

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrsfläche
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz
8. Altlasten
9. Bodendenkmale
10. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Anlagen:

- Anlage 1 Eingriffs - und Ausgleichsbewertung

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Wohnungsgenossenschaft Union Wismar e.G. beabsichtigt, auf ihren ehemals als Gartenland genutzten hinteren Grundstücksteilen der bestehenden Mehrfamilienhaussiedlung in Dargetzow den Bau von insgesamt 36 Wohneinheiten, davon 32 Wohnungen in 4 Gebäuden, wobei jeweils zwei Gebäude als Doppelhaus gestaffelt aneinandergelagert werden, sowie zwei Doppelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten bzw. 4 mögliche Einfamilienhäuser.

Die 2-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß stehen parallel mit einem lichten Gebäudeabstand von ca. 30 m zur vorhandenen Wohnbebauung der II. Wendung und sind dieser in Geschossigkeit, Höhe und Dachform angepaßt. Der lichte Abstand zur Eigenheimbebauung der III. Wendung östlich des Plangebietes beträgt etwa 20 m. Höhenmäßig werden die neuen Gebäude so eingeordnet, daß ihre Firsthöhe die der vorhandenen Wohngebäude der II. Wendung nicht überschreitet.

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1	Wohnbauland	4 533	72,18
2	öffentl. Verkehrsfläche	1 082	17,23
3	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanz. Sonstige Grünflächen (Straßenbegleitgrün/Verkehrsgrün/ Spielplatz)	665	10,59
Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto)		6 280	100,00

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauo M-V) in der Neufassung vom 06. Mai 1998

Kartengrundlage ist der Vermessungsplan im Maßstab 1 : 500 vom 04.06.1998.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Hansestadt Wismar
 Gemarkung : Gemarkung Wismar, Flur 1
 Flurstücke : Teilfläche aus den Flurstücken 4725- 4731, 4733, 4734

Plangeltungsbereich: Dargetzow , zwischen der II. und III. Wendung

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 6300 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein Wohngrundstück der II. Wendung
- im Westen durch die Mehrfamilienhausbebauung der II. Wendung
- im Osten durch die Eigenheimbebauung der III. Wendung und
- im Süden durch ein Wohngrundstück der II. Wendung

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse mit dem Ziel einer harmonischen Verbindung von baulicher Erweiterung und dem vorhandenen Wohngebiet.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des V / E Planes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) sind dabei ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grund- und Geschoßflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf-, und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

die oberen Bezugspunkte,

- als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches),
- als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches),

Die geplante Bebauung ist so in das vorhandene Gelände einzupassen, daß deren Firsthöhe als obere Dachbegrenzungslinie die Firstlinie der vorhandenen Wohnbebauung der II. Wendung nicht überschreitet.

Die absoluten maximalen Firsthöhen (gemessen über HN) werden deshalb im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im V/E - Plan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als 2-geschossige Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß als Mehrfamilienhäuser und in einem festgesetzten Bereich (WA 3) auch als Doppelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten bzw. als Einzelhäuser zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen vorhabenkonkret bestimmt.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze ist zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Nebenanlagen und Garagen jedoch mit folgenden Einschränkungen :

- Nebenanlagen und Garagen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig,

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

5. Verkehrsfläche

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das vorhandene Netz von Erschließungsstraßen und auf die innere Erschließung im geplanten Wohngebiet wurde durch das Mecklenburgische Ingenieurbüro Verkehrsbau GmbH untersucht.

Für die Erschließung der Wohnanlage zwischen der II. und III. Wendung wurde eine darin vorgeschlagene Variante gewählt.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt danach über die Verlängerung der 1. Stichstraße von der III. Wendung mit Verlängerung bis zur II. Wendung. Dabei wird die vorhandene Lücke zwischen den Häusern Nr. 9 - 11 genutzt. Die Verbindung wird als Einbahnstraße mit gleichen Qualitätsbedingungen wie die vorhandene Stichstraße ausgebaut.

Das gesamte Wohngebiet Dargetzow II ist eine Zone mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, angeordnet durch VZ 274.1- 50 StVO.

Straßenverkehr

Planstraße A: *Verlängerung der 1. Anwohnerstraße der III. Wendung bis zur II. Wendung*
Ausgebaut mit gleicher Qualitätsbedingung wie die vorhandene Stichstraße.
Im Anschluß an den Fußgängerweg zu den Baugebieten WA 1 und WA 2 entlang der Planstraße B wird bis zur II. Wendung ein 1,00 m breiter Fußweg neben der Fahrbahn der Planstraße A vorgesehen.

Planstraße B: *Zufahrt zu den Parkflächen der Wohnbebauung*
Abgehend von der Planstraße A ist die Planstraße B als private Wohnstraße in einer Straßenbreite von 6,00 m ausschließlich dem Zielverkehr (Anwohner und Anlieferung) vorbehalten.
Zur Verkehrsberuhigung ist in der Mitte eine Fahrbahneinengung vorgesehen.
Die Planstraße B endet mit einem Wendehammer, der für PKW und LKW bis 8 m Länge (Müllfahrzeug, Feuerwehr und LKW 6 to.) bemessen ist.

Die Planstraße B wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 42 (4a) StVO festgesetzt.

Innerhalb dieses Bereiches gilt:

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig, müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.

Ruhender Verkehr

Anlagen des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) werden neben der Planstraße B als private Wohnstraße auf privaten Grundstücken errichtet.

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 werden insgesamt 48 Stellplätze vorgesehen, das entspricht einem Faktor von 1,5. (32 WE x 1,5 = 48)

Die Stellplätze für die Einfamilienhausgrundstücke im WA 3 sind grundsätzlich auf den Grundstücken selbst herzurichten.

Von den insgesamt ausgewiesenen 48 Stellplätzen sind ca. 8 Stellplätze als nicht adressierte Stellplätze vorzuhalten.

Die Flächen werden vollflächig versiegelt, gegliedert, Zwischenbereiche sind zu begrünen.

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend zu installieren. Zur Vermeidung bzw. Minimierung der negativen Wirkungen von Lichtemissionen auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten sowie deren Schutz i.S.d. BArtSchV sind ausschließlich Natriumdampflampen einzusetzen.

6. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Durch die Erschließung der geplanten Hinterlandbebauung sind keine baulichen Veränderungen an der vorhandenen Stichstraße zu erwarten, die Anbindung an die vorhandenen Ver- u. Entsorgungsleitungen erfolgt über die Planstraße A an die II. Wendung.

° **Wasserversorgung**

Die Versorgung erfolgt über eine neu zu verlegende Ringleitung DN 80. Die Anschlußpunkte befinden sich in der II. Wendung.

° **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung erfolgt für die Erstbekämpfung aus dem Netz der Stadtwerke GmbH. Die Hydranten befinden sich in der II. und III. Wendung.

° **Regenwasser**

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers der Dach- und Verkehrsflächen erfolgt über ein neu zu verlegendes Leitungssystem mit Anschluß an das vorhandene System in der II. Wendung.

° **Schmutzwasserableitung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über ein neu zu verlegendes Leitungssystem mit Anschluß an den vorhandenen Schmutzwassersammler in der Stichstraße. Anschlußpunkt ist der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende letzte Schacht zwischen den Häusern 5b und 7c.

° **Gasversorgung**

Die Versorgung erfolgt über eine neu zu verlegende Leitung, der Anschlußpunkt befindet sich in der II. Wendung. Innerhalb des Plangebietes ist an geeigneter Stelle, wie in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet, eine Gasdruckreglerstation zur Versorgung der neuen Wohnbebauung vorgesehen.

° **Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen zu koordinieren, die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen sind grundsätzlich im Verkehrsraum zu führen.

° **Fernmeldetechnische Versorgung**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist eine Verlegung von fernmeldetechnischen Anlagen erforderlich, die frühzeitig mit der Telekom abzustimmen ist.

7. **Immissionsschutz**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Hinterlandbebauung. Schädliche Schalleinwirkungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Nach Aussage der verkehrstechnischen Stellungnahme zur Planung unter Berücksichtigung der Schallimmissionsprognose für das Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von

55 dB am Tag und
45 dB in der Nacht nicht überschritten.

8. Altlasten

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als Wiesen- und Gartenfläche genutzt. Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

9. Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bodendenkmale. Werden im übrigen Baugebiet bei Erdarbeiten sogenannte "Zufallsfunde" oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

10. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als Wiesen- und Gartenfläche mit diversen Schuppen und Gartenhäuschen genutzt, die Nutzgärten wurden als strukturreich eingestuft. Für die im Zuge der Bebauung abzunehmenden Obstbäume werden entsprechend der Verordnung zum Schutz von Bäumen und Gehölzen in der Hansestadt Wismar vom 1. Dezember 1995 Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Ein unbefestigter Weg als Verlängerung der Stichstraße zwischen II. und III. Wendung soll mit Realisierung des V/E - Planes als Planstraße A ausgebaut werden.

Die zu erwartende Bebauung stellt einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar und verpflichtet zu Minimierungs-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, die durch den Verursacher des Eingriffs zu erbringen sind.

Mit dem V/E - Plan werden, wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt, für den Ausgleich und zur Minimierung des Eingriffs sowie zur Gestaltung des Wohngebietes landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt.

Als Abschirmung zur vorhandenen Bebauung wird ein Pflanzstreifen mit Verwendung von Gehölzen aus der auf dem Plan enthaltenden Vorschlagsliste an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und fachgerecht zu begrünen.

Für die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Bäume wird eine Mindestfläche von 4,0 m² für die Baumscheibe vorgehalten und zum Schutz der Bäume bzw. der Baumscheibe vor dem Überfahren durch PKW ein Anfahrschutz vorgesehen.

Mit der als Anlage beigefügten Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird festgestellt, daß das erforderliche Ausgleichsvolumen durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes selbst nicht erreicht wird:

Defizit von 1359,1 Biotopwertpunkten und 25 Ersatzpflanzungen für abzunehmende Obstbäume

Das Defizit an Biotopwertpunkten wird durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wie folgt ausgeglichen:

- ° Pflanzung einer 1,5 m breiten Hecke direkt an der Grenze der bebauten Grundstücke - 2. Wendung im Bereich des V/E- Planes auf einer Länge von ca. 140 m,
- ° Pflanzen von 25 Stück Bäumen auf den Grundstücken der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar e.G. im Wohnbereich Wendorf,

Diese Maßnahmen werden nach den Vorgaben der Hansestadt Wismar - Amt für Umwelt- realisiert.

Die Durchführung des Ausgleichs nach § 8 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz und § 8 der Verordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern in der Hansestadt Wismar einschließlich der Bereitstellung notwendiger Flächen erfolgt durch den Vorhabenträger.

Die Sicherstellung der Maßnahmen wird durch vertragliche Verpflichtung des Vorhabenträgers erbracht. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurden die erforderlichen Maßnahmen des Ausgleichs festgelegt und die Durchführung durch Abschluß eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sichergestellt.

Neben der Durchführung der Ersatzmaßnahmen sind die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, der Realisierungszeitraum sowie die Durchführung notwendiger Ersatzpflanzungen nach § 8 der Baumschutzverordnung der Hansestadt Wismar für die zu entfernenden Obstbäume Vertragsbestandteile.

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft am: 30.03.2000

ausgefertigt am: 20.06.2001



Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

FLÄCHENERMITTLUNG

Baugebiet

Gesamt 6280 m²

Bestand

Weg, unbefestigt	160 m ²
Schuppen	65 m ²
Nutzgärten, strukturreich	6055 m ²

Planung

Bebaute Fläche

Gebäude/ Garagen/ befestigte Nebenanlagen	1579 m ²
Fußweg	102 m ²
Stellplätze (vollflächig versiegelt)	644 m ²
Planstraßen A u. B	1082 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	725 m ²
Kleinkinderspielfläche	30 m ²
Nutzgärten, strukturreich (WA 3)	708 m ²
Grünfläche (Rasen, Staudenrabatten, Bodendecker) im WA 1 und 2	1410 m ²

Gesamt

6280 m²

Bewertung

Anwendung der Biotoptabelle von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

VOR DEM EINGRIFF

Weg, unbefestigt	158 m ² x 0,1 Pkt.	15,8 Pkt.
Schuppen	65 m ² x 0,0 Pkt.	0 Pkt.
Nutzgärten, strukturreich	6055 m ² x 0,4 Pkt.	2422 Pkt.
<hr/>		
BESTAND		<u>2437,8 Pkt.</u>

NACH DEM EINGRIFF MIT DEN AUSGEWIESENEN AUSGLEICHS - UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

bebaute Fläche	1579 m ² x	0,0 Pkt.	0 Pkt.
○ Fußweg	102 m ² x	0,0 Pkt.	0 Pkt.
Stellplätze	644 m ² x	0,0 Pkt.	0 Pkt.
Planstraßen A u. B	1082 m ² x	0,0 Pkt.	0 Pkt.
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	725 m ² x	0,7 Pkt.	507,5 Pkt.
Kleinkinderspielfläche	30 m ² x	0,2 Pkt.	6 Pkt.
private Grünfläche	1410 m ² x	0,2 Pkt.	282 Pkt.
Nutzgärten, strukturreich	708 m ² x	0,4 Pkt.	283,2 Pkt.
<hr/>			
PLANUNG			<u>1078,7 Pkt.</u>

○ **Ausgleichsdefizit:** 2437,8 Pkt. - 1078,7 Pkt. = 1359,1 Pkt.

Im Zuge der Bebauung sind **19** Obstbäume, die entsprechend der Verordnung zum Schutz von Bäumen und Gehölzen in der Hansestadt Wismar vom 1.12. 1995 ersatzpflichtig sind, abzunehmen:

Bestand:

19 hochstämmige Obstbäume (Stammumfang in 1,30 m Höhe mind. 90 cm , Kronenansatz in einer Höhe von mind. 1,80 m)

Erforderliche Ersatzpflanzungen: 19 x 2 = 38 Bäume (Mindeststammumfang von 12 bis 18 cm in 1,30 m Höhe)

Innerhalb des Plangebietes werden **13** Bäume realisiert, es ergibt sich somit ein Defizit von:

38 Bäume - 13 Bäume =

25 Ersatzpflanzungen