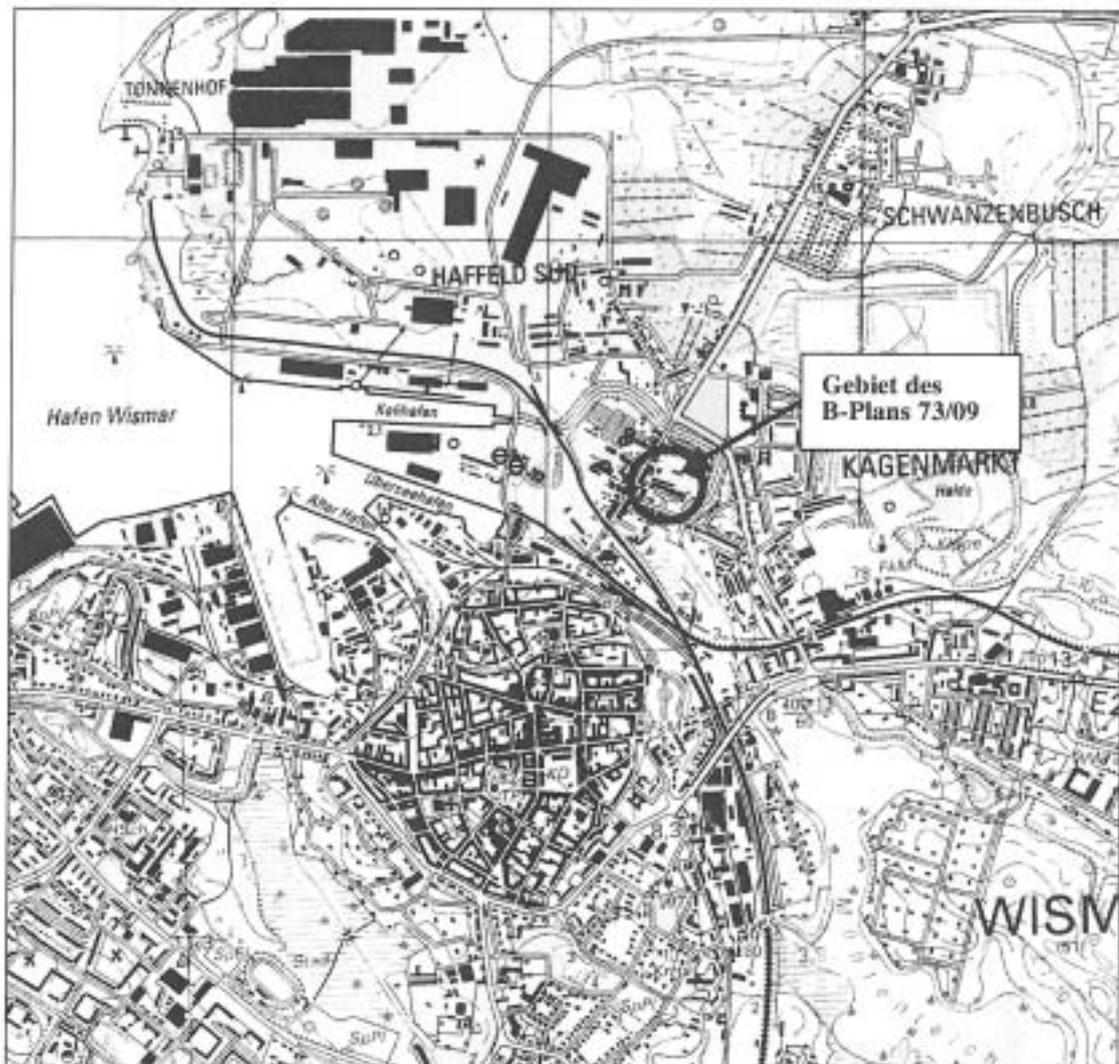


**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 73/09
„Seniorenwohnanlage Poeler Straße 51“
mit Umweltbericht**

**Für den Bereich „Poeler Straße, Rabenhof, Wallensteingraben“
Hansestadt Wismar**

Stand März 2011

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 31.03.2011



Hansestadt Wismar, Bauamt, Kopenhagener Str. 1, 23966 Wismar

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6 b, 22765 Hamburg

Mail: plankontor-hamburg@t-online.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Tel.: 040-39 17 69 / Fax: 040-39 17 70

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Stadtplaner/SRL, Dipl. Geoökol. Stefan Stitz

W 438 / 05.04.2011

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanverfahrens.....	1
2.0	Lage und Größe des Plangebietes	1
3.0	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	2
4.0	Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung.....	2
5.0	Inhalt der Flächennutzungsplanung/Bestehendes Planungsrecht	3
6.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	3
7.0	Planinhalt	5
7.1	Planerisches Grundkonzept.....	5
7.2	Art der baulichen Nutzung	7
7.3	Stellplätze und Nebenanlagen	7
7.4	Maß der baulichen Nutzung	8
7.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
7.6	Erschließung.....	9
7.6.1	Verkehrerschließung	9
7.6.2	Technische Infrastruktur.....	10
7.6.3	Hochwasserschutz.....	11
7.6.4	Altlasten / Munitionsbelastung	12
7.6.5	Immissionsschutz.....	13
7.6.6	Trinkwasserschutzgebiete	16
7.7	Belange des Denkmalschutzes	17
7.8	Flächenberechnungen	18
8.0	Umweltbericht	19
8.1	Lage des Plangebietes und Kurzdarstellung der Ziele / Inhalte des Bebauungsplanes....	19
8.2	Schutzgebiete	20
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
8.3.1	Schutzgut Mensch.....	20
8.3.2	Schutzgut Pflanzen / Biotope	24
8.3.3	Schutzgut Tiere	26
8.3.4	Schutzgut Boden	36
8.3.5	Schutzgut Wasser.....	37
8.3.6	Schutzgut Klima / Luft	38
8.3.6	Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild.....	38
8.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
8.3.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	39

8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	40
8.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	43
8.7	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	45
8.8	Überwachung der Umweltauswirkungen	45
8.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	46
9.0	Planungsverfahren.....	47

1.0 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanverfahrens

Die Rechtsgrundlage des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 73/09 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

Folgende weitere Rechtsgrundlagen liegen wie folgt vor:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687/719)

2.0 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet, zwischen der Poeler Straße im Westen und dem Wallensteingraben (ein Gewässer I. Ordnung, als Abflussgraben aus dem südöstlich der Stadt gelegenen Mühlenteich) im Osten befindet sich in einem Stadterweiterungsgebiet aus dem Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Dies ist unter anderem durch die überwiegend geschlossene Blockrandbebauung mit Wohngebäuden aus der Gründerzeit entlang der Poeler Straße erkennbar. Die rückwärtigen Flächen waren historisch eher gewerblich genutzt, z.B. durch einen großen Gartenbaubetrieb auf der Nordwestseite der Poeler Straße und durch unterschiedliche Gewerbebetriebe auf der Südostseite sowie nördlich der Rabenstraße. Im Geltungsbereich des B-Plans, auf dem Grundstück Poeler Straße 51, den Flurstücken 4373 und 4374/4 der Flur 1 der Gemarkung Wismar war dieses die Firma E. H. Böckler - Wismarer Brunnen- und Wasseranlagenbau GmbH, später Funke-Brunnenbau. Der Betrieb hat bereits vor mehreren Jahren an diesem Standort seine Betriebstätigkeit eingestellt, so dass in den vergangenen Jahren im Vorderhaus noch eine geringe Büronutzung vorhanden war und im rückwärtigen Bereich einige Gebäude als Lagerschuppen genutzt wurden.

In den 1990er Jahren begann eine Neustrukturierung des Gebietes zwischen Poeler Straße, Rabenstraße und Wallensteingraben hinsichtlich der Nutzung. Sichtbare Zeichen der Umstrukturierung sind die südlich an das Plangebiet angrenzenden Neubauten der altengerechten Wohnanlage "Rabenhof", von der Rabenstraße und dem Rabenhof erschlossen und im Norden auf dem ehemaligen Betriebsgelände einer Wohnungsbaugesellschaft die ersten Gebäudeabbrüche zur Vorbereitung später zu bauender Wohnungen.

Neben dem Baugrundstück wird bis zur Straßenmitte der Teil des Flurstückes 3622/15 (Poeler Straße) mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, der direkt an das Baugrundstück Poeler Straße 51 angrenzt. Im Osten wird die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mittig in der Wasserfläche des Wallensteingrabens (Flurstück 4357/11) festgesetzt und im Bereich der geplanten Fußgängerbrücke wird der gesamte zukünftige Brückenbereich bis an den östlich des Grabens verlaufenden Uferweg (Flurstück 4411/5) in den B-Plangeltungsbereich mit einbezogen.

3.0 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Im Flächennutzungsplan wurde durch die Darstellung des Bereiches zwischen der Poeler Straße und dem Wallensteingraben als Wohnbaufläche eine Umstrukturierung dieses ehemals stark gewerblich geprägten früheren Vorstadtbereiches zu einem innenstadtnahen Wohngebiet vorbereitet. Ebenso wie das nördlich vom Plangebiet angrenzende ehemals gewerblich geprägte Gebiet, ist auch die Fläche des Bebauungsplanes Wismar 73/09 im Bestand 2009 durch einen langen Leerstand der ehemals gewerblich genutzten Flächen und Gebäude geprägt.

Nach einem längeren Leerstand der Anlagen auf dem Grundstück Poeler Straße 51 wurde das Grundstück an einen neuen Bauträger verkauft, der dort beabsichtigt, eine Seniorenwohnanlage zu bauen, die aber planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Eine Betreuung dieser Seniorenwohnanlage soll dann durch denselben Wohlfahrtsverband erfolgen, der auch die angrenzende Altenwohnanlage "Rabenhof" betreut. Die südlich angrenzende Wohnbebauung erfolgt auf der Rechtsgrundlage des seit dem 05.11.2005 rechtskräftigem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/98 „Altengerechte Wohnanlage Rabenstraße Wismar.“ Damit fügt sich diese geplante Entwicklung in die Flächennutzungsplandarstellung als Wohnbaufläche ein und die Planung steht in Übereinstimmung mit der schon 1999 begonnenen verbindlichen Bauleitplanung des VEP 23/99 in der direkten Nachbarschaft, die für dieses Gebiet eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen hatte. Der VEP 23/99 wurde aufgrund Nichteinhaltung zeitlicher Rahmenbedingungen durch den Vorhabenträger am 28.05.2009 aufgehoben. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt im Bereich des ehemaligen VEP 23/99 (nördlich des Gebietes des B-Plans 73/09) die Aufstellung des Bebauungsplanes 78/10 zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes.

Zur Realisierung der geplanten Wohnanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 73/09 mit seniorenfreundlichen Wohnungen in dem früher gewerblich geprägten Bereich war es erforderlich, auf der Grundlage des von dem neuen Grundeigentümer geplanten Projektes, eine neue verbindliche Bauleitplanung zu beginnen. Der zukünftige Grundeigentümer, die ewp Bau GmbH & Co. KG, 19243 Wittenburg, hat mit Schreiben vom 18.12.2008 bei der Hansestadt Wismar die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Umsetzung des geplanten Projektes einer Seniorenwohnanlage im Bereich Poeler Straße 51 beantragt. Am 26.02.2009 hat dann die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 07. März 2009 im Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht.

4.0 Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Im Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (Stand Januar 2009) wird die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum und Tourismusedwicklungsraum eingestuft. Im Jahre 2009 hatte Wismar ca. 44.750 Einwohner. Als kreisfreie Stadt ist Wismar umrahmt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg mit Grevesmühlen als Kreisstadt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind in ca. 45 km westlicher Entfernung die Hansestadt Lübeck (Schleswig-Holstein), in ca. 25 km südlicher Entfernung die Landeshauptstadt Schwerin und in ca. 45 km nordöstlicher Entfernung die Hansestadt Rostock.

Westmecklenburg soll sich als überregional bedeutsamer Logistikstandort entwickeln. Dazu sollen die großräumigen und überregionalen Verkehrsverbindungen gesichert und ausgebaut werden. Dies gilt insbesondere auch für die seeseitige Anbindung des Seehafens Wismar in Verbindung mit der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit. Wismar ist über die Autobahn A 20 überregio-

nal mit den Hansestädten Lübeck und Rostock und über die B 106 mit der Landeshauptstadt Schwerin verbunden. Über die A 20 und weiterführend über die A1 ist Wismar auch an den Hamburger Hafen angebunden. Des Weiteren ist Wismar über die A 14 an die A 24 und somit Berlin und dann weiterführend über die A 10 und A 2 bis nach Magdeburg angebunden.

Im Schienenverkehr ist Wismar mittels einer Stichbahnstrecke an den Bahnknotenpunkt Bad Kleinen, ca. 13 km südlich von Wismar, an die überregionalen Strecken nach Lübeck und Rostock und über Schwerin, Hagenow und Ludwigslust an die Hauptstrecke Berlin-Hamburg angebunden.

Ein Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms ist die Sicherung der Daseinsvorsorge, die besagt, dass die Lebensbedingungen der Einwohner und Einwohnerinnen aller Generationen in allen Teilräumen Westmecklenburgs erhalten und weiter verbessert werden sollen. Durch die deutliche Verschiebung der Altersstruktur steht die Planung einer Seniorenwohnanlage nördlich der Innenstadt in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Ähnlich wie in anderen attraktiven kleinen und mittleren Städten an der Küste und in den landschaftlich attraktiven Seenstandorten, gibt es eine zunehmende Nachfrage nach derartigem Wohnraum der noch aktiven Generation der Senioren als 55-plus, die zum Teil aus Ihrem alten Wohnumfeld, sei es aus dem Großraum Hamburg oder Berlin, aber auch aus entfernteren Räumen in Nordrhein-Westfalen, sich einen neuen attraktiven Wohnort mit hohem Freizeitwert suchen. Somit werden durch solche Wohnanlagen nicht nur ältere Menschen aus Wismar angesprochen, sondern es kommt zu Zuzügen auch aus weiter entfernten Regionen Deutschlands.

5.0 Inhalt der Flächennutzungsplanung/Bestehendes Planungsrecht

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar vom 26.11.1990. Der Bereich des Bebauungsplanes mit den Flurstücken 4373 und 4374/4 der Flur 1 östlich der Poeler Straße ist vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch die direkt angrenzenden Bauflächen sowohl nördlich, als auch südlich des Plangebiets sind als Wohnbauflächen dargestellt. Westlich der Poeler Straße ist parallel zur Straße ein ca. 35,0 m breiter Streifen als Wohnbaufläche dargestellt. Dahinter beginnt eine Flächendarstellung als gewerbliche Baufläche (im Norden) und als Sondergebiet mit hafenbezogenem Gewerbe. Östlich des Wallensteingrabens sind Kleingartenflächen dargestellt und am Philosophenweg wieder Wohnbauflächen.

6.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Grundstück ist seit vielen Jahren ungenutzt bzw. sehr stark untergenutzt. Etwa zwei Drittel des Grundstücks sind aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung immer noch durch Betonflächen versiegelt. Der rückwärtige, östliche Teil hat in größerem Umfang unversiegelte Flächen und dort haben sich in den vergangenen Jahren verschiedene kleinere Gehölze entwickeln können. Dort vorhandene größere Bäume, z.T. Pappeln, haben sich teilweise sehr frei und ausladend entwickelt und teilweise ist früherer Windbruch so liegen geblieben. Ein größerer Baumbestand, ebenfalls überwiegend Pappeln, steht an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Direkt an der Poeler Straße befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude als früheres Verwaltungs- und Bürogebäude. Östlich angrenzend steht ein weiteres zweigeschossiges ehemaliges Werksgebäude mit ca. 350 qm Grundfläche und an der südwestlichen Grundstücksgrenze steht

auf ca. 100 m Länge ein ca. 1.650 qm Grundfläche umfassendes eingeschossiges ehemaliges Lager- und Produktionsgebäude. Diese baulichen Anlagen haben, auch wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, Bestandsschutz. Um das geplante Vorhaben, für den der Bebauungsplan aufgestellt wird, vollständig umsetzen zu können, bedarf es allerdings des Abbruchs der vorhandenen baulichen Anlagen. Daher werden diese Gebäude mit einer Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung gekennzeichnet als „zukünftig entfallendes Gebäude.“

Die vorhandene Geländehöhe fällt von 2,52 m ü. HN an der Einfahrt zur Poeler Straße bis zu 0,88 m ü. HN im östlichen Grundstücksteil. Die Höhen um 0,90 m ü. HN entsprechen der ursprünglichen historischen Grundstückshöhe. Diese Geländehöhe ist stark überschwemmungsgefährdet, da bei Hochwasser der Ostsee das Hochwasser in den Wallensteingraben drückt und dieses dann zu Überflutungen in den Uferbereichen führen kann.

Zu dem Zeitpunkt der Vermessung am 28.04.2009 des Geländes zur Herstellung der B-Planunterlage, lag der Wasserspiegel des Wallensteingrabens bei ca. - 0,10 HN (entspricht etwa + 0,05 NN oder NHN).

Die mittlere Betriebsfläche der ehemaligen Gewerbefläche lag bei ca. 1,70 m ü. HN und parallel des Wallensteingrabens wurde ein kleiner Damm mit Scheitelhöhen von 1,20 bis 1,60 m ü. HN angelegt zum Schutz vor Hochwasser. Östlich des Wallensteingrabens hat der Damm mit Uferweg eine Höhe von 2,30 m ü. HN, um die dahinter liegenden Kleingärten und rückwärtigen Hausgärten vor Hochwasser zu schützen.

Südlich des Plangebietes wurde bei der Neubebauung des Grundstücks am Rabenhof das Gelände auf ca. 2,90 m ü. HN erhöht, so dass an der Grundstückskante zu Planungsbeginn ein Geländesprung von ca. 1,20 m besteht. Nördlich des Plangebietes auf dem leer stehenden ehemaligen Wohnungsbau-Bauhofgrundstück ist die Geländehöhe ebenfalls, allerdings schon zu DDR-Zeiten, auf ca. 2,50 m ü. HN angehört worden.

Die Fahrbahn der Poeler Straße hat eine Höhe von ca. 2,45 m ü. HN (dieses entspricht 2,60 ü. NN oder NHN). Das nördlich des Plangebietes angrenzende Wohnhausgrundstück Poeler Straße 53 hat im rückwärtigen Hofbereich eine Höhe von ca. 1,98 m ü. HN.

Diese Höhenlagen sind im Rahmen der Neuplanung zu beachten, da es auch weiterhin möglich sein soll von der neuen Planstraße in dem Gebiet des B-Plans 73/09 diese nördlich gelegenen rückwärtigen Grundstücke anfahren zu können.

In der Blockrandbebauung der Poeler Straße mit hauptsächlich dreigeschossigen Wohnhäusern (das Erdgeschoss meist als Hochparterre, und ausgebauten Dachgeschossen), überwiegend aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts, stellt das nur zweigeschossige Bürohaus und die frühere Betriebseinfahrt eine erkennbare Lücke dar. Das Wohnhaus Poeler Straße 49, an welches der Neubau anschließt, hat eine Firsthöhe von 13,12 m über angrenzendem Straßenniveau. Während in Richtung Norden nur direkt an der Poeler Straße sich die Wohnnutzung fortsetzt, setzt sich die Wohnbebauung im Süden einerseits als Blockrandbebauung an der Poeler Straße fort, und andererseits gibt es jetzt zwischen Poeler Straße und Wallensteingraben eine neue und ausschließliche Wohnbebauung. Dort befinden sich direkt südlich der Plangebietsgrenze fünf neue zweigeschossige Wohnhäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Die Wohnungen sind hier altengerecht ausgestattet (Rabenhof 4-8).

7.0 Planinhalt

7.1 Planerisches Grundkonzept

Die geplante neue Erschließung des Plangebiets und die geplante Anordnung der neuen Gebäude wird die historische in Ost-West-Richtung verlaufende Grundstücksstruktur wieder aufgreifen.

Von der Poeler Straße abzweigend wird die Planstraße A als neue öffentliche Verkehrsfläche direkt an die nördliche Grundstücksgrenze gelegt und verläuft in einer Länge von rund 180 m bis fast an den Wallensteingraben. Dort wird eine Wendeanlage errichtet, die auch das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglicht. Um eine gute Vernetzung des Wohngebietes in die Umgebung zu gewährleisten, wird aus der Wendeanlage heraus ein Geh- und Radweg mittels einer Fußgängerbrücke über den Wallensteingraben geführt bis an den östlich des Grabens verlaufenden uferparallelen Gehweg. Hierüber sind dann auch die am Philosophenweg und in dortiger Nachbarschaft befindlichen Einkaufsläden gut zu Fuß zu erreichen. Für den Wallensteingraben als Gewässer I. Ordnung ist gemäß § 108 Abs. 1a LWaG, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (STAUN), Bereich Wasser und Boden, die zuständige Wasserbehörde. Wenn der Bau einer Fußgängerbrücke später auf der Rechtsgrundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet wird, entfällt „eigentlich“ nach § 82 Abs. 2 LWaG die wasserrechtliche Anzeigepflicht gegenüber dem STAUN als zuständige Wasserbehörde. In diesem Fall bleibt aber die Anzeigepflicht bestehen, da aufgrund des Detaillierungsgrades der Unterlagen auf der B-Planebene (1:500 Lageplan) keine abschließende wasserwirtschaftliche und rechtliche Beurteilung durch das STAUN möglich ist.

Durch die Lage der Verkehrsflächen an der Nordgrenze des Plangebietes ist es möglich, in Zukunft von verschiedenen Punkten in Richtung Norden einen Anschluss an ein zukünftiges Wohngebiet zu realisieren, welches dort im Rahmen einer Überplanung des bisherigen VEP 23/99 und des seit Ende 2010 in Aufstellung befindlichen B-Plans 78/10 neu konzipiert werden soll. Das nördlich angrenzende Plangebiet soll zukünftig hauptsächlich über eine neue Planstraße weiter im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 73/09, an die Poeler Straße angebunden werden. Dort ist der Bau einer leistungsfähigen und mit besseren Sichtverhältnissen ausgestatteten Straßenanbindung möglich. Eine Straßenanbindung aus dem Norden an die Planstraße A im B-Plangebiet 73/09 ist nur ein Zusatzangebot. Dieses ermöglicht außerdem, dass auch die Bewohner und Besucher aus dem Plangebiet 73/09 in Zukunft die Verkehrsanbindung weiter nördlich in der Poeler Straße mitnutzen können.

Südlich der neuen Planstraße sollen insgesamt vier größere, d.h. ca. 47,0 m lange zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser errichtet werden können. Da die dort geplanten altengerechten Wohnungen durch Laubengänge auf der Nordseite erschlossen werden, erreichbar durch ein etwas vorgelagertes Treppenhaus mit Fahrstuhl, ist es möglich, alle Wohnungen in Richtung Südwesten zu orientieren. Diese Gebäude sind an den Giebelseiten zweigeschossig und im Mittelbereich dreigeschossig und enthalten insgesamt 76 Wohnungen. Diese Abstufung der Geschossigkeit wird bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht übernommen, um hier bei der späteren Realisierung der Planung noch gestalterische Alternativen zu ermöglichen. Am Ostende der Planstraße und im Südwesten an der Rückseite der Grundstücke Poeler Straße 41-49 werden 2 jeweils dreigeschossige kleinere Wohngebäude mit zusammen 12 Wohnungen geplant. Zur Böschungsoberkante des Wallensteingrabens halten die nächstgelegenen Wohngebäude einen Abstand von 12,0 m.

Das zweigeschossige Bürogebäude an der Poeler Straße 51 wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, der die Trauf- und Dachhöhe der südlich angrenzenden Gebäude aufnimmt und dadurch eine Viergeschossigkeit erreicht. Das Gebäude Poeler Straße hat trotz seiner Dreigeschossigkeit, aber mit hohem Hochparterre, eine Firsthöhe von 13,12 m über Straßenniveau. Ein

viergeschossiger Neubau Poeler Straße 51 würde eine etwas geringere, ein fünfgeschossiger Neubau eine etwas höhere Gebäudehöhe haben. In den Obergeschossen sollen ca. 5 Wohnungen entstehen und für das Erdgeschoss sind Gemeinschaftsräume und Räume für den örtlichen Wohlfahrtsverband, der die Seniorenwohnanlage betreut, geplant. Somit werden insgesamt 93 Wohnungen geplant.

Damit sowohl das Gelände als auch die Erdgeschosswohnungen hochwassersicher sind, soll das Gelände auf + 2,90 m ü. HN (dies entspricht +3,05 m ü. NN, bzw. NHN) angehoben werden und bei den Wohnhäusern wird durch die textliche Festsetzung 7.1 bestimmt, dass bei einer Wohnnutzung die Erdgeschossfußbodenhöhe bei 3,10 ü. HN (3,25 m ü. NN, bzw. NHN) liegen muss. Um sicherzustellen, dass auf der anderen Seite die Neubauten nicht zu hoch aus dem Gelände herausragen, wird gleichzeitig im Teil B unter 7.1 festgesetzt, dass die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) maximal 3,60 m ü. HN betragen darf. Durch diese Festsetzung einer maximalen Erdgeschosshöhe wird erreicht, dass von dem ca. 3,00 m hohen Gehwegniveau der Planstraße (bei 2,90 m ü. HN für die Fahrbahn) eine Rollstuhl- und Rollatorgerechte Befahrbarkeit des Weges vom Gehweg zum Hauseingang erreicht werden kann.

An den Randbereichen des Plangebietes muss das Gelände und damit auch die Planstraße an die vorhandene Geländehöhe angeglichen werden. So beginnt die Planstraße bei einer Höhe von 2,53 m ü. HN an der Poeler Straße und erreicht ca. 50 m weiter östlich, im Bereich des ersten Hauseingangs, die Sollhöhe von 2,90 m ü. HN. Das Höhenniveau der Planstraße bleibt dann bis zu dem Wendepunkt bei 2,90 m ü. HN und erst der dort anschließende Gehweg senkt sich bis zum Wallensteingrabenufer auf 2,30 ü. HN ab. Dieses wäre auch die Höhe der Fußgängerbrücke über den Wallensteingraben, da der östliche Uferweg ebenfalls bei 2,30 m ü. HN liegt.

Westlich parallel des Grabens besteht die Möglichkeit ebenfalls einen uferparallelen Gehweg anzulegen, der im Süden bis an die Rabenstraße führt. In Übereinstimmung mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche am Westufer des Wallensteingrabens in dem südlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/98 wird auch im B-Plan 73/09 uferparallel eine private Grünfläche festgesetzt, in welche das Gehrecht für die Allgemeinheit integriert wird. Die private Grünfläche erhält eine Breite von 7,0 m, gemessen von der Oberkante Böschung des Wallensteingrabens. Nach Landeswassergesetz vom 23.02.2002 hat im Außenbereich der gesetzlich geschützte Uferlandstreifen eine Breite von 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante. Das STAUN als zuständige Behörde hat im Rahmen des B-Planbeteiligungsverfahrens nach § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG für diesen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebietes den Gewässerrandstreifen mit einer reduzierten Breite von 4,00 m festgesetzt. Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht für den uferparallelen Weg hat daher einen Abstand von mindestens 4,0 m von der Oberkante Böschung des Wallensteingrabens. Dieser 4,0 m Abstandstreifen liegt dann innerhalb der uferparallel festgesetzten privaten Grünfläche. In dem südlich angrenzenden Gebiet der Altenwohnanlage "Rabenhof" ist die weiterführende Fläche im Uferbereich für solche Wegführung freigehalten, die dort ebenfalls in eine private Grünfläche integriert ist. Um die Bäume direkt am Ufer erhalten zu können, soll direkt am Ufer keine Geländeerhöhung erfolgen und der westliche Uferweg findet daher bei ca. 1,30 m ü. HN seinen Anschluss an das südliche Grundstück.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnanlagen sollen auf Sammelparkplätzen in dem allgemeinen Wohngebiet realisiert werden, wobei dort auch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden können.

Für die 93 altengerechten Wohnungen werden insgesamt 44 Stellplätze angeboten, d.h. 0,47 STP/WE. Aufgrund der Erfahrungen vergleichbarer Anlagen wird ein Schlüssel von 0,2 STP/WE, wie er für Seniorenwohnanlagen sonst angewendet wird, für zu gering angesehen. Ein Schlüssel von fast 0,5 STP/WE ist dagegen erfahrungsgemäß in einer innenstadtnahen Lage für eine solche Wohnanlage als ausreichend anzusehen. In der öffentlichen Verkehrsfläche können

darüber hinaus mindestens 14 Besucherparkplätze erstellt werden. Die differenzierte räumliche Festsetzung der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum erfolgt nicht und bleibt der späteren Erschließungsplanung überlassen.

Selbst wenn es zu Grundstücksteilungen kommt, soll eine zusammenhängende Freiflächengestaltung realisiert werden. Die Erdgeschosswohnungen erhalten alle kleine individuelle Vorgärten und Terrassen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird südlich der Verkehrsflächen gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der städtebaulichen Festsetzung I/1.1 im Teil B des Bebauungsplanes wird darüber hinausgehend festgesetzt, dass die sonst als Ausnahme zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier auch als Ausnahme nicht zulässig sind. Dieser Ausschluss begründet sich sowohl in dem hohen Flächenbedarf als auch in dem hohen Störgrad solcher Nutzungen für die angrenzende Wohnnutzung.

7.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Im Teil B wird in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 3 bestimmt, dass Stellplätze, auch als überdachte Stellplätze oder Garagen, nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der in der Planzeichnung für diesen Zweck festgesetzten Flächen gebaut werden dürfen. So wäre es möglich Garagen auch als Kellergaragen in den so genannten Baufenstern zu errichten, wobei in dem Fall des Baus von Kellergaragen insbesondere die Gefährdung durch Hochwasser zu beachten ist.

Ansonsten sind abweigend von der Planstraße A die Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt. Durch diese Flächenbegrenzung möglicher Stellplatzanordnungen wird sichergestellt, dass in der Wohnanlage größere Freiräume ohne die sonst störenden, abgestellten Kraftfahrzeuge erhalten und als wohnungsnaher Erholungsflächen gestaltet werden können. Da es vielfach, teilweise erst einige Jahre nach dem Erstbezug solcher Anlagen, den Wunsch gibt anstelle der offenen Stellplätze auch überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen anzubieten, wird im Teil B I/3. geregelt, dass dieses auf den entsprechenden Flächen möglich ist.

Aus gestalterischen Gründen wird dabei bestimmt, dass derartige Carport- oder Garagenanlagen aber nur zusammenhängend realisiert werden dürfen und dann jeweils mindestens 4 Carports oder Garagen umfassen müssen. So könnte z.B. eine Stellplatzanlage entstehen, die auf einer Seite eine Carportreihe anbietet und auf der anderen Seite eine Reihe von offenen Stellplätzen. Nur für die direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche am östlichen Rand des Wendeplatzes abgehenden privaten Stellplätze wird der Bau von Carports und Garagen ausgeschlossen.

Zur Minderung möglicher gegenseitiger Störungen in dem Wohngebiet wird in Teil B unter I/4. der Bau von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung ausgeschlossen. Weiterhin wird dort bestimmt, dass die Abfallbehälter konzentriert und nur an den dafür in der Planzeichnung markierten Standorten (mit der Kennzeichnung "M") gebaut werden. Diese Standorte sind für die auf der Planstraße fahrenden Entsorgungsfahrzeuge dann jeweils gut erreichbar.

Der Bau weiterer Nebenanlagen wird ausgeschlossen mit Ausnahme der Zulässigkeit des Baus eines Gartenpavillons mit einer Grundfläche von maximal 25 qm.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem allgemeinen Wohngebiet bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Um den Charakter einer stark durchgrünzten Wohnanlage zu schaffen und zu erhalten, wird abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO die sonst übliche zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v.H. durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen in diesem Plangebiet auf 35 v.H. beschränkt. Siehe Teil B I/2.

In der städtebaulichen Festsetzung Nr. 2.2 wird für die direkt an den Wallsteingraben angrenzende Grundstücke eine geringfügige Überschreitung zugelassen. Die dort festgesetzte private Grünfläche ist zwar ein Teil des Baugrundstücks, aber nur der als WA-Gebiet festgesetzte Grundstücksteil kann als „Berechnungsgrundlage“ für die GRZ-Ermittlung herangezogen werden. Aufgrund dieses Umstandes wird gemäß § 16 Abs. 6 und § 17 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme eine geringfügige Überschreitung der GRZ zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass bei einer Einbeziehung der Fläche der privaten Grünfläche in die „Basisgrundstücke“ zur Ermittlung der GRZ die zulässige GRZ nicht überschritten wird. Für die Wohnverhältnisse in dem Baugebiet, aber auch für die Erholungsnutzung der uferparallelen Freiflächen entstehen durch diese eventuellen geringfügigen GRZ-Überschreitungen keine Nachteile, da durch die Festsetzung der privaten Grünfläche eine ausreichende Begrünung und Uferfreihaltung von baulichen Anlagen gesichert ist.

Daher ist in dem WA-Gebiet der maximale Versiegelungsgrad auf $(0,4 + 0,14) 54$ v.H. der Grundstücksfläche beschränkt. Angesichts des Umstandes, dass dieses Grundstück im Bestand 2009/2010 aufgrund ehemaliger Nutzung als Gewerbe- bzw. Industriefläche zu 67 v.H. versiegelt ist, ist dieses ein deutlicher Rückgang des Versiegelungsgrades in dem Plangebiet.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Direkt an der Poeler Straße sind Gebäude mit mindestens III bis höchstens IV Vollgeschossen zu errichten. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 16,10 m ü HN festgesetzt (vgl. Teil B I/8.2), was der Gebäudehöhe des südlich angrenzenden Gebäudes der Blockrandbebauung entspricht. So wird ausgeschlossen, dass beispielsweise ein- oder zweigeschossige Eckbebauungen errichtet und das Straßenbild der Poeler Straße stören könnten, und in den 5 Baufeldern im mittleren und östlichen Bereich des B-Plans werden maximal III Vollgeschosse zugelassen. Diese Festsetzung wird kombiniert mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen in Teil B unter I/7.2. Dort wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe in den Baufenstern 2 bis 6 (d.h. die Firsthöhe) maximal 15,10 m ü. HN betragen darf, d.h. max. 11,50 m über der maximal EG-Fußbodenhöhe. In der Kombination mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung II/1., dass in den Baufeldern 2 bis 6 nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° gebaut werden dürfen, ergibt sich diese Kombination von Festsetzungen, dass maximal 3 Vollgeschosse gebaut werden können und in einem darauf aufbauenden Dachraum kein zusätzlicher Ausbau als Dachgeschoss möglich ist. Dadurch kann auch davon ausgegangen werden, dass die beispielhaft für das Plangebiet genannte Anzahl von 93 Wohnungen nicht überschritten wird.

7.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Direkt an der Straßenbegrenzungslinie der Poeler Straße wird an dem dort festgesetzten Baufenster eine Baulinie festgesetzt, um die einheitliche Bebauung direkt an der Poeler Straße zu gewährleisten.

In dem gesamten übrigen Plangebiet wird die überbaubare Fläche geregelt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Im östlichen Teil des Baugebietes wird das Baufenster so weiträumig festge-

setzt, dass anstelle von zwei altengerechten Wohnhäusern dort auch eine größere Wohn- und Pflegeeinrichtung gebaut werden könnte.

Für das Baufenster 1, direkt an der Poeler Straße, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, damit der dort geplante Neubau direkt an das südlich stehende Gebäude Poeler Straße Nr. 49 heran gebaut wird. Ein Anbau an das nördlich angrenzende Gebäude Nr. 53 ist nicht möglich. Auf dem dortigen Flurstück 4372 ist ein Grenzabstand von ca. 2,0 m von Grundstücksgrenze zur Gebäudeaußenwand vorhanden und es befinden sich in der südlichen Außenwand des Hauses Nr. 53 Fenster.

Für die übrigen Baufenster wird eine offene Bauweise festgesetzt mit Ausnahme des Baufensters 6. Dort wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der bestimmt wird, dass in dem Fall des Baus einer kompakten Altenwohn- und Pflegeanlage der Bau eines Gebäudes mit einer Länge von über 50 m zulässig ist.

7.6 Erschließung

7.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verkehrsfläche der Planstraße an die städtische Hauptverkehrsstraße Poeler Straße. Die Verkehrsfläche soll in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar durch den Investor hergestellt werden und dann in das Eigentum der Hansestadt übertragen werden, so dass die gesamte Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Dieses gilt auch für die Weiterführung als Geh- und Radweg mit einer Brücke über dem Wallensteingraben.

Innerhalb der Verkehrsfläche ist eine durchgehend 5,5 m breite Fahrbahn herzustellen. Da nördlich des Plangebietes noch keine neuen Nutzungen vorhanden sind, wird auf der Nordseite der Planstraße vorerst auf die Herstellung eines Gehweges verzichtet und dort vorläufig ein 1,50 m breiter Grünstreifen angelegt. Bei der Neuplanung des nördlich anschließenden Gebietes, das jetzt über den neu aufzustellenden B-Plan 78/10 erfolgen soll, ist dann parallel zu der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans 73/09 ergänzend eine 0,80 m breite Verkehrsfläche festzusetzen. Die 1,50 m vorläufige Grünfläche und der zusätzliche 0,80 m breite Streifen ergeben dann den insgesamt 2,30 m breiten Gehweg (inkl. Sicherheitsstreifen).

Südlich parallel der Fahrbahn soll ein 2,30 m breiter Gehwegbereich entstehen und in dem Mittelabschnitt noch ein 2,0 m Streifen zum Längsparken, so dass sich in dem mittleren Abschnitt der Planstraße eine Verkehrsflächenbreite von 11,3 m ergibt.

In dem Anschlussbereich der Planstraße A an die Poeler Straße verengt sich die Planstraße A auf 8,30 m. Innerhalb der Planstraße ist eine 5,50 m breite Fahrbahn herzustellen. Beidseitig der Fahrbahn ist ein 2,30 m breiter Gehweg (inkl. Sicherheitsstreifen) anzulegen. Für die Herstellung von Fahrbahn und beidseitigem Gehweg wird entsprechend eine Breite von 10,10 m benötigt. Die „fehlenden“ 1,80 m für den Gehweg südlich der Planstraße A werden durch die Festsetzung eines 1,80 m breiten Gehrechtes (siehe Teil B: textliche Festsetzung Nr. 7) südlich der Fahrbahn der Planstraße A baurechtlich gesichert.

Dieses Gehrecht darf ab einer Höhe von 2,30 m über Oberkante des dort zu erstellenden Gehweges durch Gebäudeteile des Gebäudes Poeler Straße 51 im Baufeld 1 überkragt werden. Durch das Überkragen des Gehweges durch die Obergeschosse eines möglichen Neubaus kann für dort geplante Wohnungen ein größeres Flächenangebot vorgehalten werden kann. Jegliche Bebauung der mit einem Gehrecht belegten Fläche innerhalb des Baufeldes 1 ist mit Ausnahme der Herstellung eines Gehweges unzulässig (siehe Teil B: textliche Festsetzung Nr. 9). Jegliche Bebauung

beinhaltet auch, dass keinerlei Mauer, Pfeiler oder sonstige Stützen für überkragende Gebäudeteile zulässig sind. Hintergrund ist, dass eine Tunnelwirkung für Fußgänger in diesem Bereich ausgeschlossen werden soll.

In dem östlichen Abschnitt wird ein für dreiachsige Müllfahrzeuge geeigneter Wendepunkt mit dem Durchmesser der Verkehrsfläche von 22,5 m festgesetzt. Der Bereich des Wendepunktes soll als Mischverkehrsfläche, d.h. als verkehrsberuhigter Bereich, gestaltet werden. Dieses begründet sich darin, dass die aus Richtung Fußgängerbrücke kommenden Fußgänger nicht auf der Nordseite der Planstraße auf einem separaten Gehweg weiter gehen können und von daher mit hoher Wahrscheinlichkeit quer über die Fahrbahn laufen zu dem Gehweg auf der Südseite der Planstraße. Damit dieses gefahrlos so erfolgen kann, soll die gesamte Wendeanlage platzartig gestaltet werden und ein gefahrenloses Miteinander aller Verkehrsteilnehmer erreicht werden.

Der verkehrsberuhigte Bereich am östlichen Abschluss der Planstraße A, der zum Wenden dienen soll, bietet in seiner Mitte Platz für 3 Besucherparkplätze, im "Schatten" einer dort zur Anpflanzung festgesetzten Hainbuche. Auf der Nordseite des Fußgängerweges, nördlich des Baufensters 6, wird in einer Breite von 3,4 m auf der Fußgängerverkehrsfläche eine Anpflanzfläche festgesetzt. Dort sollen wegebegleitende Grünflächen realisiert werden. Dieses gilt auch für eine 33 qm große Fläche am Westende der Planstraße A, südlich des Flurstücks 4372. Dort soll ein Straßenbaum mit niedrigen Gehölzen angepflanzt werden, wobei am östlichen Ende des Flurstückes 4372 die Zugänglichkeit der Hoffläche des Flurstückes 4372 von der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße gewährleistet bleiben muss.

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt von der Planstraße A in Richtung Süden bzw. in Richtung des allgemeinen Wohngebietes, wird die private verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes städtebaulich sinnvoll beschränkt.

Um die Möglichkeit zu erhalten auch auf der Westseite des Wallensteingrabens einen uferparallelen Gehweg anzulegen, wird dort in 2,0 m Breite ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieser Gehweg soll sich in etwa 2,0 m Breite mit einer wassergebundenen Decke versehen, möglichst naturfreundlich in den Uferbereich einfügen, so dass er zum Erhalt ufernaher Gehölze dann auch etwas vom Ufer abrücken kann. Bei der Anlage des uferparallelen Gehweges ist sicherzustellen, dass sich dieser außerhalb des mit 4,0 m Breite (gemessen ab Böschungsoberkante) festgesetzten Gewässerschutzstreifens befindet. Eine Beeinträchtigung dieses Uferstreifens und der dortigen Ufervegetation ist nicht zulässig.

Solange die Fußgängerbrücke über den Wallsteingraben noch nicht gebaut ist, bietet dieser Uferweg über eine dann im Süden fortgeführte Wegführung bis zur Rabenstraße die Möglichkeit an der Rabenstraße den Wallsteingraben zu überqueren und dort Anschluss an den Uferweg auf der Grabenostseite zu bekommen. Bei der Planung des Gebietes des künftigen Bebauungsplanes Nr. 78/10 ist es sinnvoll, diesen Uferweg dann auch dort in Richtung Norden fortzuführen. Gerade von den Bewohnern der unterschiedlichen Seniorenwohnanlagen werden diese kleinen und dichter vernetzten Spazierwege in der Nachbarschaft als angenehme wohnungsnaher Erholung genutzt.

7.6.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH mit leitungsgebundenen Energieträgern neu erschlossen werden. Diese Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße verlegt. Als Leitungstrasse für die Versorgungsleitungen der Stadtwerke ist der Bereich des südlichen Gehweges vorgesehen, da von dort aus dann die Versorgungsleitungen zu den Einzelgebäuden abzweigen können. Die Stadtwerke Wismar GmbH stellen als Versorgungsmedien Strom, Gas, Fernwärme und Trinkwasser zur Verfügung.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechende Hydranten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße sicherzustellen. Für das Plangebiet sind 48 m³/h Löschwassermengen bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen.

Darüber hinaus wird empfohlen, in der direkten Nähe des geplanten Gehweges, in direkter Nachbarschaft zur geplanten Fußgängerbrücke am Wallensteingraben, eine leicht zugängliche Stelle zu schaffen, wo bei Erforderlichkeit durch die Feuerwehr auf eine zusätzliche Löschwasserentnahme aus dem Wallensteingraben zurückgegriffen werden kann. Sollte am Wallensteingraben eine bauliche Anlage zur Entnahme von Löschwasser hergestellt werden, ist diese mit entsprechenden Planunterlagen beim STAUN als zuständige Behörde zur Prüfung einzureichen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei dem Bau der Wohnhäuser in der "hinteren" südlichen Reihe die Zugänglichkeit, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 gewährleistet sein müssen und im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Bauplanung zu beachten sind.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine neue Schmutzwasserleitung in der Poeler Straße, die an die vorhandene öffentliche Abwasseranlage in der Poeler Straße anbindet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird durch ein getrenntes örtliches Regenwasserleitungssystem im Plangebiet gesammelt und soll in die Vorflut "Wallensteingraben" eingeleitet werden. Der Wallensteingraben ist ein Gewässer I. Ordnung, so dass es hier zur Realisierung dieser Regenwassereinleitung der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde und des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur, Bereich Wasser und Boden, bedarf. Die Untere Wasserbehörde stimmt dieser Art von Niederschlagswasserabführung im Rahmen ihres Schreibens vom 09.11.2009 zu.

7.6.3 Hochwasserschutz

In dem Plangebiet werden Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes berührt. Entsprechend dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern gilt für die Wismarbucht ein BHW (Bemessungshochwasser), laut Schreiben des STAUN vom 09.07.2010 von +3,25 m ü. NHN (bzw. NN), was +3,10 m ü. HN entspricht. Alle Flächen, die unter dem BHW sind, sind hochwassergefährdet, so dass darauf hinzuweisen ist, dass das Land M-V für dieses Plangebiet keinen Hochwasserschutz gewährt. Bei einer Höhenlage unter 3,00 m ü. HN ist daher eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der jeweilige Bauherr hat für diesen Fall selbst geeignete Vorkehrungen zu treffen. Die Gebäude sind entsprechend hochwasserangepasst zu bauen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein mögliches Risiko durch den Bauherr selbst zu tragen ist und das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Hochwasserschäden übernimmt.

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung gilt für die Hansestadt Wismar für die Bebauung daher folgende Forderung:

Mindesthöhe OK Fußboden für gewerbliche Nutzung von 2,10 m ü. HN,

Mindesthöhe OK Fußboden für Wohnnutzung von 3,10 m ü. HN.

Diese Anforderungen an den Hochwasserschutz werden in dem Bebauungsplan berücksichtigt durch die städtebauliche textliche Festsetzung Nr. 7.1 in Teil B "Mindesthöhe EG-Fußboden/Sockel", wo für Wohnnutzungen eine Mindesthöhe von 3,10 m ü. HN, d.h. 0,15 m

über dem BHW, und für Gewerbe oder andere Nicht-Wohnnutzungen eine Mindesthöhe von 2,10 m ü. HN festgesetzt wird. Da in dem Vorderhaus an der Poeler Straße (Gehweghöhe bei ca. 2,60 m ü. HN) im Erdgeschoss die Nutzung als Büro- und Aufenthaltsräume für den betreuenden Wohlfahrtsverband vorgesehen ist, gibt es dort keine Probleme. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss des Vorderhauses wäre allerdings aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht möglich. Der erforderliche objektbezogene Hochwasserschutz ist durch den Bauträger zu realisieren. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Wohngebäude bei Sturmflutgefahren und seeseitigen Einstau (BHW 3,10 m ü. HN + Seegang/Einstau) ist gegenüber der Hansestadt Wismar und dem StAUN Schwerin zu erbringen.

Der Wallensteingraben verfügt gegenüber der Ostsee über keine Absperrbauwerke und ist somit nicht gegen seeseitigen Einstau des Ostseehochwassers geschützt. Genehmigungsbehörde für jegliche Baumaßnahmen im Bereich des Wallensteingrabens als Gewässer I. Ordnung ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (STAUN). Derartige Genehmigungen sind einzuholen bei dem Bau der geplanten Fußgängerbrücke und bei der Anlage des geplanten uferparallelen Gehweges im Bereich des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit.

Gemäß § 82 LWaG (Landeswassergesetz) sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an den Wallensteingraben angrenzende Fläche in einer Breite von 7,0 m landseits der Böschungskante. Brücke und geplanter Uferweg befinden sich innerhalb dieses Bereiches. Für diesen Bereich hat das STAUN (siehe Schreiben vom 9.7.2010 im Beteiligungsverfahren) den Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Der geplante uferparallele Weg wird außerhalb des Gewässerrandstreifens errichtet, während die geplante Fußgängerbrücke in diesen Bereich eingreift.

Darüber hinaus bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Anzeige gemäß § 82 LWaG an das zuständige StAUN. Dazu sind dem StAUN entsprechende Antragsunterlagen vorzulegen.

7.6.4 Altlasten / Munitionsbelastung

Altlasten

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung als Standort für einen Brunnen- und Wasseranlagenbetrieb bestand nach Beendigung des Betriebes in einigen Bereichen des Betriebsgrundstückes der Verdacht auf Bodenverunreinigungen.

Daher wurden im Jahr 1995 durch die Fachingenieurfirma S.I.G., Dr. Ing. Steffen GmbH aus 17179 Lühburg, Bodenproben genommen und analysiert. Diese Erstuntersuchungen wurden im Bereich des ehemaligen Öllagers im rückwärtigen östlichen Teil des Grundstückes durchgeführt. Der Standort des früheren Öllagers ist in der Planzeichnung markiert.

Der Gutachter stellte 1995 fest, dass im Ergebnis der Feld- und Laborarbeiten im nördlichen Bereich des Öllagers zwar im Vergleich zur Umgebung erhöhte, ökotoxikologisch bislang jedoch nicht kritische Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffe ermittelt wurden. Die Schadstoffbelastung beschränkt sich nach den vorliegenden Kenntnissen auf den oberflächennahen Raum. Eine flächenhafte Kontamination konnte nicht nachgewiesen werden.

Die Ursache der Schadstoffanreicherungen geht sehr wahrscheinlich auf nutzungsbedingte Beeinträchtigungen (Leckagen, Handhabungsverluste u.ä.) zurück. Da die auffälligen Bodenschichten nicht von Grund- bzw. Schichtenwasser durchflossen werden, ist eine Elution und Verlagerung der festgestellten Mineralölanreicherungen lediglich über eindringende Niederschläge möglich. Diesem Risiko kann durch eine Flächenversiegelung wirkungsvoll begegnet werden.

Ein Austausch der verunreinigten Bodenschichten ist aufgrund des bisher vergleichsweise unkritischen Schadstoffpotentials nicht angezeigt.

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen bzw. zur Beseitigung des Schadstoffherdes ein Bodenaustausch erfolgen, ist mit kontaminiertem Boden zu rechnen, der ordnungsgemäß zu behandeln bzw. zu entsorgen ist. Die diesbezüglich vorgesehenen Maßnahmen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind die zutreffenden Sicherheits- und Arbeitsschutzbestimmungen zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Munitionsbelastung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat das Landesamt für zentrale Aufgabe und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 23. Juni 2010 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet befindet, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Rechtshinweis: Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich ist. Ihm obliegt die *Verkehrssicherungspflicht* über sein Eigentum.

7.6.5 Immissionsschutz

Im Bereich des Immissionsschutzes sind die möglichen Immissionen durch Gewerbe- und Hafentlärm zu berücksichtigen sowie die möglichen Immissionen durch Verkehrslärm.

In dem immissionsrelevanten Umfeld, hier im Westen und Nordwesten des Plangebietes, sind folgende Anlagen bekannt, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden:

- German Pellets GmbH (Wärmeerzeugung mit Nebeneinrichtungen),
- Seehafen Wismar GmbH (Umschlag/Lagerung von Abfällen und von staubenden Gütern).

Insbesondere der Betrieb der Firma German Pellets GmbH hat nach seiner Betriebsaufnahme im Jahre 2006 zu Problemen mit der örtlichen Wohnbevölkerung, hier vor allem auch in dem nörd-

lichen Teil der Poeler Straße, geführt. Dieses machte sich sowohl in Staub- und Geruchsbelästigungen als auch in Lärmbelästigung bemerkbar. Die Konflikte lagen vielfach in jeweils einzeln vorkommenden lauten Erzeugnissen oder Unfallereignissen.

Im Rahmen der B-Planbearbeitung hat daher ein anerkannter Schallgutachter den Auftrag erhalten zur gutachterlichen Bewertung des Betriebes der German Pellets GmbH und auch des Seehafenbetriebs auf dem neuen Baugebiet. Bei den möglichen Auswirkungen von Verkehrslärm ist zum einen der Kfz-Verkehr auf der Poeler Straße zu bewerten und zum anderen der Verkehrslärm von dem nordöstlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung verlaufenden Philosophenweg.

Zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des VEP 23/99 nördlich des Plangebiets 73/09 war der Philosophenweg noch eine Hauptzufahrtstraße mit hohem LKW-Anteil zu den im Nordwesten befindlichen Gewerbe-, Industrie- und Hafengebieten. Diese damalige hohe Verkehrsmenge mit hohem LKW-Anteil führte bei der Planung zum VEP 23/99 dazu, dass dort im Norden, Nordosten und Osten des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen an den dort geplanten Neubauten erforderlich waren. Die für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 angegebenen städtebaulichen Immissionsrichtwerte "Außen" für Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 45dB(A) bzw. 40 dB(A) wären damals auch in dem östlichen Teil des B-Plangebietes 73/09 überschritten worden.

Inzwischen ist insbesondere für den Schwerlastverkehr weiter östlich eine umgehende Straße neu gebaut worden, so dass sich der Kfz-Verkehr und vor allem der LKW-Anteil auf dem Philosophenweg deutlich verringert haben. Daher war es erforderlich in einem Schallgutachten, welches im Rahmen des B-Planverfahrens erstellt wurde, die aktuellen Verkehrswerte einschließlich der LKW-Anteile zu ermitteln und im Ergebnis die Auswirkungen auf das Plangebiet darzustellen. In dem Gutachten werden dann auch die entsprechenden Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet, bzw. an Gebäuden im Plangebiet vorgelegt, die dann als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sollen.

Das Schallgutachten wurde durch das Büro Hoffmann und Leichter erstellt und wird im Folgenden zitiert.

„[...] Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“ soll die Grundlage geschaffen werden, nördlich der bestehenden Seniorenwohnanlage Am Rabenhof, in einem Streifen zwischen Poeler Straße und dem Wallensteingraben, [ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen]. [...] Auf dieser Fläche sollen sechs Baufenster festgelegt werden, auf denen Wohngebäude mit der Zulässigkeit von maximal drei (Baufenster 2 bis 6) bzw. vier Vollgeschossen (Baufenster 1) errichtet werden (Anlage 2 im Anhang) dürfen [...].

Ziel der Untersuchung war es, die Auswirkungen des Verkehrslärms und des [gewerblichen und industriellen] Anlagenlärms sowie sonstiger relevanter Einflussfaktoren auf die zukünftig möglichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu ermitteln. Die durchzuführenden Untersuchungen und deren Methodik beruhten auf der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Als von außen auf das Gebiet einwirkende Emissionsquellen sind die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und die südlich des Bebauungsplangebiets gelegenen Bahntrassen zu nennen. Diese Belastungen wurden vom Bauamt der Stadt Wismar bzw. der DB AG zur Verfügung gestellt [...].

Die in der Umgebung des Bebauungsplangebiets befindlichen Gewerbeanlagen wie z.B. German Pellets, Umschlaganlagen auf dem Hafengelände u.a. können als lärmtechnisch nicht relevant für die geplante Bebauung eingestuft werden. Auf dem Ausbreitungsweg zwischen den Industrie- und Gewerbeschallquellen sowie den geplanten Bebauungen befinden sich weitere Immissionsorte mit der Gebietsnutzung allgemeines Wohngebiet, für welche die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm rechtlich zwingend einzuhalten sind. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm

und die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete identisch sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Industrie / Gewerbe) an den Fassaden der geplanten Bauungen innerhalb der Baukörpergrenzen aufgrund des längeren Ausbreitungsweges eingehalten werden.

[...] [Die] Entwicklung des Bebauungsplangebiets [hat wiederum] keine Auswirkungen auf die durch Industrie- und Gewerbelärm verursachten Beurteilungspegel.

Bei der Beurteilung nach DIN 18005 für Verkehrslärm wurden die Verkehrsgeräusche aller Straßen und Bahntrassen berücksichtigt. Lediglich bei [den] [...] Immissionspunkten [11 und 12, die sich am/im Baufenster 1 befinden] sind Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm zu erwarten. [...] Diese Überschreitungen können tags bis zu 13,3 dB(A) und nachts bis zu 14,6 dB(A) betragen [...] und sind [...] auf [die] hohen Verkehrsvorbelastungen [von der Poeler Straße] zurückzuführen.

Die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 können grundsätzlich mit anderen städtebaulichen Belangen abgewogen werden und ggf. sind Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm bei Neu- bzw. Ausbaumaßnahmen bzw. im Zuge der Sanierung des Bestandsgebäudes zu berücksichtigen.

Hierfür wurden vorbereitend für eventuelle Festsetzungen im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und das daraus resultierende erforderliche resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile ermittelt [(vgl. Tab. 1)] [und als Festsetzungen in den Teil B des Bebauungsplanes 73/09 aufgenommen].

Tab. 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung der einzelnen Fassaden

Zu schützende Fassadenabschnitte	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ree}$
Baukörper 1 westliche und nördliche Fassade	V	45 dB
Baukörper 1 östliche Fassade	III	35 dB
Baukörper 2 westliche und nordwestliche Fassade	II	30 dB
Baukörper 2 nordöstliche, östliche und südliche Fassade	I	30 dB
Baukörper 3	I	30 dB
Baukörper 4 nordöstliche und östliche Fassade	II	30 dB
Baukörper 4 südliche, westliche und nordwestliche Fassade	I	30 dB
Baukörper 5	I	30 dB
Baukörper 6	I	30 dB

7.6.6 Trinkwasserschutzgebiete

Als Grundlage für die Trinkwasserschutzgebiete dienen die Trinkwasserschutzzonenfestlegungen der Stadt Wismar (Beschluss der StVV Nr. 30-7 / 85) und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil Schutzgebiete für Grundwasser (technische Regeln Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975).

Im Allgemeinen wird das Wasserschutzgebiet in folgende Schutzzonen gegliedert:

Weitere Schutzzone: Zone III

Engere Schutzzone: Zone II

Fassungsbereich: Zone I

Die östliche Hälfte des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Diese soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

In der Zone III sind gefährlich und in der Regel nicht tragbar vor allem:

- a) die für die Zone III genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge
- b) Betriebe mit Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe
- c) Massentierhaltung
- d) Offene Lagerung und Anwendung boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregulation
- e) Abwasserbehandlung, Abwasserverregnung, Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Untergundverrieselung, Sandfiltergräben, Abwassergruben
- f) Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird
- g) Lagern radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe, ausgenommen Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch und von Dieselöl für landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden
- h) Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe
- i) Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs
- j) Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen; militärische Anlagen
- k) Abfall-, Müll und Schuttkippen und -deponien, Lagerplätze für Autowracke und Kraftfahrzeugschrott
- l) Abwasserreinigungsanlagen (Kläranlagen)
- m) Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr
- n) Versenkung oder Versickerung von Kühlwasser
- o) Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann

- p) Neuanlage von Friedhöfen
- q) Rangierbahnhöfe
- r) Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z.B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)
- s) Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen

Innerhalb des B-Plangeltungsbereiches befindet ein ehemaliges Öllager als eine Altlastenverdachtsfläche. Durch einen städtebaulichen Vertrag „Altlasten“ wird der fachgerechte Umgang mit dieser Fläche sichergestellt.

Durch die Planungen wird ein hinreichender Schutz für die Trinkwasserschutzzone III gewährt.

7.7 Belange des Denkmalschutzes

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im o.g. B-Plan-Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher wird auf Folgendes hingewiesen:

„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Oktober 2005 (GVOBl. M-V S. 535) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Baudenkmalpflege

Weder im Plangebiet noch in der direkten Nachbarschaft befinden sich eingetragene Baudenkmale. Daher bestehen aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

7.8 Flächenberechnungen

Im gesamten Plangebiet werden folgende Flächen festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet	9.634 qm
2. Öffentliche Verkehrsflächen	
- Anteil Poeler Straße	150 qm
- Planstraße A inkl. öffentlicher Parkplätze und Kehre	2.221 qm
- Gehweg inkl. Gehweg über Brücke	236 qm
Summe öffentliche Verkehrsflächen	2.607 qm
3. private Grünfläche	431 qm
4. Wasserfläche (Anteil Wallensteingraben) inkl. Böschung (ohne Brückenflächen)	515 qm
Plangebiet insgesamt	13.187 qm

8.0 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 73/09 der Hansestadt Wismar sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73/09 beschrieben und bewertet.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan in seiner 1. Fortschreibung (GLRP) (Stand 12.2007) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Teil der Siedlungsflächen der Hansestadt Wismar aus. Der Wallensteingraben, der als Teil des Plangebietes dasselbe im Osten begrenzt, wird im Rahmen des GLRP als bedeutendes Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km²) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgröße dargestellt mit der langfristigen Zielstellung der Regeneration der gestörten Naturhaushaltsfunktionen.

Ein Landschaftsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht vor.

Als wesentliche fachliche Grundlagen für den Umweltbericht dienen neben dem Entwurf zum Bebauungsplan, ein Altlasten- und ein Schallgutachten, eine Biotoptypenkartierung sowie Fachbeiträge zur Prüfung von Fledermaus- und Brutvögelvorkommen.

8.1 Lage des Plangebietes und Kurzdarstellung der Ziele / Inhalte des Bebauungsplanes

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet befindet sich ca. 400 m nordnordöstlich der Wismarer Altstadt. Es wird im Süden durch eine Wohnanlage für Senioren begrenzt, im Westen von der Poeler Straße (L 12) bzw. der an der Poeler Straße gelegenen Wohngebäude in Form einer Blockrandbebauung, im Norden von einer Gewerbebrache und im Osten vom Wallensteingraben mit daran anschließender Kleingartenanlage.

Das Plangebiet ist als brachliegendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet im Jahr 2009 großflächig versiegelt. Die Bebauungsplanung sieht vor, auf dieser Fläche eine altenfreundliche Wohnanlage zu ermöglichen. Dazu wird ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, das von der Poeler Straße über eine Stichstraße (Planstraße A) erschlossen werden soll. Während am Westrand des Plangebietes durch die festgesetzte geschlossene Bauweise die Blockrandbebauung der Poeler Straße erhalten bleibt, sollen im inneren des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 6 altersfreundliche Wohnhäuser mit maximal 3 Vollgeschossen in offener Bauweise entstehen können. Der Bebauungsplan sieht des Weiteren ein öffentliches Gehrecht entlang innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche des Wallensteingrabens bei Erhaltung eines vom StAUN im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB festgesetzten 4 m breiten Gewässerrandstreifens mit seinen Gehölzen vor.

Durch die städtebauliche Neuordnung dieser Brachfläche und einer grünen Freiflächengestaltung soll das Plangebiet aufgewertet werden. So sollen die Gehölzstrukturen entlang des Wallensteingrabens mittels Erhaltungsgebote für bestehende Bäume erhalten bleiben und entlang der geplanten neuen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) durch Pflanzgebote neue Grünstrukturen geschaffen werden. Um einen grünen Rahmen für das geplante Wohngebiet zu schaffen, werden linienförmige Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Plangebietsgrenze festgesetzt. Für jegliche Pflanzgebote werden Arten heimischer Gehölze festgesetzt. Nicht bebaute Flächen im WA-Gebiet werden als parkartige Grünfläche

gestaltet, in welcher bei maximaler Ausnutzung der GRZ von 0,4 und Überschreitung derselben um 35 v. H. 16 heimische Bäume anzupflanzen sind, zuzüglich der 10 Bäume entlang der Planstraße A.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

1. Allgemeines Wohngebiet	9.634 qm
2. Öffentliche Verkehrsflächen	
- Planstraße A inkl. öffentlicher Parkplätze und Kehre	2.221 qm
<small>(Hinweis: Die Flächenanteile "Poeler Straße" werden in dieser Tabelle nicht berechnet)</small>	
- Gehweg inkl. Gehweg über Brücke	236 qm
Summe öffentliche Verkehrsflächen	2.607 qm
3. private Grünfläche	431 qm
4. Wasserfläche (Anteil Wallensteingraben) inkl. Böschung (ohne Brückenflächen)	515 qm
Plangebiet insgesamt	13.037 qm

8.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Die nächstgelegenen europäischen Schutzgebiete befinden sich mehr als 2 km nördlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sowie das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Diese sind insbesondere von besonderer Bedeutung für Wasser- und Wattvögel.

Etwa 1 km südlich des Plangebietes südlich der Rostocker Straße beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“, welches das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Teichgebiet Wismar-Kluß“ in 1,5 km Entfernung vom Plangebiet umschließt. Das Teichgebiet ist als Brut- und Mauserplatz für typische Vogelarten der Feuchtgebiete in zum Teil überregional bedeutsamer Konzentration von besonderer Bedeutung. Dazu zählen z.B. Schwarzhalstaucher, Flußseeschwalbe, Rohrschwirl und Eisvogel, die nach der Bundesartenschutzverordnung vom Aussterben bedroht sind, sowie besonders geschützte Sumpf- und Wasservögel.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3.1 Schutzgut Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und auf die Erholungseignung, die durch das Plangebiet bzw. dessen Zusammenwirken mit angrenzenden Landschaftsteilen gegeben sein können, zu prüfen.

Dabei ist die Situation im Bestand und nach erfolgten Eingriffen auf Grundlage der B-Planfestsetzungen bezüglich Immissionen und der Erholungseignung zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf Lärm, Geruch, Schadstoffe, ggf. visuelle Beeinträchtigungen bzw. Orts- und Landschaftsbild und Wegenutzung.

Im Plangebiet als Gewerbe- bzw. Industriebrache im Jahr 2009 wird bei Umsetzung des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet entwickelt und somit für die Wohn- und Erholungszwecke der Bevölkerung gesichert. Es ist vorgesehen, dieses Wohngebiet insbesondere für Senioren zu entwickeln, d.h. Wohngebäude seniorenfreundlich auszustatten und Freianlagen seniorenfreundlich zu gestalten.

Immissionen

Im Rahmen eines Schallgutachtens von der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2010)¹ werden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärm sowie der Gewerbe- und Industrielärm auf die Gebäude im durch den B-Plan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet untersucht. Im Folgenden wird eine kurze Zusammenfassung des Gutachtens gegeben. Nähere Ausführungen sind dem Schallgutachten zu entnehmen.

Der Schallgutachter berechnet zuerst die Schallemissionen, die von den einzelnen Lärmquellen ausgehen und modelliert auf Grundlage eines Geländemodells die Schallausbreitung. Wesentlich dabei ist der Schall, der auf die Fassaden der gemäß Bebauungsfestsetzungen möglichen Gebäude trifft (Schallimmissionen).

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ diente im Rahmen des Schallgutachtens als fachliche Grundlage zur Orientierung der einzuhaltenden Schallwerte. In einem allgemeinen Wohngebiet, welches der Bebauungsplan Nr. 73/09 festsetzt, sind demnach 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts nicht zu überschreiten. Bei Überschreitung dieser Schallpegel sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Berechnungen der Schallausbreitungen erfolgten auf Grundlage eines digitalen Modells der (gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes 73/09, Stand Oktober 2009) geplanten und (gemäß amtlichem Lage- und Höhenplan, Stand April 2009 sowie Ortsbegehung zur Feststellung der Gebäudenutzung, -geschossigkeit und Höhe) bestehenden Gebäude. Geländehöhen wurden aufgrund der geringen Geländeunterschiede vernachlässigt.

Die Schallimmissionen wurden mit Hilfe des „EDV-Programms SoundPLAN 6.5 auf der Basis des allgemeinen Berechnungsverfahrens der DIN ISO 9613-2 – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – durchgeführt. Die Immissionsberechnungen berücksichtigen Entfernungseinflüsse, Bodendämpfungen, Abschirmungen und Reflexionen. Pegelminderungen durch Bewuchs können hingegen vernachlässigt werden. Für die Fassaden der modellierten Gebäude wird ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) für glatte, schallharte Fassadenflächen angesetzt. Das Rechenverfahren entspricht dem heutigen Stand der Technik.“

Schallemissionen aufgrund von Straßenverkehrslärm

Die zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßen wurden vom Bauamt Wismar zur Verfügung gestellt. Gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen 1990 (RLS-90) errechnete der Schallgutachter unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und des Straßenoberflächenmaterials die in der Tab. 2 dargestellten Emissionspegel berechnet.

¹ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2010): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73/09 der Hansestadt Wismar „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“, Bearbeiter: Marc Paulick, März 2010, Berlin.

Tab. 2: Lärmemissionen $L_{m,E(t,n)}$ (tags/nachts) der relevanten Straßen

Straße	Straßen-Oberfläche	Zulässige Geschwindigkeit	DTV (SV-Anteil)	$L_{m,E(t,n)}$ [dB(A)]
Poeler Straße zwischen Güterverkehrsstraße und Philosophenweg	Asphalt	50 km/h	8.500 / (6,0%)	61,4 / 52,7
Philosophenweg zwischen Poeler Straße und Professor-Frege-Straße	Asphalt	50 km/h	7.400 / (7,0%)	61,2 / 52,5
Philosophenweg zwischen Professor-Frege-Straße und Rabenstraße	Asphalt	30 km/h	7.400 / (7,0%)	58,7 / 49,9
Rabenstraße zwischen Poeler Straße und Philosophenweg	Pflaster	30 km/h	300 / (2,0%)	45,5 / 36,7

Schallemissionen aufgrund von Schienenverkehr

Die zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen der umliegenden Schienenwege wurden von der Deutschen Bahn AG zur Verfügung gestellt. Gemäß den Vorgaben der Schall 03 wurden vom Schallgutachter die in Tab. 3 dargestellten Schallemissionen errechnet.

Tab. 3: Lärmemissionen auf den spurgeführten Strecken 7367, 9998, 6441 und 6921

DB-Strecken - Güterverkehr	R	Zuglänge	Scheibenbremsanteil	Vmax	Anzahl der Züge		Zuschläge	Gleisbett	Lm (T)	Lm (N)
					T_{Zug}	N_{Zug}			[dB(A)]	[dB(A)]
Strecke 7367 - Abschnitt Wismar	↔ 500	700	10	55	14	10	2,0	Schotterbett - Betonradschienen	63,8	65,3
Strecke 7367 - Abschnitt Wismar	↔ 300	380	10	55	8	4	2,0	Schotterbett - Betonradschienen	59,9	56,9
Strecke 9998 - Abschnitt Wismar	↔ 500	700	10	55	8	4	2,0	Schotterbett - Betonradschienen	61,3	61,3
Strecke 9998 - Abschnitt Wismar	↔ 300	380	10	55	3	3	2,0	Schotterbett - Betonradschienen	54,1	57,1

DB-Strecken - Personenverkehr	R	Zuglänge	Scheibenbremsanteil	Vmax	Anzahl der Züge		Zuschläge	Gleisbett	Lm (T)	Lm (N)
					T_{Zug}	N_{Zug}			[dB(A)]	[dB(A)]
Strecke 6441 - Abschnitt Anschluss Strecke 7367 Wismar	↔ 500	130	85	65	32	0	2,0	Schotterbett - Betonradschienen	55,4	61,2
Strecke 6441 - Abschnitt Anschluss Strecke 7367 Wismar	↔ 500	50	100	65	0	0	2,0	Schotterbett - Betonradschienen	—	45,0
Strecke 6921 - Abschnitt Anschluss Strecke 7367 Wismar	↔ 500	90	100	65	32	0	2,0	Schotterbett - Betonradschienen	51,8	47,6

Schallemissionen aufgrund von Gewerbe- und Industrielärm

„Die in der Umgebung des Bebauungsplangebiets befindlichen Gewerbeanlagen wie z.B. German Pellets, Umschlaganlagen auf dem Hafengelände u.a. können als lärmtechnisch nicht relevant für die geplante Bebauung eingestuft werden.

Auf dem Ausbreitungsweg zwischen den Industrie- und Gewerbeschallquellen sowie den geplanten Bebauungen befinden sich weitere Immissionsorte mit der Gebietsnutzung allgemeines Wohngebiet, für welche die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm rechtlich zwingend einzuhalten sind. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 für

allgemeine Wohngebiete identisch sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Industrie / Gewerbe) an den Fassaden der geplanten Bebauungen innerhalb der Baukörpergrenzen aufgrund des längeren Ausbreitungsweges eingehalten werden.

Da die Entwicklung des Bebauungsplangebiets keine Auswirkungen auf die durch Industrie- und Gewerbelärm verursachten Beurteilungspegel hat, werden diese Lärmquellen im Folgenden nicht weiter betrachtet.

Schallimmissionen

Eine Überschreitung der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhaltenden Schallorientierungswerte wurde lediglich an der nordwestlichen und an der nordöstlichen Baugrenze/Baulinie des Baufensters 1, das direkt an die Poeler Straße grenzt, mit tags von bis zu 13,3 dB(A) und nachts von bis zu 14,6 dB(A) festgestellt.

Da die Verkehrszunahme durch die Gebietsentwicklung marginal ausfällt, sind die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Baufenster Nr. 1 auf die hohe Verkehrsvorbelastung auf der Poeler Straße zurückzuführen.

Für Bestandsbebauungen im Baufenster Nr. 1 ergibt sich daraus kein rechtlicher Anspruch auf Lärmschutz. Erst im Zuge eines Bauleitplanverfahrens sind Lärmimmissionen zu berücksichtigen und ggf. Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm festzusetzen.

Aufgrund des Verkehrslärms, der vom Philosophenweg verursacht wird, sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten. Auch für den Fall, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Philosophenweg von 30 km/h auf 50 km/h erhöht wird (maximale Erhöhung der Beurteilungspegel von 2,4 dB(A)), sind keine Überschreitungen zu erwarten.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte an neuen bzw. zu sanierenden Gebäuden sollte bei der Festlegung des notwendigen passiven Lärmschutzes auf die Anordnung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (z. B. Wohn- und Schlafzimmer) im Gebäude geachtet werden. Fassadenbauteile und Fenster sollten entsprechende lärmindernde Eigenschaften aufweisen.

Anforderungen an den Schallschutz

Zur Feststellung der Anforderungen an den Schallschutz werden die Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 bestimmt (Abbildung 5-3 im Abbildungsteil [des Schallgutachtens]).

Anhand der Lärmpegelbereiche kann unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung sowie des Verhältnisses der Fläche des Außenbauteils zu der Grundfläche des zu schützenden Raums das erforderliche Schalldämm-Maß für jeden zu schützenden Raum festgelegt werden. Unter weiterer Berücksichtigung des Verhältnisses der Wandfläche zur Fensterfläche kann die erforderliche Schallschutzklasse der Fenster entsprechend der VDI 2719 abgeleitet werden.

Die Ergebnisse sind zusammenfassend in Tabelle 5-2 im Tabellenteil [des Schallgutachtens] dargestellt. Immissionsorte, an denen die Beurteilungspegel die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschreiten, sind farbig hervorgehoben. Weiterhin gibt Tabelle 5-2 für die Fassaden der einzelnen Bebauungen die maßgeblichen Außenlärmpegel und das damit verbundene erforderliche resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile an.

Für die einzelnen Baufenster sind gemäß dem Schallgutachten die in Tab. 1 (siehe Kapitel 7.6.5, Immissionsschutz) aufgeführten Schalldämmmaße bei Errichtung von Gebäuden einzuhalten.

Lärmemissionen die vom Plangebiet aufgrund von Nutzungen der Seniorenwohnanlage nach Fertigstellung derselben und der geplanten Stichstraße (Planstraße A) ausgehen, sind laut Schallgutachten vernachlässigbar. Erhebliche Beeinträchtigungen für Anrainer des Plangebietes durch

Schallemissionen aus dem Plangebiet aufgrund der Bebauungsplanungen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Die gemäß Schallgutachten erforderlichen Schalldämmmaße sind als textliche Festsetzung (Teil B) im Bebauungsplan integriert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aufgrund von Schallimmissionen sind daher für Wohnraum innerhalb des Plangebietes bei Realisierung der Schalldämmmaße nicht zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird unter Punkt 8.3.6 behandelt.

8.3.2 Schutzgut Pflanzen / Biotope

Durch drei Begehungen im Dezember 2008, im Mai 2009 und August 2009 wurden die Biotop- und Nutzungstypen für den Geltungsbereich des B-Plan 73/09 mit Hilfe der "Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände" des (ehemaligen) Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1998 kartiert.

Brache der Verkehr- und Industriefläche (OBV)

Das Plangebiet ist zu etwa 67 % (entspricht 8.836 qm) versiegelt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um großflächig mit Betonplatten versiegelte Freiflächen, aber zum Teil auch um Gebäude.

Im Westen des Plangebietes befinden sich fünf ehemals gewerblich-industriell genutzte Gebäude. Während das Gebäude an der Poeler Straße als Büro- und Aufenthaltsgebäude genutzt wurde, dienten die vier weiteren Gebäude als Werkstatt- und Lagerhallen. An das Bürogebäude schließen des Weiteren zwei kleinflächige Objekte in Form von Garagen/Schuppen an. Durch die Gebäude sind im Bestand 10,4 % des Plangebietes versiegelt.

Da das ehemals gewerblich-industriell genutzte Gelände heute brach liegt und die Betonplattenflächen nur im westlichen Teil des Plangebietes als Zufahrt für die nördlich an das Plangebiet anschließende Grundstücke genutzt werden, nutzen Pflanzenarten wie der Rainfarn (*tanacetum vulgare*), die Gemeine Wegwarte (*Cichorium intybus*) und die Schafgarbe (*achillea millefolium*) zumeist die Zwischenräume der Betonplatten in den weiteren Bereichen des Plangebietes als Siedlungsraum.

Der östliche Bereich des Plangebietes wird vorwiegend durch Ruderalflächen und Siedlungsgehölz geprägt (siehe unten).

Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Des Weiteren befinden sich im Westen des Plangebietes zwei nicht- oder teilversiegelte Freiflächen mit aufwachsender Spontanvegetation. Die größere der beiden Flächen wird vom kriechenden Fingerkraut (*Potentilla reptans*) dominiert und die kleinere direkt an der ehemaligen Werkstatt gelegene von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*).

Straße (OVL), Blockrandbebauung (OCR)

Die Poeler Straße beschreibt einen kleinen Teil am Nordwestrand des Plangebietes. Entlang derer eine Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnhausfunktion besteht.

Siedlungsgehölz aus heimischen Arten (PWX)

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine lückenhafte Gehölzreihe aus Schwarzpappeln (*Populus nigra*) und Weiden unterschiedlichen Alters untersetzt mit einer Strauchschicht vorwiegend aus Brombeere (*Rubus fruticosus*) und z.T. mit rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*) und einzelnen Obstbäumen. Daneben ist hier insbesondere der japanische Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*) prägend vertreten.

Am westlichen Rand des Wallensteingrabens (im Osten des Plangebietes) befindet sich ein Gehölzsaum aus Schwarzpappeln (*Populus nigra*), Weiden, Kirschbäumen sowie Spitz- (*Acer platanoides*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten (PHX)

Im Südosten wird das Plangebiet in Richtung Plangebietsgrenze z.T. von Gebüsch aus vorwiegend heimischen Arten bestimmt. Dominierende Pflanzenart in diesem Bereich des Plangebietes ist die Brombeere (*Rubus spec. div.*). Des Weiteren ist der rote Hartriegel (*Cornus sanguinea*) hier charakteristisch.

Neophyten-Staudenflur (RHN)

Den Siedlungsgebüsch in Richtung Norden vorgelagert schließt sich eine Goldrutenflur der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) an.

Weitere Neophyten-Staudenfluren werden in den zwei nördlich daran anschließenden Grünbereichen in Form von größeren Staudenknöterichbeständen durch den Japanischen Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*) gebildet.

Während hier in den tiefer liegenden Bereichen junge Weiden verschiedener Arten aufwachsen, erobern Jungbäume des Spitzahorns (*Acer platanoides*) die höher gelegenen Bereiche der ruderalen Staudenfluren.

Geschädigter Fluss (FFG), Bachröhricht (VRB)

Das Plangebiet wird von einem Gewässer I. Ordnung, dem Wallensteingraben, welcher den Schweriner See mit der Wismarer Bucht verbindet und somit ein nicht unbeachtliches Einzugsgebiet besitzt, begrenzt. Der Wallensteingraben wird wasserstandsreguliert und ist mit relativ geringer Wassertiefe nahe dem Plangebiet relativ schnell fließend. Seine Breite (Wasserfläche) beträgt zu den Ortsbegehungen im Mai und August nahezu 10 m. Das Gewässer ist zwischen Raben- und Poeler Straße durch Stein- bzw. Schotterschüttungen befestigt. Dennoch hat sich ein artenarmer gesetzlich geschützter Bachröhricht (VRB) mit Schilfrohr (*Phragmites australis*) als dominierende Pflanzenart am östlichen Rand des Plangebietes ausgebildet. Der Wallensteingraben wird im Bereich zwischen Raben- und Poeler Straße u.a. aufgrund seiner Breite von deutlich über 5 m sowie seiner Fließgeschwindigkeit als geschädigter Fluss (FFG) eingeordnet. Ein geschädigter Fluss genießt keinen gesetzlichen (naturschutzrechtlichen) Schutz.

Die Biotop- und Nutzungsstruktur in dieser städtischen Gewerbebrachfläche weist mit Ausnahme des Bachröhrichts im Wallensteingraben keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Biotope auf.

Hochwasserschutzvorgaben erfordern eine Aufschüttung des Plangebietes bis auf eine Höhe von 2,90 m über HN. Im Zuge dessen gehen die vorkommenden Biotopstrukturen mit Ausnahme des Wallensteingrabens, des Bachröhrichts und der Ufervegetation innerhalb eines 4 m breiten Gewässerrandstreifens parallel zum Wallensteingraben verloren.

Gemäß der Forderung des StAUN als zuständige Behörde für den Wallensteingraben, das Gewässer I. Ordnung ist, wurde ein 4 m breiter Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. In diesem Bereich ist die bestehende Ufervegetation gemäß § 38 Abs. 1 WHG zu erhalten.

Der Verlust von Biotopstrukturen wird als erheblich bewertet und im Zuge der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung berücksichtigt (siehe Kapitel 8.5).

8.3.3 Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes soll an dieser Stelle eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgen.

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Artenschutzbelange in Verbindung mit den Ländergesetzen bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) liegt gemäß § 44 BNatSchG Abs. 5 kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Als fachliche Grundlage für diese artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde das Plangebiet auf seine Bedeutung für Fledermausarten sowie für avifaunistische Arten von einem Fachkundigen geprüft. Mit Schreiben des LUNG M-V vom 02.02.2011 wurde mitgeteilt, dass neben Avi- und Microchiropterafauna auch die Herpetofauna mit in die artenschutzrechtliche Betrachtung einzubeziehen ist.

Herpetofauna

Durch das Fachbüro Pöyry aus Schwerin erfolgte in Zusammenarbeit mit dem biologischen Gutachterbüro Martin Bauer eine Potentialabschätzung über das Vorkommen von Amphibien und Reptilien im B-Plangebiet 73/09. Dazu wurde das Plangebiet durch den Gutachter Anfang Februar bezüglich möglicher Vorkommen von Zauneidechse sowie anderer planungsrelevanter Reptilien- und Amphibienarten geprüft unter Berücksichtigung des Biotop- und Nutzungsbestandes, der ökologischen Ansprüche der Herpetoarten sowie deren Verbreitung in Nordwestmecklenburg und in der Hansestadt Wismar. Die Potentialabschätzung ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Planungsrelevant sind die in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung wird folgendes durch den Gutachter festgestellt: „Aufgrund der fehlenden Habitatsignung und der isolierten Lage ist im Vorhabengebiet ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibien- und Reptilienarten, im speziellen auch ein Vorkommen der Zauneidechse, auszuschließen.“ Entsprechend werden in Bezug auf die Herpetofauna keinerlei artenschutzrechtliche Belange durch den Bebauungsplan 73/09 berührt.

Fledermausvorkommen

Für das Plangebiet erfolgte eine Potentialabschätzung der Eignung des Gebietes als Fledermausquartier durch Herrn Udo Binner aus der Landeshauptstadt Schwerin in Form eines Fachbeitrages. Im Zuge dessen wurde geprüft, welche Fledermausarten und Fledermauszönosen im Plangebiet verbreitet sind, insbesondere ob Fledermausquartiere vorhanden sind. Wesentliche Auszüge daraus sollen an dieser Stelle wiedergegeben werden.

Methodik zur Fledermauserfassung

„Als fachliche Grundlage für die Erfassung und Kartierung von Fledermäusen dienten dem Fachkundigen:

die Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz des Bundesamtes für Naturschutz Nr. 70 (2002) – „Entwicklung und Festlegung von Methodenstandards im Naturschutz“ sowie

die „Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes f. Umweltschutz, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (3/1999)“

Die in der Praxis und im Rahmen dieses Fledermausgutachtens angewendeten Methoden bestehen aus:

der Analyse der Biotope hinsichtlich ihrer Eignung als Habitat für die verschiedenen Fledermausarten sowie Erfassung von potentiellen Fledermausquartieren in Baumhöhlen u.a. höhlenartigen Strukturen,

der Erfassung der vorkommenden Fledermausarten durch Beobachtungen mittels BAT-Detektor und so genannter Horchboxen sowie

dem Fang mit Spezialnetzen an landschaftlichen, linienhaften Vegetationsstrukturen und an Sommerquartieren mittels Rohr- bzw. Harfenfallen

Es erfolgten 2 Begehungen im Oktober und November 2009 sowie eine weitere Kontrolle der Dachräumlichkeiten in einem ehemaligen Betriebsgebäude im Dezember 2009.

Die Fledermauserfassung wurde auf der Basis der Transekt-Methode durchgeführt. Es erfolgte für das vorgegebene Untersuchungsgebiet während der Begehungen im Okt./Nov. 2009 mittels Fledermausdetektor auf der Basis von Ultraschallanalysen eine Untersuchung hinsichtlich einer Nutzung durch Fledermäuse. Gleichzeitig wurde versucht, durch visuelle Beobachtung Jagdhabitats und Quartiere zu erfassen.

Zur Feststellung von Fledermausquartieren erfolgte in den Nachmittagsstunden eine Prüfung der Bestandsgebäude mittels Suche nach direkten und indirekten Hinweisen.

Als direkte Nachweise im Sinne dieser Untersuchung gelten:

- Funde von lebenden und toten Fledermäusen

Indirekte Nachweise sind:

- Kot von Fledermäusen

- Fledermaus-Kratzspuren an den Wänden und Decken der Gebäude

Gleichzeitig fand einer Analyse zur potentiellen Eignung der Habitatstrukturen als Jagdhabitat, Sommer- bzw. Winterquartiere statt.

Anschließend erfolgte in den Abendstunden die Begehung mit einem BAT-Detektor, um alle Aktivitäten von Fledermäusen zu registrieren sowie einen Überblick zu den vorkommenden Arten zu erhalten. Die empfangenen Signale wurden auf Audiokassette gespeichert und wenn möglich sofort bestimmt. Pro Begehung war eine Untersuchungszeit von bis zu 5 Stunden notwendig.

Korrekte Ergebnisse zur Anzahl der Fledermäuse im Bereich des Untersuchungsraumes waren mit dieser Erfassungsmethode nicht möglich, da eine individuelle Unterscheidung der Tiere mit dieser Detektormethode nicht möglich ist. Der mehrfache Überflug eines einzigen Tieres könnte sonst mehrfach gezählt werden, was gerade beim Jagdflug sehr häufig geschieht.

Aufgrund der geringen Untersuchungsgebietsgröße und des zeitlichen Untersuchungsrahmens wurde auf eine punktgenaue Kartendarstellung verzichtet.

Ergebnisse der Fledermauserfassung

Als potentiell vorkommende Fledermausarten gibt das Fachgutachten die bisher in Westmecklenburg nachgewiesenen Fledermausarten an (vgl. Tab. 4).

Tab. 4: Potentiell im Plangebiet vorkommende und nachgewiesene Fledermausarten in Westmecklenburg

	Name	wiss. Name	Nachweis
1	Abendsegler, Groß	<i>(Nyctalus noctula)</i>	ja
2	Abendsegler, Klein	<i>(Nyctalus leisleri)</i>	pot.
3	Braunes Langohr	<i>(Plecotus auritus)</i>	ja
4	Breitflügel-Fledermaus	<i>(Eptesicus serotinus)</i>	ja
5	Fransenfledermaus	<i>(Myotis nattereri)</i>	ja
6	Große Bartfledermaus	<i>(Myotis brandti)</i>	pot.
7	Großes Mausohr	<i>(Myotis myotis)</i>	pot.
8	Kleine Bartfledermaus	<i>(Myotis mystacinus)</i>	pot.
9	Mopsfledermaus	<i>(Barbastella barbastella)</i>	pot.
10	Mückenfledermaus	<i>(Pipistrellus pygmaeus)</i>	ja
11	Nordfledermaus	<i>(Eptesicus nilssonii)</i>	pot.
12	Rauhhaufledermaus	<i>(Pipistrellus nathusii)</i>	ja
13	Teichfledermaus	<i>(Myotis dasycneme)</i>	pot.
14	Wasserfledermaus	<i>(Myotis daubentonii)</i>	ja
15	Zweifarb-Fledermaus	<i>(Vespertilio murinus)</i>	pot.
16	Zwergfledermaus	<i>(Pipistrellus pipistrellus)</i>	ja

Im Ergebnis der Erfassungen im Jahr 2009 konnten im Untersuchungsraum insgesamt 7 der 16 in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Fledermausarten erfasst werden (vgl. Tab. 4 und Tab. 5). Eine Art, die Wasserfledermaus, wurde am Wallensteingraben nachgewiesen. Insgesamt erfolgten 21 Detektornachweise mit teilweisen Sichtbeobachtungen. Die am häufigsten nachge-

wiesenen Arten waren der Große Abendsegler (*Nyctalus nyctalua*) und die Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*).

Die so genannten FFH-Arten, wie die Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*), das Mausohr (*Myotis myotis*) und die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastella*) wurden während dieser Untersuchungen nicht nachgewiesen.

Tab. 5: Fledermausnachweise im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße 51“ in der Hansestadt Wismar,

	Name	wiss. Name	Nachweis
1	Großer Abendsegler,	(<i>Nyctalus noctula</i>)	6
2	Breitflügelfledermaus	(<i>Eptesicus serotinus</i>)	3
3	Fransenfledermaus	(<i>Myotis nattereri</i>)	2
4	Mückenfledermaus	(<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	1
5	Rauhhautfledermaus	(<i>Pipistrellus nathusii</i>)	4
6	Zwergfledermaus	(<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	2
7	Wasserfledermaus	(<i>Myotis daubentoni</i>)	3
			21

Als Winterquartier sind sämtliche Gebäude im vorgegebenen Untersuchungsraum nicht geeignet, weil die entsprechenden notwendigen mikroklimatischen Bedingungen für Fledermäuse aufgrund der Bauausführungen und des baulichen Zustandes nicht erfüllt werden. Die Winterquartiere müssen frostfrei sein und Temperaturen je nach Art zwischen +2°C und max. +8° C aufweisen. Dabei muss die rel. Luftfeuchte > 85 % betragen, da sonst die überwinterten Fledermäuse regelrecht vertrocknen.

Sommerquartiere konnten in den zugänglichen Bereichen der Gebäude nicht gefunden werden. Auch Kotreste, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lässt, konnten nicht gefunden werden. Der gegenwärtige bauliche Zustand steht einer Nutzung durch Fledermäuse auch als Sommerquartier entgegen. Teilweise sind die Dachbereiche durch Holzschutzmittel derartig behandelt, dass dies ebenfalls eine Nutzung als Fledermausquartiere entgegensteht.

Gleiches trifft auf potentielle Quartiere zu. Aufgrund der Flugbeobachtungen zeigten sich verschiedene Bereiche außerhalb des untersuchten Raumes, die regelmäßig vom Untersuchungsgebiet aus angefliegen wurden.

Deshalb beschränkten sich die weiteren Untersuchungen auf potentielle Fledermausquartiere. Diese konnten in keinem der Gebäude gefunden werden. Als Ursache wird der bauliche Zustand der Gebäudereste angesehen. In diesen sind weder geeignete Hangplätze, von Zugluft freie Bereiche oder chemisch unbehandelte Baustoffe zu finden.

Während der Erfassungen wurde deutlich, dass sich die Flugnachweise vorwiegend auf die Vegetationsstreifen am Rand des Untersuchungsraumes konzentrieren.

Während der Untersuchungen am 16.12. 2009 konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse in Form von Kotresten, mumifizierten Fledermauskadavern oder sonstigen Spuren gefunden werden. Als Begründung für das Fehlen konnten mehrere Ursachen ausgemacht werden:

1. Die vorhanden Dachkonstruktion besteht aus chemisch behandeltem Holz, was Fledermäuse selten als Quartier nutzen.
2. Die Dachbereiche werden durch den Steinmarder genutzt, der auch Fledermäuse als Nahrung nutzt.
3. Es fehlen geeignete Hangplätze in Nischen und Spalten, die in dieser Dachkonstruktion fehlen.

Bewertung der Ergebnisse der Fledermauserfassungen bzw. Potentialabschätzungen

Aufgrund der späten Auftragserteilung im Oktober muss davon ausgegangen werden, dass nicht alle vorkommenden Arten erfasst wurden. Es ist möglich, dass einzelne Arten sich wahrscheinlich nicht mehr in ihren angestammten Sommerlebensräumen aufhielten. Während dieser Zeit befinden sich viele Arten auf dem Weg in die Winterquartiere. Die klimatischen Bedingungen können den Zeitpunkt dieser Wanderungen vor oder zurück verschieben. 2009 konnte beobachtet werden, dass aufgrund der klimatischen Verhältnisse diese Wanderung sehr spät einsetzte, so dass zu einem Zeitpunkt, an dem erfahrungsgemäß kaum noch Fledermäuse nachgewiesen werden können, noch jagende und schwärmende Fledermäuse beobachtet werden konnten.

Aufgrund von Untersuchungen zu Fledermäusen im westmecklenburgischen Raum seit etwa 1980 kann davon ausgegangen werden, dass ein guter Überblick zur Fledermausfauna sowie deren Aktivitätsmuster und Artenzusammensetzung existiert (LABES et al. 1989; BINNER 2000).

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der vorgegebene Untersuchungsraum gegenwärtig durch mindestens 7 Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt wird. Allerdings ist eine deutliche Überschneidung der Nutzung der angrenzenden Bereiche, einschließlich der Wohnbebauung, durch Fledermäuse zu verzeichnen. Deshalb ist eine Abgrenzung von Jagdhabitaten gegenüber den angrenzenden Räumen nicht möglich.

Dabei spielen die Baumvegetation und der Wallensteingraben im südöstlichen Randbereich des Untersuchungsraums sowie die linienhaften Vegetationsstrukturen eine wichtige Rolle.

Aus Sicht des Fledermausschutzes sind in einer zukünftigen Bauphase nur geringe Störwirkungen in Bezug auf Jagdhabitats zu erwarten, die zumindest auf Populationsebene nicht relevant sind.

Die vorhandenen Gebäude werden aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit und des gegenwärtigen Zustandes als nicht geeignet eingeschätzt, um als Fledermausquartier zu dienen. Eine zusätzliche Untersuchung des Backsteingebäudes hinsichtlich dessen Nutzung durch Fledermäuse erbrachte keinen Nachweis“ (Binner 2009).

Die Störwirkungen in einer zukünftigen Bauphase auf Jagdhabitats werden vom Fledermausgutachter als gering und nicht relevant für die lokale Fledermauspopulation bewertet.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Da keinerlei Fledermausquartiere festgestellt werden konnten und die Bestandsgebäude aus fachkundiger Sicht sich auch nicht potentiell für eine Fledermausquartiersnutzung (weder als Winter- noch Sommerquartier) eignen sowie keinerlei erhebliche Störungen für die Fledermausfauna ersichtlich sind, wird der § 44 BNatSchG durch die aufgrund des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 73/09 der Hansestadt Wismar vorbereiteten Eingriffe nicht berührt.

Es liegt kein erheblicher Eingriff für die Fledermausfauna vor.

Avifauna

Für das Plangebiet erfolgte eine Kartierung vorkommender Brutvögel im Plangebiet durch Herrn Udo Binner aus der Landeshauptstadt Schwerin in Form eines Fachbeitrages. Für vorkommende Vogelarten war der Schutzstatus (lt. FFH-Richtlinie, RL M-V) anzugeben und eine Einschätzung der Betroffenheit der vorkommenden Arten durch die Planungen zum B-Plan 73/09 vorzunehmen. Wesentliche Auszüge daraus sollen an dieser Stelle wiedergegeben werden.

Kartierungsmethode

Der Untersuchungsraum ist mit einer Größe von ca. 1,3 ha als kleinräumig zu bezeichnen. 24 Festpunkte (siehe Abb. 1) wurden festgelegt, diesen wurden die während 6-maliger Begehung in den frühen Morgenstunden festgestellten auditiven und visuellen Verortungen von Vogelarten zugeordnet.



Abb. 1: Rasterpunkte, von denen aus die Beobachtungen erfolgten (Binner 2010)

Zur Einschätzung ob ein Brutrevier besteht, dienen die Nachweiskategorien nach Sharrock 1973, 1979.

Tab. 6: Nachweiskategorien mit international üblichen Kriterien nach SHARROCK (1973;1979) (Binner 2010)

	Nr.	Beobachtung
A	0	Vogelart zur Brutzeit auf den Raster beobachtet
B Mögliches Brüten		
	1	Art zur Brutzeit im entsprechenden Lebensraum beobachtet
	2	Singendes Männchen, Paarungs- und Balzlaute zur Brutzeit
C Wahrscheinliches Brüten		
	3	Männchen und Weibchen in entsprechenden Lebensraum
	4	Revier mind. Eine Woche besetzt
	5	Paarungs- und Balzverhalten
	6	Aufenthalt an potentiellen Nistplatz
	7	Rufe und Verhalten deuten auf Nest oder Jungvögel
	8	Altvogel mit Bruttfleck gefangen
	9	Nestbau oder Anlage einer Nisthöhle oder -mulde
D sicheres Brüten		
	10	Altvogel verleitet
	11	benutztes Nest oder frische Eierschalen
	12	flügge Jungvögel oder Dunenjunge nachgewiesen
	13	Altvogel brütet
	14	Altvogel trägt Futter zum Nestbereich bzw. Kotballen weg
	15	Nest mit Eiern
	16	Jungvögel im Nest
		Für die Zuordnung in eine Kategorie genügt jeweils eines der 16 ein Kriterien

Ergebnisse

Im Untersuchungsraum konnte 24 Vogelarten festgestellt werden, die das Plangebiet möglicherweise als Brutgebiet nutzen. Keine der festgestellten Arten unterliegt dem Schutzstatus nach FFH-Richtlinie und ist auch nicht in der Roten Liste M-V verzeichnet.

Davon konnten 7 Vogelarten als sicher im Plangebiet brütend erfasst werden (vgl. Tab. 7).

Schwerpunkt der Nachweise bilden gemäß Binner (2010) die Gebäude im Untersuchungsraum. Diese reichen teilweise über die Grenzen des B-Plangebietes hinaus. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und der nicht mehr stattfindenden Nutzung verfallen diese Gebäude und stellen damit auch kein optimales Bruthabitat mehr dar. Die Anzahl der Nester als Bruthabitate ist in Klammern hinter der jeweiligen Vogelart vermerkt (siehe Tab. 7).

Tab. 7: Zusammenstellung der sicheren Brutnachweise mit Nachweisraum (nach Abb. 1) und -datum 2010 aus dem Untersuchungsraum (Kategorie D lt. Tab. 6)

Vogelart	wiss. Name	26.03.	07.04.	05.05.	19.05.	10.06.	14.07.
Amsel (2)	<i>Turdus merula</i>	ohne	ohne	ohne	ohne	772	772
Blaumeise (2)	<i>Parus caeruleus</i>	ohne	ohne	ohne	ohne	769	ohne
Hausrotschwanz (1)	<i>Phoenicurus ochruros</i>	ohne	ohne	ohne	770		ohne
Hausperling (4)	<i>Passer domesticus</i>	ohne	ohne	ohne	773		ohne
Kohlmeise (4)	<i>Parus major</i>	ohne	ohne	ohne	ohne	767	ohne
Mehlschwalbe (3)	<i>Delichon urbica</i>	ohne	ohne	ohne	ohne	764; 768; 772	ohne
Rauchschwalbe (2)	<i>Hirundo rustica</i>	ohne	ohne	ohne	772	772/12	772

(x) Anzahl der Bruthabitate nach Aussagen des Gutachters (Nester)

Für die in Tab. 8 aufgeführten Arten konnten Hinweise auf wahrscheinliche Brutaktivitäten erfasst werden, ohne den vollständigen Nachweis erbringen zu können. Es handelt sich auch hierbei um Vogelarten, die nicht in der Roten Liste des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgeführt sind. Auch für diese erfasste Gruppe gilt ähnlich wie der Arten in Kategorie D, dass einige Arten zu den so genannten Kulturfolgern zählen und in den letzten Jahren verstärkt in urbanen Bereichen nachgewiesen werden konnten.

Tab. 8: Zusammenstellung der wahrscheinlichen Brutnachweise mit Nachweisraum (nach Abb. 1) und -datum 2010 aus dem Untersuchungsraum (Kategorie D lt. Tab. 6)

Vogelart	wiss. Name	26.03.10	07.04.10	05.05.10	19.05.10	10.06.10	14.07.10
Bachstelze	<i>Motocilla alba</i>	776	776	777	777	777	777
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	764		765; 757; 763	765; 757; 763	765; 757; 763	
Elster	<i>Pica pica</i>	770	770	770/3	770	770	770
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>			763/1	763	763	763
Fitislaubsänger	<i>Phylloscopus trochilus</i>			759/7	759	759	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>				758		
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>				765	765	
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>			758/3	758		
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			762/3	761	762	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			761/2	760	760	760
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				761	760	760
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				762	762	762
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			0	759	762	762

Die in Tab. 9 dargestellten Vogelarten wurden im Untersuchungsraum festgestellt, könnten dort möglicherweise brüten, jedoch liegt laut Binner (2010) kein Hinweis dafür vor.

Tab. 9: Zusammenstellung der Vogelarten mit Nachweisraum und -datum 2010 aus dem Untersuchungsraum (Kategorie B lt. Tab. 1), die Untersuchungsraum möglicherweise brüten könnten

Vogelart	wiss. Name	26.03.10	07.04.10	05.05.10	19.05.10	10.06.10	14.07.10
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	0	0	0	779	0	0
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	0	0	0	761	761	0
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	0	0	0	769	769	769

Diskussion / Probleme bei der Erfassung der Brutvogelarten und deren Habitate

„Aufgrund der [geringen] Größe des Untersuchungsraumes und den angrenzenden Brachflächen mit zahlreichen Gebäuderuinen konnten teilweise keine ortsgenauen Zuordnungen der Nachweise erfolgen.“

Auch Überschneidungen der Reviere, die durch Rufe erfasst wurden, konnten nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des vorgegebenen Untersuchungszeitraumes bis Juli 2010 konnte die 2. oder 3. Brut nicht erfasst werden.

Ein ähnliches Problem stellt die Gebietsgrenze dar, die durch einen dichten Pflanzenwuchs schwer kontrollierbar war. Besonders während des Balzgesanges war hierbei der Ort bzw. ein Revier nicht genau zu lokalisieren. Als Ursache dafür wird einesteils die Mobilität der Vögel gesehen. Auch die Anwesenheit von Personen in einem derartig kleinen Areal reagieren die Tiere je nach Erfahrung und Art sehr unterschiedlich. Das betrifft besonders den Nestbereich. Nahe den Nestern vollführen einzelne Arten regelrechte Ablenkungsmanöver gegenüber Personen, die sich den Nest nähern. Auch der Kartierer stellt eine derartige Störung dar.

Bewertung

Von den nachgewiesenen Vogelarten ist keine Art in der Roten Liste von M-V aufgeführt. Die erfassten Vogelarten zeigen sich in der Vergangenheit als sehr angepasst und können ihre Bruthabitate entsprechend kurzfristigen Veränderungen der Landschaftsstruktur sehr schnell in einen anderen Raum verlegen.

Die lokale Population der festgestellten Vogelarten wird durch die Planungen zum Bebauungsplan 73/09 nicht gefährdet. Die landschaftsräumliche Ausstattung der Plangebietsumgebung bietet für die erfassten Arten Rauch- und Mehlschwalbe Ausweichmöglichkeiten in Bezug auf Lebensraumhabitate. (Binner 2010).“

Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Umsetzung der Planungen zum B-Plan 73/09 müssen bestehende Gebäude abgebrochen werden. Diese dienen bestimmten Gebäudebrütenden Vogelarten als Bruthabitat. Weiterhin müssen im Osten des Plangebietes Gebüsch sowie im Norden ein linienförmiges Siedlungsgehölz entfernt werden.

Gebäudeabbruch- und Grünbereichberäumung sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Als Brutzeit ist der Zeitraum vom 01.März bis 30.September eines Jahres zu betrachten. Der § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird bei Beachtung dieser Vorgaben nicht berührt.

Eine erhebliche Störung wildlebender Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen, da keine störungsempfindlichen Arten vorkommen, sondern so genannte „Allerweltsarten“ von denen viele so genannte Kulturfolger sind und deren lokale Population der Fachgutachter durch den Eingriff in das Plangebiet als nicht gefährdet einschätzt (siehe oben).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tierarten zu beschädigen oder zerstören. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt für die Aufstellung von Bebauungsplänen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Es sind entsprechend Nisthilfen für verloren gehende Brutstätten im Plangebiet anzubringen. Der Fachgutachter sieht in diesem Zusammenhang die sicher festgestellten Vogelarten als relevant an (siehe Tab. 7). Der Ausgleich ist im Verhältnis 2:1 zu erbringen.

Es sind für jeden verloren gehenden Brutplatz der Arten Blau- und Kohlmeise sowie Haussperling (hier insgesamt 10) zwei Höhlen-Brutkästen im Plangebiet anzubringen.

Für jeden verloren gehenden Brutplatz der Art Hausrotschanz (hier 1) sind zwei Halbhöhlen-Brutkästen im Plangebiet anzubringen.

Die Brutkästen sind fachgerecht im Plangebiet (z.B. an den Fassaden der neuen Gebäude) anzubringen.

Bilanz: 22 Brutkästen

Für den Verlust von 3 Brutplätzen der Art Mehlschwalbe sind 6 Nisthilfen und für den Verlust von 2 Brutplätzen der Art Rauchschwalbe weitere 4 Nisthilfen an den geplanten Gebäuden anzubringen. Es ist davon auszugehen, dass vorkommende Mehlschwalben die direkt nach Abbruch zu errichten geplanten neuen Gebäude (Fassade als Rauputz vorgesehen) relativ schnell, insbesondere im Bereich von Dachüberständen, besiedeln. Es wird darauf hingewiesen, dass das Zerstören dieser Nester verboten ist. Als Schutz vor Kot der Schwalben können ggf. kleinere Bretter unterhalb der Nester dienen.

Bilanz: 10 weitere Nisthilfen

Für die Vogelart Amsel bestehen ausreichende Ausweichmöglichkeiten in ähnlich ausgestattete benachbarte Biotop- und Nutzungsbereiche (insbesondere in die Kleingartensiedlung). Ein Ausgleich wird nicht erforderlich.

Weiterhin bleibt der wertvolle großflächig verbuschte Gehölzsaum entlang des Wallensteingrabens mit seinem älteren Baumbestand erhalten und entsprechend nutzbar für wahrscheinlich brütende Vogelarten (vgl. Tab. 8). Zusätzlich können die geplanten neu zu schaffenden Strauchheckenbereiche genutzt werden. Des Weiteren schließt direkt östlich des Wallensteingrabens eine Kleingartensiedlung an, die Ausweichmöglichkeiten in Bezug auf Lebensraumhabitate bietet.

Die unversiegelten Bereiche des Plangebietes sollen als Parkanlage entwickelt werden, erfolgt die Anpflanzung von u.a. mindestens 13 heimischen standortgerechten Bäumen. Langfristig können diese Bereiche weiterhin bestimmten Kulturfolgern als Brut- und Nahrungshabitat dienen.

Weitere Tierartengruppen

Über den Wallensteingraben soll eine Fußgängerbrücke vom Plangebiet zum östlich entlang des Wallensteingrabens verlaufenden Fußgängerweg führen.

Die Brücke ist unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zu errichten. Der Wallensteingraben wird von der Fischfauna genutzt, weiterhin durch Biber (*Castor fiber*) und Fischotter (*Lutra lutra*).

Daher ist zum einen ist die Passierbarkeit für die Fischfauna bei der Errichtung der Brücke sicherzustellen.

Zum anderen ist unterhalb der Brücke über den Wallensteingraben beidseitig die Durchgängigkeit für die Säugerarten Biber (*Castor fiber*) und Fischotter (*Lutra lutra*) zu gewährleisten. Da Fischotter und Biber hier beim Verlassen des Gewässers keiner erheblichen Gefahr durch z.B. Kfz-Verkehr (lediglich Fußgänger, evt. Radfahrer) ausgesetzt sind, sind Bermen nach Angaben des Fachgutachters (BINNER 2011, tel.) nicht erforderlich. Das Grabenufer sollte nach Möglichkeit jedoch dennoch nicht technisch verbaut und die Wanderung entlang der Uferböschung auch unterhalb der Brücke weiterhin ermöglicht werden.

Der Fußweg entlang des „Ostufers“ des Wallensteingrabens wird beleuchtet. Da die Wanderungen von Biber und Fischotter bei Dunkelheit stattfinden, wird im B-Plan darauf hingewiesen, dass auf eine Beleuchtung der uferbegleitenden privaten Grünflächen am Wallensteingraben 2 h vor und 2 h nach Sonnenuntergang zu verzichten ist. Eine Herstellung und Beleuchtung des baurechtlich möglichen Weges östlich des Wallensteingrabens kann nur in Abstimmung mit einem entsprechenden faunistischen Gutachter und dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V erfolgen.

8.3.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist zu ca. 67 % (entspricht 8.836 qm) durch Betonplatten und Gebäude versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen, die entsprechend etwa 1/3 des Plangebietes ausmachen, sind insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes stark verdichtet und zumeist relativ trocken. Aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbe- bzw. Industriefläche bis in die 1990er Jahre ist davon auszugehen, dass es sich zu großen Teilen um deutlich gestörte Böden handelt. So wurden z.B. im Rahmen von Altlastenuntersuchungen mittels Bohrungen und Bodenprobenentnahmen im Süden des Plangebietes Aufschüttungen aus Mittelsanden mit Bauschuttbeimengungen festgestellt [Fa. S.I.G.-DR.-ING. STEFFEN GmbH 1995].

Das Relief des Plangebietes ist aufgrund der Nutzung als Gewerbe- bzw. Industriefläche eben und fällt relativ gleichmäßig von Westen nach Nordosten von ca. 2,60 m über HN auf etwas unter 1 m über HN ab. Aufgrund von Hochwasserschutzvorgaben soll das Plangebiet im Zuge der Planumsetzungen großflächig auf eine HN-Höhe von 2,90 m aufgeschüttet werden.

Ein ehemaliges Zwischenlager für Öl- und Dieselfässer befindet sich im Süden des Plangebietes an der Südwestspitze des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters 6.

Im Rahmen einer geotechnischen/umwelttechnischen Untersuchung durch die Fa. S.I.G.-DR.-ING. STEFFEN GmbH wurden 13 Bodenproben aus der ca. 100 qm großen Verdachtsfläche² an 2 Bohrpunkten entnommen und vor Ort angesprochen, indem für jede Bohrung ein Schichten-

² Im Bebauungsplan Nr. 73 wird die ca. 100 qm große Verdachtsfläche mit einem allseitigen 2,50 m großen Flächenpuffer dargestellt.

verzeichnis in Anlehnung an die DIN 4023 angefertigt wurde. Drei ausgewählte Bodenproben wurden in einem chemischen Labor der SGS Intercontrol GmbH analysiert.

Die Fa. S.I.G.-DR.-ING. STEFFEN GmbH stellt fest, dass: „im Ergebnis der Feld- und Laborarbeiten im nördlichen Bereich des Öllagers zwar im Vergleich zur Umgebung erhöhte, ökotoxikologisch bislang jedoch nicht kritische Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffe ermittelt wurden. Die Schadstoffbelastung beschränkt sich nach den vorliegenden Kenntnissen auf den oberflächennahen Raum. Eine flächenhafte Kontamination konnte nicht nachgewiesen werden.

Die Ursache der Schadstoffanreicherungen geht sehr wahrscheinlich auf nutzungsbedingte Beeinträchtigungen (Leckagen, Handhabungsverluste u.ä.) zurück. Da die auffälligen Bodenschichten nicht von Grund- bzw. Schichtenwasser durchflossen werden, ist eine Elution und Verlagerung der festgestellten Mineralölanreicherungen lediglich über eindringende Niederschläge möglich. Diesem Risiko kann durch eine Flächenversiegelung wirkungsvoll begegnet werden.

Ein Austausch der verunreinigten Bodenschichten ist aufgrund des bisher vergleichsweise unkritischen Schadstoffpotentials nicht angezeigt.

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen bzw. zur Beseitigung des Schadstoffherdes ein Bodenaustausch erfolgen, ist mit kontaminiertem Boden zu rechnen, der ordnungsgemäß zu behandeln bzw. zu entsorgen ist. Die diesbezüglich vorgesehenen Maßnahmen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.“

Die 1995 untersuchte Verdachtsfläche ist im September 2009 nur zum Teil versiegelt. Nach Erhöhung der Flurkante der Verdachtsfläche durch Aufschüttung um ca. 1 m, könnte gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen ein Teil dieser Verdachtsfläche mit einem Wohngebäude überbaut werden. Eventuell notwendige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind in diesem Zusammenhang mit der zuständigen Behörde der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Die großflächige Aufschüttung von neuem Erdmaterial und anschließende Versiegelung im Bereich von nicht versiegelten Flächen ist für das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten und wird bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Kapitel 8.4 berücksichtigt.

8.3.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich außer dem Wallensteingraben, der am Ostrand des Plangebietes verläuft, keine Gewässer. Da es sich um ein ehemalig gewerblich bzw. industriell genutzte Fläche handelt, ist im Rahmen von Erdarbeiten auf Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens besonders zu achten und bei Feststellung solcher, die zuständige Behörde der Hansestadt Wismar zu informieren und Weiteres abzustimmen. Eine Verlagerung von Schadstoffen in den Wallensteingraben oder ins Grundwasser ist vorzubeugen. Gemäß Geokartenportal des LUNG MV (2009) beträgt der Grundwasserflurabstand > 10 m.

Die östliche Hälfte des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Nicht zulässige Maßnahme oder Bautätigkeiten sind unter Kapitel 7.6.6 aufgeführt.

Innerhalb des B-Plangeltungsbereiches befindet ein ehemaliges Öllager als eine Altlastenverdachtsfläche. Durch einen städtebaulichen Vertrag „Altlasten“ wird der fachgerechte Umgang mit dieser Fläche sichergestellt.

Die verunreinigten Bodenschichten des ehemaligen kleinflächigen unterirdischen Lagers für Dieselfässer im Süden des Plangebietes werden zur Zeit der unter Schutzgut Boden aufgeführten Altlastenuntersuchung nicht von Schichten- oder Grundwasser durchflossen und befinden sich im oberflächennahen Raum [Fa. S.I.G.-DR.-ING. STEFFEN GmbH 1995]. Eine Verlagerung ist daher lediglich über perkolierende Niederschläge möglich. Durch eine Versiegelung kann dem

wirkungsvoll begegnet werden. Eventuell notwendige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind in diesem Zusammenhang mit der zuständigen Behörde der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Zur Sicherung des fachgerechten Umgangs mit der Altlastenverdachtsfläche wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Eigentümer des Grundstücks geschlossen.

Durch die Planungen wird somit ein hinreichender Schutz für die Trinkwasserschutzzone III gewährt.

Im Zusammenhang mit dem Bau einer Fußgängerbrücke sind die Eingriffe in den Uferbereich des Wallensteingrabens auf das geringstmögliche Maß zu beschränken. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Beachtung der in diesem Kapitel dargestellten Hinweise nicht zu erwarten.

8.3.6 Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der geringen Flächengröße von 1,3 ha ist das Plangebiet nicht Klimarelevant. Die im September 2009 bestehenden großflächig zusammenhängend mit Betonplatten versiegelten Flächen werden gemäß des Bebauungsplanes durch eine differenziertere Bebauung mit großem Grünanteil (40 %) sowie 27 heimischen Laubbäumen aufgebrochen. Daher ist davon auszugehen, dass sich das Mikroklima in Bezug auf die Gesamtfläche des Plangebietes verbessert.

Belastungen der Luft durch Verkehrsaufkommen (Planstraße A) und Raumheizungsabgase (Wohnhäuser innerhalb der Baugrenzen) sind als unerheblich zu bewerten.

8.3.6 Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Bereich und wird vom Ortsbild des nördlichen Wismars geprägt bzw. prägt dasselbe. Der Überseehafen der Hansestadt Wismar befindet sich wenige 100 m westlich des Plangebietes. Durch die beidseitige Blockrandbebauung an der Poeler Straße wird das Plangebiet vom Überseehafen abgeschirmt. Nördlich des Plangebietes schließen Gewerbebrachflächen an, bei denen davon auszugehen ist, dass diese im Bestand schon störend auf das Plangebiet wirkende Gewerbebrachen, nach Entfernung eines Siedlungsgehölzstreifens, der im Jahr 2009 entlang der nördlichen B-Plan-Geltungsbereichsgrenze verläuft, verstärkt negativ auf das Plangebiet wirken werden.

Im Osten des Plangebietes befindet sich der Wallensteingraben mit einem parallelen Gehölzstreifen. Dieser ist im Bereich des vom StAUN im Rahmen dieses B-Planverfahrens festgelegten 4 m breiten Gewässerrandstreifens (gemessen ab Böschungsoberkante) geschützt und zu erhalten. Eine erhebliche Auswirkung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild bei Erstellung eines Weges entlang dieses Gewässerrandstreifens ist entsprechend nicht zu erwarten.

Für die bestehende Seniorenwohnanlage südlich des Plangebietes erfolgt die Aufwertung einer Industrie- bzw. Gewerbebrache zu einem Wohngebiet für ältere Personen mit parkartiger Gestaltung der Freiflächen und Abgrünung zum im Bestand 2009 bestehenden „Seniorenwohngebiet“, was positiv für das Landschafts- und Ortsbild zu bewerten ist. Das Plangebiet wird für eine Wohnnutzung nutzbar gemacht, der Erholungswert des Plangebietes wird gesteigert. Insbesondere ein Gehweg westlich parallel zum Ufergehölz des Wallensteingrabens als neue Wegeverknüpfung zwischen den Wohngebieten und eine neue Brücke zur Querung des Wallensteingrabens steigert die Erlebbarkeit des Plangebietes und auch des Wallensteingrabens für direkte Anwohner und andere querende Bürger.

Im Gesamtbild überwiegt die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes der Gewerbe- bzw. Industriebranche deutlich dem Verlust eines Siedlungsgehölzes entlang einer Gewerbebrache.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet befinden sich nach Kenntnisstand im Jahr 2009 keine Kulturgüter. Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz.

8.3.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen in der Tab. 10 zusammengefasst.

Tab. 10: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich
Mensch	Immissionsbelastung in Form von Lärm durch Verkehr auf der Poeler Straße	-	-
Pflanzen und Tiere	Verlust von Jagdhabitaten für Fledermäuse	-	-
	Verlust von Brutstandorten für Gebäudebrüter	**	-
	Verlust von Biotopstrukturen	**	-
Boden	Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung)	**	- (Entsiegelung und Schaffung neuer Lebensräume überwiegt den Bodenfunktionsverlust aufgrund von Versiegelung)
Wasser	Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung durch Bodenversiegelung	*	-
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch sehr kleinräumige Verschiebung der Versiegelungsräume	-	-
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Beseitigung einer Gewerbebrache und Schaffung einer baulichen Wohnanlage mit parkartiger Freiraumgestaltung	-	-

Fortsetzung der Tab. 10

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich
Kultur- und Sachgüter	-	-	-
Wechselwirkungen	Wechselverhältnis Boden - Wasser	•	-

*** sehr erheblich / ** erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ohne die aufzustellende Bebauungsplanung bliebe ein städtebaulicher Missstand einer Gewerbe- und Industriebrache bestehen – mit seinen negativen Folgen für das Stadt- und Landschaftsbild. Insbesondere für die Bewohner der Seniorenwohnanlage, die in räumlicher Erhöhung direkt südlich an das Plangebiet anschließt, ist dieses Stadt- und Landschaftsbild im Bestand 2009/2010 als negativ zu bewerten.

Die geplante Fläche ist langfristig als Wohnbaufläche angedacht, so dass dies im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wismar dargestellt wird. Ein anderer Standpunkt für die geplanten Wohnanlagen steht nicht zur Verfügung, so dass ggf. in noch unbebaute Teile in oder an Wismar angrenzend in Betracht kämen. Jedoch sollen die Grün- und Freibereiche der Stadt zur Erholung erhalten bleiben und die fortschreitende Zersiedlung der freien Landschaft vermieden werden.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Baumerhaltung

Der Baumbestand entlang des Wallensteingrabens wird als zwingend zu erhalten festgesetzt. Diese als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte Weiden (*Salix viminalis*, *Salix alba*, *Salix trianda*, *Salix cinerea*) gleicherorts zu ersetzen. Alle als zu pflanzen festgesetzten Bäume müssen bei Abgang ebenfalls gleicherorts ersetzt werden durch Arten der Artenliste 1 (bei Einzelbaumfestsetzungen) und der Artenliste 2 (bei flächigen Pflanzfestsetzungen).

Gebäudeabbruch nur außerhalb der Vogelbrutzeit

Die im Bestand 2010 vorhandenen Gebäude werden durch Gebäudebrüter als Bruthabitat genutzt. Die Gebäude sind daher zwingend außerhalb der Brutzeit abzurechen. Vom 1. März bis 30. September ist ein Abbruch nicht zulässig.

Beräumung und Pflege der Grünstrukturen nur außerhalb der Vogelbrutzeit

Das Plangebiet wird im Osten durch Siedlungsgebüsche- und Staudenfluren bestimmt. Entlang der nördlichen B-Plan-Grenze befindet sich ein linienförmiges Siedlungsgehölz. Diese werden durch Allerweltsarten, vielfach avifaunistische Kulturfolger als Bruthabitat genutzt. Die Beräumung des Plangebietes von diesen Grünstrukturen ist daher zwingend außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Vom 1. März bis 30. September ist eine Beräumung **nicht zulässig**.

Das Siedlungsgehölz, das den Wallensteingraben begleitet ist zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Vom 1. März bis 30. September sind auch Pflegemaßnahmen **nicht zulässig**.

Versiegelungsminimierung

Beim Ausbau der Erschließungsstraße (Planstraße A) kann die Versiegelung minimiert werden, indem die Dimension auf das unbedingt Notwendige ausgelegt wird (Orientierung an EAE 95). Der städtebauliche Funktionsplan zum B-Plan Nr. 73/09 zeigt in Anlehnung an die EAE 95 in welcher Form die Planstraße A entwickelt werden könnte, so dass ein Grünstreifen am nördlichen Rand der Planstraße entstehen könnte.

Offene Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß der B-Plan-Festsetzungen mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung, z.B. breitfugige Pflasterung, anzulegen, so dass die Versiegelung um ein bestimmtes Maß verringert wird.

Des Weiteren sind als Verringerung der Versiegelungsflächen Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einer mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit auf diesem Standort überlebensfähigen Pflanzenarten zu bepflanzen.

Schallminimierung

Auf Grundlage des vorliegenden Schallgutachtens werden im Teil B des Bebauungsplans Schalldämmmaße an bestimmten Fassaden der in den Baufenstern 1 bis 6 möglichen Gebäude festgesetzt, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Ausgleich

Baumpflanzungen

Es sind 10 Rotdornbäume entlang der Planstraße A an den dafür festgesetzten Standorten zu pflanzen und innerhalb der Verkehrsfläche 3 weitere heimische Laubbäume. Bei den Baumanpflanzungen sind Baumscheiben von mindestens 9,0 qm Flächengröße von Versiegelung frei zu halten und vor befahren zu schützen. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind heimische Laubbäume gemäß der unten dargestellten Artenliste 1 mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“ zu pflanzen.

Des Weiteren werden aufgrund der Bebauung im Wohngebiet weitere Baumanpflanzungen erfolgen. Je angefangener 350 qm überbauter Grundfläche (hier zählen die Grundfläche der Hauptgebäude und die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen) muss 1 heimischer Baum innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Bei einer vollen Ausnutzungen der GRZ von 0,4 und der zulässigen Überschreitung um 35 v.H. durch Nebenanlagen würde die realisierte Grundfläche das Anpflanzen von insgesamt 14 weiteren Laubbäumen erfordern.

Bindungen für Bepflanzungen (Anpflanzen von Sträuchern)

In den als zu bepflanzen gekennzeichneten Flächen in der Nordostspitze und Nordwestspitze sowie im Süden auf der gesamten Plangebietslänge sind flächendeckend Sträucher heimischer Arten gemäß der unter dargestellten Artenliste 2 in der Pflanzqualität „Strauch, Höhe 80-100 cm“ anzupflanzen. Außerdem ist in den Flächen, die als Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt sind und sich innerhalb der Verkehrsfläche befinden, jeweils 1 heimischer Baum mit der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe gemessen“ zu pflanzen.

parkartige Grünanlage

Die nicht für Bebauung, Baum- oder Strauchpflanzungen genutzten Flächen werden gärtnerisch bzw. als Rasenfläche angelegt und entwickelt.

Artenliste 1

Betula pendula (Hängebirke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Quercus petraea (Traubeneiche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
 Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 2

Acer campestre (Feldahorn)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Philadelphus coronarius (Falscher Jasmin)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Viburnum opulus compactum (Zwergschneeball)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Nisthilfen

Es sind für jeden verloren gehendem Brutplatz der Arten Blau- und Kohlmeise sowie Haussperling (hier 10) zwei Höhlenbrutkästen artgerecht im Plangebiet anzubringen.

Es sind für jeden verloren gehendem Brutplatz der Art Hausrotschanz (hier 1) zwei Halbhöhlen-Brutkästen im Plangebiet artgerecht anzubringen (Ausführung: Holzbeton, geeignet wären u. a. z. B. Strobel Nischenbrüterkasten oder Schwegler Halbhöhle Typ 26).

Bilanz: 22 Brutkästen.

Für den Verlust von 3 Brutplätzen der Art Mehlschwalbe sind 6 Nisthilfen und für den Verlust von 2 Brutplätzen der Art Rauchschwalbe weitere 4 Nisthilfen an den geplanten Gebäuden artgerecht anzubringen (Ausführung: Holzbeton, geeignet wären u. a. z. B. Schwegler-Schwalbennester).

Bilanz: 10 weitere Nisthilfen

8.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

8.836 qm des 13.187 qm großen Geltungsbereiches, das entspricht 67 %, sind zur Bestandsaufnahme im September 2009 versiegelt. Durch die Planungen sinkt der Versiegelungsgrad des Plangebietes. Unter der Annahme, dass die Bauflächen maximal (gemäß der Zulässigkeit des B-Plans) bebaut würden, lege der Versiegelungsgrad einschließlich der Verkehrsflächen nur noch bei 60 % (bzw. 7.912 qm).

Im Zuge der Bebauungsplanumsetzungen gehen die in der Tabelle 1 aufgeführten Biotope durch Gebietserhöhungen mittels Aufschüttungen verloren (vgl. Kapitel 8.3.2). Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt. D.h., dass maximal 40 % (bzw. 4.048 qm) der gesamten Wohngebietsfläche bebaut und somit versiegelt werden dürfen. Da diese GRZ gemäß dem Bebauungsplan durch Nebenanlagen um 35 v.H. überschritten werden, ist eine maximale Versiegelungsfläche von 54 % (bzw. 5.464 qm) für die als Wohngebiet festgesetzte Fläche möglich. 46 % (bzw. 4.655 qm) dürfen entsprechend nicht versiegelt werden, jedoch werden diese zum größten Teil aufgeschüttet. Dieses Verhältnis von versiegelter und „nur“ aufgeschütteter Fläche wird bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses durch die Unterscheidung von WA (Vollversiegelung) und WA (Aufschüttung) in Bezug auf die jeweiligen Biotope berücksichtigt (vgl. Tabelle 1). Da sich die spätere reale Verteilung von Vollversiegelung und „nur“ Aufschüttung in Bezug auf die einzelnen betroffenen Biotope nicht konkret fassen lässt, erfolgt eine Betrachtung jedes Biotops zu 54 % als vollversiegelt und zu 46 % als „nur“ aufgeschüttet.

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (1999) wird den betroffenen Biotopen eine Wertstufe zugeordnet. In Bezug auf die Biotoptypen mit der Wertstufe 1 sind nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen, so dass diesen ein Kompensationserfordernis von 1 zugeordnet wird. Das lückige linienförmige Siedlungsgehölz im Norden des Plangebietes wird als nicht besonders wertvoll eingestuft, so dass hier die unterste Kompensationserfordernis, die der Wertstufe (hier 2) entspricht, angesetzt wird. Anders verhält es sich mit dem geschlossenen Gehölzstreifen parallel zum Wallensteingraben, der als wertvoller eingestuft wird, woraus sich ein höheres Kompensationserfordernis ergibt. Die Versiegelung von Flächen wird durch einen zusätzlich zum Kompensationserfordernis addierten Faktor berücksichtigt. Durch Multiplikation der für den Eingriff verbrauchten Biotopfläche mit diesem Kompensationserfordernis erhält man ein Flächenäquivalent. Die Flächenäquivalente der einzelnen Biotope werden addiert, so dass sich ein Gesamtkompensationserfordernis von 5.416 Flächenäquivalenten ergibt. Diesem Wert ist das Flächenäquivalent, das sich aus den Kompensationsmaßnahmen ergibt, gegenüber zu stellen.

Tab. 11: Kompensationsbedarf

Eingriffsfläche	Biotoptyp	Flächenverbrauch gesamt in qm	Flächenverbrauch antellig (Vollversiegelung oder Aufschüttung)	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Faktor Flächenversiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation	
WA (Vollversiegelung)	Freifläche mit Spontanvegetation (PEU)	369	199	1	1	0,5	299	
	Siedlungsbüsch (PHX)	131	71	1	1	0,5	106	
	Neophyten-Staudenflur (RHN), z.T. Siedlungsbüsch (PHX)	1.944	1.050	1	1	0,5	1.574	
	Siedlungsgehölz (PWX)	253	137	2	3	0,5	478	
	Freifläche mit Spontanvegetation (PEU)	369	170	1	1	-	170	
WA (Aufschüttung)	Siedlungsbüsch (PHX)	131	60	1	1	-	60	
	Neophyten-Staudenflur (RHN), z.T. Siedlungsbüsch (PHX)	1.944	894	1	1	-	894	
	Siedlungsgehölz (PWX)	253	116	2	3	-	349	
	Verkehrsfläche (Vollversiegelung)	Siedlungsgehölz (PWX)	515	314	2	2	0,5	785
		Neophyten-Staudenflur (RHN)	200	200	1	1	0,5	299
Verkehrsfläche (Aufschüttung)	Siedlungsgehölz (PWX)	515	201	2	2	-	402	
Summe							5.416	

Aus den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich in der Summe der Einzelflächenäquivalente bei Anwendung der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 7.812 Flächenäquivalente. Aus der Tabelle 2 wird die Berechnung der einzelnen Flächenäquivalente deutlich. Da sich die Grünstrukturen in unmittelbarer Nähe zu anderen Bebauungen befinden werden, wird nur ein Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt. Für Flächen, die vor der Bepflanzung vollversiegelt waren, erhöht sich der Leistungsfaktor um einen Wert von 0,5.

Tab. 12: Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Erläuterung	Flächengröße (qm)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen von 13 heimischen Bäumen	Flächenäquivalent beträgt 25 qm pro Baum mit vorangegangener Entsigelung	325	2	3,0	1,0	975
Pflanzungen von heimischen Sträuchern	mit vorangegangener Entsigelung	260	2	2,0	1,0	520
	auf ehemaligen Neophyten-Staudenflur	187	2	2,0	0,5	187
parkartige Grünflächen (mit 14 heimischen Einzelbäumen)	mit vorangegangener Entsigelung	2.150	2	2,0	1,0	4.299
	auf ehemaligen Neophyten-Staudenflur	1.831	2	2,0	0,5	1.831
Summe						7.812

* inklusive Faktor für Entsigelung

Dem Flächenäquivalent des Kompensationserfordernisses wird jenes durch Kompensationsmaßnahmen errechnete Flächenäquivalent (siehe Tabelle 2) gegenüber gestellt. Es ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von $7.812 - 5.416 = 2396$ Flächenäquivalenten.

Es sind entsprechend keine weiteren (externen) ökologischen Ausgleichsmaßnahmen notwendig und die Eingriffe gelten als ausgeglichen.

8.7 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Alle im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten Methoden und technischen Verfahren sind in den entsprechenden Kapiteln aufgeführt.

8.8 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund sollten Monitoringmaßnahmen vor allem in den Bereichen vorgeschlagen werden, in denen erhebliche Prognoseunsicherheiten bestehen. Zu überwachen sind (gemäß § 4c BauGB) nur

die erheblichen Umweltwirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltwirkungen.

Beim derzeitigen Kenntnisstand wird von erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen / Biotop und das Schutzgut Boden ausgegangen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen. Als Zeitpunkt der Überwachung wird jeweils das auf den Durchführungszeitraum folgende Jahr festgelegt.

8.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Zur Entwicklung einer Seniorenwohnanlage wird ein allgemeines Wohngebiet auf einer größtenteils zusammenhängend durch Betonplatten und Gebäuden versiegelte Gewerbe- bzw. Industriebrache, die z.T. ruderalen Grünflächen aufweist, im Bebauungsplan Nr. 73/09 der Hansestadt Wismar festgesetzt. Die Erschließung des Wohngebietes soll über eine neu zu erstellende Stichstraße (Planstraße A) erfolgen.

Das Plangebiet muss im Zuge dessen aus Hochwasserschutzgründen (Lage zur Ostsee) auf eine Höhe von 2,90 m ü. HN mittels Aufschüttungen angehört werden. Die großflächige Aufschüttung von neuem Erdmaterial und die Versiegelung im Bereich von nicht versiegelten mit Biotopstrukturen bewachsenen Flächen sind für das Schutzgut Pflanzen / Biotop und das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten und auszugleichen.

Vermeidungen und Verringerungen von Eingriffen erfolgen durch die Dimensionierung der Planstraße auf das unbedingt notwendige Maß, die wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Stellplätzen innerhalb des Wohngebietes, Anlegung von Gründächern für ggf. errichtete Garagen oder Carports sowie die Festsetzung von Baumerhaltungsgeboten. Der Straßenverkehrslärm der Bestandsstraßen im Jahr 2010 verursacht erhebliche Schallimmissionen für geplante Wohngebäude, so dass Schalldämmmaße für deren Fassaden zur Minimierung der Schallimmissionen auf ein nicht erhebliches Maß festgesetzt werden.

Des Weiteren sind Gebäudeabbruch- und sonstige Beräumungsarbeiten innerhalb des Plangebietes aus artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Im Rahmen einer Brutvogelkartierung wurden 7 Vogelarten als sicher brütend festgestellt. Als Ausgleich für den Verlust von dauerhaften Bruthabitaten sind 32 artgerechte Brutkästen bzw. Nisthilfen artgerecht im Plangebiet anzubringen. Des Weiteren wurde das Vorkommen von Herpeto- und Fledermausfauna geprüft, im Ergebnis dieser Prüfung konnten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Zur Kompensation bzw. zum Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotop erfolgen Baumpflanzungen heimischer Arten entlang der Verkehrsfläche (Planstraße A) und innerhalb derselben, flächigen Strauchpflanzung heimischer Arten sowie die Entwicklung der nicht bebauten Flächen zu einer parkartigen Grünanlage.

Es wird eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erstellt. Im Ergebnis derselben ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 2.396 Flächenäquivalenten. Mit Umsetzung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen kann daher von einer Kompensation der Eingriffe ausgegangen werden.

Festzuhalten bleibt, dass durch die Realisierung der Planungen zu einer Seniorenwohnanlage mit den vorgesehenen Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein städtebaulicher Missstand (großflächig versiegelte Gewerbebrache) beseitigt und das Plangebiet somit für die Allgemeinheit (Erholungswert) aufgewertet wird.

9.0 Planungsverfahren

Am 26. Februar 2009 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/09 "Seniorenwohnanlage Poeler Straße" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07. März 2009 im Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht und gleichzeitig auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 11. bis einschließlich zum 18. März 2009 im Bauamt der Hansestadt Wismar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2009 durch die Hansestadt Wismar.

Nach der Fertigstellung und Auswertung der bis zum Frühjahr/Sommer 2010 vorliegenden Gutachten und der Einarbeitung der Ergebnisse in den Umweltbericht erfolgte mit Schreiben vom 9. Juni 2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 03.01.2011 bis zum 04.02.2011 durch Auslegung der Planunterlagen in den Räumlichkeiten des Bauamtes der Hansestadt Wismar.

Der Bebauungsplan Nr. 73/09 wurde am 31.03.2011 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen.

Stand: März 2011

Bürgermeister
Hansestadt Wismar



Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Stadtplaner/SRL, Dipl. Geoökol. Stefan Stitz (geb. Skradde)

Am Born 6 b, 22765 Hamburg

Tel.: 040-39 17 69

Fax: 040-39 17 70

Mail: plankontor-hamburg@t-online.de

Präsidentenstr. 21, 16816 Neuruppin

Tel.: 03391-45 81 80

Fax: 03391-45 81 88

Mail: plankontor-neuruppin@t-online.de

