkungen auf die vorhandenen teilversiegelten Flächen. Die Flächen am östlichen Gebietsrand werden künftig um 1 m erweitert. Der Weg am nördlichen Gebietsrand wird in südliche Richtung verlegt.

Die übrigen Flächen werden überplant und in Anspruch genommen.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

14.7.5 Straße

In der Erwin-Fischer-Straße ist der historische Belag aus Granitgroßsteinpflaster erhalten. Lediglich an der östlichen Grenze reicht die, zur Erschließung der mehrgeschossigen Wohngebäude ausgebaute, Asphaltstraße bis ins Plangebiet.

Bewertung

Die Planung hat Auswirkungen auf die vorhandene Straße. Die befestigten Flächen werden aus funktionellen Gründen bis auf die Achse des Wohngebäudes Erwin-Fischer-Straße 55 in Asphaltbauweise erweitert. An der nördlichen Straßenseite wird ein neuer Fuß- und Radweg ausgebaut. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete

Alle unversiegelten Flächen der ehemaligen Hoffläche sind in Sukzession übergegangen und inzwischen, nach langjähriger Auflassung, in Hochstaudenfluren übergegangen oder mit Gehölzjungwuchs bestanden. In den Brachflächen kommen Brombeer- und Holundergebüsch, vereinzelt auch Hundsrosen vor. Der Jungwuchs besteht zum größten Teil aus Eschen. Daneben kommen in geringerem Umfang Jungwuchs aus Kastanie, Grauweide, Spitz- und Bergahorn und Ulme vor.

Nordöstlich des Wohngebäudes der ehemaligen Hofstelle hat sich zwischen der Plangebietsgrenze und dem Kranz aus Weiden am Gewässer ein Gebüsch aus Mirabellen und alten Holundern entwickelt. Das Gebüsch hat auch die Stallruine vollständig überwuchert und ist durch Sperrmüllablagerungen durchsetzt.

Das Gebüsch ist in der landesweiten Kartierung des LUNG als Gehölzbiotop gekennzeichnet. Die Kartierung vor Ort hat erbracht, dass es sich bei diesem Gehölz offenbar um die verwilderte Fläche einer ehemaligen Obstwiese der Hofstelle handelt. Das Gehölz wird fast vollständig von alten ausgewachsenen Mirabellen, die wie Stammbüsche anmuten und derer Verwilderungen gebildet.

Das Gehölz grenzt, lediglich durch den unbefestigten Weg getrennt, an die nördliche Ackerfläche. Das vorhandene Gehölz erfüllt damit nicht die Anforderungen an ein zu

schützendes Gehölzbiotop, das an drei Seiten von Ackerflächen umgeben sein sollte. Das Mirabellengebüsch ist deshalb als ein Bestandteil der Brachfläche der ehemaligen Hofstelle aufgenommen worden.

Bewertung

Die Flächen werden überplant und vollständig in Anspruch genommen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (f) eingeschätzt.

Baumbestand

Der Baumbestand des Untersuchungsraumes wurde im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 für das Plangebiet erhoben. Im Plangebiet kommt geschützter Baumbestand vor.

Dominant sind im Plangebiet die markante Kastanie vor dem Wohngebäude, zwei Linden an der nordwestlichen Plangebietsgrenze, Eschen und Obstbäume westlich des Wohnhauses, Hybridpappeln und Bergahorn am geschützten Gewässerbiotop. Auch an der Erwin-Fischer-Straße stehen Hybridpappeln.

Im Anschluss an den Spielplatz an der Erwin-Fischer-Straße hat eine Pappelpflanzung (*Populus-Canadensis-Hybriden*) die Altersgrenze erreicht. Die Pappelpflanzung soll im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet zu einer naturnahen Gehölzpflanzung hergerichtet werden.

Der übrige Gehölzbestand der Brachfläche besteht aus jüngeren und damit nicht geschützten Bäumen.

Bewertung

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept soll die markante Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) vor dem Wohnhaus auf einer Insel innerhalb der Verkehrsschließungsflächen erhalten werden. An der westlichen Grundstücksgrenze lassen sich zwei Linden (*Tilia platyphyllos*) und die Walnuss (*Juglans nigra*), an der nördlichen Grundstücksgrenze die vier Mirabellen (*Prunus domestica*) in die Planung einbeziehen und erhalten.

Der übrige Baumbestand wird als Teil des Eingriffsgebietes zur Fällung vorgesehen und ist entsprechend Kompensationserlass auszugleichen.

Die Beseitigung der Pappeln im Innenbereich und die Herrichtung von naturnahen Gehölzflächen stellt sich nicht eingriffrelevant dar.

Baumfällungen	Baumarten	Kompensation im Verhältnis 1:1	Kompensation im Verhältnis 1:2	Kompensation im Verhältnis 1:3	Ausgleichs- bedarf	
		Stammumfang 0,5 – 1,50 m	Stammumfang > 1,80 – 2,5 m	Stammumfang > 2,5 m		
6	Mirabelle	1			1	Stück
8, 7; 8	Bergahorn	3			3	Stück
9, 10, 17; 18, 19	Weide	3	2		7	Stück
11, 12; 20	Hybridpappel		2	1	7	Stück
14; 33	Kirsche	2			2	Stück
15; 24; 25; 26, 27; 28; 29; 30; 34, 37	Esche	5	5		15	Stück
16	Spitzahorn	1			1	Stück
21; 32	Birne	2			2	Stück
22; 31	Apfel	2			2	Stück
Gesamtanzahl					40	Stück

Baumerhalt	
Baumnummer	Baumart
1, 2; 3; 4	Mirabelle
13	Kastanie
23	Walnuss
35	Linde
36	Linde

Artenschutz

Die dargestellten Aussagen fassen die Bestandserfassung und Bewertung des Gutachterbüros, Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 29.10.2013 zusammen.

Das Vorhabengebiet und die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen sind für nachfolgend aufgeführte und untersuchte Artengruppen bedeutsam. Der Untersuchungsumfang für die ausgewählten Artengruppen ist mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt worden.

Brutvögel der Freiflächen

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgten Erfassungen im Jahr 2012. Im Jahr 2013 wurden ergänzende Untersuchungen der Gebäude und Ruinen durchgeführt. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA). Das SPA „Wismarbuch und Salzhaff“ (DE 1934-401) liegt in nördlicher Richtung über 500 Metern vom Vorhabengebiet entfernt. Deshalb besteht kein Erfordernis zur Prüfung der Schutzziele des SPA.

Im Untersuchungsgebiet konnten in den Jahren 2012 und 2013 insgesamt 31 Brutvogelarten nachgewiesen werden, die tabellarisch aufgeführt sind. Es handelt sich um ein Artenspektrum des Siedlungsbereiches mit Gebüsch und Gehölzen. Einige wenige Arten brüten in und an Gebäuden. Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes weist einige Kleinhöhlen auf, die von Meisen, Bachstelzen und Hausrotschwanz genutzt werden. Diese Höhlen stellen keine artenschutzrechtlich relevanten Bruthabitate dar. Wertgebende Arten, die mehrjährig die gleichen Brutplätze nutzen (Schwalben, Mauersegler, Dohlen und Eulen) sind nicht darunter. Die Arten Hausperling und Bluthänfling sind in Vorwarnlisten der Roten Listen aufgeführt. Es handelt sich aber nicht um eine echte Gefährdungskategorie.

Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Von allen in der Tabelle aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungslagen, bei denen Verhalten wie Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt.

Id. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VogelSchRL	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg		
2	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	X	Bg		V
3	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg		
4	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	I	Sg		
5	Elster	<i>Pica pica</i>	X	Bg		

6	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg		
7	Kotlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg		
8	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	X	Bg		
9	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	X	Bg		
10	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg		
11	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg		
12	Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	X	Bg		
13	Gelbspötter	<i>Hippocleia icterina</i>	X	Bg		
14	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg		
15	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg		
16	Domgrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg		
17	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg		
18	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg		
19	Amstel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
20	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg		
21	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg		
22	Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	X	Bg		
23	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg		
24	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg		
25	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	V
26	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		
27	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg		
28	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg		
29	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg		
30	Rohrhammer	<i>Emberiza hortulana</i>	X	Bg		
31	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg		

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTADT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR)

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüsch bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen. Es wird die Anpflanzung von Ersatzhabitaten für diese Arten empfohlen.

Brutvögel der Gebäude

Der Gebäudebestand wies in den Jahren 2012 und 2013 keine Nester von Brutvogelarten auf, die mehrjährig die gleichen Brutplätze nutzen. Im und am Gebäude

bestand sowie in den angrenzenden Gebüschstrukturen wurden einige Nester von Amsel und Hausrotschwanz bzw. Haussperling vorgefunden. Wertgebende Arten, die mehrjährig die gleichen Brutplätze nutzen (Schwalben, Mauersegler, Dohlen und Eulen) konnten nicht festgestellt werden.

Im und am Gebäudebestand sowie in den angrenzenden Gebüschstrukturen wurden einige Nester von Amsel und Hausrotschwanz bzw. Haussperling vorgefunden. Da die Nester der festgestellten Arten nur in einer Brutperiode genutzt werden, kann das Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude bzw. der Zeiten der Beseitigung der Gehölze ausgeschlossen werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 01. September bis 15. März durchgeführt werden. Zusätzlich sind die zeitlichen Beschränkungen des Gehölzschutzes (1. Oktober bis 29. Februar) zu beachten.

Reptilien

Ziel der Untersuchungen war es, einen Nachweis der Zauneidechse zu erbringen bzw. ihr Vorkommen als artenschutzrechtlich relevante Art auszuschließen.

Im Zeitraum von April bis Anfang Juli 2012 und 2013 erfolgten Erfassungen der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle der ausgelegten Reptilienbleche bzw. anderer natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden. Es wurden alle Arten qualitativ erfasst und dabei Ringelnatter und Waldeidechse nachgewiesen. Diese Arten wurden auch bei Begehungen im Gelände festgestellt.

Die Zauneidechse konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Offenbar stellt das Untersuchungsgebiet mit den angrenzenden Acker- bzw. Offenlandflächen keinen optimalen Lebensraum für die Zauneidechse dar. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist infolge der Insellage des Untersuchungsgebietes fernab von größeren Metapopulationen und dem Fehlen von Vernetzungselementen auszuschließen.

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

Tabelle 2: Gesamtartenliste der Reptilien

Die Gefährdungskategorien wurden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommers (BAST ET AL. 1991) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten

Waldeidechse (*Lacerta vivipara*)

Die Waldeidechse konnte in geringer Frequenz in den Freiflächen des Untersuchungsgebietes sowie am nördlichen Rand in den Saumstrukturen beobachtet werden. Das Vorhabengebiet besitzt eine geringe Bedeutung als Winterquartier bzw. Ganzjahreslebensraum für die Waldeidechse.

Ringelnatter (*Natrix natrix* LINNAEUS, 1758)

Die Ringelnatter konnte im Gelände insbesondere in der Umgebung des Gewässers beobachtet werden. Es gelang auch der Nachweis juveniler Tiere, somit ist davon auszugehen, dass sich die Ringelnatter im Untersuchungsgebiet auch reproduziert.

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum einer Siedlungsbrache im Übergang zu freier Landschaft. Die beiden festgestellten Reptilienarten sind wenig störungsempfindlich. Dennoch kommt es zum Verlust von Lebensraumstrukturen durch die Bebauung. Im Zuge des Planverfahrens sollten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darauf abzielen, optimale Habitatstrukturen u.ä. für Reptilien, vor allem im Randbereich zu schaffen, dies ist insbesondere erforderlich, um das Tötungsverbot gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden.

Amphibien

Innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich im Nordosten ein potenzielles Laichgewässer für Amphibien. Potenziell ist aufgrund der aktuellen Biotopausstattung von einer Bedeutung des gesamten Vorhabengebietes für Amphibien auszugehen. Entsprechend erfolgte die aktuelle Untersuchung dieser Artengruppe zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeit des Vorhabens.

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet von Mai 2011 bis Juni 2012 insgesamt fünfmal begangen. Auch im Jahre 2013 erfolgten Begehungen des Gebietes. Die Begehungen im März und Mai erfolgten auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Außer dem Verhören und Beobachten des Gebietes wurde auch im Gewässern gekäschert. Weiterhin erfolgten Datenerhebungen im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind.

Im Untersuchungsgebiet wurden vier Amphibienarten nachgewiesen. Die Arten Teichmolch und Teichfrosch vermehren sich im Gewässer des Untersuchungsgebietes. Die Erdkröte und der Laubfrosch vermehren sich nicht im Gebiet. Das Untersuchungsgebiet stellt für diese Arten einen nachgeordneten Habitatbestandteil als Migrationskorridor, Landlebensraum und Winterquartier dar.

Artenname		Bart SchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3		
Europäischer Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Bg	3	3	IV
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3		V
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3		

Tabelle 3: Gesamtartenvielfalt der Amphibien im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (Bäz; 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:

- 2 Stark gefährdet
3 Gefährdet V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie:

IV Art gemäß Anhang IV

V Art gemäß Anhang V

Erdkröte (*Bufo bufo*)

Die Erdkröte ist die größte heimische Krötenart. Als Lebensraum ist sie nicht sehr wählerisch, sie bevorzugt sowohl Wälder als auch Offenlandschaften.

Im Untersuchungsgebiet konnte die Erdkröte mehrfach beobachtet werden. Es sind sowohl adulte, als auch subadulte Tiere gefunden worden. Die Erdkröte vermehrt sich nicht im Gebiet. Offenbar befinden sich Laichgewässer außerhalb des Gebietes. Das Vorhabengebiet besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für die Erdkröte. Offenbar nutzen nur einzelne Tiere das Vorhabengebiet in der Phase der Migration bzw. als Winterquartier. Entsprechend ist nicht von einer Betroffenheit der Art auszugehen.

Laubfrosch (*Hyla arborea*)

Der Laubfrosch ist in Mecklenburg-Vorpommern relativ gut verbreitet. Er ist überall mit Ausnahme der „Sandgegenden“ z.B. südlich Schwerin, gut vertreten.

Der Laubfrosch wurde im Untersuchungsgebiet mehrfach verhört. Das Gewässer im Untersuchungsgebiet besitzt keine besondere Habitateignung für den Laubfrosch. Vermehrungsnachweise gelangen hier nicht. Der Laubfrosch nutzt offenbar nur die Gehölzstrukturen als Jahreslebensraum. Das Vermehrungshabitat liegt offenbar außerhalb des Vorhabengebietes. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit des Laubfrosches auszugehen.

Durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen lässt sich die Habitatfunktion des Gewässers so optimieren, dass das Gewässer durchaus als Laichhabitat nutzbar wäre.

Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*)

Der Teichfrosch bevorzugt als Lebensraum die unterschiedlichsten Gewässer. So werden Seen, Gräben, Moore, Weiher, Tümpel und andere Gewässertypen angenommen, sofern offene Wasserflächen, eine fast ganztägige Besonnung und eine ausgeprägte Unterwasservegetation vorhanden sind.

Teichmolch (*Triturus vulgaris*)

Der Teichmolch ist relativ anspruchslos bezüglich der Qualität des Laichgewässers. Er bevorzugt wie der Kammmolch als Laichgewässer fischfreie Kleingewässer im Offenland.

Der Teichfrosch und der Teichmolch vermehrt sich offenbar im Gewässer des Vorhabensgebietes. Dem eigentlichen Vorhabensgebiet kommt, mit Ausnahme des Gewässers und dessen unmittelbarem Umfeld, aufgrund der relativ engen Bindung dieser Art an das Gewässer nur eine untergeordnete Bedeutung als Migrationskorridor bzw. Winterquartier zu.

Durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen lässt sich die Habitatfunktion des Gewässers für den Teichfrosch und den Teichmolch optimieren.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust des Laichgewässers und sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile der festgestellten Arten. Entsprechend ist nicht von einer Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen, die ohnehin im Zuge der Umsetzung des Vorhabens vorgesehen sind, lässt sich die Habitatfunktion des Gewässers für die Amphibien optimieren.

Fledermäuse

Die Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte vor allem mit der Zielstellung, den Restbestand an Gebäuden bzw. Ruinen der abgebrochen werden soll, sowie die Großbäume, die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden müssen, bezüglich der aktuellen Habitatfunktion für Fledermäuse zu untersuchen. Es erfolgte eine aktuelle Erfassung und Bewertung der Gebäudereste und Großbäume innerhalb des Vorhabensgebietes hinsichtlich ihrer Bedeutung als Winterquartier bzw. Sommerquartier/Wochenstuben. Die Bedeutung der Freiflächen bzw. der Randstrukturen hinsichtlich ihrer Bedeutung als Nahrungshabitat und Leitlinie für die Fledermäuse wurde sekundär bewertet. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung als „Streng geschützt“ eingestuft. Entsprechend besteht eine artenschutzrechtliche Bedeutung für alle Fledermausarten im Rahmen der Planverfahren bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Die potentiell als Fledermausquartiere geeigneten Gebäudereste wurden parallel zu den drei Begehungen (12. Mai, 22. Juli und 4. September 2012) mit dem Detektor von untersucht (soweit dies aufgrund des Bauzustands möglich war). Zur Erfassung des Fluggeschehens der Arten auf der Nahrungssuche erfolgte der Einsatz eines sogenannten Fledermausdetektors (BAT-Detektor). Ergänzt wurden die akustischen Informationen durch die Gegebenheiten am Untersuchungsort und durch Sichtbeobachtung gegen den Abendhimmel. Es erfolgte zusätzlich drei Begehungen in den Abend und Nachtstunden (5. Juni, 16. Juli und 22. August 2013) um die Ergebnisse des Jahres 2012 zu bestätigen. Die Großbäume wurden ebenfalls visuell nach möglichen Höhlen abgesucht. Die Nutzung dieser Höhlen wurde ebenfalls ergänzend mittels BAT-Detektor untersucht.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Sommerquartiere (Männchenquartiere: Wochenstuben) von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden. Es konnten im Untersuchungsgebiet ebenfalls keine Winterquartiere bzw. potenziell dazu geeignete Unterkünfte gefunden werden. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet wiesen keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Arten auf. Eine Nutzung des vorhandenen Gehölzbestandes als Sommer- bzw. Winterquartier ist weitgehend auszuschließen.

Im Rahmen der Abendbegehung konnten insgesamt fünf Arten festgestellt werden. Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet als Bestandteil ihres Jagdreviers. Eine Aussage zur Bestandsgröße ist infolge der geringen Anzahl der Begehung sowie der geringen Nachweisfrequenz schwer möglich.

Die häufigsten Arten sind Zwergfledermaus und Rauhauffledermaus. Die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler wurden nur vereinzelt beobachtet.

Der Stellenwert dieses Jagdhabitats in Bezug zum Gesamthabitat der Arten ist aber infolge der fehlenden Nähe zum Sommerquartier/Wochenstube als nicht maßgeblich zu betrachten. Da die Untersuchungen lediglich innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgten, ist eine Zuordnung der festgestellten Tiere zu einem Sommerquartier bzw. Winterquartier nicht möglich.

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Sg	3	G	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Sg	3	V	IV
Rauhauffledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Sg	4	-	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Sg	4	-	IV
Wasserschneckenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Sg			IV

Tabelle 6: Gesamtartenliste der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns (LABES ET AL. 1991) und der Roten Listen der Säugetiere Deutschlands (MÜLLIG ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
- 4 Potenziell gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen
- D Daten unzureichend

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- IV Art gemäß Anhang IV

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Sg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Maßgebliche Quartiere von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gebäudebestand nicht vorgefunden werden. Es besteht lediglich eine nachgeordnete gelegentliche Bedeutung als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Diese geringfügige artenschutzrechtliche Bedeutung kann durch CEF- bzw. Vorsorgemaßnahmen kompensiert werden. Eine Maßnahme könnte der Anbau von Fledermaus-Fassadensteinen an umliegenden Gebäuden sein. Denkbar ist der Anbau am ehemaligen Gutshaus, möglicherweise auch nur vorübergehend, bis ein endgültiger Standort am neu zu errichtenden Gebäudebestand gefunden werden kann. Es wird der Anbau von 6 Fledermaus-Fassadenquartieren als CEF/Vorsorgemaßnahme empfohlen. Zur Vermeidung von Tierverlusten, sollte die Baufeldberäumung einschließlich Abbruch der Gebäude und Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von Oktober bis März erfolgen.

Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungs-Maßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargestellt und verifiziert.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotsfallbestand vermieden.

Brutvögel, Amphibien und Reptilien

Für die Artengruppe der Brutvögel, Amphibien und Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine artenschutzrechtlich relevante Arten im Untersuchungsgebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld vorkommen bzw. hier maßgebliche Habitatbestandteile besitzen, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind ebenso keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine Arten, die in der FFH-Richtlinie in den Anhängen II und IV aufgeführt sind, im Untersuchungsgebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld ihre maßgeblichen Habitatbestandteile besitzen. Da aber methodisch bedingt nicht mit letzter Sicherheit eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse, insbesondere als Übergangsquartiere und Tageshangplätze, ausgeschlossen werden kann, sollten als CEF-Maßnahme/Vorsorgemaßnahme 6 Fledermausfassaden-Flachkästen an geeigneten Gebäuden im Umfeld angebaut werden, um den Arten hier optimale Quartiermöglichkeiten zu bieten und den Funktionsverlust der durch den Abbruch des Gebäude verursacht wird, zu kompensieren.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleichs

erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatsprüche der Arten zu berücksichtigen.

Brutvögel

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen, der Gebäude und Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüsch brüten, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken.

Amphibien und Reptilien

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

Fledermäuse

Der Gebäudeabbruch sollte in der Zeit von Oktober bis März erfolgen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich auszuschließen.

Vorsorgemaßnahmen

Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzes sind artenschutzrechtlich begründete Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen.

Brutvögel

Als Vorsorgemaßnahme für die die Artengruppe der Brutvögel, insbesondere für den Verlust an kleinen Baumhöhlen und Nischen, die von Meisen, Bachstelzen und Rotschwänzen genutzt werden, ist der Anbau von jeweils 5 Nistkästen für Nischenbrüter und Höhlenbrüter am zu erhaltenden Baumbestand zu empfehlen. Die durch den Gebäudeabbruch fortfallende Funktion für die Nischen- und Höhlenbrüter kann im Umfeld ansonsten nicht zeitnah kompensiert werden.

Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien ist die amphibiengerechte Gestaltung des Gewässers und dessen Umfeldes zu empfehlen. Der Gebüschbestand um das Gewässer sollte gerodet werden, da es sich nicht um heimische Gebüsch handelt und die Gebüsch das Gewässer stark beschatten. Weiterhin sollte das Gewässer entschlammt werden. Im Zuge dieser Maßnahme sollten flache Uferbereiche ausgeformt werden, die die Entwicklung von Röhrichten und Rieden zulassen. Einzelne Gehölze sollten am Ufer erhalten bleiben. Es ist die Anlage von zwei Legesteinhäufen um das Gewässer bzw. im Norden des Gebiets an der Grenze zur freien Landschaft zu empfehlen.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen zu fördern, sofern die CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.

Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Ausnahmetatbestand besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nur für den Abbruch des Gebäudebestandes. Nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie der Vorsorge-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht kein weiterer artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung

Entsprechend der Klimazonengliederung wird das Plangebiet in das Klima des Ostseeküstenlandes eingeordnet. Klimatisch gehört das Gebiet um Wismar zum stark maritim geprägten Klimatyp, der unter dem Einfluss der Ostsee steht.

Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge von 550 bis 600 mm liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Region Westmecklenburg. Das Gebiet ist niederschlagsbenachteiligt. Die Jahrestemperaturschwankung der mittleren Temperatur fällt geringer als im Binnenland aus. Für das Gebiet sind erhebliche Windstärken und hohe Luftfeuchtigkeit typisch.

Bewertung

Durch die vorgesehene Planung ergeben sich kleinklimatische Effekte, die auf die lokalen klimatischen Verhältnisse des Plangebietes keinen nachhaltigen Einfluss ausüben.

2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung

Das Untersuchungsgebiet grenzt in Mittelwendorf, einem Teil des Stadtteils Wismar Wendorf, zwischen mehrgeschossigen Wohnhäusern und der Kleingartenanlage unmittelbar an die offene Landschaft des Landschaftsschutzgebietes. Der Landschaftsraum wird dominiert von Ackerflächen, dem ehemaligen Pappelwäldchen, dem Wald am Ausflugsgebiet Seebad Wendorf unmittelbar an der Wismarbucht der Ostsee.

Bewertung

Durch die Einordnung zusätzlicher Gebäude zum Wohnen, wird das Landschaftsbild des Gebietes nicht nachhaltig beeinträchtigt. Bei der Neubebauung handelt es sich um eingeschossige Wohngebäude, die sich in die angrenzende Bebauung im Stadtteil Wismar Wendorf einordnen werden. Lediglich das Wohnhaus der ehemaligen Hofstelle wird über die Einfamilienhäuser hinaus reichen. Eingriffe in das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild müssen für das Plangebiet nicht berücksichtigt werden.

Das Untersuchungsgebiet wird, im Gegenteil zum Voreingriffszustand, städtebaulich aufgewertet und die Bebauung in den anzulegenden Gärten in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung an der Wismarbucht der Ostsee eingebunden. Das Vorhaben ist mit dem Schutzzweck des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Wismar-West“ vereinbar.

2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung

Die Böden um die Hansestadt Wismar stellen, wie im gesamten Landschaftsraum, Verwitterungsprodukte geologischer Bildungen des Weichselglazials dar. Wismar ist nördlich der Inneren baltischen Endmoräne gelegen, die sich um die Wismarbucht herum zieht. Die vorherrschenden Substrattypen der Grundmoräne stellen hier Lehme und Tieflerme dar. Diese bindigen Böden treten oft als Lehm- oder Tieflerhm-Pseudogley bzw. als Parabraunerde-Pseudogley auf. Daneben kommen auf stark grundwasserbeeinflussten Niederungsbereichen Moorbildungen vor, die meist zu Niedermoorbodenbildungen führten.

Die Böden des Plangebietes werden seit den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts für Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnbauten, Erschließungsflächen, Garagenkomplexen, Grünflächen und Gartenanlagen in Anspruch genommen. Das unmittelbare Plangebiet der Hofstelle an der Erwin-Fischer-Straße ist deutlich länger, seit ca. dem Ende des 19. Jahrhunderts, überbaut. Noch weiter zurück reicht die landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden Flächen, die die potentiell natürlich vorkommenden Wälder durch Rodung ablösten.

Das Gelände des ehemaligen Hofes hat sich seit der Auflassung zu einer Brache eines Dorfgebietes entwickelt. Große Teile des Gebietes sind durch Auffüllungen bzw. Rest- und Sperrmüllablagerungen verunreinigt.

Zum Plangebiet wurden ein geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse vom 20.11.2013 und ein Nachtrag über mögliche Schadstoffkontaminationen vom 16.12.2013 vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR vorgelegt.

Bereits vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist die Beräumung der baufälligen Bereiche vorgesehen und zum großen Teil auch bereits durchgeführt worden. Vorhandene Altlasten wie Dachpappen, Müllablagerungen etc. wurden auf dem gesamten Grundstück im Zuge der Beräumung entfernt und fachgerecht entsorgt. Die Maßnahme wird durch das Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung Dr. Krügel GmbH in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde begleitet. Eine weitere Altlastensanierung nach der Beräumung sollte nicht mehr notwendig sein. Dennoch erfolgt im Anschluss an die Beräumung eine Entnahme und Untersuchung von Bodenproben, um verdeckte Altlasten ausschließen zu können.

Bedingt durch die vormalige landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere im Bereich der ehemaligen Hofstelle, wurde im Plangebiet und im Randbereich der Boden auf Altlasten untersucht. Insgesamt wurden drei Proben labortechnisch untersucht. Zwei Proben wurden im Bereich der geplanten inneren Erschließungsstraße und eine Probe im Teich der Maßnahmefläche „M 1“ genommen. Weiter Proben wurden nicht genommen, da die übrigen baufälligen Bereiche abgebrochen und entsorgt werden.

Bewertung

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind urban beeinflusst und stark überformt. In der Randlage des Stadtgebietes Wismar Wendorf werden die Bodenflächen des

Plangebietes, außerhalb der zu erhaltenen Gewässer- und Gehölzflächen, für Einzelhausbebauung, Erschließung und die Anlage von Grünflächen in Anspruch genommen. Die Nutzungen gehen nicht über das Plangebiet hinaus.

Flächenrecycling stellt einen wesentlichen Aspekt eines zeitgemäßen Bodenschutzes dar. Eine städtebauliche Überplanung der Brachfläche und wieder Nutzbarmachung der Flächen entspricht damit den Leitlinien des Bodenschutzes. Positiv wird bewertet, dass eine Brachfläche am nordwestlichen Stadtrand, in unmittelbarer Nachbarschaft der angrenzenden reizvollen Landschaftsräume eine Nutzungsaufwertung erfahren soll.

Die vorliegenden Bodenaufschlüsse machen deutlich, dass eine funktionale Teilung des Gebietes in Wohnbauland und öffentliche Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen M 1, aus Sicht der anstehenden Bodenverhältnisse sinnvoll ist. Die Bereiche mit schwierigen Baugrundverhältnissen reichen weiter in das geplante Wohnbauland hinein.

Die Fläche mit der festgestellten Torflinse muss weiter eingegrenzt werden. Derzeit stellt sich der Bereich mit dem schwierigen Baugrund als der Abschnitt mit der höchsten vorgesehenen Aufschüttung und damit größten Höhe für die geplante Feldsteinmauer dar. In diesem Bereich muss mit höherem Gründungsaufwand gerechnet werden.

Überschreitungen von Vorsorgewerten nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wurden nicht festgestellt. Zudem erfolgte eine Bewertung der Ergebnisse nach TR-LAGA 2004. Bei den Proben aus dem Bereich der Erschließungsstraße sind überwiegend Böden mit den Zuordnungswerten Z2 vorhanden. Der Boden ist somit unter Beachtung von definierten technischen Sicherungsmaßnahmen eingeschränkt wieder einbaufähig.

Auf folgenden Sachverhalt wird hingewiesen:

Sollten während der Baumaßnahmen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegen, sind 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 verpflichtet, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese Pflicht gilt auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befindet sich an der nordöstlichen Gebietsgrenze ein Kleingewässer, das in ein Fließgewässersystem eingebunden ist, das nördlich in die Innere Wismarbucht entwässert. Das Gewässer wird von Süden nach Norden durchflossen.

Bewertung

Mit der Planung werden keine Veränderungen des Oberflächenwasserregimes vorgesehen. In das Kleingewässer des Plangebietes soll das Oberflächenwasser ab-

Plangebietes eingeleitet werden. Im Zuge der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen wird die Entschlammung des Kleingewässers innerhalb der öffentlichen Grünfläche M 1 des Plangebietes vorgesehen. Damit soll der Wasserkörper vergrößert und die Verweildauer des Oberflächenwassers im Gebiet verlängert werden. Die Entschlammung wird auch aus artenschutzrechtlichen Belangen empfohlen. Versickerung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet wegen der anstehenden bindigen Böden nicht möglich.

Grundwasser

Grundwasserisohypsen folgen im Wesentlichen dem Reliefverlauf, die Grundwasserscheiden dem Verlauf der Endmoränenbögen der Umgebung. Der Landschaftsraum hat mit seinen bindigen Böden und Moorbildungen kaum Anteil an der Grundwasserneubildung. Das Gefährdungspotential gegenüber Schadstoffen, die über den Boden eindringen können, stellt sich für das Plangebiet gering dar.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des großräumigen Trinkwassereinzugsgebietes Wismar im Westen des Stadtterritoriums. Die Trinkwasserschutzzone endet außerhalb des Plangebietes.

Bewertung

Mit der vorgesehenen Planung werden die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes nicht beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung

Für das Plangebiet ist ein Baudenkmal bekannt. Das ehemalige Wohngebäude der Hofstelle Erwin-Fischer-Straße 55 steht unter Schutz. Bodendenkmale sind für das Gebiet nicht bekannt.

2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der Planung zum Bebauungsplan Nr.71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ soll die städtebauliche Entwicklung am nordwestlichen Rand des Stadtteils Wismar Wendorf mit der Beseitigung einer Brache und der Entwicklung von Wohnbebauung abgeschlossen werden. Für die Plangebietsflächen werden ein Allgemeines Wohngebiete, Erschließungs- und Grünflächen festgesetzt.

Durch die angestrebte Planung sollen im Übergangsbereich zwischen der zum Stadtgebiet gehörigen Bebauung und dem Landschaftsraum an der Ostsee Grünflächen auf privaten und öffentlichen Flächen entwickelt werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden vermieden. Geschützter Bestand an Einzelbäumen lässt sich im Plangebiet erhalten. Artenschutzrechtlichen Belangen lassen sich durch CEF-Maßnahmen begegnen. Die Umweltauswirkungen der Planung beschränken sich auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen mit den typischen Biotoptypen der Brachflächen von Dorfgebieten und den Verlust von geschützten Bäumen. Böden werden für die Erschließung des Gebietes und für Bebauung versiegelt. Die Umweltauswirkungen reichen nicht über das Plangebiet hinaus.

2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Planung der Hansestadt Wismar zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ soll im Stadtgebiet Wismar Wendorf eine Brachfläche beseitigt und die Fläche für Bebauung vorbereitet werden. Mit der planerischen Ordnung des Gebietes sind Eingriffe in das Schutzgut Boden mit den verbundenen Biotop- und Nutzungstypen und der Verlust an geschützten Einzelbäumen verbunden. Wichtige Prämisse für das Gesamtplangebiet ist die Einbindung der Bebauung in Grünflächen im Übergangsbereich zum Landschaftsraum an der Wismarbucht. Mit den vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Plangebietes nur teilweise ausgeglichen werden. Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig, die im benachbarten Wendorfer Wäldchen vorgesehen und dem Teil 2 zum Plangebiet dargestellt sind.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne planerische Ordnung des Gebietes würde der derzeitige desolate, ungeordnete Zustand erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen und Erweiterungen, eine planerische Ordnung des Gesamtgebietes wären ohne Planverfahren nicht möglich. Standortalternativen, kommen für dieses Planverfahren nicht in Betracht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Mischbaufläche fest geschrieben wurde. Diese perspektivischen Vorgaben sollen mit dem Planverfahren, unter der Voraussetzung geänderter Planungsziele der Hansestadt Wismar, in Baurecht für ein Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen umgesetzt werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange von Natur und Umwelt sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verminderung werden nachfolgend für die betroffenen Schutzgüter dargestellt.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Mit der planerischen Ordnung des Gebietes und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Grünflächen werden die Beraumung der Brache und die Abrundung der Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße geplant.

Beeinträchtigungen können sich für Anwohner kurzzeitig baubedingt bei der Beraumung der Brache, der Herstellung der Erschließungsflächen und dem Bau der neuen Wohnhäuser ergeben. Die Beeinträchtigungen reichen über diese Phasen jedoch nicht hinaus.

Während der Bauzeit kann es zu visuellen und akustischen Störungen und Staubimmissionen kommen, die nach der Bauzeit abgeschlossen sein werden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass alle Häuser gleichzeitig gebaut werden, vielmehr kann sich die Realisierung über einen größeren Zeitraum hinziehen.

Die Emissionsbelastungen für die Anwohner sind so gering wie möglich zu halten. Ruhezeiten sind in der Bauzeit einzuhalten. An- und Abtransporte mit Schwerverkehr durch das Wohngebiet Wismar Wendorf müssen gegebenenfalls zeitlich eingeschränkt werden.

2.3.2 Schutzgut Flora und Fauna und Artenschutz

Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust von Bodenflächen mit den vorhandener Biotop- und Nutzungstypen. Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Plangebietes wird durch die Inanspruchnahme von Hochstaudenfluren und Flächen mit Gehölzjungwuchs, den eigentlichen Brachflächen verursacht.

Die Kronentraufen der erhaltenswerten Bäume sind mittels Bauzaun zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig. Die künftig fortfallenden Bäume dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt werden.

Das geschützte Biotop Kleingewässer ist einschließlich des umgebenden, zu erhaltenden Weidengebüsch mittels Biotopschutzzaun einzugrenzen und vor Beschädigungen zu schützen.

Aus Artenschutzgründen sind vorsorglich Fledermaushilfen und Nistkästen anzubringen und Lesesteinhaufen zu errichten.

Das geschützte Gewässerbiotop ist zu erhalten. Zur Aufwertung werden Teilschlammungsmaßnahmen durchgeführt. Das Weidengebüsch am Gewässerrand ist in seiner Form dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2.3.3 Schutzgut Boden

Mit dem Schutzgut Boden ist sparsam umzugehen. Vor allem wäre nutzbarer Kulturboden, wenn er in Randbereichen, außerhalb der sondierten Flächen, aufträte, zu sichern und wieder zu verwenden oder Bodenverwertung zuzuführen. Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust von Bodenflächen mit den vorhandener Biotop- und Nutzungstypen. Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Plangebietes wird durch die Inanspruchnahme von Brachflächen und Hochstaudenfluren und den Verlust von Bäumen verursacht.

Darüber hinaus gilt für das Gesamtgebiet, dass, falls während der Bauarbeiten, Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Alt-ablagerungen) angetroffen werden, der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet ist.

Auf die Mitteilungspflicht nach § 2 Abs. 1 gemäß Landesbodenschutzgesetz von 04.07.2011 beim zuständigen Umweltamt wird hingewiesen. Anfallender Bodenaushub, Abfälle und Bauschutt oder verunreinigte Wasser sind entsprechend ihrer Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- bzw. Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Tiefbau- und Regulierungsarbeiten werden durch einen Sachverständigen für Altlastenuntersuchungen und -gutachten begleitet.

Bewertung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Flora, Fauna und Boden

Die Aufgabe von ehemaligen Nutzungen der Hofstelle an der Erwin-Fischer-Straße führte zum Brachfallen von davor genutzten Flächen. Die Flächen, die einer natürlichen Sukzession unterliegen, dienen als Nahrungshabitate. Die Nutzung dieser Flächen für Wohnbauland, Verkehrs- und Grünflächen trägt den Anforderungen des Bodenschutzes in hohem Maße Rechnung. Der Bodenschutz geht nicht zu Lasten des Artenschutzes.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Es wird vorgesehen, unbelastetes Oberflächenwasser von Dächern und Nebenanlagen in das Kleingewässer des Plangebietes einzuleiten. Der anstehende bindige Boden lässt Versickerung auf den Grundstücken nicht zu.

2.4 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern (LUNG 1999) zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.

Durch die mit dem Plan vorbereiteten möglichen baulichen Maßnahmen werden flächenhafte Eingriffe in den Biotoptyp 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete und in den Biotoptyp 10.1.1 Mesophiler Staudensaum vorgenommen. Die Brachflächen mit einer Flächengröße von 13.158 m² werden im Voreingriffszustand mit einer Wertigkeit von 1 und die mesophilen Staudensaumflächen mit einer Fläche von 1.691 m² werden mit 2 bewertet.

Alle übrigen bebauten Flächen mit einer Größe von 8.964 m² sind ehemalige Gebäudflächen oder vollflächig versiegelte Platz- und Wegeflächen der ehemaligen Hofstelle, die hinsichtlich ihres Biotopwertes mit dem Wert 0 beurteilt werden.

Die unbebauten nicht eingriffsrelevanten Flächen setzen sich anteilig aus dem Kleingewässer, den zu erhaltenden Gehölzflächen (Weidengebüschen) um das Kleingewässer, Kleingarten- und Rasenflächen zusammen. Die am südöstlichen Rand des Plangebietes gelegene Bestandsfläche des Bolzplatzes Biotoptyp 13.9.6 Sonstige Sport- und Freizeitanlage mit dem Biotopwert 0 und die Wiese „Süd“ 399 m² sind nicht eingriffsrelevant. Die dazwischen liegende Pappelpflanzung mit einer Flächengröße von 1674 m² soll als Ausgleichsmaßnahme zu einer naturnahen Gehölzfläche umgewandelt werden.

Flächenübersicht Voreingriffszustand

Bebaute Flächen

Bebauung (ohne Gutshaus)	3.448 m ²	Entsiegelung
Bebauung Gutshaus	262 m ²	nicht eingriffsrelevant
Betonflächen	687 m ²	Entsiegelung
Wassergebundenen Decke, anteilig	± 128 m ²	Teilentsiegelung
Wassergebundenen Decke, anteilig	1.563 m ²	nicht eingriffsrelevant
Großsteinpflaster	707 m ²	nicht eingriffsrelevant
Asphaltfläche	229 m ²	nicht eingriffsrelevant
Summe Bebaute Flächen	6.964 m ²	

Unbebaute Flächen

Brachfläche	13.158 m ²	Eingriff Biotopverlust
Kleingewässer	1.002 m ²	nicht eingriffsrelevant
Hochstaudenflur	1.691 m ²	Eingriff Biotopverlust
Gehölzfläche am Kleingewässer	1.198 m ²	nicht eingriffsrelevant
Rasen, anteilig	896 m ²	nicht eingriffsrelevant
Rasen	330 m ²	Eingriff Biotopverlust
Sonstige Sport- u. Freizeitanlagen	1.451 m ²	nicht eingriffsrelevant
Pappelpflanzung	1.674 m ²	nicht eingriffsrelevant
Komplex Wiese Süd	399 m ²	nicht eingriffsrelevant
Acker	160 m ²	nicht eingriffsrelevant

Summe Unbebaute Flächen 21.860 m²

Bestandsfläche Gesamt 30.924 m²

Tab. 1: Übersicht Flächenbilanz Voreingriffszustand

Um die Bilanzierung nachvollziehbar darzustellen, werden mit der Eingriffs-Ausgleichs- Bilanzierung alle im Plangebiet dargestellten neuen bebaubaren Flächen und die Erschließungsflächen berechnet und alle vom Eingriff betroffenen Bestandsflächen als Biotopverlust- bzw. Entsiegelungsflächen dargestellt.

2.4.1 Eingriffsdarstellung

Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit Nebenanlagen werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Boden- und Biotopverluste mit Flächenversiegelungen vorbereitet, die sich auf die Flächen innerhalb des Wohnbaulandes WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 beschränken.

Für das Wohnbauland WA 1, die Fläche des unter Denkmalschutz stehenden Wohnhauses wird eine max. Grundfläche von max. 300 m² mit maximal 50 % Überschreitung festgesetzt. Für das Wohnbauland WA 2 bis WA 4 wird jeweils eine GRZ von 0,3 (mit maximal 50 % Überschreitung) festgesetzt.

Für den Bau neuer Wohnhäuser können insgesamt 6.641 m² Fläche vollständig versiegelt werden. Weitere Flächen werden durch die Erschließung des Plangebietes mit neuen Straßenverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Erschließungsflächen voll versiegelt. Für voll versiegelte Flächen wird ein Versiegelungszuschlag von 0,5 berechnet. Für die teilversiegelten Flächen bei den Befestigungen der wasser- gebundenen Decken des Öffentlichen Durchgangsweges (342 m²) und des Wirtschaftsweges (728 m²) wird ein Versiegelungszuschlag von 0,2 berechnet.

vollversiegelte und teilversiegelte Flächen

Fläche Allgemeines Wohngebiet	6.641 m²
Private Erschließungsanlage	929 m²
Verkehrsberuhigter Bereich	907 m²
Eingeschränkte Durchfahrt	56 m²
Straßenverkehrsfläche Neu	1.934 m²
Versorgungsanlagen	47 m²
Öffentlicher Durchgangsweg	342 m²
Wirtschaftsweg	728 m²

Tab. 2: Flächenübersicht der neu zu versiegelnden Flächen

Gravierendste Eingriffe werden durch die Flächeninanspruchnahme für vollflächige Bodenversiegelungen vorbereitet. Die betroffenen Flächen wurden nach der Anlage 0 der Eingriffsregelung ermittelt und der Wertstufe 1 für Brachflächen der Dörfergebiete, Wertstufe 2 für Hochstaudenfluren bzw. Wertstufe 0 für versiegelte Fläche von Einzelgehöften zugeordnet.

Nutzung	Größe	Einheit	GRZ	Überschneitg	GRZ-Summe	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
BAUFLÄCHEN										
Fläche Wohnen WA 3-4 (ohne private Erschließung)	13.758	m²	0,3300	50%	0,45	6.191	m²	7.567	m²	Eingrünminderung
Fläche Wohnen WA 1	1.040	m²		50%		450	m²	590	m²	Eingrünminderung
Gesamtfl. Bebauung	14.798	m²				6.641	m²	8.157	m²	
VERKEHRSFLÄCHEN										
Nutzung	Größe	Einheit				Neuverschneitg	Einheit			Bemerkung
Verkehrsflächen							m²		m²	
Private Erschließungsanlage	929	m²				929	m²		m²	Vollversiegelung
Verkehrsflächen u.ä.										
Verkehrsberuhigter Bereich	907	m²				907	m²		m²	Vollversiegelung
Eingeschränkte Durchfahrt	56	m²				56	m²		m²	Vollversiegelung
Straßenverkehrsfläche Neu	1.934	m²				1.934	m²		m²	Vollversiegelung
Straßenverkehrsfläche Bestand	884	m²				0	m²		m²	ohne Auswirkung
Gesamtfl. Verkehr	3.781	m²				3.826	m²		m²	
Versorgungsanlagen	47	m²				47	m²		m²	Vollversiegelung
GRÜNFLÄCHEN										
Nutzung	Größe	Einheit	GRZ	Überschneitg	GRZ-Summe	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
Grünflächen										
Öffentliche Grünfläche M1	3.072	m²								Ausgleichsfläche
(öffentl.) Grünfläche M2	1.674	m²								Ausgleichsfläche
Wiese "Nord" (Bauer Horn)	941	m²								ohne Auswirkung
Wiese "Süd" (um Garagen)	399	m²								ohne Auswirkung
Parkanlage (Nahe Bolzplatz)	505	m²								Ausgleichsfläche
Öffentlicher Durchgangsweg	342	m²								Teilversiegelung
Wirtschaftsweg	728	m²								Teilversiegelung

Jugend u. Kinderspielplatz	1451 m ²						ohne Auswirkung
Verkehrsgrün (Kastanie)	64 m ²						ohne Auswirkung
Gesamtfl. Grün	9.176 m²						
SONSTIGE							
Kleingewässer	1002 m ²						ohne Auswirkung
Erhalt Gehölz Kleingewässer	1199 m ²						ohne Auswirkung
Landwirtschaftsfläche	1.191 m ²						ca. 33% Entseelung, ca. 66 % Biotopverlust
Gesamtgebiet B-Plan	30.924 m²						

Tab. 3: Übersicht Flächenverluste

Um die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wieder herzustellen ist als Kompensationserfordernis das 1-fache der beeinträchtigten Fläche wieder herzustellen.

Wegen der Nähe des Eingriffsgebietes zur übrigen Bebauung wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Flächenbeeinträchtigung der vorhandenen Biotope bei der Berechnung des Flächenäquivalentes berücksichtigt.

Berechnung der Eingriffsflächen

Maßnahme	Biotyp	Flächenverlust (m ²)	Wertfaktor nach Anlage B Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Verlust Brachfläche		10.158,00	1	1	-8	0,75	9.059
Verlust Hochstaudenflur		1.690,00	2	2	-4	0,75	3.517
Verlust Rosen		339,00	1	1	-3	0,75	246
Funktionsverlust durch Aufwertung		3.514,00		3,6	-4	0,75	1.249
Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust							gesamt 13.895

Eingriff durch Flächenversiegelung							
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Verstärkung nach Anlage 9 Eingriffsregulierung	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)	
Vollversiegelung Gebäude		6.541,00	0	0,5	x	0,75	2.400
Vollversiegelung Private Erschließungsanlagen		920,00	0	0,5	x	0,75	340
Vollversiegelung Verkehrsmittel		907,00	0	0,6	x	0,75	340
Vollversiegelung Eingeschlossene Durchfahrt		18,00	0	0,6	x	0,75	21
Vollversiegelung Straßenverkehrsfläche Netz		1.004,00	0	0,6	x	0,75	720
Teilversiegelung Öffentl. Durchgangsweg (Weg, Deike)		342,00	0	0,2	x	0,75	61
Teilversiegelung Wirtschaftsweg (Wassergebundene Decke)		729,00	0	0,2	x	0,75	109
Vollversiegelung Versorgungsanlagen		47,00	0	0,5	x	0,75	16
Summe Flächenäquivalent Eingriff Flächenversiegelung						gesamt	4.103

Tab. 4: Berechnung Eingriffsflächen

2.4.2 Eingriffsminderung

Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen werden die Vegetationsflächen in Gebäudenähe der Wohngebäude WA 1 bis WA 4 mittels gärtnerischer Gestaltung für Anpflanzungen und Rasenflächen gestaltet.

Minderungsmaßnahmen							
Rückbaumaßnahmen	Nutzungstyp	Flächen- größe	Wertstufe	Minderungs- gewicht m	k	Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich (m2)
Zwischen u. Anpflanzungen in Hausnähe (s. 157 m2)		8.157		0,2	x	0,75	-4.282
Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen gesamt							- 4.282

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung	
Summe Eingriff Biotop u. Funktionsverlust	13.895
Summe Eingriff Flächenvollversiegelung	4.103
Summe Minderung durch Rückbau und Anpflanzungen in Hausnähe	-4.282
Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Eingriff)	13.716

Tab. 5: Berechnung Kompensationserfordernis

Die Neuanlage dieser Vegetationsflächen wird mit der Wertstufe 0,7 als Minderungsflächen angerechnet. Entsprechend der Tabelle 5 verbleibt nach Durchführung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen ein restliches Kompensationserfordernis des Eingriffes in Höhe von 13,716 Flächenäquivalent (m²) an Wertpunkten.

2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend den geltenden Gesetzen, dem BNatSchG mit dem NatAG M-V sind unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern, LUNG 1999, zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs berücksichtigt.

Nachfolgend werden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben.

Um das Plangebiet neu zu ordnen und die vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen, sind umfangreiche Entsiegelungen im Plangebiet durchzuführen. Neben der Entsiegelung sind auch Vegetationsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Entsiegelung von Flächen im Plangebiet

Die Gebäudeflächen der ehemaligen Hofffläche mit Stallgebäuden, Schuppen und Nebengebäuden und die befestigten Flächen der Wege und Zufahrten etc. werden vollständig abgebrochen und entsorgt.

Ausgleich durch Entsiegelung							
		Flächen- größe	Wertstufe	Kompensab- einheitszahl	Korrektur- faktor Flächenbed. in Begrünungs- grad	Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich (m²)	
Rückbaumaßnahmen	Nutzungstyp						
	Entsiegelung Bebauung	3448	0	0,6	0,75	-1.293	
	Entsiegelung Betonflächen	522	0	0,5	0,75	-220	
	Entsiegelung Wasser- gesamene Flächen	2125	0	0,2	0,75	-316	
Summe Flächenäquivalent Entsiegelung						gesamt	-1.832

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes werden Anpflanzungen von insgesamt 42 hochstämmigen Bäumen als Ausgleich für notwendige Baumfällungen vorgesehen.

Am Rand der verkehrsberuhigten Fläche werden 12 kleinkronige, hochstämmige Bäume der Pflanzqualität 18-20 cm geplant. Von den darüber hinaus vorgesehenen Bäumen lassen sich 21 Stück hochstämmige heimische Bäume in der Pflanzqualität 16-18 auf der Öffentlichen Grünfläche (Maßnahmefläche M2) und 9 Stück hochstämmige heimische Bäume in der Pflanzqualität 16-18 innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Maßnahmefläche M1) einordnen.

Außerhalb der Wohngebietsflächen und der zum Erhalt festgesetzten Flächen wird das Gelände mit einer Wiesenmischung angeeet. Die vorhandene Pappelplantzung zwischen der Wiese „Süd“ und der Spielfläche wird in einer Flächengröße von 1.674 m² zu einer extensiv zu pflegenden Grünfläche (Maßnahmefläche M 2) umgewandelt, die aus 30 % Gehölz- und 70 % Wiesenfläche bestehen soll. Die Parkanlage in Nähe des Bolzplatzes mit einer Flächengröße von 505 m² wird als extensive Grünfläche angelegt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist im Plangebiet die Renaturierung des vorhandenen Kleingewässers innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsfläche M 1“ geplant. Es werden die Entschlammung der Gewässersohle und die flache Ausbildung der angrenzenden Böschungen vorgesehen.

Ausgleich im Plangebiet					
Maßnahme	Flächen- größe	Verstär- kterzung	Verstär- Ausgleichs- maßnahme	Kumulator- Flächenboden- trachtungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation/ Ausgleich
Anlage Extensive Wiese M 1 11.072 m ² . Abzug Gehölzerhalt am Kleingewässer: 1.189 m ² . Abzug % Bäume heimischer Alter 25 m ² / 225 m ² . anzureichende Ausgleichsfläche: Maaanlage Wiese 11.054 m ²	1.648,00	0	0	0,75	-2.472
Umwandlung Pappelplantzung zu natu- raler Gemischter, Maßnahme M 2, anzureichende Ausgleichsfläche 1674 m ²	1.674,00	1	1	0,75	-2.511
Parkanlage Nähe Bolzplatz, Herstellen einer extensiven Grünfläche, an- zureichende Ausgleichsfläche 505 m ²	505,00	1	2	0,75	-384
Renaturierung vorh. Kleingewässer durch Offenlegung und Entschlammung der Sohle	1.002,00		2	0,75	-1.503
Summe Flächenäquivalent Ausgleich im Plangebiet					-7.244
Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation					
Summe Eingriff					13.716
Summe Ausgleich Entkopplung im Plangebiet					-1.632
Summe Ausgleich Obstwiese und Entschlammung					-7.244
Summe Fehlmenge Kompensationserfordernis					4.840

Tab. 6: Berechnung des Ausgleiches im Plangebiet

Durch die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Plangebiet bleibt für die Gesamtfläche eine erhebliche **Fehlmenge von 4.640 Flächenäquivalent (m^2)**, so dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Teil 2 des Bebauungsplanes)

An das Plangebiet und die Erwin-Fischer-Straße grenzt südöstlich, lediglich durch einen Garagenkomplex getrennt, die Grünfläche Wendorfer Wäldchen. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein Kleingewässer, das stark verschlammmt und beschattet ist. Dieses Kleingewässer soll im Randbereich entschlammmt werden. Die Böschungen sind wieder flach herzustellen.



Kleingewässer – Blick nach Norden



Kleingewässer – mit verschattendem Gehölzbestand



Uferbereich nördlicher Rand
verschlammmt und vermüllt



Uferbereich südlicher Rand
stark verschlammmt

Die in der Kostenschätzung dargelegten Preise beruhen auf Erfahrungen vorheriger ausgeführter Projekte. Die tatsächlichen Kosten hängen von einer Schlammanalyse ab, da bestimmte Grenzwerte nicht überschritten werden dürfen, um das Schlammmaterial auf Ackerflächen aufzubringen. Für die Abtrocknung des aufgenommenen

Schlammes ist die mehrmonatige Zwischenlagerung in Nähe der Aushubstelle erforderlich, da ein Straßentransport im stark durchnässten Zustand nicht möglich ist. Das Kleingewässer ist durch z.T. wild aufgewachsene Erlen und Gehölzaufwuchs in der näheren Umgebung sehr stark verschattet. Innerhalb der festgesetzten Flächen (Teil 2 des Bebauungsplanes) sind deshalb Einzelgehölze und Jungwuchs zu entfernen, um die Belichtung des Gewässers zu verbessern.

Externer Ausgleich durch Renaturierung Kleingewässer im Wendorfer Wäldchen						
Maßnahme	Flächen- größe	Verursache- derung	Verluste Aus- gleichsmaßnah- me	Korrektur- faktor Flächen- unentrichtig- ungswert	Flächenäqu- valent für Kompensatio- n/Ausgleich	
Kleingewässer im Park- anlage Wendorfer Wäld- chen, Renaturierung durch Öffnung und Teilent- schattung der Rand- bereiche, Flächengröße mit Böschungserosion 1136 m ²	1.136,00		2	4	0,75	-1.698
Geoprenurierung M3: Umpflanzung Flächen Klein- gewässer, Einzelgehölze entfernen, Reduzierung der Beschattung durch Gehölz- entnahme	1.955,00		2	4	0,75	-2.948
Summe Flächenäquivalent externer Ausgleich						- 4.643
Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation						
Summe Eingriff						4.640
Summe externer Ausgleich						-4.643
Summe Überschuss						-2

Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche Wendorfer Wäldchen kann der ermittelte Eingriff vollständig kompensiert werden.

2.4.4 Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen B-Plan Nr. 71/08 Wohnpark Erwin-Fischer-Straße

Maßnahme	Menge	Einheit	ET	GE
1 Ausgleich Baumpflanzung im Plangebiet				
1.1 Baumgruben herstellen	42	Stck	8,00 €	336,00 €
1.2 Baumgrube mit Substrat verfüllen	42	Stck	12,00 €	504,00 €
1.4 Hochstamm, STU 16-18	42	Stck	110,00 €	4.620,00 €
1.6 Baumdreibeck	42	Stck	35,00 €	1.470,00 €
1.7 Wildverbiß/Fegeschutz	42	Stck	10,00 €	420,00 €
1.8 Baumscheiben Mulchabdeckung	42	Stck	6,00 €	252,00 €
1.9 Fertigstellungspflege Bäume	42	Stck	8,00 €	336,00 €
1.10 Wässern Bäume F-Pflege, 5x	42	Stck	25,00 €	1.050,00 €
1.11 E-Pflege Hochstämme, 2 Jahre	42	Stck	12,00 €	504,00 €
1.12 Pflegeschnitte zu Erhaltende Bäume	8	Stck	150,00 €	1.200,00 €
				10.692,00 €
2 Wiesenansaat im Plangebiet				
2.1 Oberboden lockern	5850	m2	0,15 €	877,50 €
2.2 Feinplanum Ansaatflächen	5850	m2	0,10 €	585,00 €
2.3 Ansaat Landschaftsrasen mit Kräutern	5850	m2	0,20 €	1.170,00 €
2.4 Fertigstellungspflege Ansaat	5850	m2	0,20 €	1.170,00 €
2.5 2-schürige Mahd, 2 Jahre	5850	m2	0,30 €	1.755,00 €
				5.557,50 €
3 Umwandlung Pappelpflanzung				
Fällung Pappeln von D=25 bis D=100 cm, mit				
3.1 Stubben	83	Stck	110,00 €	9.130,00 €
3.2 Oberboden lockern	500	m2	0,15 €	75,00 €
3.3 Feinplanum Pflanzflächen	500	m2	0,10 €	50,00 €
3.4 Bodenverbesserung liefern u. einarbeiten	500	m2	0,15 €	75,00 €
3.5 Hackschnitzelabdeckung	500	m2	3,50 €	1.750,00 €
3.6 Strauchpflanzung, Str. ø8, 60-100	500	Stck	1,80 €	900,00 €
3.7 Wildschutzzaun Höhe 175 cm	500	m	12,00 €	6.000,00 €
3.8 Fertigstellungspflege (1 Jahr)	500	m2	0,60 €	300,00 €
3.9 Entwicklungspflege (2 Jahre)	500	m2	1,20 €	600,00 €
3.10 Bewässerungsgänge	10	Stck	150,00 €	1.500,00 €
				20.380,00 €
4 Pflanzung für Extensive Grünfläche Nähe Spielplatz				
4.1 Oberboden lockern	150	m2	0,30 €	45,00 €
4.2 Feinplanum Pflanzflächen	150	m2	0,20 €	30,00 €
4.3 Bodenverbesserung liefern u. einarbeiten	150	m2	0,15 €	22,50 €
4.4 Hackschnitzelabdeckung	150	m2	4,50 €	675,00 €
4.5 Strauchpflanzung, Str. ø8, 60-100	150	Stck	1,80 €	270,00 €
4.6 Fertigstellungspflege (1 Jahr)	150	m2	0,60 €	90,00 €
4.7 Entwicklungspflege (2 Jahre)	150	m2	1,20 €	180,00 €
4.8 Bewässerungsgänge	10	Stck	80,00 €	800,00 €
				2.112,50 €

Entschlammung Kleingewässer im Plangebiet

Entsaueranlage (Kämgwasser) mit 1 kg
Kämgwasser durch Umgehung der
Entsaueranlage bei ca. 500 m

Auswertung: Differenzierung für Schlammwasser:

5.1	100 m2 Tauchflächenschiebe + Tiefe 1,0 m				
5.2	Baustelleneinrichtung	1	Psch	1.500,00 €	1.500,00 €
5.3	Schlammabnahme aus Kleingewässer	520	m3	6,50 €	3.380,00 €
5.4	Schlammaushub im Gelände zwischenlagern	520	m3	2,20 €	1.144,00 €
5.5	Schlamm laden, transportieren u. abladen	520	m3	4,00 €	2.080,00 €
5.6	Schlamm aufbringen, verteilen und einarbeiten	520	m3	2,50 €	1.300,00 €
5.7	Böschungsbereich bearbeiten	500	m2	3,00 €	1.500,00 €
					10.904,00 €

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung wurde aus Sicht von Natur und Landschaft ein Fachbeurteilplan, Umweltbericht, erarbeitet. Neben der Nutzung großräumiger Planvorgaben für M-V wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort erhoben und die ermittelten Eingriffe mit Hilfe der Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M-V bilanziert.

Die Ergebnisse des Fachbeurteilplanes sind mit Eingriffsermittlung und Ausgleichsdarstellungen in den Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Plan, Teil A und die Textlichen Festsetzungen, Teil B, übernommen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher in Abstimmung mit Fachbehörden der Hansestadt Wismar. Die Ausführung der Maßnahmen wird durch die Verwaltung der Hansestadt Wismar ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nach weiteren drei Jahren kontrolliert.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar soll eine Brachfläche einer ehemaligen Hofstelle städtebaulich geordnet und für Bebauung mit Eigenheimen vorbereitet werden.

Im Plangebiet werden ein Allgemeines Wohngebiet und Verkehrs- bzw. Grünflächen ausgewiesen. Die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen dient der Einrichtung einer Grünverbindung zwischen den Grünflächen des Wohngebietes Wendorf und der offenen Landschaft des Landschaftsschutzgebietes „Wismar-West“. Gleichzeitig dienen die herzurichtenden Gärten des neuen Wohngebietes der Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und die vorgeschlagenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern bewertet. Die Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Böden und Bodenfunktionen und die damit verbundenen Biotop- und Nutzungstypen durch Versiegelungsmaßnahmen für zukünftige Bebauung und Erschließung. Darüber hinaus kommt es im Zusammenhang mit der Planung zum Verlust geschützter Bäume.

Die Böden sind seit Jahrhunderten durch Nutzungen anthropogen überformt. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden die Anlage von extensiven Wiesen- und heimischen Gehölzflächen mit der Pflanzung von 42 hochstämmigen Bäumen und die Teilentschlammung des Kleingewässers im Plangebiet vorgeschlagen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen für Vermeidung, Minimierung und Ausgleich die, durch die Gebietsentwicklung vorbereitete Eingriffe, im Plangebiet nicht ausgleichbar sind.

Ein Ausgleich des Eingriffes ist nur möglich, wenn externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Durch die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes im Plangebiet bleibt für die Gesamtfläche eine Fehlmenge von 5 727 Flächenäquivalent (m^2), so dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Um den Eingriff mit externen Ausgleichsmaßnahmen vollständig auszugleichen, werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der benachbarten Grünflächen Wendorfer Wäldchen durchgeführt.

gebilligt durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 26. 06. 2011

Der Bürgermeister

