Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT 1 Büro der Bürgerschaft	**Nr.**	**VO/2021/4004 öffentlich**
	Datum:	05.07.2021
	Verfasser/-in:	Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
54. Änderung des Flächennutzungsplanes,
"Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen"

Abwägung und Abschließender Beschluss

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.08.2021	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.08.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschluss:
1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Bau GB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen"
mit dem Ergebnis geprüft, dass Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vom/von

- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

berücksichtigt,

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vom/von

aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB:
- Bürger 4, 5, 6 und 9
aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (1) BauGB:
- Die Landrätin, Landkreis Nordwestmecklenburg

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:
- Bürger 8, 18 und 19
aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (2) BauGB:
- Die Landrätin, Landkreis Nordwestmecklenburg
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
- Forstamt
- Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste

teilweise berücksichtigt

und Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen von/vom

aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB:
- Bürger 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 12 und 13
aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (1) BauGB:
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
- Forstamt Grevesmühlen
- Der Bürgermeister, untere Denkmalschutzbehörde
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
- Straßenbauamt Schwerin
- Der Bürgermeister, Straßenbaulastträger
- Stadtwerke Wismar
- Deutsche Telekom AG
aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:
- Bürger 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 und 30
aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (2) BauGB:
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
- Der Bürgermeister als Schulträger und Träger für Jugend und Sport

nicht berücksichtigt wurden.
(Abwägung siehe Anlage 1)

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus den Behörden- und aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen geprüft und beschließt die Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) entsprechend des Vorschlages der Verwaltung.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, "Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" bestehend aus der Planzeichnung Teil A in der vorliegenden Fassung. (Anlage 2)

3. Die Begründung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" nach Abschließendem Beschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, "Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum,

Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.
Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:
Im Rahmen der Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und 2 / und in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Ämter der Stadtverwaltung durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in einer Tabelle erfasst, die einzelnen Sachpunkte mit einem Vorschlag für die Behandlung versehen und somit für die Abwägungsentscheidung vorbereitet worden. (Anlage 1/I, 1/II, 1/III, 1/IV) Die Abwägung nimmt Bezug auf die der Vorlage beigefügten Anlagen.

Die Planunterlagen wurden entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst und liegen nun zur abschließenden Beschlussfassung vor. (Anlage 2, 3)

Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro)***:**

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1/I – Abwägung zur frühz. Öffentlichkeits-Beteiligung

Anlage 1/II – Abwägung zur frühz. Behörden-Beteiligung
Anlage 1/III – Abwägung zur Öffentlichkeits-Beteiligung
Anlage 1/IV – Abwägung zur Behörden-Beteiligung
Anlage 2 - Planzeichnung
Anlage 3 – Begründung
Anlage 4 – Umweltbericht
Anlage 4.1 – Biotoptypen
Anlage 4.2 – Bilanzierung
Anlage 4.3 – Ökokonto
Anlage 4.3.1 – Bestätigung Ökopunkte I und II
Anlage 4.4 – Geschützte Biotope
Anlage 5.1 – Altlastenuntersuchungen
Anlage 5.2 – Endbericht Bodensanierung - SO 1
Anlage 5.3 – Bodengutachterliche Stellungnahme – Grünfläche
Anlage 6 – Schallgutachten
Anlage 7 – Artenschutz
Anlage 8 – Verkehrsuntersuchungen
Anlage 9 – Reservierung Waldpunkte

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Hansestadt Wismar
- Bauamt -

ANLAGE 1/I

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 68/17„Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“

54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Bearbeitet durch:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
01. Juli 2021

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
A 1	Bürger 1 – anonymisiert	11.05.2018	x						x
A 2	Bürger 2 – anonymisiert	01.06.2018	x						x
A 3	Bürger 3 – anonymisiert	01.06.2018	x						x
A 4	Bürger 4 – anonymisiert	02.06.2018	x			x		x	
A 5	Bürger 5 – anonymisiert	06.06.2018	x			x		x	
A 6	Bürger 6 – anonymisiert	08.06.2018	x			x		x	
A 7	Bürger 7 – anonymisiert	08.06.2018	x						x
A 8	Bürger 8 – anonymisiert	08.06.2018	x						x
A 9	Bürger 9 – anonymisiert	08.06.2018	x			x		x	
A10	Bürger 10 – anonymisiert	11.05.2018	x						x
A11	Bürger 11 – anonymisiert	10.08.2018	x						x
A12	Bürger 12 – anonymisiert	07.06.2018	x						x
A13	Bürger 13 – anonymisiert	15.06.2018	x						x

1 - Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen
2 - Stellungnahmen ohne Anregungen / mit Hinweisen
3 - Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise
4 - Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung
5 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag berücksichtigt
6 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag teilweise berücksichtigt
7 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag nicht berücksichtigt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A	**Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen**		
A 1	**Bürger 1 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 31. Mai 2018** 1. Im Auftrag von Anwohnern und Arbeitnehmern hatte ich im letzten Oktober einen offenen Brief an den Bürgermeister bezüglich der fehlenden Parkplätze geschrieben. Leider gibt es keine ausreichenden Parkplätze für die Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen der Geschäfte, Arztpraxen, Kita und Bildungsträger.	Die Bauleitplanung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dieses Gebot der Konfliktbewältigung ist ein wesentlicher Grundsatz der sachgerechten Abwägung. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und sonstige Sondergebiete (SO)) wird ausreichend Fläche für die Schaffung von Anlagen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Hierdurch soll ein zusätzlicher Parkdruck auf die umliegenden öffentlichen Flächen im Straßenraum vermieden werden. Auch werden im Bereich südlich der Altstadt unbestritten Parkplätze benötigt. U.a. entfallen mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Der geplante Parkplatz-Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Nicht lösen muss der Bebauungsplan Konflikte, die bereits seit längerem bestehen und somit auch nicht durch ihn hervorgerufen werden. Dennoch hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar den seit längerem bestehenden Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen im Stadtgebiet erkannt. Mit dem Beschluss über die Einleitung des vorliegenden förmlichen Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörige teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes) hat sich die Bürgerschaft	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 1		dafür ausgesprochen, auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, bzw. dessen unmittelbaren räumlichen Umfeld, einen großen öffentlichen Parkplatz errichten zu wollen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 68/17 sollen nunmehr die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Bau des Parkplatzes geschaffen werden. Dieser kann auch den Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen der Geschäfte, Arztpraxen, Kita und Bildungsträger zu Gute kommen.	
	2. Mein Vorschlag für die neue Erschließung ist das Schaffen von kostenlosen Parkplätzen für die arbeitende Bevölkerung. Des Weiteren würde ich einen Skater - Park und einen schönen Spielplatz, der dann auch gepflegt wird, begrüßen. Ich könnte mir auch einen Sportparcours auf der neuen Rad – und Fußwegverbindung vorstellen. In vielen Städten ist es bereits „Gang und Gebe". Hierfür kann ein Förderverein gegründet werden.	Wie zuvor mitgeteilt beabsichtigt die Plangeberin die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes zu schaffen. Der Vorschlag der Anregungsträgerin findet somit bereits Berücksichtigung. Keine Aussagen trifft die Bauleitplanung darüber, ob die Nutzung der Stellplätze zukünftig kostenfrei oder kostenpflichtig sein wird, da es für eine solche Regelung an Rechtsgrundlage fehlt und der Stadt ein Festsetzungsfindungsrecht nicht zusteht. Die Errichtung von Spielflächen für Kinder ist vorgesehen und wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt auf einer öffentlichen Grünfläche – zwischen dem WA und dem SO Einkaufszentrum gelegen – eine Spielfläche fest. Zudem wird eine Spielplatzfläche innerhalb des WA und wohl auch innerhalb des Freiflächenbereiches des Einkaufszentrums entstehen. Die Notwendigkeit zur Errichtung der wohnungsnahen Spielplatzfläche ergibt sich aus der Landesbauordnung. Die exakte Lage des Spielplatzes innerhalb des WA-Gebietes wurde durch den Bebauungsplan nicht bestimmt. Ein moderner und ausreichend großer Skater-Park entsteht hingegen auf der Grün- Sport- und Spielfläche am Kagemarkt.	Keine Auswirkungen.
	3. Ich freue mich, dass die Wismarer in Ihre Planung miteinbezogen werden. Bleibt nur noch zu wünschen, dass unsere Vorschläge auch teilweise umgesetzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das förmliche Bauleitplanverfahren sieht zwei Beteiligungsschritte vor (2-stufiges Normalverfahren), in denen sich die Bür-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 1		ger, Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Planung äußern können. Die Anregungsträgerin wird nach Beschluss über die vorliegende Abwägung über die Behandlung der abgegebenen Stellungnahme informiert.	
A 2	**Bürger 2 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 01. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. In Bezug auf die Planung ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen", möchte ich meine Bedenken und auch existenziellen Sorgen zum Ausdruck bringen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Wie aus der Ostseezeitung zu erfahren war, sollen sich in dem geplanten Sondergebiet die Discounter ALDI und EDEKA ansiedeln. Weiterhin sind weitere Gewerbe-/Einzelhandelsgeschäfte geplant. Hierzu liegen meiner Kenntnis nach noch keine konkreten Informationen vor. Es soll lediglich bereits Gespräche mit Interessenten geführt worden sein.	Der Bebauungsplan Nr. 68/17 wird als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Die konkrete Benennung / Festsetzung der im Plangebiet anzusiedelnden Betriebe ist nicht planungsrechtlich relevant / erforderlich. Im Bebauungsplan wurde jedoch eine Festsetzung integriert, welche Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus erbrachten projektbezogenen gutachterlichen Betrachtungen der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar (städtebauliche Wirkungsanalyse / Potenzial- und Auswirkungsanalyse). Die Einzelhandelsanalysen werden als	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	3. Meine Bedenken zielen genau auf diese noch nicht vorliegenden Informationen. Mir ist nach heutigem Stand nicht klar, ob in dem neuen Einkaufszentrum ähnliche Gewerbe/ Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt werden sollen, wie sie bereits im Einkaufszentrum am Hanse Hof vorhanden sind. Weiterhin stellt sich mir die Frage, was mit dem EDEKA am Hanse Hof geschieht, wenn in dem geplanten Einkaufszentrum ebenfalls ein EDEKA Markt angesiedelt werden soll. Das lässt nur den Schluss zu, dass der am Hanse Hof schließen wird. Hier merke ich an, dass dieser ein Kundenmagnet ist und somit für die benachbarten Gewerbe- und Einzelhandelsgeschäfte eine nicht unbeträchtliche Anzahl an Laufkundschaft generiert.	Anlage des Bebauungsplanes geführt. Zunächst wird die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar darüber informiert, dass die nebenstehende Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde und die bereits angesprochenen Einzelhandelsgutachten zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlagen. In den inzwischen angefertigten Einzelhandelsanalysen wurde auch die Versorgungsstruktur am Nahversorgungszentrum (NVZ) Hansehof betrachtet und bei der Empfehlung für einen am Planstandort verträglichen Sortimentspool beachtet. Die Planung sieht vor, auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ein Nahversorgungszentrum (Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Nahversorgung) zu errichten, um das bestehende NVZ Hansehof zu erweitern (bipolares Zentrum). Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Die innerstädtische Brachfläche (Plangebiet) erscheint zur Ergänzung und Modernisierung des flächenseitig veralteten zentralen Versorgungsbereichs NVZ Hansehof prädestiniert, insbesondere da die „Magnetbetriebe“ des Hansehofs (Edeka und Netto) auf nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächen agieren. Aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Wie die Anregungsträgerin zutreffend annimmt, plant die Edeka-Gruppe ihre Filiale am Han-	Keine Auswirkungen.

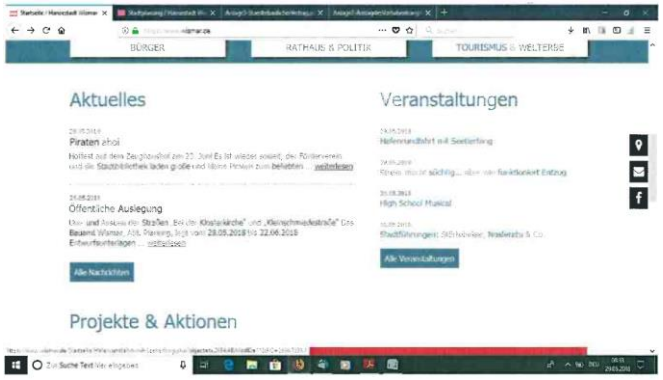
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		sehof zugunsten einer modernen und vergrößerten Filiale im neuen Einkaufszentrum aufzugeben. Nachfolgenutzungen für die Immobilie am NVZ Hansehof werden bereits diskutiert. Eine Nachfolgenutzung der Immobilie durch einen Lebensmitteldiscounter wird derzeit angestrebt und die Firma Netto beabsichtigt die Alt-Immobilie des Edeka-Marktes zu beziehen. Der vorliegende Bebauungsplan kann die Entwicklung des NVZ Hansehof jedoch nur indirekt steuern, denn die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68/17 können sich ausschließlich auf dessen räumlichen Geltungsbereich beziehen. Die Plangeberin ist sich ihrer Verantwortung des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstadt jedoch bewusst und lässt am Planstandort deshalb nur einen Sortimentspool zu, der ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen nicht erwarten lässt.	
	4. Sollte sich meine Schlussfolgerung bestätigen, würde ein Standortwechsel gravierende Auswirkungen auf das Einkaufzentrum am Hanse Hof haben.	Wie zuvor erläutert findet das NVZ Hansehof bei der erarbeiteten der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse wie auch der Potential- und Auswirkungsanalyse des Büros GMA Beachtung. Die zu erwartenden Auswirkungen für das NVZ Hansehof werden somit fachgutachterlich benannt und in die Abwägung eingestellt.	Keine Auswirkungen.
	5. Zudem möchte ich darauf hinweisen, sollte es abschließend zur Genehmigung und dementsprechend zum Bau des neuen Einkaufszentrums kommen, dass darauf hingewirkt wird, dass dort keine Gewerbe oder Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt werden, wie sie bereits am Standort am Hanse Hof vorhanden sind.	Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung, welche konkret benennt, welche die Sortimente zulässig sind. Grundlage der Sortimentsliste ist die Potential- und Auswirkungsanalyse des Büros, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Eine stadtverträgliche Entwicklung kann somit angekommen werden. Die Festlegung der zulässigen Sortimente und deren zulässiger Verkaufsflächengröße obliegt der Hansestadt Wismar.	Keine Auswirkungen.
	6.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	Ich hoffe, dass meine Bedenken und Sorgen im Rahmen der weiteren Planung Gehör finden und gehe zusätzlich davon aus, dass auch andere Geschäftsleute aus dem Bereich Hanse Hof meine Auffassung teilen.	Die Anregungsträgerin wird nach Beschluss über die vorliegende Abwägung über die Behandlung der abgegebenen Stellungnahme informiert.	Keine Auswirkungen.
A 3	**Bürger 3 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 01. Juni 2018** 1. Ich schaue von meiner Wohnung direkt auf das Gelände, dort tummeln sich Rehe und viele Greifvögel, ausserdem stehen dort wunderschöne alte Bäume, aber gut Mietwohnungen werden unbedingt gebraucht.	Im Zuge der Entwurfsplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Umweltbericht erarbeitet. Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten: • wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, • wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert, • Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, • wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Artenschutzgutachten gibt Aufschluss, welche Arten durch die Umsetzung der Planung betroffen sind /	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		betroffen sein können. Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde im Artenschutzbericht eine Vielzahl an spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßahmen benannt, welche im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wurden. Auch benennt der Bebauungsplan konkrete grünordnerische Maßnahmen, die sich u.a. mit dem Erhalt von Bäumen/Gehölzen sowie dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken auseinandersetzen. Die Umweltbelange wurden somit umfangreich untersucht und in der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.	
	2. Aber ich bin total gegen einen Wohnmobilstellplatz und der Edekamarkt hat doch seinen Standplatz, warum umziehen, noch mehr Parkplätze.....Ebenso Aldi.....	Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist zur Entwicklung des brachliegenden Areals des ehemaligen Gaswerkes der Fall. Für die Entwicklung des Areals hat sich die Verwaltung und die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar Gedanken darüber gemacht, welche Nutzungen an Ort und Stelle sinnvoll sind zu etablieren, für die zugleich Bedarf in der Hansestadt besteht. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Mit dem im Plangebiet ausgewählten Bereich für den Wohnmobilstellplatz wird	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		ein Bereich gewählt, der zur freien Flur übergeht. Es ist ausdrücklich gewünscht, dass die städtebauliche Dichte zur freien Landschaft hin abnimmt. Die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes wird somit begrüßt. Ebenfalls ist die Errichtung des geplanten öffentlichen Parkplatzes am Nordwestrand des Plangebietes, in Nähe zur Altstadt, ein wichtiges Ziel der Wismarer Stadtentwicklung. Durch die Errichtung von Sammelparkplätzen soll der Innenstadtbereich weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden und der Parkdruck auf die bestehenden Erschließungsanlagen gemindert werden. Auch die Ansiedlung / Umsiedlung der von der Anregungsträgerin angesprochenen Lebensmittelmärkte in das Plangebiet soll nicht unbehandelt bleiben. Der Wettbewerb zwischen Unternehmen und insbesondere von Einzelhandelsbetrieben hat sich in den vergangenen Jahren stark verschärft. Diese veränderte Wettbewerbssituation zwingt Unternehmen ihre Standortentscheidungen permanent zu überdenken und trägt bei Kommunen wiederrum dazu bei, dem Einzelhandel attraktive und großzügige Flächen bereitzustellen. Die veränderte Marktsituation resultiert in erster Linie aus den veränderten Kundenerwartungen nach mehr Bewegungsraum und Übersichtlichkeit, der gewünschten zeitgemäßen Warenpräsentation sowie der Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Aber auch durch veränderte gesetzliche Grundlagen, wie z. B. der Einführung der Pfandrückgabe, stieg der Bedarf an Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren stetig an. Somit geht die aufgrund der verbesserten Warenpräsentation einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zwingend mit der Ausweitung des Sortimentes einher, sondern dient vor allem der Schaffung von großzügigeren Verkehrs- und Gangflächen sowie zur Implementierung großer, marktplatzähnlicher Frischebereiche oder der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		Errichtung der von Kunden nachgefragten Backstationen. Oftmals werden zudem die Regalhöhen reduziert, um den Markt für den Kunden insgesamt erlebbarer zu gestalten. Dieser Wandel vom funktionalen Zweckbau hin zu einem erlebnisorientierten Einkauf verfolgen alle führenden Lebensmittelketten. Durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsbereiches lässt sich eine Effizienzsteigerung erzielen. Durch die Bestückung des Verkaufsraums mittels Hubwagen und Paletten können Lieferintervalle verkürzt und Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden. Die Vergrößerung des Verkaufsraumes wäre für die Firma EDEKA am NVZ Hansehof nicht möglich. Mit der Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes sollen die gewerblichen Nutzungen in einem Versorgungsbereich gebündelt werden und die Fläche des jetzigen Aldi-Marktes für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Diese Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Mit der Planung ermöglicht die Stadt jedoch nicht nur den Einzelhändlern sich auf die heutigen Standards einzustellen, sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Einkaufszentrums im Wesentlichen, um den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar zeitgemäße Einkaufsmöglichkeiten zu bieten.	
	3. Also Mietwohnungen, vielleicht Sanierung des dort vorhandenen Gebäudes mit Restaurant, Cafe, Kindergarten wäre auch wichtig. Aber nicht schon wieder Supermärkte !!!!	Die Entscheidung über die Ausweisung von Baugebieten bzw. Nutzungen obliegt der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Diese verfolgt mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ein ganzheitliches Konzept und reagiert auf die vorhandenen Nachfragen. Zudem waren die Böden im Bereich des HEVAG-Geländes teilweise stark kontaminiert. Auch wenn eine entsprechende Bodensanierung inzwischen umgesetzt wurde, erfolgte eine Sanierung mit dem späteren gewerblichen Nutzungszweck. Die Errichtung eines schutzbedürftigen Wohngebietes wäre mit deutlich höheren Auflagen	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3	4. Das würde ich mir wünschen.	zur Bodensanierung verbunden, welche nicht verhältnismäßig wäre. Das auf der Planfläche noch stehende Gebäude an der Schweriner Straße, steht unter Denkmalschutz. Hier sind nur Nutzungen zulässig, die Rücksicht auf den historischen Bestand nehmen (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros). Jegliche baulichen Maßnahmen am Baudenkmal und dessen Freibereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
A 4	**Bürger 4 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. Juni 2018** Ich nehme Stellung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 68/17. **1. Beteiligungsverfahren im Internet auf Startseite nicht angezeigt** Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) war auf der Seite der Stadt nicht angemessen angezeigt. Ich habe den screenshot der Stadtseite vom 29. Mai 2018 beigefügt. Bebauungsplanverfahren Drewes Wäldchen ist nicht dabei.  	Es wird festgestellt, dass auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter „Aktuelles“ lediglich die ersten zwei aktuellsten Pressemitteilungen oder Bekanntmachungen angezeigt werden. Dies ist üblich, da nicht alle aktuell relevanten Informationen auf der Startseite Platz haben bzw. dies die Übersichtlichkeit der Startseite stark einschränken würde. Da die Bekanntmachung der Bauleitplanung bereits im April stattgefunden hat, war diese am 29. Mai 2018 nicht mehr auf der Startseite zu sehen, da bereits auf aktuellere Informationen hingewiesen wird. Unter „Alle Nachrichten“ werden alle Informationen dargestellt. Hier befand sich zu diesem Zeitpunkt auch die Bekanntmachung der Bauleitplanung. Des Weiteren wurde im Stadtanzeiger, in der Anzeige der Bekanntmachung am 21.04.2018, der genaue Link, auf welchem die Auslegung auf der Homepage der Hansestadt Wismar zu finden sein wird, bekanntgegeben.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

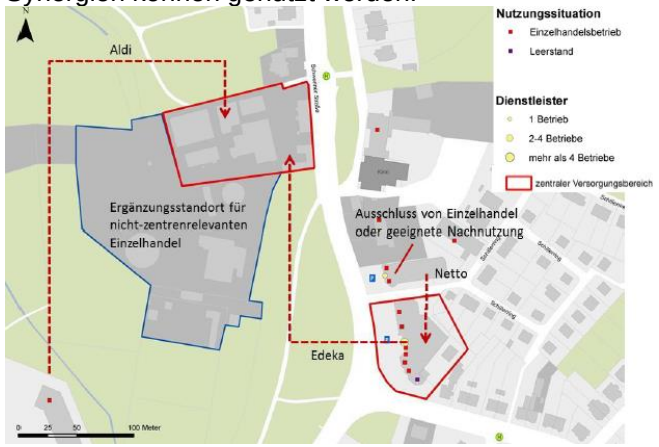
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	Ich bitte um eine Erklärung. **2. Anregung in der Anfrage der Bürgerfraktion vom 28.03.2013/ Antwort des Bürgermeisters vom 18.04.2013 (Frage 5) bei Vorplanung nicht berücksichtigt** Die Bürgerfraktion hatte die HEVAG-Fläche bereits in einer Anfrage zur Bürgerschaftssitzung vom 28.03.2013 thematisiert (Die Antwort des Bürgermeisters datiert vom 18.04.2018) und formuliert:	Es wird festgestellt, dass die Antwort des Bürgermeisters auf den 18.04.2013 datiert war.	Keine Auswirkungen.
	Könnte das HEVAG-Gelände dem Niederungsgebiet mit Dreweswäldchen zugeordnet werden? Welche Auffassung vertritt die Stadtverwaltung hierzu und wie wird diese Auffassung begründet? Die Antwort der Stadtverwaltung lautete: *Da der Hansestadt Wismar keine belastbaren Zahlen oder detaillierten Sanierungskonzepte, einschließlich der für eine Sanierung anfallenden Kosten vorliegen, kann hierzu keine Aussage getroffen werden.* Auch heute liegen „keine belastbaren Zahlen oder detaillierten Sanierungskonzepte“ vor, es gibt aber offensichtlich eine Entscheidung der Verwaltung gegen die Zuordnung zum Niederungsgebiet ohne Untersuchung. Wie kann das passieren?	Der gesamte Geltungsbereich von knapp 14 ha, mit Ausnahme von MI1 und MI2 und dessen engerem Umfeld, ist in Messtischblättern von 1888 als Niederung dargestellt. Diese wurde im Geltungsbereich des B-Planes mit unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. (Aus-nahmen gab es möglicherweise z.B. bei Randflächen und Gewässern, die nicht aufgefüllt wurden.) Im Zentrum befand sich das städtische Gaswerk. Die Darstellungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Boden umfassen sowohl die Bodentypologie auf Grundlage der Bodenübersichtskarte (BÜK) als auch die Ergebnisse der Bodengutachten und Altlastengutachten zum Standort. Gemäß BÜK finden sich Niedermoorböden im Nordwesten des Untersuchungsgebietes. Diese sind auch durch eine klare Geländekante im Gelände abgrenzbar. Der Höhenunterschied zu den Flächen für Gewerbe und Wohnen beträgt deutlich über einen Meter. Überwiegend weist die BÜK in dem Bereich des Vorhabens anthropogen überprägte Gleye und Pseudogleye sowie Böden der Stadtkernbereiche aus. Die Darstellungen der BÜK werden durch die Bodenuntersuchungen auf dem Standort bestätigt und detailliert. Eine Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des ehemaligen HEVAG-Gaswerks (Wirkungspfade Boden und Grundwasser) liegt vor. Zum Teil wurden	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		extreme Bodenbelastungen nachgewiesen, welche primär die obersten Bodenschichten (bis zu zwei Meter) betreffen. Auch wurde ein Sanierungsplan erstellt und die Sanierung zwischenzeitlich umgesetzt. Die betroffenen Flächen wurden mit der Altlastensanierung für eine gewerbliche Nachfolgenutzung wieder nutzbar gemacht.	
	Es ist m. E. zwingend, dass der damalige Vorschlag aufgenommen und als Alternative zu untersuchen ist. Das in Rede stehende Planareal könnte sogar als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche entwickelt werden.	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in Ihrer Sitzung am 19.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für vorliegende Bauleitplanung (FNP und B-Plan) gefasst. Entsprechend dem Beschluss soll das Gebiet vorwiegend als Einzelhandelsstandort und Wohnstandort entwickelt werde. Dem Aufstellungsbeschluss waren somit die Planungsgrundsätze zu entnehmen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes entspricht der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und die Altlastensanierung einer Wiedernutzbarmachung der Fläche. Die Festsetzung des innenstadtnahen Plangebietes als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche entspricht hingegen nicht den Vorstellungen der Bürgerschaft. Zudem wäre die inzwischen erfolgte Sanierung der Altlasten, ohne anschließende Entwicklung des Areals durch einen Investor, finanziell sehr aufwändig.	Keine Auswirkungen.
	3. Begründetheit des Planerfordernisses ist nicht gegeben Die Begründetheit des Planerfordernisses ist nicht gegeben.	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das ehemalige HEVAG-Gelände, stellt derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, welcher für das Image der Hansestadt Wismar nicht von Vorteil ist, jedoch ein Entwicklungspotential darstellt. Um die städtebauliche Entwicklung des Areals planungsrechtlich vorzubereiten und zu steuern wird die Aufstellung der Bauleitplanung	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		notwendig. Das Planerfordernis ist somit offenkundig und zweifelsfrei vorhanden.	
	1. Im jetzt vorgelegten Vorentwurf wird darauf verwiesen, dass die Fläche im ISEK als Maßnahme ausgewiesen ist. Im ISEK gibt es eine Maßnahmenkarte. Die Maßnahmen werden nicht hergeleitet und begründet. Zur Maßnahme 9 des ISEK nimmt die Bürgerfraktion mit einer Ausarbeitung vom 13.03.2013 auf Seite 10 Stellung.	Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) wurde im Auftrag der Hansestadt Wismar erarbeitet und stellt ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument dar. Im Gegensatz zur Bauleitplanung entfaltet das ISEK als informelles, selbstverpflichtendes kommunales Planwerk bindende Wirkung für die Verwaltung jedoch ohne unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Das Plangebiet, um das ehemalige HEVAG-Gelände, wurde im Maßnahmenplan des ISEK berücksichtigt und befindet sich dort im Handlungsfeld „Städtebau und Wohnen“. Für die Planfläche wurde folgendes Ziel formuliert: „Entwicklung der ehem. HEVAG-Fläche (städtebaulicher Misstand) für Wohnen, Parken, Grünflächen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“. In Durchführung der Aufgabenstellung zur Fortschreibung des ISEK hat die Hansestadt Wismar einen breit und zugleich differenziert organisierten Beteiligungsprozess (u.a. Bürgerbeteiligung) entwickelt. Die Erstellung erfolgte nach einem exakt abgestimmten Zeitplan, inhaltlichen Thesen und Zuständigkeiten. Die Gesamtkoordinierung nach innen und außen erfolgte durch den Einsatz der Stabstelle Stadtentwicklung und Welterbe der Hansestadt Wismar. Die Inhalte und Maßnahmen des ISEK wurden somit in Arbeitsgruppen entwickelt und waren bereits im Erarbeitungszeitraum sehr transparent. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Fortschreibung des ISEK - mit beschriebener Maßnahme zur Entwicklung des ehemaligen HEVAG-Geländes - in seiner Sitzung am 26.September 2013 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 stellt somit die logische Schlussfolgerung dar, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die bestehende Gewerbebrache zu beseitigen und die Flächen der gewünschten Nutzung zuzuführen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		Am 23.05.2019 wurde die 3. Fortschreibung des ISEK von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Auch wenn die Entwicklung des ehemaligen HEVAG-Geländes bereits eine Schwerpunktmaßnahme der 2. ISEK-Fortschreibung war, finden die geplanten Maßnahmen in der 3. Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar weiterhin Berücksichtigung. Neben der Nachfrage nach Wohnraum wird in der 3. Fortschreibung u.a. auf den Anstieg der Touristenzahlen in den vergangenen Jahren eingegangen. Im Vergleich zu den Hansestädten Rostock, Strahlsund und Lübeck sowie zur Stadt Kiel zeigt sich, dass die Hansestadt Wismar die höchste Steigerung seit 2001 bei den Gästeübernachtungen erreicht hat. Auch auf diese Nachfrage reagiert die Stadt mit der vorliegenden Bauleitplanung. Denn mit der Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes wird der anhaltenden und steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen Rechnung getragen und der vorgesehene öffentliche Parkplatz – in Altstadtnähe – bietet insbesondere den Tagestouristen die Möglichkeit, ihr Fahrzeug abstellen zu können und Wismar fußläufig zu erkunden. Die Erweiterung der Stellplatzkapazität für Wohnmobile wird in Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen in der 3. Fortschreibung des ISEK deutlich empfohlen. Auch werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes es hergeben, dass im Obergeschoss des geplanten Einkaufszentrums sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes ansiedeln können, was ebenfalls der Nachfrage nach Übernachtungsplätzen entspricht. Eine Zusammenfassung der 3. Fortschreibung des ISEK ist der Begründung zur Bauleitplanung zu entnehmen.	
	2. Die Begründung, dass auf der ALDI-Fläche für gehobenen Wohnungsbau gebraucht wird, weshalb eine Verlagerung des ALDI erforderlich wird, ist an den Haaren	Wie bereits beschrieben, beabsichtigt die Hansestadt Wismar ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von	Keine Auswirkungen.

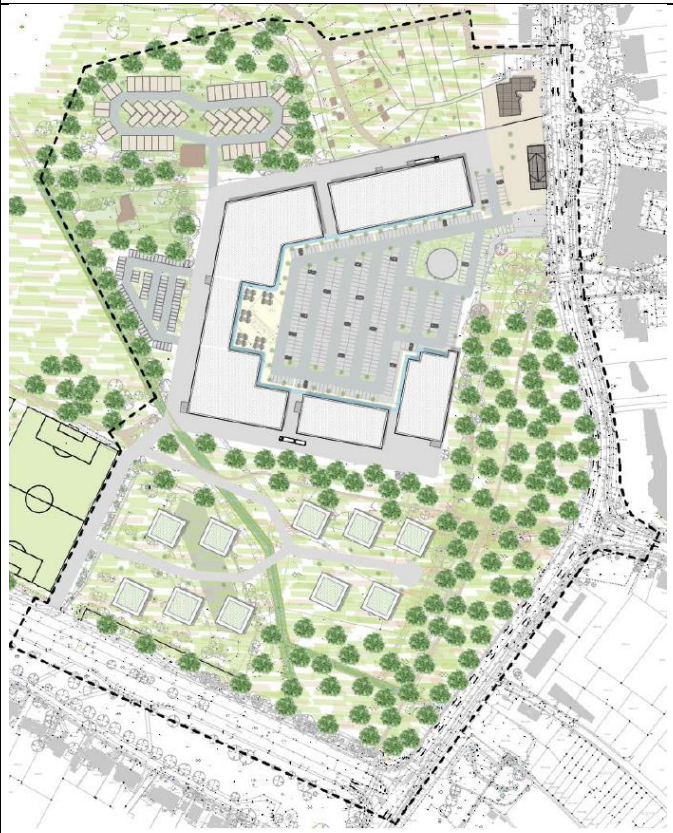
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	herbeigezogen. Hier werden Ursache und Wirkung verkehrt.	Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit	

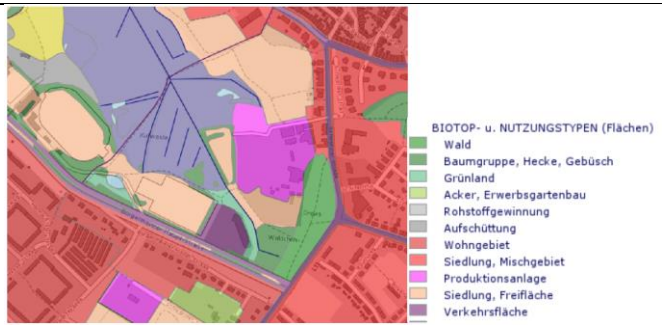
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird.	
	3. Die unter Berufung auf das Einzelhandelskonzept vorgenommene Begründung, ALDI und Edeka zusammenzuführen ist unbegründet, da beide Marktteilnehmer bereits im Gebiet ansässig sind und es keine qualitativen Aussagen zum Sortiment gibt, die Renderings[1] in der Phase der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aber schon fertig sind (Seite 19). *[1] die grafischen Darstellungen*	Die Verlagerung des Aldi- sowie auch des Edeka-Marktes war bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 vorgesehen. Mit der Umsetzung der Planung werden Einzelhandelsnutzungen zusammengelegt, die mit einem einzigen Fahrtweg erreicht werden können und Synergien können genutzt werden.  (vgl. Karte 16 – Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar - 2012). Der Wettbewerb zwischen Unternehmen und insbesondere von Einzelhandelsbetrieben hat sich in den vergangenen Jahren stark verschärft. Diese veränderte Wettbewerbssituation zwingt Unternehmen ihre Standortentscheidungen permanent zu überdenken und	Keine Auswirkungen.

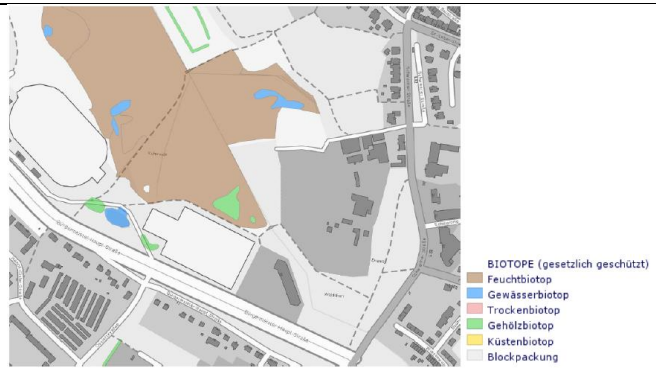
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		trägt bei Kommunen wiederrum dazu bei, dem Einzelhandel attraktive und großzügige Flächen bereitzustellen. Die veränderte Marktsituation resultiert in erster Linie aus den veränderten Kundenerwartungen nach mehr Bewegungsraum und Übersichtlichkeit, der gewünschten zeitgemäßen Warenpräsentation sowie der Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Aber auch durch veränderte gesetzliche Grundlagen, wie z. B. der Einführung der Pfandrückgabe, und. der Nachfragen der Kunden u.a. nach Backstationen stieg der Bedarf an Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren stetig an. Somit geht die aufgrund der verbesserten Warenpräsentation einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zwingend mit der Ausweitung des Sortimentes einher, sondern dient vor allem der Schaffung von großzügigeren Verkehrs- und Gangflächen sowie zur Implementierung großer, marktplatzähnlicher Frischebereiche. Oftmals werden zudem die Regalhöhen reduziert, um den Markt für den Kunden insgesamt erlebbarer zu gestalten. Dieser Wandel vom funktionalen Zweckbau hin zu einem erlebnisorientierten Einkauf verfolgen alle führenden Lebensmittelketten. Durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsbereiches lässt sich eine Effizienzsteigerung erzielen. Durch die Bestückung des Verkaufsraums mittels Hubwagen und Paletten können Lieferintervalle verkürzt und Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden. Die Vergrößerung des Verkaufsraumes wäre für die Firma EDEKA am NVZ Hansehof nicht möglich. Mit der Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes sollen die gewerblichen Nutzungen in einem Versorgungsbereich gebündelt werden und die Fläche des jetzigen Aldi-Marktes für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Diese Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.	
	Das Einzelhandelskonzept SUR Wismar stellt auf folgende Aspekte ab:	In Kapitel 2.5 der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits im Vorentwurf darauf hingewiesen, dass	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	*Generell gilt für den SUR Wismar, dass das Ziel neben einem jedoch nur vereinzelt erforderlichen geordneten quantitativen Verkaufsflächenausbau auch die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation sein sollte. Über zusätzliche Angebote sollte nur nach eingehender Prüfung entschieden werden. Dabei sollte in Abhängigkeit der Zentrenrelevanz des Angebots auf eine arbeitsteilig ausgerichtete Standortstruktur des Einzelhandels geachtet werden.* https://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/eh-wismar-sur-2012-rehk-endbericht.pdf, Seite40, aufgerufen am 02.06.2018, 16:32 Uhr Davon ist im Vorentwurf nichts zu lesen.	aufgrund des neu geplanten Einkaufszentrums derzeit eine Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt, um u. a. auch zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen an dem geplanten Standort auch zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden können. Demnach erfolgten eingehende Prüfungen für den geplanten Standort (städtebauliche Wirkungsanalyse Büro Junker + Kruse und Potenzial- und Auswirkungsanalyse Büro GMA). Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, aus der eindeutig hervorgeht, welche Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festzusetzenden Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar (Potenzial- und Auswirkungsanalyse der GMA). Das Gutachten der GMA und die städtebauliche Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse sind Anlage des Bebauungsplanes.	
	Zudem ist im Gutachten von Junker + Kruse zu lesen, dass im SUR Wismar die Verkaufsfläche pro Einwohner bei ca. 2,24 m^2, der bundesdeutsche Wert bei 1,4 m^2 pro Einwohner und der von MV bei 1,65. Und das bei einer Kaufkraft von ca. 90% zum Bundesdurchschnitt. vergleiche hierzu: https://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionalerplanungsverband-westmecklenburg/absaetze/eh-wismar-sur-2012-rehk-endbericht.pdf, Seite 20ff, aufgerufen am 02.06.2018, 16:43 Uhr.	Kenntnisnahme. Die Verkaufsfläche pro Einwohner oder die Kaufkraft sagen nichts über die Versorgungsstruktur bzw. das Angebot im Stadtgebiet aus. Die Wirkungsanalysen von Junker + Kruse und GMA zeigen eindeutig auf, welche Warengruppen / Sortimente noch ein entsprechendes Potential zur Neuansiedlung haben und welche Warengruppen / Sortimente in welcher Verkaufsflächengröße am Planstandort verträglich sind. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen, Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar.	
	Es ist somit auch völlig unverständlich, warum vor einiger Zeit einer Flächenerweiterung von Marktkauf am Stadtrand zugestimmt wurde.	Die nebenstehende Stellungnahme betrifft nicht die vorliegende Bauleitplanung. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können somit entfallen.	Keine Auswirkungen.
	4. Warum der Caravan-Stellplatz an dieser Stelle entstehen soll, und nicht an anderer Stelle (z.B. am Bürgerpark) erschließt sich dem Unterzeichner nicht.	Für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes wurde ein zentraler Standort gesucht, welcher gut erreichbar ist und auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleistet. Mit dem in der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegenden Bereich wurde ein solcher Standort gefunden. Die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes am Bürgerpark entspricht nicht diesen vorgegebenen Kriterien. Zwar ist dieser Standort auch gut erreichbar, allerdings wäre die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt nicht optimal gewährleistet.	Keine Auswirkungen.
	5. Es muss angenommen werden, dass das Gebiet großflächig aufgeschüttet wird, um die Erschließung zu sichern. Dies führt zu erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und das Drewes Wäldchen.	Das natürliche Gelände im Plangeltungsbereich fällt in Ost-West-Richtung sowie Süd-Nord-Richtung um bis zu 2,50 m ab, was bei der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes jedoch nicht als erheblich angesehen wird. Der Umweltbericht setzt sich mit den einzelnen Schutzgütern auseinander. Somit erfolgt auch eine Beschreibung des derzeitigen Landschaftsbildes sowie die	Keine Auswirkungen.

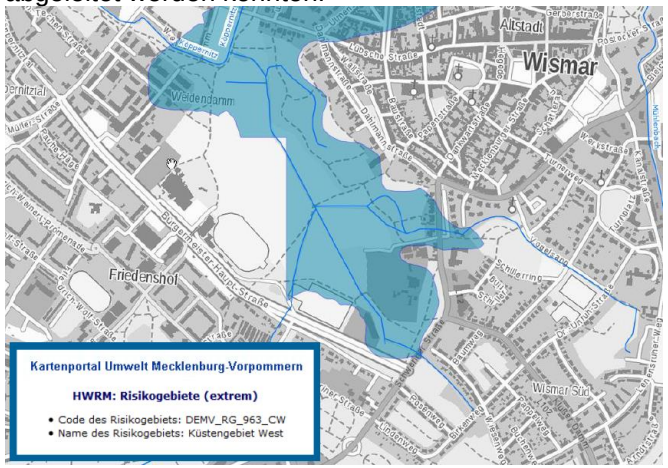
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	 Abbildung 7/ Seite 21- Städtebauliches Konzept Es sieht ganz danach aus, dass die Planung das Höhenniveau des ALDI-Parkplatzes aufnimmt, und dies in Richtung Norden bis zum Caravan-Stellplatz.	mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Planung auf der derzeitigen Sukzessionsfläche wird in die Siedlungsstruktur der südlichen Innenstadt integriert. Das Gebiet hat eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftserleben und es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht und in der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung genau analysiert. Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan benannt. Die geodätische Höhe am geplanten Einmündungsbereich Bürgermeister-Haupt-Straße / neue Erschließungsstraße liegt bei etwa 3,70 m ü NHN. Wie die Anregungsträgerin korrekt annimmt, wird dieses Höhenniveau für die Errichtung der Erschließungsstraße in etwa aufgenommen werden und das natürliche Gelände wird für den Straßenbau in Richtung Norden aufgeschüttet. Hieraus kann jedoch nicht abgeleitet	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	 Abb. 8/ Seite 25: Biotop- und Nutzungstypen	werden, dass das Plangebiet - zur Errichtung des Straßenkörpers - um 2,50 m aufgeschüttet wird, denn ein gewisses Gefälle (Neigung) der Straße ist nicht unüblich. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird eine Geländeauffüllung im Bereich der Sondergebiete und des öffentlichen Parkplatzes ohnehin notwendig. Die Fußbodenhöhe von baulichen Anlagen in diesen Gebieten und auch die Verkehrsflächen dürfen die natürliche Höhe von 2,10 müNHN nicht unterschreiten. Unnötige Auffüllungen werden jedoch allein bereits aus Kostengründen nicht erfolgen. Eine konkrete Planung der internen Erschließung erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung.	
	Vergleicht man nun das städtebauliche Konzept mit den Daten/ Karten zur Umwelt, dann wird recht schnell klar, dass es sich bei der Planung um einen erheblichen Eingriff handelt.	Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wurde der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erstellt und eine Ausgleichsfläche /-maßnahme im Sinne einer Ökokontofläche benannt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.	Keine Auswirkungen.
	Schaut man sich die Abbildungen 8 und 9 an, dann kann man feststellen, dass durch die Sportplätze, den ALDI-Markt und das HEVAG-Gelände schon erheblich in das Feuchtgebiet (blau) eingegriffen wurde (die Legende dürft nicht vollständig sein).	Es wird zunächst festgestellt, dass sich die Sportplätze, der ALDI-Markt, sowie auch das HEVAG-Gelände gemäß den genannten Abbildungen nicht im Feuchtbiotop befinden. Das Feuchtgebiet ist in Abbildung 9 konkreter dargestellt und differenziert. Das Feuchtgebiet wurde im Zuge der Vorentwurfsplanung lediglich geringfügig durch die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes überplant. Aufgrund der umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden, sowie der Biotoptypenkartierung und dessen Beurteilung hinsichtlich des Eingriffes in das Feuchtbiotop, wurde der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung zur Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB um den Teil verkleinert, welcher gemäß Biotoptypenkartierung innerhalb	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	 Abb. 9/ Seite 26: Gesetzlich geschützte Biotope Weitere Eingriffe sollten verhindert werden. **4. Altlastenverdachtsfläche HEVAG** Die HEVAG-Fläche und ggf. Flächen darüber hinaus dürften im Altlastenkataster geführt werden. Wenn die besagten Flächen als Altlastenverdachtsflächen geführt werden, dann ist nach einer Untersuchung eine Sanierungsanweisung durch das zuständige Amt (wahrscheinlich StALU WM) zu erwarten. Warum diese Sachverhalte in der Voruntersuchung nicht detaillierter dargestellt werden bedarf einer Erklärung.	des bestehenden Feuchtbiotopes liegt. Negative Auswirkungen auf das angrenzende Feuchtbiotop sind somit nicht zu befürchten – auch, da der Bebauungsplan als Pufferfläche zu den Baugebieten Grün- und Ausgleichsflächen festsetzt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Der Wasserhaushalt des Biotops wird nicht beeinträchtigt, da das tiefergelegene Biotop vom Grundwasserspiegel abhängt und dieser nicht beeinträchtigt wird. Die Grundwasserneubildung bleibt im Gebiet erhalten. Die Legende zu Abbildung 8 wurde angepasst. In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits der Hinweis gegeben, dass für den Planbereich konkrete Informationen über Altflächen oder Altlasten vorliegen. Dementsprechend wurden eine Altlastenuntersuchung bzw. ein Konzept zum Umgang mit den vorhandenen Altlasten erstellt. Die Sanierung wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und eine Sanierungsanordnung liegt vor - dies jedoch erst nach Beendigung der frühzeitigen Beteiligung, weshalb in der Begründung hierauf nicht näher eingegangen werden konnte. Der Grundstückseigentümer ist zur Sanierung der Böden verpflichtet. Mit Umsetzung der abgestimmten Sanierungsplanung werden die Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Nutzung geschaffen. Der betroffene Bereich – primär innerhalb des festgesetztes SO Einkaufszentrum – wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Altlastensanierungsbereich gekennzeichnet und Textfestsetzungen wurden aufgenommen. Inzwischen ist	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ in Bebauungs- und Flächennutzungsplan umzubenennen. Die Textfestsetzung (Bebauungsplan), wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		die Altlastensanierung bereits abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden in der weiteren Entwurfsplanung vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit	**Zudem ist die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und auf das Erfordernis von orientierenden Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.	
	Zudem ist anzumerken, dass Eingriffe oder gar Abrisse von Gebäuden erst im Sinne der Altlastensanierungsanordnung erfolgen dürfen, da sonst die Altlast mobilisiert werden kann und „wandert“.	Kenntnisnahme. Die Plangeberin und der Investor sind sich dem Umgang mit den Altlasten bewusst.	Keine Auswirkungen.
	Hierzu die entsprechenden Fragen: Wer war der Veranlasser der Abriss- und Beräumungsmaßnahmen? Wurden Beprobungen durchgeführt? Was haben die Beprobungen ergeben? Sollte der Abriss / die Beräumung auf der Altlastenverdachtsfläche ohne Voruntersuchung und Sanierungsplan/Sanierunganordnung erfolgt sein, dann müsste der Bürgermeister bzw. das StALU den Veranlasser der Abrisse und Beräumungen anzeigen. Ich bitte ich um eine Antwort.	Die nebenstehende Frage „Wer war der Veranlasser der Abriss- und Beräumungsmaßnahmen“ bezieht sich nicht auf die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 oder die Darstellungen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes. Somit ist die Frage der vorliegenden bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich. Die Frage ist ggf. nach dem Informationsfreiheitsgesetz (IFG M-V) zu beantworten. Das Informationsfreiheitsgesetz eröffnet Bürgerinnen und Bürgern einen voraussetzungslosen Rechtsanspruch auf die Herausgabe von Informationen, die bei der öffentlichen Verwaltung vorhanden sind. Die Ergebnisse der Beprobung sind den der Bauleitplanung als Anlage beiliegenden Altlastengutachten und	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	**5. Hochwasser und Planungsrecht** Aufschlussreich ist die Abb. 10/ Seite 31 zu Hochwasserrisikogebieten. Auch wenn das Risiko als gering eingeschätzt wird, darf ich an die zunehmende Häufung der Extremereignisse, wohl bedingt durch den Klimawandel, aufmerksam machen. Erst kürzlich forderte die Initiative “Verantwortung Wasser und Umwelt“ mit ihrer neuen Studie ein Starkregen-Management. Diese Überlegungen sollten. Der Sachverhalt ist insofern von Bedeutung als aus der Nichtbeachtung planungsschadensrechtlich Ansprüche abgeleitet werden könnten.  **6. Schutzgüter sollen aufgegeben werden und Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden ungenügend berücksichtigt**	zusammenfassend der Begründung zur Bauleitplanung zu entnehmen. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden mit dem StALU abgestimmt, woraufhin das StALU eine Sanierungsanordnung an den Investor richtete. Das Plangebiet wird teilweise vom Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierauf würde bereits in der Begründung zum Vorentwurf hingewiesen. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB). Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wurde der Verlauf des Hochwasser-Risikogebietes dann nachrichtlich in den Bebauungsplan / Flächennutzungsplan übernommen. Auch in den Textteil zum Bebauungsplan wurden verbindliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz aufgenommen. So wurden für Gebäude / Räume und Verkehrsflächen, die sich teilweise oder vollständig innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet West“ befinden, Mindest-Fußbodenhöhen festgesetzt. Dem Belang des Hochwasserschutzes wird somit bereits Rechnung getragen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	Die Aspekte zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden gebäudebezogen dargestellt. Das reicht nicht aus. Es sind vielmehr die flächenbezogenen Eingriffe im Sinne von Klimaschutz, Klimaanpassung, Artenvielfalt, Feuchtgebiete- und Biotop-Vernetzung darzustellen.	Im Zuge der Entwurfsplanung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, welcher auf die einzelnen Schutzgüter eingeht. Ebenfalls erfolgte eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und naturschutzrechtliche wie auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden benannt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Zudem ist darüber zu informieren, dass Kapitel 4.2.8 der Begründung sich ebenfalls mit der Thematik „Energiewende und Klimaschutz“ befasst. Auf den Dachflächen des Einkaufszentrums ist in Teilbereichen die Errichtung von Photovoltaik vorgesehen. Diese Möglichkeit wird durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen eröffnet. Zudem wurde auch eine mindestens 50%ige Begrünung der Dachflächen des Einkaufszentrums verbindlich festgesetzt. Die Erhaltung des Drewes Wäldchens sowie der südlich an das Einkaufszentrum angrenzenden Grünflächen und auch die Festsetzung, dass die Wohnmobilparkplätze max. teilversiegelt herzustellen sind, kommen dem Klimaschutz ebenfalls entgegen. Diese Inhalte sind dem Bebauungsplan bereits zu entnehmen.	Keine Auswirkungen.
	7. Städtebaulicher Vertrag Interessant ist der dem Unterzeichner nicht vorliegende städtebauliche Vertrag. Bei einem derartig großen Eingriff wird die Hansestadt bemüht sein, möglichst viele Leistungen (Kosten) durch Dritte abzudecken. Und genau das kann dann zum Problem werden, wenn sich der Dritte (nachträglich) überfordert fühlt, weil die Leistung des Dritten in keinem angemessenen Verhältnis zur städtischen Gegenleistung stehen.	Es wird festgestellt, dass der nebenstehend genannte städtebauliche Vertrag i. S. d. § 11 BauGB zwischen der Stadt als Plangeberin (einer behördlichen Institution) und dem Vorhabenträger (einer privatrechtlichen Person) geschlossen wird. Geschlossen werden ein Erschließungsvertrag und ein Vertrag zur Sanierung des Baudenkmals Schweriner Straße 17. In diesen öffentlich-rechtlichen Verträgen werden private Belange sowie auch Kosten geregelt. Nicht geregelt werden in diesem Vertrag Regelungen, die auch nach § 9 Abs. 1 BauGB hätten festgesetzt werden können (z.B. Ausgleichs- und Ersatzregelungen für Eingriffe in Natur und Landschaft). In diesem Falle wäre der Vertrag in den Abwägungsprozess einzustellen. Die zum vorliegenden	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		Aufstellungsverfahren abzuschließenden städtebaulichen Verträge müssen im Planaufstellungsverfahren jedoch nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dennoch werden die groben Inhalte in die Bebauungsplanbegründung eingearbeitet.	
	8. Flächenmanagement nach § 200 BauGB fehlt Die Hansestadt hat entsprechend Wissen des Unterzeichners kein Baulandkataster nach § 200 BauGB. Dies ist aber für eine Stadt dieser Größe ein wichtiges Steuerungsinstrument für die Flächenentwicklung.	§ 200 BauGB besagt, dass eine Gemeinde ein Baulandkataster errichten kann. Das bedeutet, dass die Einrichtung eines solchen Baulandkatasters keine Pflicht darstellt und auch abhängig von der Einverständnis des jeweiligen Grundstückseigentümers ist. Die Entscheidung über die Einrichtung eines Baulandkatasters obliegt der jeweils plangebenden Gemeinde. Dennoch kann angemerkt werden, dass unter: https://www.lge-mv.de/baugrundstuecke die Möglichkeit gegeben ist, sich zumindest über aktuelle Wohngebiete, Ferienhausgrundstücke sowie Gewerbegrundstücke in Mecklenburg-Vorpommern zu informieren.	Keine Auswirkungen.
	Meine Anregungen: 1. Ich rege an, dass die Stadt von einer Neubebauung auf dem Gelände der HEVAG, dem ALDIAreal (sofern dieses freigezogen wird) und zwischen ALDI und HEVAG aufgrund der verschiedenen, nicht überwindbaren Sachverhalte Abstand nimmt.	Die im Plangeltungsbereich dargestellten / festgesetzten Bauflächen / Baugebiete entsprechen dem Planungswillen der zuständigen politischen Vertreter der Hansestadt Wismar. Es ist der Plangeberin ein Anliegen den vorhandenen städtebaulichen Missstand durch eine geordnete Stadtplanung / Stadtentwicklung zu beseitigen. Die Bauleitplanung hat sich allen betroffenen Belangen angenommen und diese in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. Aufgrund einer Vielzahl an erbrachten Fachgutachten und Abstimmungen mit Fachbehörden konnte eine Planung erarbeitet werden, die sich mit Konflikten auseinandersetzt und Lösungen hierfür findet. Nicht überwindbare Sachverhalte wurden keine festgestellt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	2. Ich rege an, dass die Hansestadt die in Rede stehenden Flächen naturräumlich entwickelt, hierzu die Flächen ankauft und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bzw. ein präventives Öko-Konto nutzt.	Eine naturräumliche Entwicklung, wie es die Anregungsträgerin vorschlägt, ist aufgrund der vorhandenen Kontaminationen im Bereich des ehemaligen HEVAG-Geländes nicht realisierbar und entspricht nicht dem Planungswillen der Hansestadt Wismar.	Keine Auswirkungen.
A 5	**Bürger 5 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 06. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung möchte ich mich mit diesem Brief als Wismarer Bürgerin und auch aus professioneller Sicht als Landschaftsarchitektin zur veröffentlichten Planung des HEWAG Geländes äußern.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	<u>1. Aus Sicht der Bürgerin</u> 1.1 Wismar ist derzeit eine gefragte Stadt. Durch die gute wirtschaftliche Situation gibt es einen Zuzug und sogar bereits einen Fachkräftemangel. Auch die Vision des Bürgermeisters, zukünftig 50.000 Einwohner in Wismar zu zählen, muss sich der Frage stellen: Wo sollen diese neuen Einwohner wohnen. In der Fragestunde der Bürgerschaftssitzung vom 31.06.2018 hat Herr Senator Berkhahn auch den geplanten Wohnraum auf dem ehemaligen HEVAG Geländes genannt, um dieses Problem anzugehen. Meiner Meinung nach birgt dieses tolle Grundstück am Rande der Altstadt viele Potenziale, generationsübergreifende Wohnprojekte zu realisieren, die in fußläufiger Entfernung zur Altstadt eine nachhaltige	Bereits am 30.11.2017 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar den Beschluss zur Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Als Anlage des Beschlusses war der vorgesehene räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung sowie die räumliche Anordnung der vorgesehenen Bauflächen abgebildet. Der Anlage ist zu entnehmen, dass es bereits am 30.11.2017 der politische Wille war, das ehemalige HEVAG-Gelände primär für den großflächigen Einzelhandel vorzusehen. Die Wohnbebauung war bereits zu diesem Zeitpunkt im Süden des Geltungsbereiches - auf dem derzeitigen Grundstück des Aldi-Marktes und nordöstlich des bestehenden Aldi-Marktes - vorgesehen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	Entwicklung im Sinne „Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht: Kinder können zu Fuß zur Schule, Eltern zu Fuß zum Einkaufen gehen. Außerdem würde sich diese Wohnbebauung wunderbar in das grüne Umfeld zwischen Kuhweide, Dreweswäldchen und Kleingärten integrieren lassen. Vielleicht finden sich sogar junge Familien, die Lust auf eine Baugruppe oder ein autofreies Wohnprojekt haben. Nicht alle Leute wollen ein Haus in einer Neubausiedlung bauen oder können es sich nicht leisten. Um das herauszufinden, sollten die Bürger am Entwicklungsprozess stärker beteiligt werden.	Wie der Anregungsträgerin evtl. bekannt ist, waren die Böden im Bereich des ehemaligen Gaswerkes bis vor kurzem teilweise stark kontaminiert. Eine Sanierungsanordnung mit Sanierungszielwerten einer gewerblichen Folgenutzung vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) liegt seit dem 19.02.2019 vor und wurde umgesetzt. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die „Wiedernutzbarmachung“ der Flächen ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, dass neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird.	
	1.2 Sicher handelt es sich um kein einfaches Grundstück: Seit Jahren versucht die Stadt hierfür einen Investor zu finden, der bereit ist, hier trotz der Altlasten durch die frühere Nutzung Geld in die Hand zu nehmen. Aber seit den letzten 2-3 Jahren hat sich die Situation deutlich verbessert: Die Bevölkerungsentwicklung ist positiv. Im Altstadtraum sind kaum größere Wohnungen für Familien auf dem Markt. Da das HEWAG Gelände als Grundstück in Altstadtnähe ein sehr rares Gut ist, sollte es im Interesse der Wismarer Bevölkerung entwickelt werden.	Auch wenn die letztendliche Entscheidung über die Darstellung / Festsetzung der Baugebiete der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar obliegt, können sich die Bürger - wie in diesem Falle geschehen - im Zuge der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligen bzw. sich hierzu äußern. Weiterhin wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur Bauleitplanung eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, welche gut besucht wurde und zum	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	Das ausgestellte Investorenprojekt zielt aber leider auf maximale Gewinnausbeute. Aus diesem Grund wird auch nur eine Lösung vorgeschlagen, die das Grundstück zu einem Drittel versiegelt (durch Einzelhandelszentrum und Parkplatz). Das Argument des Investors ist einfach nachzuvollziehen: Die von Altlasten belastete Fläche wird versiegelt um das Auswaschen von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern. Dies ist allerdings nur eine von vielen Möglichkeiten, die es im Interesse des Allgemeinwohls zu untersuchen gilt: Auch Bodenaustausch ist eine Möglichkeit, wenn auch kostenintensiver. Bei dieser Variante könnte die Lücke zwischen den Bestandsbiotopen Kuhweide und Dreweswälchen als öffentlicher Grünraum entwickelt werden, der allen Bürgern ermöglicht, von der Schweriner Straße über einen neuen Geh/Radweg durchs Grüne die Sportstätten (z.B. Kurt-Bürgerstadion/Wonnemarl), die Hochschule und das Theater zu erreichen. Gleichzeitig könnten in diesem Grünraum neue Spiel- oder Skateanlagen ihren Platz finden.	Meinungsaustausch genutzt wurde. Eine Bürgerbeteiligung fand somit statt. Die Anregungsträgerin erkennt den Bedarf an Wohnraum in der Hansestadt Wismar. Auch wenn die Plangeberin erfreut darüber ist, nach vielen Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Altlastensituation im Plangebiet annimmt und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte, obliegt die Planungshoheit und die Entscheidung über den Erlass der Bauleitplanung uneingeschränkt der Hansestadt Wismar. Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept ist somit nicht ausschließlich das Konzept des Investors sondern wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als städtebauliches Ziel verfolgt. Letztendlich beabsichtigt die Hansestadt Wismar im Plangebiet nicht nur Baugebiete, sondern auch öffentliche Flächen (öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünflächen) zu installieren. Die Ausstellung der Bauleitplanung bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt. Korrekt ist die Einschätzung der Anregungsträgerin, dass die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks des ehemaligen Gaswerkes, aufgrund der Altlastensituation, keine einfache ist. Hierauf wurde unter Pkt. 1.1 bereits umfangreich eingegangen und der Grund der gewerblichen Nachnutzung wurde verdeutlicht. In einem Park / öffentlichen Grünraum (unversiegelte Fläche) käme es zum direkten Kontakt mit den Altlasten (Wirkungspfad Boden - Mensch). Somit wären erhebliche Bodensanierungen für das Gebiet notwendig, welche der derzeitige Investor nicht übernommen hätte, da die Schaffung einer Parkanlage nicht seinem Interesse entspricht. Somit wäre der Investor wohl gänzlich von seiner Planung an dem Standort zurücktreten. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spie-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		len und es hier zu einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor übernehmen. Da die die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen. Jedoch konnte mit der Planung ein gewisser Kompromiss erzielt werden. So bleibt das Drewes Wäldchen auch mit Umsetzung der Planung vollständig erhalten und insb. zwischen dem SO Einkaufszentrum und dem geplanten Wohngebiet wurde eine durchgehende öffentliche Grünfläche vorgesehen, die von Geh- /Radwegen begleitet wird. Grundsätzlich ist die großflächige Versiegelung des Projektes zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft.	
	1.3 Der Eigentümer ist für die Altlastenbeseitigung zuständig. Die Lösung dieser Beseitigung sollte im Sinne der Stadtbevölkerung erfolgen. Die Stadt hat Planungshoheit und sollte alle Möglichkeiten ausschöpfen, die beste Lösung für die Stadtbevölkerung einzufordern. Ein Weg zu einer besseren Lösung wäre, einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben, bei dem Teams aus Stadtplanern, Architekten, Landschaftsarchitekten und Ökologen verschiedene Lösungen ausarbeiten. Eine Fachjury würde dann den besten Entwurf prämieren und zur Ausführung empfehlen. Nicht nur der Bürgermeister und die	Wie die Anregungsträgerin korrekt benennt, hat die Stadt die Planungshoheit für die Bauleitplanung. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde nach den Vorstellungen und Forderungen der Plangeberin ausgearbeitet und angepasst. Somit entspricht dieses dem Planungswillen der Entscheidungsträger. Zudem wird festgestellt, dass der Investor in - Abstimmung mit der Plangeberin sowie der zuständigen Behörde - alle Möglichkeiten zum Umgang mit den Altlasten geprüft und bewertet hat. Die Altlastensanierung wurde durch den Investor umgesetzt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	Verwaltung auch der Investor würde durch die Öffentlichkeitswirkung einer nachhaltig gedachten Strategie davon profitieren. <u>2. Aus Sicht der Landschaftsarchitektin</u> 2.1 Verschiedene Gesetze müssen bei der städteplanerischen Entwicklung des Grundstücks berücksichtigt werden. Meiner Ansicht nach ist dies bisher kaum erfolgt und sollte in den nächsten Planungsphasen nachgeholt werden. Folgend ein Auszug aus Gesetzen, die für das Grundstück relevant sind. Aufgrund dieser Gesetze müssen diverse Gutachten zum Thema Umwelt erarbeitet und beim Abwägungsprozess der B-Planänderung berücksichtigt werden: 2.2 ***Raumordnungsgesetz*** § 8 (1): Bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen ist (…) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Raumordnungsplans auf 1. Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 2. Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft 3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie 4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht frühzeitig zu beschreiben und zu bewerten sind, (…) 2.3	Es wird festgestellt, dass die relevanten und einzuhaltenden Gesetze der Plangeberin bekannt sind und im weiteren Verlauf der Bauleitplanung ein Umweltbericht, ein Artenschutzgutachten sowie weitere umweltrelevante Fachgutachten erstellt wurden. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, wurde Bestandteil der Bauleitplanung. Alle Fachgutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und konnten im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Die in § 8 Abs. 1 ROG genannten Aspekte der Umweltprüfung wurden durch ein entsprechendes Fachbüro geprüft und untersucht und im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht wurde im weiteren Aufstellungsverfahren Bestandteil der Bauleitplanung und konnte im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 durch die Anregungsträgerin sowie alle weiteren Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Wismar eingesehen werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt regelmäßig erst nachgelagert zur frühzeitigen Beteiligung, denn im Zuge der frühzeitigen Beteiligung i. S. d. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zunächst zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	§ 30 (2) Anerkannte Naturschutzvereinigungen sind über Vorhaben (…) rechtzeitig in Kenntnis zu setzen. Sie werden am Verfahren beteiligt, wenn sie innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis mitteilen, sich am Verfahren beteiligen zu wollen. Der zu beteiligenden Naturschutzvereinigung ist (…) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Naturschutzvereinigung hat Anspruch auf Übersendung aller für das Vorhaben bedeutsamer Unterlagen (…).	Es wird festgestellt, dass die anerkannten Naturschutzverbände im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt wurden und somit Gelegenheit zur Durchsicht der Vorentwurfs-/Entwurfsunterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme hatten. § 30 Abs. 2 ROG wird somit gefolgt.	Keine Auswirkungen.
	2.4 Der B-Plan ist im Sinne der Raumordnung ein Raumordnungsplan und muss daher ebenfalls einer Umweltprüfung unterzogen werden. Das gleiche gilt für eine Änderung des B-Plans. Solch eine Prüfung ist scheinbar noch nicht erfolgt. Da das HEVAG Gelände direkt an geschützte Biotope angrenzt, ist durch die Planung natürlich mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, wodurch eine Umweltprüfung auf jeden Fall für die Abwägung (auch auf politischer Ebene) notwendig wird.	Zunächst wird mitgeteilt, dass davon ausgegangen wird, dass sich die Anregungsträgerin zum einen auf den B-Plan und zum anderen auf die Änderung des FNP (nicht Änderung des B-Plans) bezieht. Wie der städtebaulichen Stellungnahme zu Pkt. 2.2 zu entnehmen ist, ist sich die Plangeberin der Gesetzeslage bewusst. Eine Umweltprüfung ist erfolgt und die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der bauleitplanerischen Abwägung eingestellt. Durch verschiedene planerische Anpassungen werden unmittelbare Eingriffe in das geschützte Biotop vermieden. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Der Wasserhaushalt des Biotops wird nicht beeinträchtigt, da das tiefergelegene Biotop vom Grundwasserspiegel abhängt und dieser nicht beeinträchtigt wird. Die Grundwasserneubildung bleibt im Gebiet erhalten.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.
	2.5 **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG)** §2 (4): Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Fauna und Flora.	Kenntnisnahme. Der Umweltbericht setzt sich mit allen Schutzgütern auseinander, beschreibt den Ist-Zustand und die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutz-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Das Gleichgewicht von Naturhaushalt und Klima soll nicht nachhaltig verändert werden. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich zu beseitigen. (…)	guter, welche mit Umsetzung der Bauleitplanung einhergehen. Ebenfalls erfolgte eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen wurden verbindlich festgesetzt.	
	2.6 §2 (7): Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen so angeordnet werden, dass die Ursprünglichkeit und Identität der Mecklenburger und vorpommerschen Landschaft an der Küste und im Binnenland, ihrer Städte und Dörfer gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden oder beseitigt werden. (…)	Kenntnisnahme. Die Plangeberin ist sich ihrer Verantwortung der Flächeninanspruchnahme bewusst. Mit Umsetzung der Planung soll das bereits baulich beanspruchte - und durch Altlasten kontaminierte - Gelände des ehemaligen Gaswerkes bebaut werden. Durch die erfolgte Altlastensanierung wurde die Brachfläche für eine gewünschte (gewerbliche) Bebauung wieder nutzbar gemacht. Auch der Bereich, in dem das Allgemeinde Wohngebiet festgesetzt wird, ist bereits zu großen Teilen durch die derzeitige Nutzung als Einzelhandelsgrundstück versiegelt und baulich vorgeprägt. Hier kommt es eher zu einer Entsiegelung, um die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nachzuweisen. Zusätzlich ist am nordwestlichen und westlichen Gebietsrand die Realisierung eines öffentlichen Parkplatzes und eines Wohnmobilstellplatzes vorgesehen. Die städtebauliche Dichte und die Errichtung von hochbaulichen Anlagen nehmen zur freien Flur hin somit deutlich ab. Als Übergang zur freien Flur / dem geschützten Biotop wurden Grünflächen und eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Planung steht § 2 Abs. 7 LPIG nicht entgegen.	Keine Auswirkungen.
	2.7 §2 (10): Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, dass sie Klima und Wasserhaushalt günstig beeinflussen, ihre natürlichen Schutzaufgaben erfüllen und in der Regel der Bevölkerung als Erholungsgebiete zugänglich sind. (…)	Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Waldflächen i. S. d. Landeswaldgesetz M-V überplant. Die Notwendigkeit der Waldumwandlung wurde im Umweltbericht und der Begründung zur Bauleitplanung dargelegt. Die Plangeberin hat diesbezüglich frühzeitig die Abstimmung mit dem Landesforst Mecklenburg-Vorpommern;	**Die Maßnahmen zum Waldausgleich sind in den Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan / zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuarbeiten.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	2.8 Auch die gesetzliche Grundlage auf Bundeslandebene schreibt einen schonenden Umgang mit Ressourcen und den Schutz unseres Lebensraums vor. Gerade im Hinblick auf die fehlenden Grünräume in der historischen Innenstadt von Wismar, haben der Kuhweide als Feuchtbiotop und dem Dreweswäldchen eine große Bedeutung bezüglich des Wasserhaushaltes, des Artenschutzes und der Erholungsfunktion. Dies zu erhalten und ggf. durch eine neue öffentliche Grünverbindung in Ost-West-Richtung zu ergänzen, sollte auf jeden Fall gegenüber den wirtschaftlichen Interessen des Investors abgewogen werden.	Forstamt Grevesmühlen aufgenommen. Für die überplanten Waldflächen, welche im Zuge der Entwurfsplanung deutlich reduziert wurde, wurde eine Waldumwandlung bereits in Aussicht gestellt und es wird ein Waldausgleich erbracht, welcher nachhaltig wirksam ist. Der Ausgleich wird durch Ankauf von Waldpunkten beim Forstamt MV erfolgen. Eine Reservierungsbestätigung zum Ankauf von Waldpunkten liegt bereits vor. Wie bereits mitgeteilt, wurden im Zuge der weiteren Entwurfserarbeitung ein Umweltbericht (mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die mit Umsetzung der Bauleitplanung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Da zuvor berichtet wurde, dass die Bauleitplanung bestehende Waldflächen überplant, ist an dieser Stelle nochmal zu erwähnen, dass Grundlage einer Genehmigung auf Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung ist. Des Weiteren überplant die Bauleitplanung das Gelände des ehemaligen Gaswerkes, das Grundstück des Aldi-Marktes und das Grundstück des Hundeübungsplatzes, welches stark aufgeschüttet wurde. Das Drewes Wäldchen wird hingegen nicht überplant sondern durch entsprechende Festsetzung gesichert. Das Feuchtbiotop wurde lediglich geringfügig durch die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzess überplant. Aufgrund der umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden, sowie der Biotoptypenkartierung und dessen Beurteilung hinsichtlich des Eingriffes in das Feuchtbiotop, wurde der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung im Zuge der Entwurfsplanung um den Teil verkleinert werden, welcher gemäß Biotoptypenkartierung innerhalb des bestehenden Feuchtbiotopes liegt. Durch verschiedene planerische Anpassungen werden unmittelbare Eingriffe in das geschützte Biotop vermieden.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	2.9 **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** §4 (2): Der Grundstückseigentümer (…) ist verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.	Durch die erfolgte Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Der Wasserhaushalt des Biotops wird nicht beeinträchtigt, da das tiefergelegene Biotop vom Grundwasserspiegel abhängt und dieser nicht beeinträchtigt wird. Die Grundwasserneubildung bleibt im Gebiet erhalten. Eine Geh- und Radwegeverbindung, entlang von festgesetzten Grünflächen und in Ost-West-Verbindung, wurde festgesetzt. In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits der Hinweis gegeben, dass für den Planbereich konkrete Informationen über Altflächen oder Altlasten vorliegen. Dementsprechend wurde eine Altlastenuntersuchung bzw. ein Konzept zum Umgang mit den vorhandenen Altlasten erstellt. Die Sanierung wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und eine Sanierungsanordnung liegt vor. Der Grundstückseigentümer ist zur Sanierung der Böden verpflichtet. Mit Umsetzung der abgestimmten Sanierungsplanung werden die Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Nutzung geschaffen. Der betroffene Bereich – primär innerhalb des festgesetztes SO Einkaufszentrum – wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Altlastensanierungsbereich gekennzeichnet und Textfestsetzungen wurden aufgenommen. Inzwischen ist die Altlastensanierung bereits abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan umzubenennen. Die Textfestsetzung, wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.** **Zudem ist die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden im weiteren Entwurf vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mit-	**auf das Erfordernis von orientierenden Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		teilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.	
	2.10 §4 (3): der Grundstückseigentümer (…) ist verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.	Kenntnisnahme. Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. 2.9 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	2.11 Aus meiner Sicht sind durch das Projekt Nachteile und Belästigungen sowie für die Lebewesen und Wasserläufe des geschützten Feuchtbiotops (Kuhweide) als auch für die Anwohner durch den vermehrten Verkehr zu erwarten. Sowohl ein detailliertes Bodengutachten als auch ein Altlastensanierungskonzept sollten mit den Behörden abgestimmt werden. Auch ein Verkehrskonzept, welches detaillierte Angaben zu den erwartenden Verkehrsaufkommen (PKW/Zahlen/Stellplatzanzahl...) sollte für eine Abwägung zur B-Plan-Änderung erarbeitet werden.	Die Auswirkungen der Planung auf das geschützte Feuchtbiotop werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Die von der Anregungsträgerin benannten Gutachten wurden erstellt und die Ergebnisse finden Berücksichtigung in der Bauleitplanung. Die Entwurfsunterlagen, samt Gutachten als Anhang zur Bauleitplanung, wurden der Anregungsträgerin, wie auch allen anderen Bürgerinnen und Bürgern, im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme und Äußerung bereitgestellt.	Keine Auswirkungen.
	2.12 Im Hinblick auf einen nachhaltigen Umgang mit Flächen/Boden hat die Bundesregierung im Rahmen der Neuauflage der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel vorgegeben, den täglichen Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche von derzeit 66ha bis zum Jahr 2030	Aus der nebenstehenden Stellungnahme geht nicht hervor, ob sich die Anregungsträgerin auf den geplanten öffentlichen Parkplatz oder auf den dem Einkaufszentrum dienenden Parkplatz bezieht. Die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes, in Nähe zur Altstadt, ist aus	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	auf ,,weniger als 30ha" zu begrenzen. Gerade mit diesem Ziel vor Augen ist es mir unverständlich, wie ein so großer versiegelter Parkplatz auf diesem hochwertigen Grundstück in Altstadtnähe geplant werden kann.	Sicht der Plangeberin notwendig, da ein erheblicher Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr besteht. Zum einen besteht ein Parkplatzmangel für die Einwohner von Wismar (vgl. auch Bürgerstellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung), zum anderen besuchen Jahr für Jahr mehr Touristen die Hansestadt, wodurch der Parkdruck in der Stadt spürbar zunimmt. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat den Handlungsbedarf erkannt und möchte dem ansteigenden Parkdruck mit Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung entgegenwirken. Da die Plangeberin sich dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden jedoch vollumfänglich bewusst ist, wird der Parkplatz nicht überdimensioniert geplant sondern die Größe realistisch eingeschätzt. Sollte die nebenstehende Stellungnahme auf die Errichtung des Parkplatzes innerhalb des Sondergebietes Einkaufszentrum abzielen, ist festzustellen, dass die Anzahl an Stellplätzen für die Errichtung des Einkaufszentrums notwendig wird, um den Stellplatznachweis zu erbringen und den Parkdruck, insb. auf Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, nicht weiter zu verschärfen. Auch die Altlasten-Sanierungsanordnung, mit Folge einer nachfolgenden Versiegelung, wurde bereits mehrfach hingewiesen.	
	2.13 **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** §20 (1): Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig:	Wie der städtebaulichen Stellungnahme zu Pkt. 2.8 zu entnehmen ist, wurde der der Geltungsbereich um den Bereich des Feuchtbiotopes reduziert. Somit sind negative Maßnahmen i. S. d. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V nicht zu erwarten. Der Umweltbericht geht auf den Biotopschutz umfangreich ein.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	1: naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen (…) 2.14 Den Daten zum Biotopbestand im Geoportal des Landes MV (www.geoportal-mv.de, siehe Anlage 1, eingesehen am 10.4.2018) konnte ich entnehmen, dass es sich bei der Kuhweide, also dem östlich an das HEVAG-Grundstück angrenzende Grundstück, um ein Moor-Sumpf-Biotop handelt. Es muss also unbedingt in den Planungsunterlagen dargestellt werden, bis wohin sich dieses geschützte Biotop ausdehnt und ob der jetzige Planungsstand einen Eingriff in das Biotop darstellt. Im Moment sind in den Planungsunterlagen des Investors keinerlei Informationen dargestellt, wie mit den bestehenden Biotopen umgegangen wird, und ob es für die Eingriffe alternative Lösungsvorschläge gibt. Ohne überlagerte Biotopkartierungen und Artenschutzgutachten (zur Identifizierung der darin lebenden Arten) kann nicht festgestellt werden, ob es sich um vermeidbare Eingriffe handelt. Dies ist für den Abwägungsprozess einer B-Plan-Änderung notwendig. 2.15 **Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV)** §1 und Anlage 1 weisen den Fischotter als streng geschützte Art aus. Der Fischotter ist also durch dieses deutsche Artenschutzgesetz als auch europaweit durch die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie geschützt. Nach Einsicht der Daten zum Fischotterbestand im Geoportal des Landes MV (www.geoportal-mv.de, siehe Anlage 2) am 10.4.2018 ist der Fischotter im Planungsgebiet 2005 positiv nachgewiesen worden. Um den Eingriff durch die	Es wird festgestellt, dass sich diese Information bereits in den Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung wiederfand. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und zudem der Biotoptypenkartierung und der Aussagen des Artenschutzgutachters wurde die Fläche des öffentlichen Parkplatzes (im Zuge des Vorentwurfs noch die Fläche des Wohnmobilstellplatzes) um die Fläche zurückgenommen, welche in den Vorentwurfsunterlagen noch dieses Biotop überlagerte. Demnach gibt es nunmehr keinen Eingriff in das Biotop durch den geplanten Parkplatz oder eine andere Nutzung. Somit bleibt das Biotop in seiner jetzigen Form und Ausdehnung erhalten. Das Artenschutzgutachten sowie der Umweltbericht mit Biotoptypenkarte sind der Bauleitplanung als Anlage beigefügt. Bei den Begehungen des Plangebietes wurden Spuren des in der angrenzenden Niederung früher nachgewiesenen Fischotters und des Bibers gesucht. Auf dem Gelände wurden Fotofallen exponiert. Es liegen keine Hinweise auf das aktuelle Vorkommen des Fischotters auf dem Gelände vor.	Keine. Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	geplante B-Plan Änderung abschätzen zu können, muss also ein Artenschutzgutachten erstellt werden.		
	2.16 **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** Entsprechend Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ muss für Städtebauprojekte mit einer Fläche von 20.000-100.000m² Grundfläche mindestens eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchgeführt werden. Aus den öffentlich präsentierten Unterlagen konnte ich nicht ersehen, ob eine Vorprüfung bereits erfolgt ist. Falls dies nicht der Fall war, sollte so eine Vorprüfung zeitnah durchgeführt werden.	Es wird festgestellt, dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Grundlage dieser Prüfung ist der Umweltbericht, der nach den Anforderungen der §§ 1, 1a und 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB angefertigt wird. Gemäß § 50 Abs. 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann eine gesonderte Vorprüfung somit entfallen. Auch der Wohnmobilstellplatz liegt unterhalb der Schwelle von 200 Stellplätzen. Erst ab dieser Stellplatzanzahl müsste gemäß Anlage 1, Pkt. 18.2.1 für Campingplätze eine standortbezogene UVP-Vorprüfung durchgeführt werden. Demnach erfüllt die nach BauGB vorgegebene Umweltprüfung in jedem Fall die Anforderungen der allgemeinen Vorprüfung, so dass eine ausreichende Berücksichtigung der Vorgaben des UVPG gewährleistet ist. Eine gesonderte UVP-Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.	Keine Auswirkungen.
	2.17 Bitte sehen Sie diese Ausführungen nicht als Beschwerde, sondern als Hinweise einer Bürgerin, die sich eine positive Stadtentwicklung für alle Bürger Wismars wünscht.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Anlagen:	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5			
A 6	**Bürger 6 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 08. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	Wir haben durch die Presse vom Vorentwurf des Bebauungsplanes für die Schweriner Straße gelesen und möchten Ihnen im Folgenden unsere Wünsche, Anregungen und Kritiken zukommen lassen. Als Wismarer Bürger innen hoffen wir sehr auf die Berücksichtigung unserer Interessen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	1. Wir sprechen uns gegen die geplante Bebauung und Nutzung in Ihrer jetzigen Form aus.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Auf Grund des starken Wohnraummangels gerade für Familien, sprechen wir uns für eine Wohnbebauung im nördlichen und mittleren Bereich der Planungsfläche	Die Plangeberin ist erfreut darüber, nach vielen Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Alt-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	aus. Hier sollten bezahlbare Wohnungen (mindestens 3-4-Raum) entstehen!	lastensituation auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes angenommen hat und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte. Die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks des ehemaligen Gaswerkes ist aufgrund der Altlastensituation jedoch keine einfache. Die Untergrundverhältnisse im Bereich des ehemaligen Gaswerkes der HEVAG wurden in der Vergangenheit mehrfach durch verschiedene Ingenieurbüros untersucht. Dabei wurden zum Teil extreme Bodenbelastungen nachgewiesen. Wegen der zum Teil extrem hohen Analysewerte werden Sanierungen mit einer sehr hohen Oberflächenversiegelung erforderlich. Ein Sanierungskonzept und eine Sanierungsanordnung durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) liegt seit dem 19.02.2019 vor und die Sanierung – zwecks Gewerbenutzung- wurden inzwischen umgesetzt. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die „Wiedernutzbarmachung“ der Fläche ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, dass neben der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden. Die Bodenversiegelung ist hier also nicht als negativ, sondern als notwendig zu bezeichnen, wenn die Brachfläche eine Folgenutzung erfahren soll. Das Planungsziel - Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und der Altlastenproblematik durch Einzelhandelsbebauung und Wohnbebauung auf den bisherigen ALDI-Grundstück- kann demnach umgesetzt werden. Deutlich betont sei jedoch, dass die Planungshoheit und die Entscheidung über den Erlass der Bauleitplanung uneingeschränkt der Hansestadt Wismar obliegen. Eine Planung des Investors, ohne dass diese dem städtischen Willen entspricht, ist somit nicht möglich. Somit bedarf die Ausstellung der Bauleitplanung einer engen Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt. Diese Abstimmung ist in der Vergangenheit stets zur Zufriedenheit aller Beteiligten verlaufen und das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept wurde gemeinsam entwickelt und im Planungsprozess sukzessive angepasst.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	3. In diesem hoffentlich neu entstehenden Wohnviertel kann der alte Betonsockel des Gasometers als offener Treffpunkt für Anwohner_innen und allgemein für Bewohner_innen und Gäste der Hansestadt entwickelt werden. Bspw. Mittels eines Pavillon mit historischen Aufnahmen des ehemaligen Gaswerkes. Gastronomisch nutzbare Räume existieren in der Altstadt unserer Erachtung.	Eine wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen HEVAG-Geländes ist nicht vorgesehen. Auf die städtebauliche Stellungnahme der Stellungnahme A Nr. 6 Pkt. 2 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	4. Erweiterung des Dreweswäldchen zu einem Drewes-Park. Hier könnte der langjährigen Diskussion um legale Graffitiflächen Rechnung getragen werden. Wismar könnte es der bayerischen Stadt Regensburg gleich tun und freistehende Betonwände zur legalen künstlerischen Gestaltungen aufbauen. (www.24h-galerie.de, https://www.facebook.com/24hgalerie/). Sinnvoll wären an dieser Stelle geeignete Entsorgungsmöglichkeiten für Sprühdosen und alte Farbeimer etc. um einer ökologischen Müllentsorgung nachzukommen. Hier wäre der EVB gefragt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen jedoch nicht den planerischen Vorstellungen der Hansestadt Wismar. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anregungsträgerin die Errichtung des „Drewes-Parks“ auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes befürwortet. Die Altlastensituation zu dem besagten Grundstück wurde bereits hinreichend erörtert. In einem Park (unversiegelte Fläche) käme es zum direkten Kontakt mit den Altlasten (Wirkungspfad Boden - Mensch). Somit wären erhebliche Bodensanierungen für das Gebiet notwendig, welche der derzeitige Investor nicht übernommen hätte, da die Schaffung einer Parkanlage nicht seinem Interesse entspricht. Somit wäre der Investor wohl gänzlich von seiner Planung an dem Standort zurücktreten. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spielen und es hier zu einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor übernehmen. Da die die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen. Allerdings sehen der Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen dem Sondergebiet Einkaufszentrum und dem geplanten Wohngebiet	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		eine Grünverbindung vor, entlang derer eine Geh- und Radwegeverbindung führen wird. Dieser Bereich liegt außerhalb des umgesetzten Altlasten-Sanierungsbereiches. Der Bebauungsplan setzt auf der öffentlichen Grünfläche eine Spielfläche fest. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das im Vorentwurf festgesetzte Wohngebiet in der weiteren Entwurfsplanung – zum Wohle des Walderhalts – reduziert wurde. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.	**Die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und auf das Erfordernis von orientierenden Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	5. Eine Parkanlage sollte unserer Meinung nach über (mind.) einen Spielplatz und diverse Sitzmöglichkeiten verfügen.	Kenntnisnahme. Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Stellungnahme Nr. 6 Pkt. 4 wird verwiesen. Eine Spielfläche wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem entsteht ein Kinderspielplatz innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und wohl auf innerhalb des Freibereiches des Einkaufszentrums.	Keine Auswirkungen.
	6. Wir wünschen uns eine weitere Litfaßsäule/ Kultursäule die durch die Kulturschaffenden der Hansestadt genutzt werden kann und nicht durch Firmen wie Ströer o.ä. kommerziell bewirtschaftet würde.	Es wird festgestellt, dass die Errichtung einer Litfaßsäule planungsrechtlich nicht ausgeschlossen wird. Das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes ist jedoch nicht im Eigentum der Hansestadt Wismar und eine Rechtsgrundlage nach BauGB, die dem Grundstückseigentümer auferlegt eine Litfaßsäule zu errichten, existiert nicht. Ein Festsetzungsfindungsrecht steht der Plangeberin nicht zu.	Keine Auswirkungen.
	7. Wir wünschen uns eine neue Grüne Lunge - Eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Dreweswäldchen über die Kuhweide zum Campus. Auch an diesem Weg sind Skateanlagen, Pavillons, Sitzbänke und Graffitiwände sehr gut für uns denkbar. Ebenso eine neue Hundewiese.	Es wird festgestellt, dass eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Drewes Wäldchen bis zur neuen Erschließungsstraße (Anbindung: Höhe nordöstlich der Sportplätze) vorgesehen ist. Die vorgesehene Wegeverbindung verläuft unterhalb des festgesetzten Sondergebietes Einkaufszentrum, entlang von festgesetzten Grünflächen. Der auszubauende Weg schließt in diesem Bereich an eine bestehende Fußwegeverbindung an, welche abseits der Bürgermeister-Haupt-Straße verläuft und bis zum Kurt-Bürger-Stadion führt. Der Bedarf zur Errichtung zusätzlicher Wegeverbindungen - insb. durch den geschützten Feuchtwiesenbereich - wird nicht erkannt. Die Errichtung einer Skateanlage, von Pavillons und von Graffitiwänden ist nicht beabsichtigt. Der Errichtung punktueller Sitzbänke entlang der vorgesehenen Wegeverbindung steht die Bauleitplanung nicht im Wege und auch die Errichtung einer Spielfläche ist hier vorgesehen. Ein moderner und ausreichend großer Skater-Park entsteht hingegen auf der Grün- Sport- und Spielfläche am Kagemarkt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	8. Erstrebenswert ist eine ökologische Aufwertung des durch Schadstoffe belasteten Bodens im Bereich des ehemaligen Gaswerkes. Eine Versiegelung lehnen wir ab.	Kenntnisnahme. Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. 2 und 4 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	9. Keine weiteren Einzelhandelsflächen im nördlichen oder mittleren Bereich der Planungsfläche! Wir wünschen uns, wenn überhaupt baulich oder infrastrukturell nötig, eine Bündelung der Supermärkte/ Einzelhandels im Bereich des derzeitigen Aldi in der Bgm-Haupt-Str. Dies ist aber bedingt durch einen Umnutzungsplan der dann leerstehenden Räume im Areal Hansehof. (siehe hier Punkt 10 und 11) Leerstand sollte ebenso vermieden werden wie weitere NEUbauten (!) für Einzelhandel.	Die Wünsche der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen, entsprechen jedoch nicht den Vorstellungen der Plangeberin, wie das Areal zu entwickeln ist. Die Planung sieht vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum zu schaffen. Die Umsiedlung des Aldi-Marktes und des Edeka-Marktes ist vorgesehen und wird von den jeweiligen Betreibern bzw. Konzernen angestrebt. Der Wettbewerb zwischen Unternehmen und insbesondere von Einzelhandelsbetrieben hat sich in den vergangenen Jahren stark verschärft. Diese veränderte Wettbewerbssituation zwingt Unternehmen ihre Standortentscheidungen permanent zu überdenken und trägt bei Kommunen wiederrum dazu bei, dem Einzelhandel attraktive und großzügige Flächen bereitzustellen. Die veränderte Marktsituation resultiert in erster Linie aus den veränderten Kundenerwartungen nach mehr Bewegungsraum und Übersichtlichkeit, der gewünschten zeitgemäßen Warenpräsentation sowie der Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Aber auch durch veränderte gesetzliche Grundlagen, wie z. B. der Einführung der Pfandrückgabe, stieg der Bedarf an Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren stetig an. Somit geht die aufgrund der verbesserten Warenpräsentation einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zwingend mit der Ausweitung des Sortimentes einher, sondern dient vor allem der Schaffung von großzügigeren Verkehrs- und Gangflächen sowie zur Implementierung großer, marktplatzähnlicher Frischebereiche oder Backstationen. Oftmals werden zudem die Regalhöhen reduziert, um den Markt für den Kunden insgesamt erlebbarer zu gestalten. Dieser	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		Wandel vom funktionalen Zweckbau hin zu einem erlebnisorientierten Einkauf verfolgen alle führenden Lebensmittelketten. Durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsbereiches lässt sich eine Effizienzsteigerung erzielen. Durch die Bestückung des Verkaufsraums mittels Hubwagen und Paletten können Lieferintervalle verkürzt und Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden. Die Vergrößerung des Verkaufsraumes wäre für die Firma EDEKA am NVZ Hansehof nicht möglich und auch eine Ansiedlung verschiedener in Wismar nachgefragter Läden auf dem Grundstück des heutigen Aldi-Marktes ist nicht umsetzbar. Mit der Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes sollen die gewerblichen Nutzungen in einem Versorgungsbereich gebündelt werden und die Fläche des jetzigen Aldi-Marktes für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Diese Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Potenzial- und Auswirkungsanalyse der GMA, wie auch eine städtebauliche Wirkungsanalyse des Fachbüros für Einzelhandelsfragen Junker+Kruse, werden als Anlage des Bebauungsplanes geführt und waren im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Anregungsträgerin, wie für alle weiteren an der Planung interessierten Bürger, einsehbar.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		Die benannten Einzelhandelsuntersuchungen betrachten auch die Versorgungsstruktur am Nahversorgungszentrum (NVZ) Hansehof. Die Planung sieht vor, auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ein Nahversorgungszentrum (Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Nahversorgung) zu errichten, um das bestehende NVZ Hansehof zu erweitern (bipolares Zentrum). Wie zuvor erläutert, plant die Edeka-Gruppe ihre Filiale am Hansehof zugunsten einer modernen und vergrößerten Filiale im neuen Einkaufszentrum aufzugeben. Nachfolgenutzungen für die Immobilie am NVZ Hansehof werden bereits diskutiert. Eine Nachfolgenutzung der Immobilie durch einen Lebensmitteldiscounter wird derzeit angestrebt. Ein gewerblicher Leerstand könnte mit dieser Planung vermieden werden. Der vorliegende Bebauungsplan kann die Entwicklung des NVZ Hansehof jedoch nur indirekt steuern, denn die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68/17 können sich ausschließlich auf dessen räumlichen Geltungsbereich beziehen. Die Plangeberin ist sich ihrer Verantwortung des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstadt jedoch bewusst und lässt am Planstandort deshalb nur einen gem. Einzelhandelskonzeption verträglichen Sortimentspool zu, der also ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen nicht erwarten lässt.	
	11. Bsp.: Nachnutzung des derzeitigen Getränkelandes: Das Gebäude könnte nach einem etwaigen Umzug in die Bgm-Haupt-Str. als Indoor-Skate-Anlage mit Graffitiwänden genutzt werden. In diesem Zusammenhang könnten soziale Träger und (Jugend-) Sozialarbeit neu gedacht werden. Ein neuer gesellschaftlicher Treffpunkt könnte hier entwickelt werden.	Die nebenstehende Stellungnahme betrifft die vorliegende Bauleitplanung nur sehr indirekt, denn die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68/17 können sich ausschließlich auf dessen räumlichen Geltungsbereich beziehen, nicht jedoch auf den Bereich des Nahversorgungszentrums Hansehof. Für den Bereich Schweriner Straße 24 (Hansehof) gelten heute bereits die planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		Damm". Die aktuelle Planung sieht vor, das NVZ Hansehof mit einer Sonderfunktion eines Ergänzungsbereiches für das Wismarer Hauptzentrums innerhalb der bestehenden Zentren- und Standortstruktur als bipolares Zentrum zu würdigen.	
	12. Bsp. : Nachnutzung Edeka/ Netto: Sollte es tatsächlich Bedarf an Büroräumen geben, welcher nicht durch den Leerstand in der Altstadt gedeckt werden könnte, wäre es vielleicht möglich die alten Räume der o.g. Einzelhandelsmärkte zu Büros umzunutzen.	Kenntnisnahme. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.	Keine Auswirkungen.
	13. Wir sprechen uns für eine Nutzung des historischen Gebäudes als Wohnhaus aus. Auch hier denken wir an die jüngsten Fakten und Diskussionen zum Thema Wohnraummangel in Wismar. Zur Variante der Nutzung mit Büroflächen haben wir uns in Punkt 12 bereits geäußert. Desweiteren regen wir an, eine Informationstafel zu installieren, die die Geschichte des Hauses thematisiert.	Das sich im Plangebiet befindende eingetragene Baudenkmal Schweriner Straße 17 (ehem. Bürogebäude und Wohnhaus) ist einschließlich seiner inneren Struktur geschützt. Die Untere Denkmalschutzbehörde teilte im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass die ursprünglichen Nutzung wieder aufzunehmen ist. Die Weiterführung der ursprünglichen Nutzung garantiert am ehesten den Erhalt der wertvollen, nicht vermehrbaren Denkmalsubstanz. Aus denkmalpflegerischen Gründen sind daher nur Nutzungen möglich, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros) nehmen. Da das unmittelbar nördlich an das Grundstück Schweriner Straße 17 angrenzende Grundstück Schweriner Straße 15 in der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt wird, wurde diese Art der baulichen Nutzung im Zuge der weiteren Entwurfsplanung ebenfalls für das zu bildende Baugrundstück mit dem Denkmal Schweriner Straße 17 festzusetzen (im Vorentwurf noch Sonstiges Sondergebiet). Die Unterbringung von Wohnräumen ist somit planungsrechtlich zulässig, wenn in einem Mischgebiet auch immer eine Durchmischung der zulässigen Nutzungsformen – Woh-	**Auswirkungen auf den B-Plan:** **Der Gebietscharakter eines Mischgebietes zeichnet sich eben dadurch aus, dass innerhalb des Baugebietes eine „Mischung“ oder „Durchmischung“ der (Haupt)-Nutzungen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe stattfindet. In der Begründung ist klarzustellen, dass das MI 1 und das MI 2 als eine Einheit zu betrachten ist und das Durchmischungsverhältnis sich in dieser Mischgebietseinheit wiederfinden muss.** **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		nen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören – eingehalten werden muss. Die notwendige Durchmischung muss jedoch nicht zwingend innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudes umgesetzt werden. In das Mischgebiet ist auch das nördlich angrenzende Grundstück Schweriner Straße 17 einbezogen. Beide Grundstücke werden als eine Mischgebietseinheit betrachtet. Dies sollte in der Bebauungsplanbegründung klargestellt werden.	
	14. Ein Wohnmobilstellplatz sehen wir in Altstadtnähe als vergeudete Fläche an. Angesichts des Wohnraummangels, insbesondere im Bereich der größeren Wohnungen, sprechen wir uns für die Suche nach Flächen im Stadtrand aus. Ist es nicht möglich eine Fläche wie die Brache südlich der Garagenkomplexe in der Tschaikowskistraße und westlich der Straße ,,An der Lübschen Burg" für solch ein Vorhaben zu erschließen? Ggf. mit eigener Bushaltestelle oder Fahrradverleihstation eines privaten Anbieters, wenn nötig? Existiert nicht alternativ eine andere Gartenanlage mit ausreichend Leerstand und geeigneter Infrastruktur, die für einen Wohnmobilstellplatz genutzt werden könnte?	Es ist der ausdrückliche Wille der Plangeberin, einen Wohnmobilstellplatz in Altstadtnähe zu errichten. Die Plangeberin reagiert mit dem geplanten Wohnmobilstellplatz auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und die von Jahr für Jahr steigende Anzahl an Touristen. Der Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten wollen Wismar und die gesamte Ostseeküste erkunden. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Auch soll klargestellt werden, dass es sich um einen Wohnmobilstellplatz für Kurzzeitparken handelt und um keinen Campingplatz, der zum längeren Verweilen einlädt.	Keine Auswirkungen.
	Wir würden uns sehr freuen, wenn diese Punkte Gehör fänden und verbleiben mit freundlichen Grüßen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 7	**Bürger 7 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 08. Juni 2018** Meine Anmerkungen und Bedenken zur Umsetzung des o.g. Projektes sind folgende:		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. Im Großen und Ganzen ist das Projekt sehr zu befürworten, da der jetzige Zustand des Geländes inakzeptabel ist und viel Fläche innerhalb der Stadt ungenutzt brach liegt. Aufgrund der besonderen Lage des Grundstückes (Dreweswäldchen, Kuhweide, Wallgärten..) sollten die Planungen hier deshalb mit viel Feingefühl gemacht werden. Die natürliche Umgebung sollte so wenig wie möglich mit unnützen Vorhaben beeinträchtigt werden.	Die Plangeberin ist sich der Besonderheit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes (u.a. Umgang mit Altlasten auf dem Grundstück des ehemaligen Gaswerkes) in unmittelbarer Nähe zu sensiblen Strukturen (geschütztes Biotop und Drewes Wäldchen) bewusst und betreibt einen verantwortungsvollen Umgang mit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Gefahrenabwehr. Entsprechende Gutachten (Altlastengutachten mit Sanierungskonzept inkl. Erfolgte Altlastensanierung, Artenschutzbericht, Umweltbericht) wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und die Ergebnisse fanden Einzug in die Planunterlagen.	Keine Auswirkungen.
	2. Zu bedenken gebe ich, dass die angrenzende Kuhweide als Rückzugsgebiet sämtlicher Tier- und vor allem Vogelarten gilt. Hier sollte ein striktes Bebauungsverbot ausgesprochen werden, da dieses Gebiet seit Jahren unberührt von sämtlichen Baumaßnahmen ist und es auch weiterhin bleiben sollte. Die Planung eventueller Fuß- und Fahrradwege sollte hierfür gar nicht erst in Betracht gezogen werden, da die existierenden Wege über die Bgm.-Haupt-Straße und Dahlmannstraße/ Lübsche Straße Richtung Hochschule keine großen Umwege bedeuten. Diese Verbindungen werden in dieser Form bereits seit Jahrzehnten genutzt und akzeptiert. Eine Planung von Verbindungswegen über die Schilf- und Feuchtgebiete, um ein paar geringe 100m Entfernung einzusparen ist nicht nachzuvollziehen und völlig überzogen. Schon jetzt gibt es kaum noch Gebiete, in denen	Das geschützte Feuchtbiotop wurde im Vorentwurf der Bauleitplanung geringfügig durch die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes überplant. Aufgrund der eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der Biotoptypenkartierung und dessen Beurteilung hinsichtlich des Eingriffes in das Feuchtbiotop, wurde der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung um den Teil verkleinert, welcher gemäß Biotoptypenkartierung innerhalb des bestehenden Feuchtbiotopes liegt. Die Feuchtwiesen bleiben mit der vorgenommenen Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches in Ihrer heutigen Funktion und Ausdehnung. Es wird zudem festgestellt, dass im Bereich der angrenzenden Kuhweide keine neuen Fuß- und Radwege geplant sind.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 7	nicht von Menschen reguliert wird, hier sollte es weiterhin so bleiben und das Gebiet als Rückzugsort akzeptiert werden. 3. Ich hoffe, dass meine Bedenken von Ihnen gehört und bei der Planung dieses großen Projektes mit einbezogen werden. Es wäre sehr zu wünschen, dass hierbei der Naturschutz die höchste Priorität behält, da ein wirklich großer Vorteil aus der Durchpflügung der Kuhweide nicht ersichtlich ist. Vielen Dank für Ihr Verständnis.	Es wird festgestellt, dass zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange, welche durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen sein können, ein Umweltbericht und weitere umweltbezogene Fachgutachten erarbeitet wurden. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, ist Teil der Bauleitplanung. Die Fachgutachten werden als Anlage des geführt und konnten bereits zur förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.
A 8	**Bürger 8 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 08. Juni 2018** 1. Nach Einsicht der Unterlagen habe ich mehrere Fragen und Einwände zu dem geplanten Bauvorhaben. Warum wird ein Wohnmobilpark in einem Feuchtbiotop geplant? 2. Kann der Fußweg nicht über das Einkaufszentrum erfolgen? Das wäre nur ein kleiner Umweg! Der geplante	 Das geschützte Feuchtbiotop wurde geringfügig durch die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes überplant. Aufgrund der eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der Biotoptypenkartierung und dessen Beurteilung hinsichtlich des Eingriffes in das Feuchtbiotop, wurde der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung um den Teil verkleinert, welcher gemäß Biotoptypenkartierung innerhalb des bestehenden Feuchtbiotopes liegt. Die Feuchtwiesen bleiben mit der vorgenommenen Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches in Ihrer heutigen Funktion und Ausdehnung. Bereits in der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung wurde	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	Fuß-/Radweg durch die Kleingärten würde auch als Abkürzung zum Friedenshof genutzt werden. Lärmbelästigungen und Müllaufkommen werden zunehmen. Das widerspricht dem Sinn einer Kleingartenanlage! Was ist mit Beleuchtung? Winterdienst etc.?	seitens der Plangeberin darauf hingewiesen, dass eine Fußwegeverbindung durch die bestehende Kleingartenanlage geprüft wird, dies jedoch noch nicht spruchreif ist. Der Fußweg sollte dazu dienen, den Wohnmobilstellplatz an das bestehende Fußwegenetz anzubinden. Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung sprach sich das Bauamt der Hansestadt Wismar dafür aus, dass auf die besagte Wegeverbindung zwischen dem im Vorentwurf festgesetzten SO Wohnmobilpark und der Kleingartenanlage verzichtet werden sollte, da alle Kleingartenparzellen belegt sind und eine Enteignung der Kleingartenpächter in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem späteren Nutzung des Weges stehen würde. Um die fußläufige Anbindung des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplates an die Altstadt dennoch sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan an der nördlichen Grenze des SO Einkaufszentrums (im Grenzbereich zur Kleingartenanlage) Geh- und Radweg festgesetzt, was der Fürsprache der Anregungsträgerin entspricht. Zudem wurde festgesetzt, dass als Abgrenzung des Einkaufszentrums inkl. des festgesetzten Geh- und Radweges zur Kleingartenanlage, eine Schutzwand zu errichten ist. Dies kommt der Naherholung in der Kleingartenanlage zugute. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde ein Teil der Dauerkleingartenanlage „Im Wall“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Aufnahme der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes diente lediglich dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wegeverbindung vom Wohnmobilstellplatz in die Kleingartenanlage zu schaffen und die bestehenden Fußwege zu sichern. Da nun auf die zusätzliche Fußwegeverbindung verzichtet wurde, wurde die bestehende Kleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt bzw. der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8		Geltungsbereich um den Bereich der Kleingartenanlage reduziert.	
	3. Desweiteren bin ich für den Erhalt der Mauer zum HEVAG-Gelände! Sie dient als Sicht- und Lärmschutzwand. Wer möchte denn einen Garten direkt neben einem Einkaufszentrum haben??? Leerstand wäre die Folge!	Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Punkt 2 und auf die Bebauungsplanunterlagen wird verwiesen. Der Erhalt / die Errichtung einer durchgängigen Schutzwand zur Kleingartenanlage wurde verbindlich festgesetzt.	Keine Auswirkungen.
	4. Außerdem kann ich Ihr Schreiben nicht nachvollziehen. Einerseits ist das Einkaufszentrum gegenüber dem Hansehof geplant, dann heißt es jedoch "Einkaufsmöglichkeiten können wir uns eher an der Bürgermeister-Haupt-Straße vorstellen". Was denn nun?	Es ist nicht ersichtlich auf welches Schreiben sich die Anregungsträgerin bezieht. Eine entsprechende Behandlung der Stellungnahme ist demnach nicht möglich. Es wird jedoch auf die der Anregungsträgerin bekannten Bebauungsplanunterlagen verwiesen, aus denen deutlich hervorgeht, an welcher Stelle das Einkaufszentrum geplant ist.	Keine Auswirkungen.
A 9	**Bürger 9 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 08. Juni 2018** Ich möchte Ihnen folgende Anregungen mitteilen:		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. Ich möchte vorschlagen, für das Gelände einen städtebaulichen Wettbewerb unter Einbeziehung von Stadtplanern und Landschaftsplanern durchzuführen.	Der nebenstehenden Stellungnahme ist zu entnehmen, dass im Sommersemester 2019 – rund 1, 5 Jahre nach dem Beschluss der Bürgerschaft über die Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 – ein studentischer Wettbewerb zur Gestaltung des HEVAG-Geländes durchgeführt wurde. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat jedoch mit Beschluss vom 30. November 2017 die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung definiert hat und die Planung seitdem vorantreibt. Die Planungsabsicht / Unterbringung der vorgesehenen Nutzungen ist jedoch bereits mehrere Jahre vor dem erfolgten Aufstel-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		lungsbeschluss erwachsen und wurde fortlaufend optimiert. Dies ist u.a. mit der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 und des Parkraumkonzeptes der Stadt von 2012 dokumentiert. Weitere Nutzungen wie der Wohnmobilstellplatz kamen hinzu. Einen Wettbewerb bedurfte es also nicht, denn es ging weniger darum, die brachliegende innerstädtische Fläche zwanghaft zu bebauen, als darum, notwendige Nutzungen auf einer geeigneten Fläche unterzubringen. Die Planfläche stellt sich für die Unterbringung der Nutzungen als geeignet dar. Nach vielen Jahren konnte nun ein Investor gefunden werden, der bereit ist, dass Gebiet nach den Vorstellungen der Hansestadt Wismar zu entwickeln. Das Planungsziel hat sich seit dem Aufstellungsbeschluss vom 30. November 2017 nicht verändert, wie mit dem Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 28. Mai 2020 dokumentiert wurde.	
	2. Weiterhin möchte ich um die Anfertigung eines Bodengutachtens bitten, um die Bebaubarkeit für Wohnungsbau im gesamten Bereich zu prüfen und um die Möglichkeit einer Bodensanierung und einer ökologischen Aufwertung des evtl. noch durch Schadstoffe belasteten Bereiches zu prüfen.	Es wird festgestellt, dass eine Baugrund- und Altlastenerkundung beauftragt und durchgeführt wurde. Die Erkenntnisse wurden in den Entwurf der Bauleitplanung – der gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslag – eingearbeitet. Entsprechende Maßnahmen zum Umgang mit den vorhandenen Schadstoffen wurden mit der entsprechenden Fachbehörde abgestimmt. Die Gutachten werden als Anlage zum Bebauungsplan geführt. Inzwischen ist die Altlastensanierung bereits abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan umzubenennen. Die Textfestsetzung, wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die Anregungsträgerin bittet darum zu prüfen, ob eine Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände umgesetzt werden kann. An dieser Stelle ist deutlich zu machen, dass die Fläche durch die erfolgte Altlastensanierung für eine Bebauung wieder nutzbar gemacht wurde. Die „Wiedernutzbarmachung“ der Flächen ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, dass neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgeho-	**Zudem ist die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und auf das Erfordernis von orientierenden Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		ben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden im Entwurf des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes bereits vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Altlastenverdacht ist bislang nicht nachgewiesen. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.	
	3. Besonders der nördliche und mittlere Bereich, in dem ein Wohnmobilstellplatz und ein Einkaufszentrum geplant sind, eignen sich aufgrund der Lagegunst mit der Nähe zur Altstadt und zu den Gärten/ Kuhweide hervorragend als Standort für Wohnungen. Ich möchte Ihnen daher nahelegen, Wohnungsbau im nördlichen und mittleren Teilbereich des Geländes zu realisieren.	Die Plangeberin ist erfreut darüber, nach vielen Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Altlastensituation auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes annimmt und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte. Die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks des ehemaligen Gaswerkes ist aufgrund der Altlastensituation jedoch keine einfache. Hierauf wurde unter Pkt. 2. ausführlich eingegangen. Somit ist festzustellen, dass eine Sanierung zwecks Wohnens für den Investor unter wirtschaftlichen Aspekten nicht durchführbar wäre und die Stadt die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem derzeitigen Grundstück des Aldi-Marktes bevorzugt. Das Planungsziel - Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und der Altlastenproblematik durch Wohn- und Einzelhandelsbebauung - kann demnach umgesetzt werden.	Keine Auswirkungen.
	4. Ich schlage für das neue Gebiet die Realisierung eines Modellquartiers für nachhaltige Stadtentwicklung vor. Ich bitte um Prüfung der Teilnahme der Hansestadt Wismar an entsprechenden Ausschreibungen des Bundes und des Landes M-V.	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in Ihrer Sitzung am 19.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für vorliegende Bauleitplanung (FNP und B-Plan) gefasst. Dem Aufstellungsbeschluss waren die Planungsgrundsätze / das städtebauliche Ziel für die Entwicklung des Areals zu entnehmen. An den Grundsätzen dieser Zielsetzung hat sich im Laufe des bisherigen Aufstellungsverfahrens nichts Wesentliches geändert, so dass der nebenstehende Vorschlag ins Leere läuft.	Keine Auswirkungen.
	5. Ich möchte für die Wohnbebauung vorschlagen, eine Mischung zwischen sozialem Wohnungsbau und freien Mietwohnungen zu realisieren, um eine soziale Durchmischung zu erreichen und um Wohnungen für verschiedenste Bedürfnisse zu errichten.	Es wird festgestellt, dass es bislang weder eine kommunale Satzung noch einen Beschluss der Bürgerschaft über die Einführung einer sogenannten Sozialquote in Wismar gibt. Für die Einführung einer solchen Quote und weiterer Steuerungselemente (z.B. die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen, ab welcher	**Auswirkung auf den FNP:** Keine Auswirkungen. **Auswirkungen auf den B-Plan:** **Es wird beschlossen, auf die Festsetzung einer sogenannten „Sozialquote“ zu ver-**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Anzahl an neuen Wohnungen private Investoren zur Errichtung von Sozialwohnungen verpflichtet werden) bedarf es klare Kriterien. Auch da bekannt ist, dass solche Quoten regelmäßig zu einer Querfinanzierung führen (der Prozentsatz der Wohnungen, die nicht dem sozialen Wohnungsbau unterliegen, wird dementsprechend teurer) ist davon abzuraten, hier ein Exempel zu statuieren. Auch wird festgestellt, dass das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage vorsieht, eine Sozialquote im Bebauungsplan festzusetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB lässt es zu, Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung gefördert werden „könnten“, errichtet werden dürfen. D. h. die Gebäude müssen lediglich ihrer baulichen Konzeption nach die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllen. Ihre konkrete Nutzung zu diesem Zweck kann jedoch nicht mit den Mitteln bauplanungsrechtlicher Festsetzungen vorgegeben werden.	**zichten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung bietet. Auf die nebenstehende städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen.**
	Ich schlage außerdem vor, große Wohnungen für Familien mit Gärten und Innenhöfen als Alternative zu Einfamilienhäusern zu planen. Große kostengünstige Mietwohnungen für Familien sind in Wismar derzeit wenig vorhanden. Auch Baugemeinschaften und Wohnprojekte mit gemeinschaftlichen Nutzungen sind aus meiner Sicht für dieses Gebiet sehr gut vorstellbar. Auch eine Passivhaussiedlung oder Gebäude die aus erneuerbaren Ressourcen erstellt werden bzw. energiesparende Bauformen unter Nutzung von Solarenergie und anderen Formen von erneuerbaren Energieträgern für Strom und Wärmeerzeugung in dem neuen Stadtquartier sollten in Betracht gezogen werden.	Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan als sogenannter Angebotsbebauungsplan erstellt wird. Eine konkrete Vorhabenplanung - die auch die Grundriss- und Freiflächenplanung berücksichtigen würde - liegt dem Bebauungsplan nicht zugrunde. Somit werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, die nebenstehenden Anregungen umzusetzen, eine Verbindlichkeit zur Umsetzung der nebenstehenden Anregungen ist hieraus jedoch nicht abzuleiten.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	Besonders der Fuß- und Radverkehr sollte in diesem Gebiet sorgfältig geplant werden. Autoverkehr sollte soweit wie möglich reduziert werden. Bitte prüfen Sie außerdem die Möglichkeit, eines autofreien Wohngebietes.	Der Bebauungsplan setzt lediglich eine neue Straßenverkehrsfläche fest, welche von der Bürgermeister-Haupt-Straße abgeht und das Plangebiet in Richtung Norden erschließt. Über diese öffentliche Verkehrsfläche wird das WA, der Wohnmobilstellplatz und der öffentliche Parkplatz erschlossen. Auch die LKW-Anlieferung für das Einkaufszentrum und ein Teil des Kundenverkehrs wird über die benannte Verkehrsfläche erfolgen. Im Bebauungsplan wurde darauf verzichtet, die konkrete Lage von Geh- und Radwegen innerhalb des Straßenquerschnittes festzusetzen. Somit verbleibt eine gewisse Flexibilität bei der späteren konkreten Erschließungsplanung. Die Errichtung von Geh- und Radwegen ist jedoch fest vorgesehen und eine Empfehlung für den Straßenausbauquerschnitt wurde auf dem Planteil zum Bebauungsplan integriert. Die innere Erschließung des WA regelt der Bebauungsplan nicht. Hier sind Möglichkeiten gegeben, den Autoverkehr zu reduzieren. Weitere Geh- und Radwegeverbindungen wurden im Bebauungsplangebiet vorgesehen und verbindlich festgesetzt.	Keine Auswirkungen.
	6. Bitte erstellen Sie ein Energiekonzept für das neue Gebiet.	Wie bereits beschrieben, wird der Bebauungsplan als Angebotsplanung aufgestellt. Dies trifft ganz besonders für das geplante Wohngebiet zu. Die konkrete Anzahl der Gebäude, die Positionierung der Gebäude und auch die Anzahl der späteren Wohneinheiten stehen somit nicht fest. Eine Klarheit über diese Punkte wäre jedoch Voraussetzung für ein gebietsbezogenes Energiekonzept. Die Planung für das Sondergebiet Einkaufszentrum ist bereits klarer. Hier ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes und die Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen. Die derzeit angestrebte technische Ver- und Entsorgung für das Plangebiet wurde jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	7. Ein Wohnmobilstellplatz wird derzeit in Wismar-Redentin geplant, so dass an diesem Standort kein weiterer Wohnmobilstellplatz notwendig ist. Bitte nehmen Sie den Wohnmobilstellplatz aus der Planung raus.	Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin Hinweise und Anregungen vortragen kann. Die Abwägung, ob ein weiterer Wohnmobilstellplatz notwendig ist, obliegt jedoch der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Diese reagiert mit dem geplanten Wohnmobilstellplatz auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und die von Jahr für Jahr zunehmende Anzahl an Touristen. Der Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale „Übernachtungsmöglichkeit“ zu bieten.	Keine Auswirkungen.
	8. Ich möchte vorschlagen, eine neue Fuß- und Radwegverbindung von der Hochschule Wismar durch die Kuhweide bis zur Schweriner Straße Höhe Kino/ Hansehof zu schaffen. Die vorhandene Wegeverbindung ist mangelhaft und führt über den Parkplatz des Wonnemar. Der Radweg an der Bürgermeister Hauptstraße ist in sehr schlechtem Zustand und aufgrund der Pkw-Emissionen wenig attraktiv. Der neue Weg könnte von der Schweriner Straße durch das neue Gebiet hinter dem Kurt-Bürger-Stadion bis zur Hochschule geführt werden.	Es wird festgestellt, dass eine Geh- und Radwegeverbindung vom Drewes Wäldchen bis zur neuen Erschließungsstraße (Anbindung: Höhe nordöstlich der Sportplätze) vorgesehen ist. Die vorgesehene Wegeverbindung verläuft unterhalb des festgesetzten Sondergebietes für ein Einkaufszentrum, entlang von festgesetzten Grünflächen. Der Weg schließt in diesem Bereich an eine bestehende Fußwegeverbindung an, welche abseits der Bürgermeister-Haupt-Straße verläuft und bis zum Kurt-Bürger-Stadion führt. Somit wird der nebenstehenden Anregung bereits gefolgt. Der weitere Ausbau der Wegeverbindung, bis zur Hochschule, kann durch vorliegende Bauleitplanung nicht geregelt werden, da dieser räumliche Bereich nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung liegt. Zudem wird darüber informiert, dass die Ertüchtigung des Radweges an der Bürgermeister-Haupt-Straße unabhängig der vorliegenden Bauleitplanung möglich und zulässig ist.	Keine Auswirkungen.
	9. Das Einkaufszentrum ist aus meiner Sicht besser auf dem Standort des Aldi-Marktes zu realisieren, da hier die verkehrliche Erschließung weniger störend für Anwoh-	Die Plangeberin hat sich dafür ausgesprochen das Einkaufszentrum auf dem ehemaligen HEVAG-Areal zu errichten. In diesem Zuge wurden zugleich die in diesem Bereich teilweise stark kontaminierten Böden für eine	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	ner wäre. Die Gebäudekubatur sollte hier deutlich kleinteiliger gestaltet werden und sich zur Kuhweide öffnen. Die Schweriner Straße ist bereits jetzt stark durch Pkw-Verkehr belastet. Eine zusätzliche Zufahrt zu einem neuen Einkaufszentrum ist den Anwohnern nicht zuzumuten.	gewerbliche Nutzung saniert. Um nicht den gesamten motorisierten Verkehr über die Schweriner Straße auf das neue Grundstück des Einkaufszentrums zu schicken, hat sich die Plangeberin - in Abstimmung mit den beauftragten Verkehrsplanern und den zuständigen Fachbehörden - darauf geeinigt, die LKW-Anlieferung über die Bürgermeister-Haupt-Straße in das Plangebiet zu leiten. Zudem wird festgestellt, dass sich auch entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße Wohnbebauung befindet. Einige Bürger (u.a. aus Friedenshof oder Wendorf) werden von Süden aus kommend über die Bürgermeister-Haupt-Straße in das Plangebiet einfahren. Im Laufe der Entwurfsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Plangebietes durch ein Fachplanungsbüro erarbeitet. Ebenfalls wurde ein Schallgutachten erstellt, welches auch den Straßenverkehr berücksichtigt. Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei und konnten im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Anregungsträgerin eingesehen werden. Die Ergebnisse der Gutachten flossen in die Bauleitplanung ein. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten ergeben sich keine verkehrstechnischen oder schalltechnischen Konflikte. Eine zusätzliche Zufahrt von der Schweriner Straße zu dem neuen Einkaufszentrum sieht die Planung nicht vor. Die ehemalige Zufahrt zum damaligen Gaswerk wird für die Erschließung aufgegriffen.	
	10. Welche Maßnahmen der Verkehrsvermeidung/ Verkehrsberuhigung planen Sie für das neue Gebiet und die Schweriner Straße?	Wie unter Pkt. 9 erwähnt, wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses berücksichtigt die Analyse der Ist-Situation (Staus-Quo) sowie eine Verkehrsprognose mit Umsetzung der Bauleitplanung. Sowohl für die Anbindung des Plangebietes an die Schweriner Straße als auch an die Bürgermeister-Haupt-Straße wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet, im Gutachten aufgezeigt und einer Abwägung unterzogen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Klar ist, dass die geplante neue Erschließung des Gebietes neue Verkehre im Plangebiet generieren wird. In der Gesamtabwägung kommt die Erschließungsuntersuchung jedoch zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Gebietes mit den im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen gesichert werden kann. Am Knotenpunkt mit der Bürgermeister-Haupt-Straße sind noch sehr große Kapazitätsreserven vorhanden. Der Abschnitt der Schweriner Straße ist deutlich höher belastet. Für den neuen Knotenpunkt ist dennoch eine befriedigende Qualitätsstufe C zu erwarten. Auch die durchgeführte Simulation mit einer Belastung der Nachmittagsspitze einschließlich der Nachbarknoten zeigt, dass im Straßenabschnitt noch weitgehend akzeptable Verkehrsbedingungen bestehen werden. Das Gutachten ist Anlage des Bebauungsplanes und die wesentlichen Inhalte wurden in der Begründung zusammenfassend wiedergegeben.	
	11. Bitte planen Sie außerdem Aufenthaltsbereiche für Jugendliche wie z.B. einen Skaterplatz/ park bzw. eine Bolderwand/ Kletterwand. Dies hatte bereits eine Fraktion der Bürgerschaft zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses vorgeschlagen.	Es wird festgestellt, dass in der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.11.2017 ein mehrheitlicher Beschluss über die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung gefasst wurde. Der Beschlussvorlage waren die vorgesehenen Baugebiete / Nutzungen klar zu entnehmen. Somit war es bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der Planungswille der Entscheidungsträger, das Gebiet mit einem Wohngebiet, einem Sonstigen Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, einem Wohnmobilstellplatz, einem öffentlichen Parkplatz und einer Grünfläche im Bereich des Drewes Wäldchen zu überplanen. Die nebenstehenden Nutzungen / Aufenthaltsbereiche im Plangebiet zu integrieren ist hingegen nicht vorgesehen. Eine Spielfläche für Kinder wurde zwischen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und des SO Einkaufszentrum vorgesehen. Die zwischen dem ge-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		planten Wohngebiet und dem geplanten Einkaufszentrum vorgesehene öffentliche Grünfläche, auf der der Kinderspielplatz entstehen soll, wurde im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB nochmal um die ursprünglich als privat festgesetzten Grünflächen erweitert. Ein moderner und ausreichend großer Skater-Park entsteht zudem auf der Grün- Sport- und Spielfläche am Kagemarkt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch die Anpassung von privater Grünfläche in öffentliche Grünfläche das südlich angrenzende Privatwaldgrundstück nicht mehr erschlossen wäre. Um dies zu vermeiden, wird auf den geplanten Rückbau des Waldweges – abgehend vom Hauptweg des Drewes Wäldchen bis zu Flurstück Nr. 2636/23 (Privatwald) verzichtet. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.	
	12. Die Aufwertung und Erweiterung des vorhandenen Grünzuges bis zur Kreuzung Schweriner Tor ist ein weiterer Vorschlag. Die Aufenthaltsbereiche können in den Grünzug integriert werden. Auch die Bänke im vorhandenen Park sind kaputt oder beschädigt. Bitte schaffen Sie neue Sitzmöglichkeiten und Abfallbehälter im gesamten Grünzug/ Park Drewes Wäldchen.	Die Aufwertung, Sanierung und Erneuerungen von beschädigten Bänken / Abfallbehälter etc. ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Hierbei handelt es sich vielmehr um Instandsetzungsmaßnahmen, deren Durchführung der Hansestadt obliegt. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich somit nicht. Im Nachgang an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung wurde das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet deutlich verkleinert und stattdessen „Fläche für Wald festgesetzt. Zudem stellen festgesetzte Grünflächen eine Verbindung zwischen der Waldfläche und dem vorgesehenen Einkaufszentrum dar. Der derzeit vorhandene Grünzug wird somit vollständig erhalten und durch öffentlich zugängliche Grünflächen und Wegeverbindungen ergänzt.	Keine Auswirkungen.
	13. Bitte überplanen und überbauen Sie nicht die Grünanlage Drewes Wäldchen, auch nicht teilweise.	Es wird festgestellt, dass das Drewes Wäldchen nicht überplant wird, sondern in seiner jetzigen Form erhalten	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		bleibt. Lediglich ein marginaler Teil des Drewes Wäldchen - in Höhe der Zufahrt zum Einkaufszentrum und unmittelbar angrenzend an die Schweriner Straße – muss für Herstellung eines befestigten Geh- und Radweges beansprucht werden.	
	14. Bitte beziehen Sie die unmittelbaren Anwohner der Schweriner Straße, der Dahlmannstraße und der Dr.-Leber-Straße sowie die Kleingartenvereine Im Wall e.V. / Im Wall Süd e.V. in den Planungsprozess durch Möglichkeiten einer informellen Beteiligung wie eine Begehung des Geländes, Bürgergespräch oder partizipativen Workshop mit ein.	Es wird festgestellt, dass die Vorentwurfsunterlagen 2018 nicht nur öffentlich zur Einsichtnahme und Abgabe einer Stellungnahme bei der Verwaltung der Hansestadt Wismar auslagen, sondern dass diese zusätzlich in das Internet eingestellt wurden und eine Bürgerinformation hat stattgefunden hat. Die Chance zum Meinungsaustausch wurde von vielen Bürgern genutzt. Die Bürger wurden durch ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.	Keine Auswirkungen.
		Das Baugesetzbuch schreibt in § 3 Abs. 2 eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit vor, welche ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Aufgrund der Corona-Pandemie sprach sich die Stadtverwaltung dafür aus, den Offenlagezeitraum von dem gesetzlich vorgeschriebenen einen Monat Auslegung auf sechs Wochen auszudehnen. Eine Bürgerinformationsveranstaltung im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB war aus Gründen der Pandemie nicht möglich bzw. die Bürgerschaft sprach sich mehrheitlich gegen die Durchführung einer solchen Veranstaltung aus.	Keine Auswirkungen.
	15. Bitte informieren Sie die Hochschule Wismar, Studiengang Architektur über die Planung und bitten Sie um Beteiligung der Studierenden in einem studentischen Entwurfsprojekt zum Thema ,,Realisierung eines Modellquartiers für nachhaltige Stadtentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände“.	Die Plangeberin hat mit dem Beschluss über die Aufstellung der Bauleitplanung ihr Planungsziel bekundet. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wird als schlüssig angesehen und spiegelt die Entwicklungsabsichten der Plangeberin für das betroffene Areal wieder. Studierende der Hochschule Wismar sowie deren Professoren und Lehrbeauftragte hatten wie alle sonstigen Bürger die Möglichkeit, sich im gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren zur	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Planung zu äußern. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurden Sie über die Offenlagezeiträume unterrichtet.	
	16. Bitte informieren Sie umfassend, transparent und kontinuierlich die Bürger, den Bauausschuss und die Bürgerschaft über den Planungsprozess.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	17. Bitte leiten Sie meine Anregungen an den Investor weiter.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
A 10	**Bürger 10 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 11. Mai 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. Gegen die am 30.4.2018 bekanntgegebene 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ,,Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilpark und öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ und den Bebauungsplan Nr. 68/17, möchte wir folgende Einwände einbringen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Die für eine Bebauung notwendige Fläche eines Einkaufzentrums ist ausreichend bis zur Mauer, der ehemaligen Grundstücksgrenze des HEVAG Geländes. Gärten der ,,Wallanlage Süd" sind dafür nicht erforderlich. Dieser Bedarf wäre vom Bauamt, Abt. Planung nachzuweisen.	Es wird festgestellt, dass durch das geplante Einkaufszentrum keine Flächen der Kleingartenanlage überplant bzw. in Anspruch genommen werden. Vielmehr sollte die bestehende Kleingartenanlage noch auf Ebene der Vorentwurfsebene durch die Festsetzung als private Gründliche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ in Ihrer Funktion gesichert werden. Im Zuge der Entwurfserarbeitung sollte lediglich geprüft werden ob	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	Die Berücksichtigung sozialer Aspekte der Gartenanlage, wie Naherholung, Freizeitbeschäftigung, Freiräume für junge Familien und Kinder sowie Erhaltung von öffentlichem Grün, finden keine Berücksichtigung. Auch die Bedürfnisse älterer Bürger und Maßnahmen der Integration von Flüchtlingsfamilien wurde nicht untersucht. Siehe hierzu auch §1 Baugesetzbuch Abs. 6 Pkt. 13. Gerade in diesem Gebiet hat eine syrische Familie mit Kindern einen Garten gepachtet und wird von ihren Gartennachbarn beim ,,Gärtnern“ mit deren Erfahrungen unterstützt.	und unter welchen Voraussetzungen eine Fußwegeverbindung zwischen dem im Vorentwurf festgesetzten Wohnmobilstellplatz und bestehender Kleingartenanlage ermöglicht werden kann. Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung sprach sich das Bauamt der Hansestadt Wismar dafür aus, dass auf die besagte Wegeverbindung zwischen dem im Vorentwurf festgesetzten SO Wohnmobilpark und der Kleingartenanlage verzichtet werden sollte, da alle Kleingartenparzellen belegt sind und eine Enteignung der Kleingartenpächter in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem späteren Nutzung des Weges stehen würde. Um die fußläufige Anbindung des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes an die Altstadt dennoch sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan an der nördlichen Grenze des SO Einkaufszentrums (im Grenzbereich zur Kleingartenanlage) ein kombinierter Geh- und Radweg festgesetzt. Auch wurde verbindlich festgesetzt, dass zwischen dem zuvor benannten Geh- und Radweg und der Kleingartenanlage eine Schutzwand zu errichten ist. Die Naherholungsfunktion der Kleingartenanlage wird hierdurch gesichert. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde ein Teil der Dauerkleingartenanlage „Im Wall“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Aufnahme der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes diente lediglich dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wegeverbindung vom Wohnmobilstellplatz in die Kleingartenanlage zu schaffen und die bestehenden Fußwege zu sichern. Da auf die zusätzliche Fußwegeverbindung verzichtet wurde bzw. die Wegeverbindung nun südlich der Kleingartenanlage vorgesehen ist, ergab sich kein Bedarf mehr, die Kleingartenanlage im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu belassen und der Geltungsbereich wurde im Zuge der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	3. Ein Wohnmobilparkplatz in unmittelbarer Nähe der Gartenanlage in einem Biotop ist aufgrund der Geräuschemission und Abgasbelastung nicht zumutbar, zumal sämtliche Bäume gefällt werden müssten. Die Umweltrisiken wurden noch nicht untersucht und sind nachzuweisen, ebenso die Nachfolgelasten. Das Erfordernis des sparsamen Umganges mit Grund und Bodens hat in der Planung keine Berücksichtigung gefunden.	Entwurfsplanung um den Bereich der Kleingartenanlage reduziert. Das geschützte Feuchtbiotop wurde im Vorentwurf geringfügig durch die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes überplant. Aufgrund der eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der Biotoptypenkartierung und dessen Beurteilung hinsichtlich des Eingriffes in das Feuchtbiotop, wurde der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung im Zuge der weiteren Entwurfsplanung um den Teil verkleinert werden, welcher gemäß Biotoptypenkartierung innerhalb des bestehenden Feuchtbiotopes liegt. Die Feuchtwiesen bleiben mit Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches in Ihrer heutigen Funktion und Ausdehnung bleiben. Zudem sprach sich das Bauamt der Hansestadt Wismar im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung dafür aus, die Lage des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes untereinander zu tauschen. Die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereichs, in Richtung Nordwesten, kann dadurch deutlich verringert werden und dennoch kann der Abstand zwischen Parkplatz und Kleingartenanlage vergrößert werden. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar folgte der vom Bauamt vorgeschlagenen Plananpassung. Der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde diese angesprochene Planänderung bereits zugrunde gelegt. In der Untersuchung wurden zwei Immissionsorte im Bereich der Kleingartenanlage bestimmt. Einer davon an der südlichen Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage (zum geplanten SO-Einkaufszentrum) und einer an der westlichen Grundstücksgrenze (zum geplanten öffentlichen Parkplatz). Für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist bei einer Kleingartenanlage immer der Tagespegel entscheidend. Somit darf es am Immissionsort 55 dB(A) nicht überschreiten (Richtwert	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10		nach TA-Lärm). Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte - unter Einhaltung der im Schallgutachten benannten Maßnahmen - eingehalten werden können. Zum Schutz der Kleingartenanlage vor Gewerbelärm und auch zur optischen Abschirmung sprach sich die Plangeberin für die Festsetzung einer Schutzwand zwischen dem Einkaufszentrum und der Kleingartenanlage aus. Diese durchgehende Wand wurde im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.	
	Einen Nachweis, dass es in Wismar keine anderen möglichen Stellplätze geben sollte, erwarten wir in ihrem Antwortschreiben.	Die Plangeberin reagiert mit dem geplanten Wohnmobilstellplatz auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und die von Jahr für Jahr steigende Anzahl an Touristen. Der Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten wollen Wismar und die gesamte Ostseeküste erkunden. Der Wohnmobilstellplatz, welcher auf dem derzeitigen Gelände des Hundesportvereins errichtet werden soll, wird dringend benötigt, da die Stellplatzkapazität für Wohnmobile auf dem Wohnmobilstellplatz Westhafen deutlich an ihre Grenzen kommt. Auch wenn es bereits seit etwa einem Jahr mit dem Wohnmobilstellplatz am Lüttmoor einen weiteren Wohnmobilstellplatz gibt, ist die Errichtung eines weiteren Wohnmobilstellplatzes, in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt, wichtig, um die Wohnmobile aus der Altstadt fernzuhalten. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale „Übernachtungsmöglichkeit“ zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	4. Die verkehrstechnische Erschließung durch einen Weg von der Schweriner Str. zum Wohnmobilstellplatz würde voraussichtlich die Rodung von sämtlichen Hecken bedeuten. Dieser Weg würde nicht nur vom Wohnmobilparkplatz benutzt werden, sondern auch als Abkürzung von der Bürgermeister Hauptstraße. Damit auch eine höhere Frequentierung als jetzt. Schon jetzt wird Unrat an den Hauptwegen von der Fritz Reuter Schule zur Kuhweide in die Gärten geworfen. Warum kein Weg über den Zugang des Einkaufszentrums?	Zunächst wird darüber informiert, dass die Standorte des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes im Nachgang an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung untereinander getauscht wurden. Eine verkehrliche Erschließung des Wohnmobilstellplatzes von der Schweriner Straße aus ist nicht vorgesehen. Von der Schweriner Straße aus wird lediglich der Kundenparkplatz des Einkaufszentrums erschlossen. Die Zufahrt zu dem Wohngebiet, dem öffentlichen Parkplatz und dem Wohnmobilstellplatzerfolgt über die Anbindung an die Bürgermeister-Haupt-Straße. Eine Geh- und Radwegeverbindung von der Schweriner Straße zum Wohnmobilstellplatz und dem öffentlichen Parkplatz soll jedoch nördlich des geplanten Einkaufszentrums entstehen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden durch den Bebauungsplan geschaffen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft – und somit auch die Rodung von Bäumen und sonstigen Gehölzen – wird in der Eingriffsermittlung dargestellt. Ein entsprechender Ausgleich wurde ermittelt und wird geleistet. Die fußläufige Verbindung des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes mit der Schweriner Straße wird als unabdingbar angesehen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Geh- und Radwegeverbindung beinahe vollständig innerhalb der Altlastensanierungsfläche liegt und die Rodung von Gehölzen somit ohnehin – unabhängig der späteren Nutzung der Fläche - notwendig wird.	Keine Auswirkungen.
	5. Wir bitten um Eingangsbestätigung, Beantwortung und Weiterleitung an die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Weitere Stellungnahmen einzureichen behalten wir uns vor. Es wird gebeten, unsere Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wurde in vorliegende Abwägung eingestellt und sachgerecht gehandelt. Das Abwägungsergebnis ist der Anregungsträgerin nach dem Beschluss über die Abwägung mitzuteilen. Des Weiteren wird darüber informiert, dass das förmliche Bauleitplanverfahren zwei Beteiligungsschritte vorsieht und die Anregungsträgerin somit im Zuge der Beteiligung nach § 3	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10		Abs. 2 BauGB die Möglichkeit erhalten hat, die angepasste und konkretisierte Planung einzusehen und sich erneut zum Planinhalt zu äußern.	
A 11	**Bürger 11 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 10. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. Ich möchte mich zur Planung ehemaliges HEVAG Gelände äußern. Seid mehreren Jahren bin ich Pächter im überplanten Gelände.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Ich freue mich, dass dieser ungenutzte Bereich endlich wieder erschlossen wird. Aber zwei kurze Anmerkungen möchte ich an dieser Stelle los werden.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	3. Zum Einen trifft das auf die vorhandene Mauer zwischen HEVAG Gelände und Kleingartenanlage zu. Diese Mauer ist in die Jahre gekommen und teilweise einsturzgefährdet. Aber sie war und wird zukünftig wieder ein wichtiges Element zwischen dem Gewerbe- und dem Naherholungsgebiet sein. Sie bildete einen guten Sicht-, Schall- und Staubschutz und sollte auch zukünftig die Kleingärtner optimal vor den Emissionen des Gewerbegebietes schützen.	Die zwischen der Kleingartenanlage und dem Plangrundstück für das SO Einkaufszentrum gelegene Mauer ist in einem baulich schlechten Zustand. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Ersatzneubau erforderlich, der den Einzelhandelsschwerpunkt von der Kleingartenanlage abgrenzt. Die Errichtung einer mindestens 2,50 m hohen und maximal 3,20 m hohen durchgehenden Schutzwand wurde im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Hinweise der Anregungsträgerin finden somit Berücksichtigung im Bebauungsplan.	Keine Auswirkungen.
	4. Zum Anderen betrifft das den überflüssigen Weg, der durch die Kleingartenanlage angelegt werden soll. Das bereits vorhandene Wegstück zur Schweriner Straße ist eng, kurvig und aufgrund des vorhandenen Untergrundes und dem vorhandenen Profil unwegsam. Und je nach Witterung, bei feuchtem Wetter matschig, bei Sonnigem Wetter staubig und bei Schnee und Eis auf Grund des fehlenden Winterdienstes ist dieser Weg teilweise	Die Plangeberin beabsichtigte im Zuge der Entwurfserarbeitung zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Fußwegeverbindung zwischen dem im Vorentwurf festgesetzten Wohnmobilstellplatzund bestehender Kleingartenanlage ermöglicht werden kann. Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung sprach sich das Bauamt der Hansestadt Wismar dafür aus, dass auf	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11	sehr glatt. Ich kann mir nicht vorstellen, dass dieser unbeleuchtete Weg als Zugang zu einem modernen, gepflegten Erholungsgebiet genutzt werden könnte. Weiterhin würde eine Nutzung durch die Touristen eine Zunahme des Fahrrad Verkehrs auch auf diesem Wegstück bedeuten. Bitte schauen Sie sich diesen Weg im Dunklen an. Die Touristen können mit einem geringen Umweg über den vorhandenen Weg hinter der Mauer zur Schweriner Straße gelangen.	die besagte Wegeverbindung zwischen dem im Vorentwurf festgesetzten SO Wohnmobilstellplatz und der Kleingartenanlage verzichtet werden sollte, da alle Kleingartenparzellen belegt sind und eine Enteignung der Kleingartenpächter in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem späteren Nutzung des Weges stehen würde. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar folgte dieser Sichtweise des Bauamts und die Fußwegeverbindung durch die Kleingartenanlage wurde nicht weiterverfolgt. Um die fußläufige Anbindung des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes an die Altstadt dennoch sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan an der nördlichen Grenze des SO Einkaufszentrums (im Grenzbereich zur Kleingartenanlage) eine Geh- und Radwegeverbindung festgesetzt. Die vorzu benannte Schutzwand grenzt die Kleingartenanlage vom Einkaufszentrum und dem festgesetzten Geh- und Radweg ab. Diese Festsetzungsweise entspricht den Anregungen des Verfassers der nebenstehenden Stellungnahme. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde ein Teil der Dauerkleingartenanlage „Im Wall“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Aufnahme der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes diente lediglich dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wegeverbindung vom Wohnmobilstellplatz in die Kleingartenanlage zu schaffen und die bestehenden Fußwege zu sichern. Da nun auf die Fußwegeverbindung verzichten wurde bzw. diese anderenorts verlaufen soll, wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den Bereich der Kleingartenanlage reduziert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11	5. Mit dem Vereinsvorstand der Kleingartenanlage ,,Wall Süd" (eine KGA ,,Im Wall" gibt es auch) hat niemand versucht ins Gespräch zu kommen. Des weiteren müsste als Pächter der Anlage der Kreisvorstand der Kleingärtner in die Planung eingeschlossen werden.	Es wird festgestellt, dass die Planung - auch der Gehwegeverbindung durch die Kleingartenanlage - innerhalb der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung besprochen und konstruktiv diskutiert wurde. Hier waren auch einige Pächter der Kleingartenanlage „Im Wall“ anwesend. Da die Plangeberin sich dafür aussprach, die Gehwegeverbindung durch die Kleingartenanlage nicht weiter zu verfolgen, wurden vertiefende Gespräche mit dem Vorstand der Kleingartenanlage nicht für notwendig erachtet.	Keine Auswirkungen.
	6. Entschuldigen Sie bitte die Verspätung meiner Mail. Aber ich habe Ihren offenen Brief erst die Tage in die Hände bekommen. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
A 12	**Bürger 12 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 07. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
	1. Als persönlich betroffene Familie, halten wir für eine Bebauung eines Einkaufzentrums auf dem HEVAG Gelände, die Fläche für ausreichend, ohne die Gärten der ,,Wallanlage Süd".	Es wird festgestellt, dass durch das geplante Einkaufszentrum keine Flächen der Kleingartenanlage überplant bzw. in Anspruch genommen werden. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde ein Teil der Dauerkleingartenanlage „Im Wall“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Aufnahme der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes diente lediglich dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wegeverbindung vom Wohnmobilstellplatz in die Kleingartenanlage zu schaffen und die bestehenden Fußwege zu sichern. Da im Zuge der weiteren Entwurfsplanung jedoch von der Errichtung einer Wegeverbindung durch die bestehende Kleingartenanlage	**Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12		abgesehen wurde, wurde die Kleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans rausgenommen. Die Kleingartenanlage wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes vollständig und unverändert bestehen bleiben.	
	2. Der Bedarf dieser Flächen wäre vom Bauamt, Abt. Planung nachzuweisen.	Auf die obenstehende städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. 1 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	3. Sämtliche Gärten sind gepflegt und überwiegend von Familien mit mehreren Kindern gepachtet. Die Berücksichtigung sozialer Betrachtung kann hier nicht erfolgt worden sein.	Auf die obenstehende städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. 1 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	4. Ein Gespräch des Amtes, mit dem Vorstand des Vereins ,,Wall Süd" e.V. von den Absichten dieser Bebauung hat nicht stattgefunden.	Da die Plangeberin sich im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung dafür ausgesprochen hatte, die Gehwegeverbindung durch die Kleingartenanlage nicht weiter zu verfolgen, wurden vertiefende Gespräche mit dem Vorstand der Kleingartenanlage nicht für notwendig erachtet.	Keine Auswirkungen.
	5. Das am Rande dieses Gebietes ein Weg zur Erschließung eines Wohnmobilparkplatzes entstehen soll, ist für uns völlig unverständlich, zumal die Zuwegung zum Einkaufzentrum genutzt werden kann. Damit würden zumindest einseitig sämtliche Hecken gerodet werden müssen und eine ständige Unterhaltung stattfinden. Die damit verbundenen Einschränkungen in der Nutzung unseres Gartens lehnen wir ab. Hier entstehen außerdem Kosten für die Stadt, die bei oben genannter Wegeführung nicht auftreten würden.	Auf die obenstehende städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. 1 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	6. Auch ein Wohnmobilparkplatz in unmittelbarer Nähe der Gärten schränkt die Naherholung massiv ein. Die Abgasbelastung und die Motorengräusche sind nicht zumutbar.	Das Bauamt der Hansestadt Wismar sprach sich im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung dafür aus, die Lage des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes untereinander zu tauschen. Die räumliche	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12		Ausdehnung des Geltungsbereichs, in Richtung Nordwesten, kann dadurch deutlich verringert werden und dennoch kann der Abstand zwischen Parkplatz und Kleingartenanlage vergrößert werden. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar folgte der vom Bauamt vorgeschlagenen Plananpassung. Der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde diese angesprochene Planänderung bereits zugrunde gelegt. In der Untersuchung wurden zwei Immissionsorte im Bereich der Kleingartenanlage bestimmt. Einer davon an der südlichen Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage (zum geplanten SO-Einkaufszentrum) und einer an der westlichen Grundstücksgrenze (zum geplanten öffentlichen Parkplatz). Für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist bei einer Kleingartenanlage immer der Tagespegel entscheidend. Somit darf es am Immissionsort 55 dB(A) nicht überschreiten (Richtwert nach TA-Lärm). Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte - unter Einhaltung der im Schallgutachten benannten Maßnahmen - eingehalten werden können. Zum Schutz der Kleingartenanlage vor Gewerbelärm und auch zur optischen Abschirmung sprach sich die Plangeberin für die Festsetzung einer Schutzwand zwischen dem Einkaufszentrum und der Kleingartenanlage aus. Diese durchgehende Wand wurde im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Der erweiterte Abstand vom öffentlichen Parkplatz zur Kleingartenanlage, sowie die Festsetzung der Begrünung des Außenbereiches des Parkplatzes führt zudem zu einer Reduzierung einer möglichen Abgasbelastung in der Kleingartenanlage.	
	7. Einen Nachweis des Amtes, dass es in Stadtnähe keine anderen Plätze gibt, erwarten wir. Warum sollen dort alle Bäume gefällt werden? Warum nicht z.B. der	Die Plangeberin reagiert mit dem geplanten Wohnmobilstellplatz auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und die von Jahr für Jahr steigende Anzahl an Touristen. Der Urlaub mit dem Wohnmobil	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12	alte Trainingspatz in der Goethestr. gegenüber vom Jahnplatz?	liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten wollen Wismar und die gesamte Ostseeküste erkunden. Der Wohnmobilstellplatz, welcher auf dem derzeitigen Gelände des Hundesportvereins errichtet werden soll, wird dringend benötigt, da die Stellplatzkapazität für Wohnmobile auf dem Wohnmobilstellplatz Westhafen deutlich an ihre Grenzen kommt. Auch wenn es bereits seit etwa einem Jahr mit dem Wohnmobilstellplatz am Lüttmoor einen weiteren Wohnmobilstellplatz gibt, ist die Errichtung eines weiteren Wohnmobilstellplatzes, in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt, wichtig, um die Wohnmobile aus der Altstadt fernzuhalten. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale „Übernachtungsmöglichkeit“ zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Da der Standort des geplanten Wohnmobilstellplatzes derzeit als Hundeübungsplatz genutzt wird, befinden sich auf der Fläche nur wenige Bäume, die mit der Nutzungsänderung gerodet werden müssen. Die Rodung der Bäume und sonstigen Gehölze wird in der erstellten Eingriffsermittlung berücksichtigt und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird erbracht. Gleiches gilt für den Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes und den sonstigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	
	8. Wir bitten um eine Eingangsbestätigung, Beantwortung und Weiterleitung an die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Es wird gebeten, unsere Einwände zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wurde in vorliegende Abwägung eingestellt und sachgerecht gehandelt. Alle Antragsteller haben eine Eingangsbestätigung erhalten. Hierbei erfolgte auch der Hinweis, dass die Abwägungsergebnisse nach der entsprechenden Beschlussfassung verschickt werden.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	**Bürger 13 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 15. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. Als ansässige Apotheke in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet ,,mit großflächigem Einzelhandel" sind wir absolut gegen ein solches Vorhaben.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Großflächiger Einzelhandel in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Einkaufszentrum (EKZ Hanse Hof) sowie zur Innenstadt mag zwar grundsätzlich zulässig sein, gefährdet aber in besonderem Maße die ansässigen Gewerbetreibenden sowie die Aktaktivität des innerstädtischen Bereiches. Der Planer sieht zu Recht die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel als Ergänzungsstandort, da die Versorgungssituation sowie die Kaufkraft ausgeschöpft sind.	Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Potenzial- und Auswirkungsanalyse der GMA, wie auch eine städtebauliche Wirkungsanalyse des Fachbüros für Einzelhandelsfragen Junker+Kruse, werden als Anlage des Bebauungsplanes geführt und waren im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Anregungsträgerin, wie für alle weiteren an der Planung interessierten Bürger, einsehbar. . Die benannten Einzelhandelsuntersuchungen betrachten auch die Versorgungsstruktur am Nahversorgungszentrum (NVZ) Hansehof. Die Planung sieht vor, auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ein Nahversorgungszentrum (Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Nahversorgung) zu errichten, um das bestehende NVZ Hansehof zu erweitern (bipolares Zentrum). Die Edeka-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13		Gruppe plant ihre Filiale am Hansehof zugunsten einer modernen und vergrößerten Filiale im neuen Einkaufszentrum aufzugeben. Nachfolgenutzungen für die Immobilie am NVZ Hansehof werden bereits diskutiert. Eine Nachfolgenutzung der Immobilie durch einen Lebensmitteldiscounter wird derzeit angestrebt. Ein gewerblicher Leerstand könnte mit dieser Planung vermieden werden. Der vorliegende Bebauungsplan kann die Entwicklung des NVZ Hansehof jedoch nur indirekt steuern, denn die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68/17 können sich ausschließlich auf dessen räumlichen Geltungsbereich beziehen. Die Plangeberin ist sich ihrer Verantwortung des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstadt jedoch bewusst und lässt am Planstandort deshalb nur einen gem. Einzelhandelskonzeption verträglichen Sortimentspool zu, der also ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen nicht erwarten lässt. Die erbrachten Gutachten belegen, dass negative Auswirkungen auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich bzw. die Versorgungsstruktur nicht zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben auch für das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vertretbar, wie das Amt in seiner Stellungnahme vom 02. Juli 2020 mitteilte.	
	3. Der geplante Standort dient in keiner Weise der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung, da diese durch die vielen bereits vorhandenen Geschäfte in der Innenstadt, der Supermärkte im gesamten Stadtgebiet und der Einzelhändler des Hansehofes ausreichend gedeckt sind.	Das Plangebiet ist Teil des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches (NVZ Hansehof) an der Schweriner Straße. Eine bipolare Entwicklung des Zentrums zur Neustrukturierung des Missstandes (Brachfläche des ehemaligen Gaswerkes) wurde bereits im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (REHK) 2012 thematisiert. Im Vordergrund der damaligen Überlegungen stand die Anpassung der vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe an heute	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13		marktübliche Größen sowie die zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Die innerstädtische Brachfläche (Plangebiet) erscheint zur Ergänzung und Modernisierung des flächenseitig veralteten zentralen Versorgungsbereichs NVZ Hansehof prädestiniert, insbesondere da die „Magnetbetriebe“ des Hansehofs (Edeka und Netto) auf nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächen agieren. Aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auf die der Bauleitplanung als Anlage beiliegenden Einzelhandelsuntersuchungen wird verwiesen.	
	Die Schweriner Straße, als schon jetzt sehr stark befahrene Straße, wäre mit einer Zufahrt zu einem Parkplatz mit 500 Stellplätzen stark überbelastet, welches die Zufahrt zur attraktiven, touristisch stark besuchten Innenstadt eher verschlechtern würde.	Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses berücksichtigt die Analyse der Ist-Situation (Staus-Quo) sowie eine Verkehrsprognose mit Umsetzung der Bauleitplanung. Sowohl für die Anbindung des Plangebietes an die Schweriner Straße als auch an die Bürgermeister-Haupt-Straße wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet, im Gutachten aufgezeigt und einer Abwägung unterzogen. Klar ist, dass die geplante neue Erschließung des Gebietes neue Verkehre im Plangebiet generieren wird. In der Gesamtabwägung kommt die Erschließungsuntersuchung jedoch zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Gebietes mit	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13		den im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen gesichert werden kann. Am Knotenpunkt mit der Bürgermeister-Haupt-Straße sind noch sehr große Kapazitätsreserven vorhanden. Der Abschnitt der Schweriner Straße ist deutlich höher belastet. Für den neuen Knotenpunkt ist dennoch eine befriedigende Qualitätsstufe C zu erwarten. Auch die durchgeführte Simulation mit einer Belastung der Nachmittagsspitze einschließlich der Nachbarknoten zeigt, dass im Straßenabschnitt noch weitgehend akzeptable Verkehrsbedingungen bestehen werden. Das Gutachten ist Anlage des Bebauungsplanes und die Inhalte des Gutachtens wurden in der Begründung zusammenfassend wiedergegeben.	
	4. Die Möglichkeit eines Umzuges kommt für uns nicht in Betracht. Die Investitionen in den jetzigen Standort sind getätigt und Arbeitsplätze für die nächsten Jahre gilt es zu sichern. Die Bevölkerung ist aufgrund der Nähe zu den vielen ansässigen Ärzten mit unserem Standort äußerst zufrieden. Der Entwicklung von Wohngebieten und touristischer Infrastruktur spricht absolut nichts entgegen und würde der Fläche und seiner zentralen Lage auch gerecht werden.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	5. Wir bitten, die benannten Argumente bei Ihren Planungen zu berücksichtigen, um nicht einen Standort zu fördern und den anderen zu Grunde gehen zu lassen. Stadtentwicklung ist sehr wichtig, aber bitte mit dem nötigen Weitblick in so einer wunderschönen weltkulturerblichen Stadt wie unserer.	Die Stellungnahme wurde in vorliegende Abwägung eingestellt und sachgerecht gehandelt. Das Abwägungsergebnis ist der Anregungsträgerin nach dem Beschluss über die Abwägung mitzuteilen.	Keine Auswirkungen.
	6. Für Rückfragen und weitere Gespräche stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung und verbleibe mit freundlichen Grüßen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Aufgestellt:

Lorsch, den 01.07.2021
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
i.A. M.Eng. Sebastian Mack

Hansestadt Wismar, den 01.07.2021
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar
- Bauamt -

Hansestadt Wismar
- Bauamt -

ANLAGE 1/II

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Bearbeitet durch:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
01. Juli 2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom 02.08.2018 vom Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Der Tabelle ist ebenfalls zu entnehmen, von welchen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen sind; diese werden gemäß der Anlage III zur weitergehenden Behandlung vorgeschlagen

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	01.10.2018	X						X
2.	Landkreis Nordwestmecklenburg, c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung	04.09.2018	X			X		X	
3.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung, SG Immissionsschutz	30.08.2018			X				X
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg	21.08.2018	X			X		X	
5.	Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)								
6.	Landgesellschaft M-V Anstalt des öffentlichen Rechts; Forstamt Grevesmühlen	14.08.2018	X						X
7.	BUND Landesverband M-V								
8.	NABU M-V e.V.								
9.	Grüne Liga e.V. M-V								
10.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	15.08.2018		X					X
11.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V								
12.	Deutscher Wetterdienst Wetteramt Rostock	28.08.2018		X					X
13.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	24.09.2018		X					X
14.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	07.09.2018		X					X
15.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Bauamt, Sanierung und Denkmalschutz, SB Denkmalschutz/-pflege	29.08.2018	X						X

16.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege								
17.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur								
18.	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	07.08.2018		X					X
19.	Evangelische Kirche M-V								
20.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	20.08.2018		X					X
21.	Landgesellschaft M-V	08.08.2018		X					X
22.	Handwerkskammer Schwerin								
23.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	03.09.2018	X						X
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	09.08.2018			X				X
25.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben								
26.	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH	30.08.2018		X					X
27.	Polizeipräsidium Rostock, Polizeiinspektion Wismar								
28.	Hauptzollamt Stralsund	29.08.2018		X					X
29.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Schulträger und Träger für Jugend und Sport; Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten								
30.	Bergamt Stralsund	30.08.2018		X					X
31.	Straßenbauamt Schwerin	04.09.2018	X						X
32.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung / Abt. Bauordnung	24.08.2018	X						X
33.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt. Verkehr								
34.	Eigenbetrieb Nahverkehr, Landkreis Nordwestmecklenburg								
35.	DB Station & Service AG								
36.	Deutsche Bahn AG	09.08.2018		X					X

37.	Eisenbahn-Bundesamt	03.08.2018		X					X
38.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V	22.08.2018		X					X
39.	E.DIS AG								
40.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck	14.08.2018		X					X
41.1	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Stadtreinigung / SG Grünflächenunterhaltung	22.08.2018		X					X
41.2	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	28.08.2018			X				X
42.	Stadtwerke Wismar	21.08.2018	X						X
43.	Deutsche Telekom AG	10.08.2018	X						X
44.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH								
45.	GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	15.08.2018		X					X

1 - Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen
2 - Stellungnahmen ohne Anregungen / mit Hinweisen
3 - Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise
4 - Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung
5 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag berücksichtigt
6 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag teilweise berücksichtigt
7 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag nicht berücksichtigt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nr.	**Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**		
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** **Stellungnahme vom 01. Oktober 2018** Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt. **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung haben der Vorentwurf des B-Plans Nr. 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" sowie der Vorentwurf der 54. Änderung des FNPs der Hansestadt Wismar (Stand: Juli 2018) jeweils bestehend aus Begründung und Planzeichnung vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der Fläche des ehemaligen Gaswerkes der Hanseatischen Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG - heute: E Dis AG) zu schaffen. Der Vorhabenstandort befindet sich südlich der Wismarer Innenstadt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern, eines Wohnmobilparks, eines Parkplatzes mit ca. 80 Stellplätzen und eines Einkaufszentrums für großflächigen Einzelhandel mit mehreren Einzelhandelsbetrieben vor. Im Südwesten	Kenntnisnahme. Die Anregungsträgerin fasst das Ziel und den Zweck der Bauleitplanung sowie die beabsichtigte Planung zusammen. Es ist jedoch festzustellen, dass die nebenstehende Stellungnahme sich auf die Vorentwurfsplanung bezieht. Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung ergaben sich kleinere Veränderungen an der Planung. U.a. wurde das im Vorentwurf als SO 3 festgesetzte Gebiet inzwischen als gemischte Baufläche dargestellt, die Lage von öffentlichem Parkplatz und Wohnmobilstellplatz wurden untereinander getauscht und die Wohnbaufläche wurde deutlich verkleinert. Die von der Anregungsträgerin aufgeführten Flächengrößen sind somit nicht mehr aktuell. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich hierdurch nicht.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich derzeit ein Aldi-Lebensmittelmarkt, der in das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel verlagert werden soll. Laut Planunterlagen wurden bereits Gespräche mit dem Betreiber des Aldi-Lebensmittelmarktes geführt, welche jedoch noch nicht abgeschlossen sind bzw. wurde noch keine abschließende Entscheidung getroffen. Integrativer Bestandteil des B-Planes ist ein denkmalgeschütztes Gebäude, dessen Nutzung noch nicht feststeht; der Bereich ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 68/17 umfasst eine Fläche von ca. 15,2 ha; davon sollen u. a. ca. 1,93 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, ca. 0,15 ha als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, ca. 3,84 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum", ca. 1,11 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilpark“, ca. 0,19 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO 3) gem. § 11 BauNVO mit noch nicht festgesetzter Zweckbestimmung, ca. 2,77 ha als öffentliche Straßenverkehrsfläche und ca. 2,84 ha als Wald ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen FNP der Hansestadt Wismar ist der Vorhabenstandort als Gewerbliche Baufläche (GW), Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt. Der FNP der Hansestadt Wismar soll im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden. Der Geltungsbereich der 54. Änderung des FNPs umfasst eine Fläche von ca. 9,2 ha, davon sollen u. a. ca. 2,3 ha als Wohnbaufläche (W), ca. 0,15 ha als gemischte Baufläche (M), ca. 4,03 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum", ca. 1,11 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der	Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Zweckbestimmung „Wohnmobilpark“, ca. 0,3 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz", ca. 0,19 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit noch nicht festgesetzter Zweckbestimmung und ca. 1,17 ha als Grünfläche dargestellt werden. **Raumordnerische Bewertung** Der Hansestadt Wismar wird gem. den Programmsätzen 3.2 (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Darüber hinaus ist die Hansestadt Wismar gem. den Programmsätzen 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (2) Z RREP WM Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes (SUR) Wismar. Gem. den Programmsätzen 3.2 (7) LEP M-V und 3.2.1 (4) RREP WM sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte mit vielfältigen Arbeitsplatzangeboten, als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und als Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. In der Hansestadt Wismar sind gem. Programmsatz 3.2.1 (5) Z RREP WM u, a. die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort zu sichern und zu entwickeln. Das o. g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen. Des Weiteren entspricht das o. g. Vorhaben den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM zur Konzentration der Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte und den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM zum Vorrang der Innenentwicklung. Bei der Entwicklung eines Einkaufszentrums im	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass das Vorhaben den Programmsätzen des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) entspricht. Eine weiterreichende städtebauliche Stellungnahme und ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können entfallen. Kenntnisnahme. Das Konzentrationsgebot besagt, dass großflächige	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Geltungsbereich des B-Plans (SO 1) handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, das den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung des Kapitels 4.3.2 LEP M-V unterliegt. Gem. Programmsatz 4.3.2 (1) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Das o. g. Vorhaben entspricht diesem Programmsatz. Gem. Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) nur zu lässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Kongruenzgebot). Gem. Programmsatz 4.3.2 (3) ZLEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen ZVB zulässig (Integrationsgebot). Aus den eingereichten Planunterlagen geht die beabsichtigte größen- und sortimentsspezifische Struktur des SO 1 nicht hervor, sodass gegenwärtig die Auswirkungen der Planung auf den ZVB Innenstadt bzw. auf die Zentrenstruktur des Mittelzentrums Wismar nicht bewertet werden können. Im weiteren Bauleitplanverfahren sind Festsetzungen zur größen- und sortimentsspezifischen Struktur des SO 1 zu treffen.	Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von über 5.000 m² dürfen zudem nur in ausgewählten Städten angesiedelt werden – hierzu gehört auch die Hansestadt Wismar. Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum (mit oberzentraler Teilfunktion) als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort ausgewiesen. Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt. Dies wird durch die Anregungsträgerin bestätigt. Das Kongruenzgebot besagt, dass Neuansiedlungen der Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen sind. Zunächst ist zu untersuchen, ob die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2016) haben Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Zum gehobenen Bedarf zählen gemäß LEP 2016 neben der Nahversorgung auch Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs. Eine Sortimentsliste wurde im weiteren Verlauf der Bauleitplanung festgesetzt. Gutachterliche Befunde belegen, dass negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bzw. Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und ergänzenden Fachmarktbausteinen des mittel- und langfristigen Bedarfs, also ergänzenden und im Umfang limitierten Sortimenten aus den Bereichen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren sowie Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik etc., ist das Vorhaben für ein	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Die Gemeinden des SUR Wismar haben sich 2012 zu einer kooperativen Entwicklung und Abstimmung des Einzelhandels im SUR Wismar auf der Grundlage eines gemeinsam erarbeiteten Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) verständigt. Dieses wird inhaltlich durch die Landesplanungsbehörden mitgetragen und bildet ergänzend zu den im LEP M-V verankerten Zielen der Raumordnung zu den Ansiedlungsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroß-projekten die Grundlage für die landesplanerische Bewertung von einzelhandelsrelevanten Planungen. Dies trifft insbesondere für die Abgrenzung der ZVB und der ortsspezifischen Sortimentsliste zu. Im REHK für den SUR Wismar 2012 übernimmt der Vorhabenstandort die Funktion eines perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof. Dabei handelt es sich um einen bipolaren ZVB, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den perspektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters). Die Zielaussagen des REHK spiegeln sich in der angezeigten Planung nicht wieder bzw. zeigen Gründe für eine vom REHK abweichende Entwicklung auf.	Mittelzentrum angemessen. Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes. Im REHK SUR Wismar 2012 ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollen gemäß dem Konzept primär der Wismarschen Altstadt vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise können unterrepräsentierte zentrenrelevante Sortimente an definierten Ergänzungsbereichen angesiedelt werden, wenn dadurch u. a. die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur durch die Ausweitung des Angebotsspektrums insgesamt attraktiver gestaltet wird und die großflächigen Fachmärkte nicht in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt angesiedelt werden können. Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums in Verbindung mit Beherbergungs- (Wohnmobilstellplatz, Boardinghaus) und Wohnnutzungen (120 Wohnungen) sowie Parkplätzen (350 centereigene sowie 100 durch die Hansestadt Wismar bewirtschaftete Parkplätze) wird v. a. das oberste Entwicklungsziel, die Erhöhung der Gesamtattraktivität und -ausstrahlung der Hansestadt Wismar, erreicht. Da gutachterlich eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden konnte, ist die Entwicklung des perspektivischen Einkaufszentrums gutachterlich und aus Sicht der Plangeberin mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Zudem kommt dem Standort zugute, dass er an die bestehende Wohnnutzung angebunden ist und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.		eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof) übernimmt. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen und die fußläufige Erreichbarkeit und eine Radwegeverbindung sind gegeben und werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter ausgebaut. Dies wurde durch die Anregungsträgerin im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt.	
	Weiterhin sind für den Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM weitere raumordnerische Festsetzungen getroffen: - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) RREP WM), - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V), - Festlegung als Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM). - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. 7.2 (2) LEP M-V) sowie - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (vgl. 5.3 (2) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.	Die nebenstehenden raumordnerischen Festsetzungen und Programmsätze wurden in der Bauleitplanung berücksichtigt. So werden durch den Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Boardinghouse, eines Wohnmobilstellplatzes und eines öffentlichen Parkplatzes geschaffen. Zudem sieht die Planung neue Geh- und Radwege vor, die den Planstandort mit der Innenstadt verbinden und somit Touristenströme in die Altstadt fördern. Das Plangebiet wurde als Hochwasser-Risikogebiet gekennzeichnet und vorbeugende Maßnahmen wurden verbindlich festgesetzt.	
	Eine Bewertung des Sonstigen Sondergebietes (SO3) mit noch nicht festgesetzter Zweckbestimmung ist nicht möglich. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die Zweckbestimmung für dieses Sonstige Sondergebiet festzusetzen.	Es wird festgestellt, dass das noch im Vorentwurf als SO 3 festgesetzte Gebiet anschließend als gemischte Baufläche dargestellt bzw. als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB teilte die Anregungsträgerin mit, dass der Ausweisung des Mischgebietes keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.	
	Bewertungsergebnis Eine abschließende Bewertung des B-Plans Nr. 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel,	Kenntnisnahme. Es wird darüber informiert, dass die Anregungsträgerin im Zuge der Beteiligung nach § 4	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" i. V. m. der 54. Änderung des FNPs der Hansestadt Wismar ist aufgrund fehlender Angaben zur Größen- und Sortimentsstruktur des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" (SO1) und fehlender Zweckbestimmung des Sonstiges Sondergebietes (SO3) derzeit nicht möglich. **Abschließende Hinweise** Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.	Abs. 2 BauGB mitteilte, dass der Bebauungsplan Nr. 68/17 i. V. m. der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
2.	**Landkreis Nordwestmecklenburg** **Stellungnahme vom 04. September 2018** Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar im ZH mit B- Plan Nr. 68/17, mit Planunterlage im Maßstab 1:5.000, Planungsstand 30.07.2018 und die dazugehörige Begründung mit Planungsstand Juli 2018. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	<table><tr><td colspan="2">**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen**</td></tr><tr><td rowspan="2">**FD Bauordnung und Umwelt** . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde</td><td>**FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde</td></tr><tr><td>**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** . Untere Straßenverkehrsbehörde</td></tr><tr><td>**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**</td><td>**FD Bildung- Und Kultur** . SG Schulverwaltung</td></tr><tr><td colspan="2">**FD Kataster und Vermessung**</td></tr></table> Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. **<u>Anlage</u>** **<u>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regional-entwicklung und Planen</u>** *Bauleitplanung* Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.I BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind: <u>I. Allgemeines</u> Die Planung muss den Zielen der Raumordnung entsprechen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Wismar ist, ebenso wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept unter Berücksichtigung der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in der Abwägung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Bebauungsplanentwurf wurde der gutachterlich empfohlene Sortimentmix dann verbindlich festgesetzt. Die von der Anregungsträgerin geforderte Abwägung ist demnach erfolgt. Mit Stellungnahme vom 02. Juli 2020 bestätigte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, dass die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens der GMA in mehreren Beratungen mit dem Energieministerium abgestimmt wurden und das der Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“, eines öffentlichen Parkplatzes und eines Mischgebietes zur Sicherung des Bestandes stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen. Die geltenden Rechtsvorschriften sollte in der Planurkunde aufmerksam gemacht werden. Ebenfalls sollte eine Verfahrensleiste in die Planurkunde integriert werden, so dass die durchgeführten Verfahrensschritte nachvollziehbar dokumentiert werden.	**Die geltenden Rechtsvorschriften und die Verfahrensvermerke sind auf den Planteil zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzubringen.**
	II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen Die Rechtsgrundlagen sind mit anzugeben, zumindest in der Begründung. Da die Hansestadt die Verfahrensvermerke bisher immer auf ihren Planunterlagen zum Nachweis des Ablaufs vollständig abgebildet hat, sollte auch hier so weiter verfahren werden. Unbedingt erforderlich jedoch ist der Ausfertigungsvermerk. Ich weise auf die geänderten gesetzlichen Grundlagen für die Bekanntmachung bei Flächennutzungsplänen gem. § 3 Abs.3 BauGB hin.	Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB ist bei Flächennutzungsplänen darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. Diese Hinweispflicht bezieht sich jedoch nicht auf die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung) sondern auf die Bekanntmachung zur Durchführung der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Der Hinweispflicht ist die Plangeberin nachgekommen.	
	III. Planerische Festsetzungen *Planzeichnung:* Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sollten in der Strichstärke der Legende entsprechend angepasst werden.	Der Anregung wurde im Zuge der weiteren Entwurfsplanung gefolgt.	Keine Auswirkungen.
	Aus der Begründung geht hervor, dass sich der Planbereich in einem Hochwasserrisikogebiet befindet. Soweit es sich um ein Gebiet nach § 5 Abs. 4a BauGB handelt, ist es nachrichtlich zu übernehmen.	Der Anregung wurde im Zuge der weiteren Entwurfsplanung gefolgt.	Keine Auswirkungen.
	IV. Begründung Zu 3 Seite 15 letzter Absatz und zu Punkt 4.2 Es ist zu prüfen ob es sich bei dieser Fläche schon um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt, die zuständige Forstbehörde ist zu beteiligen.	Es wird mitgeteilt, dass mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans teilweise Waldflächen überplant werden. Die Hansestadt Wismar hat frühzeitig den Kontakt zum Landesforst gesucht. Im Nachgang an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung wurde, die im Süden des Plangebietes vorgesehene Wohnbaufläche aufgrund einer Nicht-Inaussichtstellung einer Waldumwandlung zwecks Wohnens nochmal deutlich verkleinert. Für die überplanten Waldflächen wurde eine Waldumwandlung durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die Ist-Waldfläche wurde in der Begründung abgebildet.	Keine Auswirkungen.
	Zu 4.2.5 Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist abzuwägen ob auf Grundlage der Gutachten die Umsetzung der Planungsziele unter Berücksichtigung der Kosten für die Altlastensanierung realistisch ist.	Es wird darüber informiert, dass die nebenstehende Stellungnahme sich auf die Vorentwurfsplanung zur durchgeführten frühzeitigen Beteiligung bezieht. Altlastenuntersuchungen zeigten erheblich kontaminierte Böden im Bereich der Grundstücke des ehemaligen HEVAG-Geländes. Eine Sanierungsanordnung für den betroffenen Bereich (nördlicher Bereich des dargestellten SO „Einkaufszentrum“, östlicher Bereich des SO „Wohnmobilstellplatz“ und südlicher Bereich des	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des Bereiches SO „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.** **Zudem ist die Wohnbaufläche als**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		öffentlichen Parkplatzes) erfolgte durch das StALU. Im Flächennutzungsplan wurde der Sanierungsbereich entsprechend gekennzeichnet sowie innerhalb der Begründung dem erstellten Umweltbericht wurde auf die Sanierung eingegangen. Inzwischen ist die Altlastensanierung abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes wurden vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Altlastenverdacht ist bislang nicht nachgewiesen. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden.	**Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis in der Begründung ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Auch an anderer Stelle im Plangebiet können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, ein Verdachtsmoment ergibt sich hier jedoch nicht. Vorsorglich sollte ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten aufgenommen werden. Die Stadt hält die Begutachtung bzw. ggf. die Sanierung der Boden unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte für realistisch und zur Umsetzung der Planung für unabdingbar (Gefahrenabwehr, Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Der Eigentümer der vorgesehenen Wohnbaufläche forciert die mit Umsetzung des Bebauungsplans planungsrechtlich zulässige Wohnbebauung und ist sich darüber bewusst, dass die Altlastenuntersuchung	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		eine absolute Bedingung zur Umsetzung seiner Planung ist. Die sonstigen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Bereiche (öffentlicher Parkplatz, Wohnmobilstellplatz) sind im Eigentum der Stadt, die sich ihrer Verantwortung mit den Altlasten bewusst ist. Ggf. wird der Wohnmobilstellplatz nicht durch die Stadt betrieben. Sollte es zu einem Verkauf oder einer Verpachtung der Fläche kommen, wird der potenzielle Betreiber des Wohnmobilstellplatzes auf die Altlastensituation hingewiesen.	
	Zu 4.3.1. Soweit es sich um ein Gebiet nach § 5 Abs. 4a BauGB handelt, ist es in die Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen.	Es wird bestätigt, dass Teile des Plangebietes sich innerhalb des Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet-West) liegen. Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung wurde das Hochwasser-Risikogebiet nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der nebenstehenden Anregung wurde somit bereits gefolgt.	Keine Auswirkungen.
	Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung sollte, um den Anforderungen des § 2a Nr.2 BauGB zu entsprechen, die Gliederung der Anlage 1 aufnehmen, um alle Belange zu berücksichtigen. Da sich die Änderung auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 68/17 bezieht und mit Genehmigung des Flächennutzungsplanes diese und gleichzeitig auch der Bebauungsplan bekannt gemacht werden kann, ist davon auszugehen, dass die auf Ebene des B-Planverfahrens zu lösenden Umweltbelange auch schon in der Flächennutzungsplanung Berücksichtigung finden sollten.	Es wird festgestellt, dass im Zuge der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht offengelegt wurde, der auf alle Schutzgüter ausführlich eingeht und die Bestandteile der Anlage 1 des BauGB wurden behandelt. Eine gesonderte Aufnahme der Anlage 1 BauGB in den Umweltbericht wird nicht für notwendig erachtet. Der Umweltbericht wurde als gemeinsamer Umweltbericht für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**FD Bauordnung und Umwelt** **Untere Wasserbehörde** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] Stellungnahme zur 54. F-Plan- Änderung der Hansetadt Wismar Die vorliegende 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr.68/17 ,,Drewes Wäldchen" der Hansestadt Wismar 1. Wasserversorgung: Im Bereich des Flächennutzungsplanes sind derzeit keine Trinkwasserschutzzonen festgesetzt. Gemäß der im Verfahren befindlichen Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen der Hansestadt Wismar befinden sich perspektivisch voraussichtlich einige Flurstücke des FPlan- Änderungsbereiches in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Friedrichshof.	Das Plangebiet befindet sich teilweise (insb. der Bereich SO „Einkaufszentrum“) in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar- Friedrichshof. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten. Diese sind	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101,,Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser" unter Punkt 7 näher erläutert. Da es sich noch um kein gesetzlich festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet handelt, kann an dieser Stelle nicht auf eine geltende Trinkwasserschutzgebietsverordnung verwiesen werden, welche zugleich bei Bauvorhaben zu beachten wäre. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird auf die vorgesehene Trinkwasserschutzzone eingegangen. Es ist allerdings festzustellen, dass die geplanten Nutzungen der künftigen Trinkwasserschutzzone IIIB nicht entgegenstehen werden.	
	Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH.	Für die Trinkwasserversorgung wird ein Ringschluss zwischen der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße bevorzugt. Zusätzlich soll ein „kleiner“ Ringschluss um den Parkplatz des Sondergebietes innerhalb des Gebäudekomplexes ausgehend von der Schweriner Straße ausgebildet werden, um die Versorgungssicherheit aller Gebäude zu sichern. Optional ist ein Anschluss der Wohnbebauung auf dem jetzigen Aldi-Gelände, ausgehend von dieser Leitung aus, möglich. Die Versorgung des geplanten Wohnmobilstellplatzes ist ebenfalls über diesen Leitungsschluss möglich. Die Stadtwerke Wismar GmbH sind in die Erschließungsplanung einbezogen. Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt des Flächennutzungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.	Keine Auswirkungen.
	2. Abwasserentsorgung:		
	Nach § 40 Abs. I LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz	Die geplante Abwasserentsorgung wurde u.a. am 07.01.2020 und am 15.09.2020 mit dem EVB besprochen. Bei dem Abstimmungstermin am	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb übertragen.	20.09.2020 waren auch Vertreter der Unteren Wasserbehörde des LK NWM und des Wasser- und Bodenverbandes „Wallsteingraben-Küste“ anwesend. Hier wurde jedoch ausschließlich der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser besprochen. Die Schmutzwasserkanäle sind für das gesamte Plangebiet neu zu verlegen und an die Schweriner Straße bzw. die Bürgermeister- Haupt-Straße anzubinden. Das südlich gelegene Abwasserpumpwerk auf dem jetzigen Gelände des Aldi-Marktes entspricht nicht dem geforderten Standard des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebs (EVB) und kann für die zukünftige Schmutzwasserentsorgung nicht herangezogen werden. Die Anlage wird derzeit privat betrieben und muss bei Erfordernis erneuert werden. Der Standard des EVB ist bei der Errichtung der Abwasserpumpwerke einzuhalten. Dazu gehören Freiflächen vor den Anlagen, um die Wartung- und Instandhaltung mittels Betriebsfahrzeugen zu ermöglichen, Umzäunung der Anlagen, etc. In der Schweriner Straße sind zwei Leitungen DN 200 für Schmutzwasser im Bestand. Eine Mischwasserleitung (DN 450/300) führt nördlich entlang des Steinmetzbetriebes (Schweriner Straße 15, nördlicher Bereich der gemischten Baufläche) mit Anschluss im Bereich der Kleingärten. Diese Haupttransportleitung muss im Bestand bleiben, soll aber im Zuge der in größerer Dimension ersetzt werden.	
	<u>3. Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes. Die Festlegung der geplanten Bauflächen und Baugebiete in der vorbereitenden Bauleitplanung sollte unter der Beachtung des notwendigen technischen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie zuvor dargestellt, wurde die geplante Gebietsentwässerung u.a. mit dem EVB abgestimmt und weitere Abstimmungsgespräche werden auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung folgen. Es wurden keine Belange vorgetragen, die der Planung entgegenstehen würden. Im Bebauungsplan ist aufzuzeigen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Erschließungsaufwandes und der vorhandenen Gewässersituation erfolgen. Für die weiterführende verbindliche Bauleitplanung sind frühzeitig Niederschlagsentwässerungskonzepte, die zur nachhaltigen Sicherung eines natürlichen Wasserhaushaltes beitragen, zu entwickeln. Dabei ist die Planung der Niederschlagsentwässerung nicht als Entsorgungsaufgabe sondern als Bewirtschaftungsaufgabe zu lösen.	möglich ist und die Erschließung damit gesichert ist. Entsprechende Aussagen wurden bereits in die Begründung unter Kapitel „Technische Ver- und Entsorgung“ aufgenommen. Der EVB - Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung teilte mit Stellungnahme vom 16. Juni 2020 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen.	
	Die Einleitung von Niederschlagswasser in die angrenzenden Gewässer II. Ordnung ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Kenntnisnahme. Die grobe Entwässerungsplanung wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.	Keine Auswirkungen.
	Das in den Planunterlagen als Entwässerungsgraben bezeichnete Gewässer im Bereich des jetzigen Aldis und zukünftig im Bereich der Wohnbaufläche ist ein Gewässer II. Ordnung, Ostfriedhofsgraben/ Hauptgraben. Es gelten die Vorschriften des WHG und LWaG, insbesondere im Hinblick auf den Gewässerrandstreifen und die Gewässerunterhaltung. Nicht dargestellt für den Bereich der F-Plan-Änderung ist für den Bereich der gemischten Baufläche das Gewässer Volkshausgraben. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung, welches in diesem Bereich verrohrt ist. Für den Bereich des Sondergebietes Wohnmobilpark ist der genaue Gewässerverlauf (oberirdisch bzw. verrohrt) zu prüfen und bei der weiteren Planung zu beachten.	Der Verlauf des Volkshausgrabens und des Ostfriesengrabens wurde in der Begründung abgebildet. Der Volkshausgraben verläuft durch die Kleingartenanlage teilweise offen, teilweise verrohrt. Da die Kleingartenanlage im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen wurde und der Volkshausgraben nördlich des festgesetzten öffentlichen Parkplatz und des Wohnmobilstellplatzes verläuft, tangiert der Volkshausgraben nur einen kleinen Teil der dargestellten gemischten Baufläche. In diesem Bereich ist das Gewässer verrohrt. Auch wenn das verrohrte Gewässer bzw. der verrohrte Gewässerabschnitt rechtlich wohl ein Oberflächengewässer darstellt – denn durch die Verrohrung des Gewässerabschnitts wird die Verbindung zum natürlichen Wasserhaushalt nicht unterbrochen – werden durch die Verrohrung selbstverständlich natürliche Prozesse wie Verdunstung, Versickerung, Auffangen von Regenwasser und Auffangen von aufsteigendem Grundwasser verhindert. Der Gewässerabschnitt im	**Im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung „Volkshausgraben“. Der Gewässerabschnitt ist nachrichtlich in die Änderung des Flächennutzungsplans zu übernehmen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Bereich der gemischten Baufläche, der auch die Schweriner Straße unterläuft, sollte in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Von einer Darstellung als Wasserfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB wird abgesehen, da das Gewässer keine eigene Parzelle durchfließet und die exakte Lagebestimmung deshalb nicht möglich ist. Der Kontakt zum Wasser und Bodenverband ,,Wallensteingraben-Küste" wurde aufgenommen.	
	Der F-Plan- Änderungsbereich befindet sich gemäß der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie in einem potentiellen Überflutungsraum bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 200).	Das Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet-West“ wurde bereits i. S. d. § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.	Keine Auswirkungen.
	Auf die Stellungnahme zum B-Plan Nr. 68/17 ,,Drewes Wäldchen" wird ergänzend verwiesen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Rechtsgrundlagen **WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31 .Juli 2009 (BGBI. l S. 2585) zuletzt geändert mit Art.4 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBI. l S. 1842) **LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBI. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBI M-V S. 431, 432) **AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017** (BGBI. l S.905) **BauGB** Baugesetzbuch in der geltenden Fassung		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**Untere Naturschutzbehörde: Frau xxx** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] Folgende Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens zu beachten: **1. Natura 2000 / FFH** (Bearbeiter: Herr xxx) Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) ist durch die Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Eingriffsregelung (Bearbeiterin: Frau xxx) Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist die Stadt verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung besteht für Wohnbebauung, Gewerbegebiete bzw. Freizeitanlagen eine Beeinträchtigungsvermutung in einem Wirkbereich von bis zu 200 m um das Planvorhaben. Für die 54. Änderung des F-Planes der Hansestadt Wismar ist, insbesondere auch in Bezug auf die Abarbeitung der	Im Nachgang an die Vorentwurfsplanung, auf die sich die Stellungnahme der Anregungsträgerin bezieht, wurde eine detaillierte Umweltprüfung i. S. d. § § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht zusammengetragen. Die in § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Einbringung der landschaftspflegerischen Belange in die Bauleitplanung (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), die in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen sind, wurde abgearbeitet. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, "vermeidbare	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, ein Untersuchungsraum von mindestens 200 m um den Plangeltungsbereich als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung anzunehmen. Mit dem Erlass vom 01.06.2018 wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt eine Neufassung der ,,Hinweise zur Eingriffsregelung" eingeführt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach dem Modell der ,,Hinweise zur Eingriffsregelung" von 2018 vorzunehmen.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Darüber hinaus sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE) zu berücksichtigen (LUNG M-V 2018). Das Untersuchungsgebiet umfasst zum einen den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes / des B-Plans, in welchem die unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens betrachtet werden. Zum anderen wird gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 2018) ein Puffer von 50 bzw. 200 m um den Geltungsbereich untersucht, in welchen vor allem die mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens betrachtet werden. Eine entsprechende Biotoptypenkartierung erfolgte im Zuge der Entwurfsplanung. Die Untersuchungsmethodik und der Untersuchungsrahmen konnte im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von der Anregungsträgerin geprüft werden. Um den konkreten Kompensationsbedarf zu ermitteln, wurde eine Anlage zum Umweltbericht erstellt, der die Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich nach HZE 2018 zu entnehmen ist. Ausgleichsmaßnahmen wurden zum einen im Plangebiet direkt bestimmt und verbindlich festgesetzt (interne Kompensation: Anlegen von Hecken, Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen). Zum anderen wird das verbleibende Biotopwertdefizit durch eine Ersatzzahlung an die Landgesellschaft MV ausgeglichen (externe Kompensation). Dem Ausgleich wurde das konkrete Projekt „Renaturierung der Fischwiesen“ und die Maßnahme „Entwicklung von Salzgrasland durch Deichrückbau mit gesicherter dauerhafter Nutzung“	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		zugeordnet. Die Maßnahmenfläche liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen, in den Gemeinden Wustrow, Ribnitz-Damgarten, Dierhagen im Naturraum Ostseeküstenraum. Die Flächengröße der Maßnahme beträgt 214,49 ha. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei. Die Anregungsträgerin teilte im Zuge der durchgeführten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass die Ökokontomaßnahme grundsätzlich geeignet sei.	
	3. Artenschutz (Bearbeiter: Herr xxx) Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird auf die detailschärfere Ebene des parallelen Bebauungsplans verwiesen.	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzgutachten erstellt und Vermeidungsmaßnahmen wurden konzipiert. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten somit nicht ein. Mit Stellungnahme vom 25. Juni 2020 bestätigte die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Nordwestmecklenburg, nach Einsichtnahme in das Artenschutzgutachten und die sonstigen Bebauungsplanunterlagen, dass sofern sichergestellt wird, dass die benannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung entsprechend eingehalten werden, die Einschätzung der Gutachter mitgetragen wird, dass aktuell Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erwartet werden.	Keine Auswirkungen.
	4. Vogelschutzgebiet (SPA) (Bearbeiter: Herr xxx) Ein SPA ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	5. Biotopschutz nach § 20 Abs. I NatSchAG und § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG (Bearbeiter: Herr xxx)		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob die Planänderung zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotope kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutz-vereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).	Zur Darstellung der aktuellen Bestandsituation vor Ort sowie zur anschließenden Analyse der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wurde 2018 unter anderem eine umfassende Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte 2018 nach Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Basierend auf dem Kartenmaterial des Landes Mecklenburg-Vorpommern und eigener terrestrischer Kartierung wurden die vorkommenden Biotoptypen abgegrenzt. Zusätzlich zu den Kartierungen im damals bekannten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle Biotope im Umkreis von 50 m und 200 m auf der Grundlage aktueller Luftbilder zugeordnet und abgegrenzt, um auch mittelbare Auswirkungen des geplanten Vorhabens beurteilen zu können (LUNG M-V 2018). Die erfassten Biotoptypen wurden in Anlage 1 des Umweltberichts (IUS 2020) dargestellt. Im Rahmen dieser Biotoptypenkartierung wurden im Untersuchungsgebiet Biotope festgestellt, welche nach § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 geschützt sind. Für die genauere Betrachtung dieser Biotope sowie die anschließende Wirkungsanalyse wurde ein gesondertes Gutachten als Anlage zum Umweltbericht erstellt, welches im Zuge der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme bereitgestellt wurde. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit: „Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung wurden keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt allerding das geschützte Biotop „Kuhweide“ an. Alle im Untersuchungsgebiet	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		festgestellten Biotope, so auch Teile des gesetzlich geschützten Biotops „Kuhweide“ sind durch die innerstädtische Lage (Straßen) sowie durch die aktuelle und frühere Nutzung des Gebiets und dessen Umfelds (aktuelle Nutzung durch ALDI-Markt sowie Sportplätze und frühere Nutzung als Standort eines Gaswerks) erheblich vorbelastet. Bezogen auf die „Kuhweide“ sind durch das Vorhaben keine unbelasteten Biotopflächen betroffen. Die geplante Nutzung entspricht den bestehenden Vorbelastungen aus Verkehr, Wohnen, Gewerbe- und Sportplatznutzung sowie dem vorhandenen Altlastenstandort. Durch das Vorhaben wird die Altlastensituation auf der der „Kuhweide“ benachbarten Fläche verbessert. Auf dem ehemaligen HEVAG-Grundstück wurde die Altlastensanierung sogar bereits erfolgreich umgesetzt. Auch die übrigen Biotope liegen unmittelbar im Einflussbereich der Straßen und Sportplatznutzung und sind daher ebenfalls stark vorbelastet. Dadurch konnten sie in der aktuellen Kartierung nicht mehr in der früher ausgewiesenen Form nachgewiesen werden.“	
	6. Landschaftsschutzgebiete/Naturschutzgebiete (Bearbeiterin: Frau xxx) Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	7. Baum- und Alleenschutz (Bearbeiterin: Frau xxx) Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Plangeltungsbereiches der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar Bäume befinden, die dem gesetzlichen Einzelbaumschutz nach § 18 Abs. I NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen.	Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung befinden Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m), welche daher nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Nicht unter diesen Schutz fallen gem. § 18 Abs.1 Nr. 5 Bäume innerhalb von Waldgebieten, wie dem Drewes-Wäldchen. Dieser Bereich wurde jedoch auch nicht in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Im Rahmen der Planung wurde darauf	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Geschützte Bäume sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen und entsprechende Maßnahmen zum Erhalt und zum Schutz der Bäume festzusetzen. **Rechtsgrundlagen** **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542) **EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7) **Hinweise zur Eingriffsregelung** Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Neufassung 2018 **Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg- Vorpommern v. 12. Juli 2011 **NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundes-naturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 66) **Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.	geachtet möglichst viele der geschützten Bäume zu erhalten. Dies war jedoch nicht in allen Fällen möglich, da sonst die Planung nicht umsetzbar wäre. Für die Genehmigung der Fällung geschützter Bäume innerhalb des Altlastensanierungsbereiches wurde bereits ein Ausnahmeantrag nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt und erteilt. Für diese Bäume werden zum Ausgleich neue Bäume heimischer Arten entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses (2007) gepflanzt. Ein Texthinweis zur Rodung von geschützten Bäumen sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden..	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**Untere Abfallbehörde: Frau xxx** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☐ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. **X** **Untere Bodenschutzbehörde: Frau xxx** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. **X** Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ Durch die 54. Änderung ergeben sich erhebliche bodenschutzrechtliche Untersuchungs- und Sanierungsanforderungen, die nicht sicher im Rahmen des B-Planverfahrens zu bewältigen sind. Grundsätzlich ist die beabsichtigte Planung nicht ausgeschlossen.	Es wird darüber informiert, dass die nebenstehende Stellungnahme sich auf die Vorentwurfsplanung zur durchgeführten frühzeitigen Beteiligung bezieht. Altlastenuntersuchungen zeigten erheblich kontaminierte Böden im Bereich der Grundstücke des	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des Bereiches SO „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Inhalte des**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		ehemaligen HEVAG-Geländes. Eine Sanierungsanordnung für den betroffenen Bereich (nördlicher Bereich des dargestellten SO „Einkaufszentrum“, östlicher Bereich des SO „Wohnmobilstellplatz“ und südlicher Bereich des öffentlichen Parkplatzes) erfolgte durch das StALU. Im Flächennutzungsplan wurde der Sanierungsbereich entsprechend gekennzeichnet sowie innerhalb der Begründung dem erstellten Umweltbericht wurde auf die Sanierung eingegangen. Inzwischen ist die Altlastensanierung abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes wurden vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Altlastenverdacht ist bislang nicht nachgewiesen. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn	**Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.** **Zudem ist die Wohnbaufläche als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis in der Begründung ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO „Einkaufszentrum“ und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Der Grundstückseigentümer wurde um diesen Sachverhalt und die Ergänzung der Bauleitplanung um die Altlastenverdachts-Kennzeichnung informiert und er stimmt der Planergänzung zu. Auch an anderer Stelle im Plangebiet können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, ein Verdachtsmoment ergibt sich hier jedoch nicht. Vorsorglich sollte ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten aufgenommen werden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**FD Bau und Gebäudemanagement** **Straßenaufsichtsbehörde** **Straßenbaulastträger** Zur o. a. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
3.	**Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister** **als Untere Immissionsschutzbehörde Bauamt** **Stellungnahme vom 30. August 2018** Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die oben genannten Planentwürfe zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bearbeitungsstand vom Juli 2018, da die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr, 68/17 ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ berücksichtigt werden. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Es wird festgestellt, dass keine Bedenken gegen die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen werden.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
4.	**Staatliches Amt für Landwirtschaff und Umwelt (StALU) Westmecklenburg** **Stellungnahme vom 21. August 2018** Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**		
	Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die o.g. 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wismar muss im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 68/'17 ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche am Drewes Wäldchen" gesehen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht betroffen sein. Ob durch den Ausgleich des Kompensationsbedarfes landwirtschaftliche Nutzflächen verbraucht werden, wird zu einem späteren Zeitpunkt bekannt gegeben.	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass mit Umsetzung der Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant werden. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes umgesetzt. Weiterer Ausgleich erfolgt durch eine Ökokontomaßnahme. Somit ist die Ausgleichsmaßnahme bereits umgesetzt. Hierüber wurde die Anregungsträgerin im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan Nr. 68/17 informiert. Die Anregungsträgerin teilte in ihrer offiziellen Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf daraufhin mit, dass keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert werden.	Keine Auswirkungen.
	Aus dem o.g. Grund kann noch keine Stellungnahme aus landwirtschaftlicher Sicht geäußert werden.	Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	2. Integrierte ländliche Entwicklung		
	Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungs-gesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	Es wird festgestellt, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.	Keine Auswirkungen.
	3. Naturschutz, Wasser und Boden		
	3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz I Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht	Kenntnisnahme. Auf die Behandlung der jeweiligen Stellungnahmen wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen. 3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. 3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.	Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin bzgl. des Schutzgutes Wasser nicht berührt werden. In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits der Hinweis gegeben, dass für den Planbereich konkrete Informationen über Altflächen oder Altlasten vorliegen. Dementsprechend wurde eine Altlastenuntersuchung bzw. ein Konzept zum Umgang mit den vorhandenen Altlasten erstellt. Die Sanierung wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und eine Sanierungsanordnung liegt vor. Der Grundstückseigentümer ist zur Sanierung der Böden verpflichtet. Mit Umsetzung der abgestimmten Sanierungsplanung werden die Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Nutzung geschaffen. Der betroffene Bereich – primär innerhalb des dargestellten SO Einkaufszentrum – wurde in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes als Altlastensanierungsbereich gekennzeichnet. Inzwischen ist die Altlastensanierung bereits abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu	Keine Auswirkungen. **Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des Bereiches SO „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.** **Zudem ist die Wohnbaufläche als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis in der Begründung ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.		ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes wurden vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Altlastenverdacht ist bislang nicht nachgewiesen. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der	**Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.		1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Der Grundstückseigentümer wurde um diesen Sachverhalt und die Ergänzung der Bauleitplanung um die Altlastenverdachts-Kennzeichnung informiert und er stimmt der Planergänzung zu. Auch an anderer Stelle im Plangebiet können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, ein Verdachtsmoment ergibt sich hier jedoch nicht. Vorsorglich sollte ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten in die Begründung aufgenommen werden.	
	4. Immisions-- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft 4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem BlmSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
6.	**Landesforstanstalt M-V** **Forstamt Grevesmühlen** **Stellungnahme vom 14. August 2018** Zu oben genannten F- Plan nehme ich wie folgt Stellung: Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurde im Zuge der weiteren	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	Waldflächen sind im B-/ F- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab O,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1 ,50 m. Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz in der Fassung vom 27. Juli 2011 und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde. Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§1 0 LWaldG). Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden	Entwurfsplanung in die Bauleitplanung eingearbeitet. Es fanden Abstimmungsgespräche mit dem Landesforst statt. Hier wurde abgestimmt, welche Flächen im Plangebiet konkret Wald im Sinne des Landesforstgesetzes darstellen und für welche festgelegten Waldflächen eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann. Im Bebauungsplanentwurf wurden die Ist-Waldflächen gekennzeichnet. In der Planzeichnung vom Flächennutzungsplan wurde hierauf verzichtet, die Ist-Waldfläche wurde jedoch in der Begründung abgebildet.	
	Dem oben genannten Vorentwurf der 54. Änderung des F- Planes wird von Seiten des Forstamtes nicht zugestimmt.	Wie zuvor erwähnt, fanden nach Eingang der vorliegenden Stellungnahme bei der Stadt Abstimmungsgespräche mit dem Forst statt. Die Planung wurde entsprechend den Ergebnissen der Abstimmung angepasst. In der Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB teilte die Anregungsträgerin alsdann mit, dass die mit den Planungen verbundenen Waldumwandlungen forstrechtlich grundsätzlich als zulässig erklärt werden.	
	<u>Begründung:</u> Mit Schreiben vom 02.08.2018 erhielten wir den Vorentwurf zur 54. Änderung des F- Planes der Hansestadt Wismar zur Stellungnahme. Da in den Antragsunterlagen die Darstellung des im Planbereich vorhandenen Waldes fehlt, kann eine Zustimmung von Seiten der Forstbehörde nicht erfolgen. Ich weise gleichzeitig darauf hin, dass alle den Wald betreffenden Belange wie Waldabstand bzw. Waldumwandlung im Rahmen des B- Planes zu klären sind.	Kenntnisnahme. In der Planzeichnung vom Flächennutzungsplan wurde hierauf verzichtet, die Ist-Waldfläche wurde jedoch in der Begründung abgebildet. Bedenken hierzu wurden im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durch die Anregungsträgerin keine geäußert.	
	Ich bitte um Korrektur und Wiedervorlage.	Die Anregungsträgerin wurde im Zuge der Beteiligung	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.		nach § 4 Abs. 2 BauGB erneute an der Bauleitplanung beteiligt. Die abgegebene Stellungnahme fiel positiv aus.	
10.	**Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste** **Stellungnahme vom 15. August 2018** Der o. g. 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste“ zugestimmt. Im Bereich Änderung befinden sich Gewässer II. Ordnung, für die der Verband die Unterhaltungspflicht hat. Es handelt sich um die Gewässer mit der Nr.: 11 :0:21, "Lübsche Torweide"; 11 :0:21/3, Volkshausgraben und 11:O:21/4, Ostfriedhofsgraben. Der Gewässerbestand ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.	Kenntnisnahme. Auf die Betroffenheit der nebenstehenden Gewässer wurde bereits im Vorentwurf der Bauleitplanung eingegangen. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die Angaben zu den Gewässern in der Begründung nochmals konkretisiert und ergänzt. Der Verlauf der Gräben durch das Plangebiet wird in einer Abbildung innerhalb der Begründung verortet. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10.			
12.	**Deutscher Wetterdienst Wetteramt Rostock** **Stellungnahme vom 28. August 2018** Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ,,Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaff in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilpark und öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" und nehme hierzu wie folgt Stellung. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-,	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass keine Bedenken / Einwände gegenüber der Bauleitplanung erhoben werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erstellung eines amtlichen klimatologischen	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
12.	Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für eventuelle Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.	Gutachtens wurde auf Ebene der Bauleitplanung nicht notwendig. Kenntnisnahme.	
13.	**Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister** **Ordnungsamt; Abt. Brandschutz** **Stellungnahme vom 24. September 2018** Ich habe o.g. Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung: <u>1. Zufahrten</u> Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung ,,Wismar" zu verwenden. Für die Schließung ,,Wismar" ist im EVB mit dem SG Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten. <u>2. Löschwasserversorgung</u> Aufgrund § 2 (1) Pkt. 4 des Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) vom 21.12.2015 (GVOBI. M-V Nr.23/2015 vom 30.12.2015), in der jeweils geltenden Fassung, hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der	Im Nachgang an den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, auf den sich die nebenstehende Stellungnahme bezieht, wurde der „Textteil zum Bebauungsplan“ erstellt. In den Textteil zum Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum „Brand- und Katastrophenschutz“ integriert, der die nebenstehenden Hinweise beinhaltet. Die Belange der Anregungsträgerin finden somit bereits berücksichtigt. Auswirkungen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine. Vgl. städtebauliche Stellungnahme zu Punkt 1.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
13.	Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 ,,Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für das Planungsgebiet 96 m^3/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.		
14.	**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme vom 07. September 2018** Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich entsprechend der ,,Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)" bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es wird darüber informiert, dass der Landkreis Nordwestmecklenburg an der Bauleitplanung beteiligt wurde. Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz wurden keine gegeben. Diese erfolgten jedoch vom Ordnungsamt, Abt. Brandschutz der Hansestadt Wismar und wurden in die vorliegende Abwägungstabelle eingestellt. Auf die Behandlung der Stellungnahme wird verwiesen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
14.	Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.	Der Hansestadt Wismar sind im Planbereich keine Hinweise über vorhandene Kampfmittel bekannt. Gemäß § 52 LBauO sind Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Um Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen, wird unter anderem auch empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten. Wer Kampfmittel entdeckt, im Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren. Ein Auskunftsersuchen (Kampfmittelauskunft) wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Hierauf wird im Textteil zum Bebauungsplan, der im Zuge der weiteren Entwurfsplanung erarbeitet wurde und Teil der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB war, hingewiesen. Die Belange der Anregungsträgerin finden somit im Bebauungsplan Berücksichtigung. Da der Flächennutzungsplan noch keine Eingriffe in den Boden rechtfertigt, ergeben sich auf ihn keine Auswirkungen durch die nebenstehende Stellungnahme.	
	Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
14.	Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter ,,Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme	
15.	**Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister** **Abt. Sanierung und Denkmalschutz** **Stellungnahme vom 29. August 2018** Die Ausweisung des Baufeldes mit dem denkmalgeschützten Gebäude Schweriner Straße 17 als SO-Baufläche wird aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht zugestimmt. Begründung: Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal Schweriner Straße 17 (ehem. Bürogebäude und Wohnhaus). Das Denkmal ist einschließlich seiner inneren Struktur geschützt. Das ehemalige Bürogebäude und Wohnhaus, errichtet im 2. Drittel des 19. Jahrhundert, ist mit dieser Nutzung bis Anfang der 1 990er Jahre belegt. Hinsichtlich der vorhandenen Gebäudestruktur und Gebäudekubatur ist die ursprüngliche Nutzung wieder aufzunehmen. Die Weiterführung der ursprünglichen Nutzung garantiert am ehesten den Erhalt der wertvollen, nicht vermehrbaren Denkmalsubstanz. Nutzungsänderungen stellen den denkmalgeschützten Bestand unnötig auf den Prüfstand und sind mit stärkerem Substanzverlust verbunden. Dem öffentlichen Interesse des	Aufgrund der Stellungnahme der Anregungsträgerin wurde im Nachgang an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Bereich des Baudenkmals nicht mehr als Sondergebiet, sondern als gemischte Baufläche dargestellt. Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestätigte die Anregungsträgerin, dass die Forderung aus der frühzeitigen Beteiligung, dass Grundstück Schweriner Straße 17 als gemischte Baufläche darzustellen, berücksichtigt wurde, die Belange des Denkmalschutzes somit berücksichtigt sind und keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bestehen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Denkmalschutzes (Schutzstatus des Einzeldenkmals) ist hier der Vorrang zu geben. Gemäß §6 Abs. 1 DSchG M-V ist der Eigentümer verpflichtet, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zusetzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Laut §1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist die Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale anzustreben. Aus denkmalpflegerischen Gründen sind daher nur Nutzungen möglich, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros) nehmen bzw. die ursprüngliche Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus ist beizubehalten. Eine darüber hinausgehende Nutzungsänderung eines Denkmals würde einen unnötigen Substanzverlust an historischer Substanz bedeuten, der hier nicht toleriert werden kann. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege als öffentliches Interesse, sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen als Wegbereiter für Bebauungspläne frühzeitig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Eine Darstellung des Grundstücks Schweriner Straße 17 als SO-Baufläche (Zweckbestimmung Einkaufszentrum) verbunden mit dem Planungsziel, die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit großflächigem Einzelhandel zu ermöglichen, ist mit dem Schutzstatus des Denkmals Schweriner Straße 17 nicht vereinbar. Da das unmittelbar nördlich an das Grundstück Schweriner Straße 17 angrenzende Grundstück Schweriner Straße 15 als gemischte Baufläche (M) dargestellt wird, ist diese Bauflächendarstellung ebenfalls für das zu bildende angrenzende Grundstück Schweriner Straße 17 bezüglich einer denkmalverträglichen Nutzung im Rahmen der 54.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
16.	Änderung des Flächennutzungsplanes fortzuführen. Darüber hinaus werden zur geplanten 54. Änderung des Flächennutzungsplanes keine weiteren fachspezifischen Bedenken und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung mitgeteilt.		
18.	**Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme vom 07. August 2018** In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen. Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der	Kenntnisnahme. Das von der Anregungsträgerin benannte Merkblatt wurde gesichtet. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich hierdurch nicht. Die Hansestadt Wismar beteiligt im vorliegenden Bauleitplanverfahren - wie auch sonst üblich - diejenigen Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Eine Beteiligung hat dann zu erfolgen, wenn von der Behörde bzw. dem Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Belange eingebracht werden können. Im Zuge der Bauleitplanung wurde auch der Landkreis Nordwestmecklenburg und somit das hier angesiedelte Kataster- und Vermessungsamt beteiligt. Das Kataster- und Vermessungsamt teilte mit Stellungnahme vom 24.08.2018 mit, dass weder Einwände noch Bedenken bestehen und im Planbereich sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Auf die entsprechende Stellungnahme wird verwiesen. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
18.	Festpunkte		
20.	**Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V** **Stellungnahme vom 20. August 2018** Nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg- Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.	Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin weder Bedenken zur Planung erhebt noch Anregungen vorbringt. Die betroffenen Behörden wurden an der Bauleitplanung beteiligt und die von den Fachbehörden abgegebenen Stellungnahmen behandelt bzw. in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. Auswirkungen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
21.	**Landgesellschaft M-V mbH** **Stellungnahme vom 08. August 2018** Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt. Mit Ihren Schreiben vom 02.08.2018 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
21.	öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, die sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden. Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans erhoben werden. Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. Für Fragen steht Ihnen unser Mitarbeiter, Herr x, unter o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.	Es wird festgestellt, dass keine Einwände gegen die Bauleitplanung erhoben werden. Ein entsprechender Beschlussvorschlag kann somit entfallen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kenntnisnahme.	
23.	**Industrie- und Handelskammer zu Schwerin** **Stellungnahme vom 03. September 2018** Wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit und kommen der Bitte um Stellungnahme gern nach. Die vorliegende Planung hat die Zielstellung, die planerischen Voraussetzungen für die Nutzung einer stadtnahen Fläche (ehemaliges HEVAG-Gelände) durch Einzelhandel, einen Wohnmobilpark, einen öffentlichen Parkplatz sowie durch Wohnbebauung zu schaffen. Da durch das Vorhaben des Investors ein	Die Anregungsträgerin teilt mit, die Planung in den Grundzügen zu unterstützen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.	langjähriger städtebaulicher Missstand beseitigt werden könnte, indem eine Gewerbebrache beseitigt und einer stadtplanerischen Nutzung zugeführt wird, unterstützt die IHK zu Schwerin die Planung in ihren Grundzügen. Grundsätzlich ist der Standort aus unserer Sicht für die vorgesehene Entwicklung gut geeignet. Die attraktive Lage in der Nähe des Stadtzentrums ist insbesondere für die geplante Wohnraumentwicklung von Vorteil. Für die geplante Errichtung eines Einkaufszentrums ist die bestehende Vorprägung des Gebietes durch verschiedene Lebensmitteleinzelhändler und die vorhandene Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden und entstehenden Wohngebiete als grundsätzlich positiv zu benennen. Darüber hinaus ist die Fläche auch im ,,Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar" (2012) als ,,Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel" ausgewiesen und somit seit einiger Zeit für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen. Die Planungen des Investors sehen jedoch, entgegen den Empfehlungen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes, großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten vor. Da die Fläche außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, verstößt die Planung somit gegen das Integrations-gebot, das im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg festgeschrieben ist. Dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des ,,Hauptzentrums Wismarer Innenstadt", muss aus Sicht der IHK zu Schwerin ein hoher Stellenwert beigemessen werden. Im Zuge der weiteren Planung sind zwingend Verträglichkeitsgutachten durchzuführen und entsprechende Schutzmaßnahmen für die	Die Anregungsträgerin bewertet die Planfläche für die Umsetzung der Planungsabsicht – und insbesondere zur Errichtung von Wohnraum und Einzelhandel – für gut geeignet. Dies deckt sich mit den Ansichten der Hansestadt Wismar und dem Gutachterbüro für Einzelhandelsfragen GMA. Die GMA kommt in ihrem Einzelhandelsgutachten für den Planstandort zu der abschließenden Beurteilung, dass die vorgesehene Fachmarktstruktur zur Erreichung der Entwicklungsziele der Hansestadt Wismar für das Nahversorgungszentrum Am Drewes Wäldchen prädestiniert scheint. In Kapitel 2.5 der Begründung zum Flächennutzungsplan wurde bereits im Vorentwurf darauf hingewiesen, dass eine Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt. Auch wenn das vorliegende Planvorhaben nicht der Auslöser für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist, wird das Ergebnis der vorliegenden Planung Berücksichtigung im REHK finden. Für die vorliegende Planung erfolgten eingehende Prüfungen für den geplanten Standort (städtebauliche Wirkungsanalyse Büro Junker + Kruse und Potenzial- und Auswirkungsanalyse Büro GMA). Beide Gutachten liegen der Bauleitplanung als Anlage bei. Im Entwurf zum Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) wurde eine Festsetzung integriert, aus der eindeutig hervorgeht, welche Sortimente im Sondergebiet	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.	zentrenrelevanten Sortimente zu installieren.	Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Die Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum wurde mit max. 10.000 m² Verkaufsfläche „gedeckelt“. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festzusetzenden Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar (Potenzial- und Auswirkungsanalyse der GMA). Ein Verstoß gegen das Integrationsgebot wird nicht erkannt. *Das Integrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt oder zentralen Versorgungsbereichen muss nachgewiesen werden, dass diese Ansiedelungen die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt oder anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.* Das geplante Einkaufszentrum in Wismar stellt einen städtebaulich integrierten Standort südlich der Altstadt dar, der an die im Einzelhandelskonzept 2012 definierte Hauptlage der Innenstadt anschließt. Der Standort ist im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Auch die siedlungsstrukturelle Anbindung des Standortes an Wohnnutzungen ist vorhanden und wird zukünftig weiter verbessert, da im Rahmen der Projektplanung bzw. der Nachnutzung des Aldi-Standortes weitere	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.		Wohneinheiten unmittelbar südlich des Standortes entstehen werden. Fuß- und Radwegeverbindungen sowie eine Bushaltestelle sind ebenfalls vorhanden und werden mit Umsetzung der Bauleitplanung sogar noch ausgebaut. **Das Integrationsgebot wird daher eingehalten.** Dies wird auch durch die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 02. Juli 2020 zum Bebauungsplan bestätigt. Hier heißt es: *…„Darüber hinaus sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen ZVB zulässig (Integrationsgebot). Gemäß REHK wird der Vorhabenstandort als perspektivischer ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof eingestuft, für den als Entwicklungsziel u. a. die zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes HEVAG-Gelände, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den per spektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters) aufgeführt ist. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar. Der Standort ist ebenfalls an bestehende Wohnnutzungen angebunden und übernimmt hier bereits eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof). Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen. Eine fußläufige Erreichbarkeit sowie eine Radwegeverbindung sind ebenfalls gegeben und*	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.		*werden im Zuge der Umsetzung des B-Plans weiter ausgebaut. Somit kann ebenfalls eine Vereinbarkeit mit Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V hergestellt werden."…*	
	Die Planung beinhaltet außerdem Überlegungen, die benachbarten ALDI- und EDEKA-Märkte in das Vorhabengebiet zu verlagern. Hierbei gilt es aus unserer Sicht, entsprechende Maßnahmen festzuschreiben, zum Beispiel geplanten und kontrollierten Rückbau, um einer bloßen Verlagerung des städtebaulichen Missstandes vorzubeugen, indem keine neuen Leerstände erzeugt werden.	Es wird bestätigt, dass die Umsiedlung der in der Nachbarschaft bereits bestehenden ALDI- und EDEKA-Märkte vorgesehen ist. Das ehemalige ALDI-Grundstück wird fortan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet". Das bisherige EDEKA-Gebäude soll bestehen bleiben und eine Nachnutzung durch einen anderweitigen Einzelhändler erfahren. Eine bauleitplanerische Regelung kann auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung jedoch nicht erfolgen, da der Flächennutzungsplan lediglich Darstellungen zu Flächen treffen kann, die sich innerhalb des festgesetzten Flächennutzungsplangebiets befinden. Gleiches gilt für den Bebauungsplan. Auch er kann Festsetzungen lediglich innerhalb des gewählten räumlichen Geltungsbereiches treffen.	
	Aus unserer Sicht ergeben sich im gegenwärtigen Stadium der Planung keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Kenntnisnahme.	
24.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** **Stellungnahme vom 09. August 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt.
	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Es wird festgestellt, dass keine Einwände vorgetragen werden.	**Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
26.	**BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH Stellungnahme vom 30. August 2018** Vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen und Ihre Anhörung vom 02.08.2018. Uns liegen keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage der hier betroffenen Planungsgebietes in den Flur 1 der Gemarkung Wismar ist es sehr wahrscheinlich, dass keine BVVG-Vermögenswerte von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Sollte sich dieser Umstand im Zuge der weiteren Plankonkretisierung als zutreffend erweisen und tatsächlich keine BVVG Vermögenswerte betroffen sein, erklären wir für diesen Fall bereits hiermit unseren Verzicht auf eine weitere Beteiligung an der von Ihnen betriebenen Beteiligungsverfahren und der ggf. später von Dritten betriebenen Realisierung des Vorhabens. Detailliertere Aussagen zu konkreten Flurstücken, insbesondere Angaben zu bestehenden Nutzungs- und Privatisierungssachverhalten, sind erst möglich, wenn Sie uns die Informationen über die betroffenen BVVG-Liegenschaft mit den vollständigen Katasterangaben zur Verfügung stellen. Davon gehen wir zz. jedoch nicht aus. Andernfalls bitten wir um die Berücksichtigung der nachfolgend genannten Sachverhalte: + Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG-Flächen wird nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG-Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag	Es wird mitgeteilt, dass nach Durchsicht der Unterlagen keine Betroffenheit erkannt wird. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da nicht bekannt ist, dass durch die Planung BVVG-Vermögenswerte betroffen sind, kann von einer weiteren Behandlung der nebenstehenden Stellungnahme und einem darauf abgestellten Beschlussvorschlag abgesehen werden.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
26.	oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen. + Die BVVG geht davon aus, dass eine rechtzeitige Flurstücks- und -flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmenträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird. + Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BWG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. + Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG-Vermögensgegenstand eintreten sind, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor. + Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
26.	Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung. + Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen. + Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmenträger bzw. von ihm bevollmächtigten Dritten.		
28.	**Hauptzollamt Stralsund** **Stellungnahme vom 29. August 2018** Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. I BauGB merke ich zu dem Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar folgendes an: 1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. 2. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. I ZollVG i. V. m. § '1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen,	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich hierdurch jedoch keine.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
28.	dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.	Kenntnisnahme.	
30.	**Bergamt Stralsund** **Stellungnahme vom 30. August 2018** Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Es wird festgestellt, dass die von der Anregungsträgerin zu wahrenden Belange nicht berührt werden und dass keine Einwände oder ergänzende Anregungen vorgebracht werden.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
31.	**Straßenbauamt Schwerin** **Stellungnahme vom 04. September 2018** Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 02.08.2018, teile ich Ihnen mit, dass gegen die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche am Drewes Wäldchen" aus verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten:	Es wird festgestellt, dass keine Bedenken vorgetragen werden. Dies wurde durch die Anregungsträgerin im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nochmals bestätigt.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
31.	Die Straßenbäume auf der Westseite der L12 sind zu erhalten. Des Weiteren lehnt der Straßenbaulastträger Lärmschutzforderungen zu den Verkehrslärmimmissionen aus der L12 ab. Nach 4.2.7 der Unterlage soll ein Schallschutzgutachten erstellt werden. Dieses ist der Straßenbauverwaltung im Zuge der Bauleitplanung zur Prüfung der Berücksichtigung der Belange des Straßenbaulastträgers vorzulegen. In dieser schalltechnischen Untersuchung ist u.a. darzulegen, dass aus den Maßnahmen zur ,,Neugestaltung eines Knotens im Bereich der Schweriner Straße" an der L12 keine wesentliche Änderung nach §1(2) der BImSchV resultiert, die Lärmvorsorgemaßnahmen erfordern. Mit Vorliegen von wesentlichen Änderungen sind durch den Planungsträger Lärmschutzmaßnahmen für schutzwürdige Bebauungen zu treffen.	Zunächst wird festgestellt, dass der Flächennutzungsplan noch keine baulichen Eingriffe rechtfertigt. Auswirkungen auf Baumstandorte ergeben sich somit nicht. Einzelbäume im festgesetzten Straßenbereich der Schweriner Straße und im Mittelstreifen der Bürgermeister-Haupt-Straße wurden aber auch im Bebauungsplan nicht gesondert zum Erhalt festgesetzt, da sie bereits dem Schutzstatus des Alleenerlasses bzw. des Landesnaturschutz-ausführungsgesetzes MV zuzuordnen sind. Die Ablehnung von Lärmschutzforderungen zu den Verkehrslärmimmissionen aus der L 12 Schweriner Straße werden zur Kenntnis genommen. Im Nachgang an den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, auf den sich die nebenstehende Stellungnahme bezieht, wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt. Dieses wurde der Anregungsträgerin im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsicht vorgelegt. Auf das Plangebiet wirken hauptsächlich die Schweriner Straße (L 12) sowie die Bürgermeister-Haupt-Straße ein. Zwei lichtgeregelte Kreuzungen werden im Schallgutachten berücksichtigt. Für die Schweriner Straße und die Bürgermeister-Haupt-Straße sowie die neue öffentliche Straße liegen detaillierte Verkehrszahlen durch die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Klaeser vor. Die Schallemissionen und –immissionen des Straßenverkehrs wurden gemäß RLS-90 berechnet und die Schallemissionen im Gutachten mit dem Emissionspegel gekennzeichnet. Die Anteile für die mittlere stündliche Verkehrsstärke wurden nach RLS-90 aus DTV-Werten berechnet, welche Tabelle 5 des Schallgutachtens zu entnehmen sind. Die Steigung des Verkehrsaufkommens wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt, da diese 5% nicht übersteigt. Da sich mit der Neugestaltung des Knotens	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
31.	Für alle weiteren Bereich der L12 gilt: Diese sind als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzforderungen- und Maßnahmen werden damit nicht vom BImSchG geregelt. Ausreichender Lärmschutz für die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des B-Plangebiets ist durch den Planungsträger zu sichern.	(bzw. der zu erwartenden Verkehrsbelastung) die Werte nicht um 3dB(A) erhöhen oder neue durchgehende Fahrsteifen errichten werden, kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen. Kenntnisnahme.	
32.	**Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister** **Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung / Abt. Bauordnung** **Stellungnahme vom 24. August 2018** Zu o.g. Betreff geben wir unsere nachfolgende Stellungnahme aus verkehrsplanerischer Sicht: 1 .) Zufahrt Bürgermeister- Haupt-Straße - Straßenbegleitender Gehweg westlich anordnen 2.) Auffangparkplatz - durch die 'Lage nur bedingt geeignet die Funktion des Auffangparkplatzes zu übernehmen („versteckte" Lage, Transparenzdefizit) - Fremdnutzung durch Beschäftigte des SO zu erwarten	Es wird festgestellt, dass in einem Flächennutzungsplan regelmäßig nur die Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Somit wurde die Planstraße und auch keine sonstigen Verkehrsflächen in den räumlichen Geltungsbereich der FNP-Änderung aufgenommen. Es wird jedoch darüber informiert, dass der Straßenplanung im südlichen Bereich der Planstraße einen beidseitigen Gehweg und im nördlichen Bereich der Planstraße einen westlich angeordneten Gehweg vorsieht. Der nebenstehenden Anregung soll demnach entsprochen werden. Die Lage des dargestellten öffentlichen Parkplatzes wurde im Vergleich zu der Vorentwurfsplanung noch einmal verändert. So wurde der Standort mit dem Standort des Wohnmobilstellplatzes getauscht. Die	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.		Lage wird als positiv angesehen, zudem ist eine Ausschilderung denkbar. Fremdnutzung ist nicht zu befürchten, da im Bereich des SO 1 ausreichend Parkraum geschaffen wird.	
	3.) Belieferungskonzept - unklare Zuordnung - Rampen zur Entladung nicht alle anfahrbar	Die Anregungsträgerin kann davon ausgehen, dass keine Rampen vorgesehen werden, die nicht anfahrbar sind. Die konkrete Planung der Rampen ist jedoch nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sondern wird separat im Zuge der konkreten Erschließungsplanung erarbeitet.	
	4.) Erreichbarkeit des Hauptkundenparkplatzes in Richtung Bürgermeister- Haupt-Straße nicht gegeben; unbedingt für die Funktionsfähigkeit erforderlich	Die Zufahrt zum Kundenparkplatz des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ wird sowohl über die Schweriner Straße wie auch über die Planstraße, welche an die Bürgermeister-Haupt-Straße angebunden wird, möglich sein. Die nebenstehende Stellungnahme ist damit zurückzuweisen.	
	5.) Führung des G/R auf der Volkshausseite einbeziehen und auf den zukünftigen neuen Einmündungspunkt führen	Dem Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung gefolgt. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.	
	6.) Überfahrt zur Schweriner Straße 15 ist entsprechend dem Verkehrskonzept zu sichern einschließlich der Genehmigungsfähigkeit der Vorsignalisierung Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	Auch der nebenstehende Belang findet sich in der konkreten Erschließungsplanung wieder. Zudem wurde – zur Sicherung der Erschließung des Grundstückes Schweriner Straße 15 – im Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, welche über das SO „Einkaufszentrum“ und den Bereich des MI 2 führt. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.	
36.	**Deutsche Bahn AG** **Stellungnahme vom 09. August 2018** Mit Schreiben vom 02.08.2018 haben Sie uns gebeten, zum Bebauungsplan Nr. 68/17 sowie zur 54. Änderung	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
36.	des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben. Die DB Immobilien fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben. Die DB Netz AG stellt die Infrastruktur für den Bahnbetrieb zur Verfügung. Sie übernimmt damit diejenigen Aufgaben, die als Ausfluss der grundsätzlichen Bestimmungen Gemeinwohlcharakter haben. Dementsprechend ist die Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, entsprechend den Beschlüssen zur Neuordnung im Bahnbereich und ihre Auswirkungen auf das Bauplanrecht, Träger öffentlicher Belange. Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 68/17 sowie zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass gemäß der planerischen Darstellung die Lage der Geltungsbereiches der o.g. Planverfahren westlich der Bahnstrecke: (6441) Dömitz - Wismar bahnlinks abseits liegt. Durch den Bebauungsplan Nr. 68/17 sowie der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes sind uns weder Flächen der Deutschen Bahn AG bekannt, noch zukünftige Planungen unseres Unternehmens mittels der vorgelegten Unterlagen erkennbar.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Belange der Anregungsträgerin werden durch die Aufstellung der Bauleitplanung nicht berührt. Bedenken und Anregungen werden keine vorgetragen.	**Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
36.	Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Für die Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Haftung. Sollten Ihrerseits Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.	
37.	**Eisenbahn-Bundesamt** **Stellungnahme vom 03. August 2018** Ihr bezeichnetes Schreiben ist am 03.08.2018 bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltung - BEVVG) berührt. Nach Einsicht in die beigefügten Planunterlagen stelle ich fest, dass das Änderungsgebiet so ausreichend weit von der Bahnstrecke (Dömitz) Ludwigslust - Wismar (Strecken Nr. 6441) entfernt liegt, dass durch das Eisenbahn-Bundesamt zu vertretende Belange nicht berührt werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die von der Anregungsträgerin zu vertretenden Belange durch die Planung nicht berührt werden.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
38.	**Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern Stellungnahme vom 22. August 2018** Zur vorgelegten 54. Änderung des Flächennutzungsplanes" Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilpark und öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" habe ich keine Einwände. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Eisenbahnbetriebsanlagen Nichtbundeseigener Eisenbahnen. Mir sind auch keine Planungen Nichtbundeseigener Eisenbahnen bekannt, Eisenbahnbetriebsanlagen zu erwerben oder zu errichten. Nichtbundeseigene Eisenbahnen sind durch die Planung daher nicht betroffen. Zu meiner Entlastung sende ich Ihnen die eingereichten Unterlagen zurück.	Es wird festgestellt, dass keine Einwände zur Planung vorgetragen werden. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
40.	**Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck Stellungnahme vom 14. August 2018** Gegen den o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Zur Wahrung meiner Belange bitte ich folgendes in dem Bebauungsplan aufzunehmen: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßen-gesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung	Es wird zunächst festgestellt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen werden. Die weitergehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden in den Textteil zum Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) eingearbeitet. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich hierdurch nicht und die die Belange der Anregungsträgerin werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
40.	weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Ich bitte darum, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	beachtet. Der Bitte wurde gefolgt.	
41.1.	**Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar; Bereich Stadtreinigung / SG Grünflächenunterhaltung** **Stellungnahme vom 22. August 2018** Zu den oben aufgeführten Projekten möchten wir folgendes anmerken: Das Projekt, welches in den vorliegenden Unterlagen vorgestellt bzw. angedacht ist, würde aus Sicht des Bereiches Stadtreinigung die Möglichkeit bieten, eine öffentliche Entsorgungsmöglichkeit für Wertstoffe vorzusehen. Aus unserer Sicht liegt das Einkaufszentrum sehr zentral und würde Kunden als auch den in der Nähe liegenden Wohngebieten die Möglichkeit geben, Wertstoffe entsorgen zu können. Wir bitten nunmehr um die Prüfung dieser Option und um Beachtung bei der weiteren Planung.	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in Ihrer Sitzung am 19.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für vorliegende Bauleitplanung gefasst. Entsprechend dem Beschluss soll das Gebiet vorwiegend als Einzelhandelsstandort und Wohnstandort entwickelt werden. Grundlage des Aufstellungsbeschlusses stellte ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor des Areals und der Hansestadt dar, in welchem die Planungsgrundsätze und die städtebauliche Entwicklung des Areals geregelt sind. Die Umsetzung des Bebauungsplanes, welcher aus dem vorliegenden	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
41.1		Bebauungsplan zu entwickeln ist, entspricht der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und die Altlastensanierung einer Wiedernutzbarmachung der Fläche. Die Errichtung einer öffentlichen Entsorgungsstätte für Wertstoffe ist nicht Gegenstand des Vertrages und auch nicht innerhalb des SO Einkaufszentrum vorgesehen. Nach Rücksprache mit dem EVB wird als Standort für das Aufstellen von Wertstoffcontainern eine Fläche auf dem geplanten öffentlichen Parkplatz genutzt werden können.	
41.2.	**Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Stellungnahme vom 28. August 2018** Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, keine Einwände bestehen. Von den Bereichen Stadtreinigung (EVB) und Stadtverkehr und Infrastruktur Parkraumbewirtschaftung (EVB) sind die beigefügten Stellungnahmen zu beachten. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Es wird festgestellt, dass keine Einwände vorgetragen werden. Es wird festgestellt, dass keine Stellungnahme des EVB – Bereich Stadtverkehr und Infrastruktur vorliegt. Die Stellungnahme des Bereiches Stadtreinigung wurde in die Abwägung eingestellt. Auf die Behandlung der Stellungnahme wird verwiesen. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
42.	**Stadtwerke Wismar Stellungnahme vom 21. August 2018** Zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen uns folgende	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
42.	Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 02.08.2018 - Begründung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ,,Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilpark, öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet im Bereich Drewes Wäldchen", Vorentwurf, Stand: Juli 2018 - Planzeichnung (M 1 :5.000), Stand: 30.07.2018 Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH haben als Träger öffentlicher Belange folgende Anmerkungen und Hinweise zur oben genannten Flächennutzungsplanänderung: <u>1 . S. 18, Abschnitt 4. 1 . 1 ,,Technische Ver- und Entsorgung"</u> Die Ausführungen spiegeln nicht die notwendigen Maßnahmen zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser wieder. Es wurden keine ausreichenden Trassen für die Versorgungsleitungen bzw. Areale für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Die Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH bitten um eine Einbeziehung und zwingende Berücksichtigung dieser Belange in der zukünftigen Gebietsplanung.	Die Vorentwurfsunterlagen zum Flächennutzungsplan, auf die sich die Stellungnahme der Anregungsträgerin bezieht, wurden bereits im Juli 2018 erstellt. Der Vorentwurfsplanung fehlt es regelmäßig noch an der letztendlichen Planreife. Ziel und Zweck des Vorentwurfs / der frühzeitigen Beteiligung ist es, möglichst frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung zu informieren. Inzwischen ist die Planung gereift und die geplante Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde ausführlich in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellt. Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wird im Plangebiet eine Mittelspannungsleitung gelegt, an die alle Anlieger angeschlossen werden können. Die aktualisierte Planung wurde der Anregungsträgerin im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur	**Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
42.		Einsichtnahme und Möglichkeit zur Äußerung bereitgestellt. Zudem ist festzustellen, dass die konkrete Erschließungsplanung derzeit erarbeitet wird und die Anregungsträgerin in die Gespräche zur technischen Ver- und Entsorgung involviert ist. Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass die Stadt als künftige Eigentümerin der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, wie andernorts sonst auch üblich, allen betroffenen Versorgungsunternehmen regelmäßig den öffentlichen Straßenraum für die notwendige Leitungsverlegung und -führung kostenfrei zur Verfügung stellt, so dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann und die Belange des Versorgungsunternehmens und der Stadtwerke damit angemessen in der Planung berücksichtigt sind. Eine Planumsetzung ist so gesichert. Allerdings ist auch hinzuzufügen, dass die technische Ver- und Entsorgung eines Baugebietes nicht auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu regeln ist. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan.	
	2. S. 18, Abschnitt 4.1 .1 ,,Technische Ver- und Entsorgung"		
	In Bezug auf die Stromversorgung sind im relevanten Gebiet nicht nur Versorgungstrassen sondern auch Standorte für eine Trafostation im Bereich Einkaufszentrum und im Bedarfsfall eine Trafostation im Bereich Wohnbebauung einzuplanen.	Auch wenn die Standorte für Trafostationen nicht expliziert durch Planzeicheneintrag im Flächennutzungsplan festgelegt werden, werden diese bei der Erschließungsplanung dennoch berücksichtigt. Eine konkrete Verortung der „Flächen für Versorgungsanlagen“ erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).	
	Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums bis zur jetzigen Hundesportanlage verläuft ein Niederspannungskabel welches nicht weiter genutzt werden kann.	Kenntnisnahme.	
	3. S. 18, Abschnitt 4.1 .2 ,,Verkehr":		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
42.	Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Verkehrsknoten in der Schweriner Straße und in der Bürgermeister-Haupt-Straße sind Versorgungsleitungen Strom, Gas und Wasser betroffen. Die Planung der Verkehrsknoten muss zwingend mit der Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH abgestimmt und notwendige Umverlegungen geplant werden. 4. S. 18, Abschnitt 4. 1 .2 ,,Verkehr": Für die beschriebenen Parkplätze ist, auch im Zusammenhang mit der in Abschnitt 4.2.7 beschriebenen Immissionsproblematik zu prüfen, inwieweit und in welchen Bereichen Technische Anlagen für Elektromobilität berücksichtigt werden müssen. Hierzu sollten Anforderungen definiert und Maßnahmen festgelegt werden.	Die Anregungsträgerin ist in die Abstimmungsgespräche zur Gebietserschließung eingebunden. Im Zuge des Ausbaus der Verkehrsknoten wird in der Schweriner Straße die Umlegung diverser Leitungssysteme (Gas, Strom) der Stadtwerke Wismar erforderlich. Es gibt Überlegungen, den öffentlichen Raum hinter dem denkmalgeschützten Gelände an der Schweriner Straße für die neue Trasse der Leitungen zu nutzen. Diese Überlegungen sind im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren und ggf. mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Thematik Elektromobilität wurde im Bebauungsplan (verbindlichen Bauleitplan) berücksichtigt. So wurde u.a. festgesetzte, dass auf dem öffentlichen Parkplatz und innerhalb des festgesetzten SO Wohnmobilstellplatz „Elektrotankstellen“ (Ladesäulen) errichtet werden dürfen. Demnach ist auch für den öffentlichen Parkplatz und den Wohnmobilstellplatz ist eine Stromversorgung wesentlich. Neben der benötigten elektrischen Energie für Beleuchtung und das Gebäude auf dem Wohnmobilstellplatz ist für beide Gebiete auch die Errichtung von ausreichend Parkständen mit Ladesäulen vorgesehen. Werden diese Säulen jetzt noch nicht alle gestellt, sollte die Infrastruktur trotzdem durch Leerrohre und entsprechende Gestaltung der Stellflächen mit Platz für die Nachrüstung von Ladesäulen vorgehalten werden. Hierauf wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan bereits hingewiesen. Die nebenstehenden Anregungen finden somit bereits Berücksichtigung in der Bauleitplanung.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
42.	5. S.35, Abschnitt 4.3.2 ,,Wasserschutzgebiete": Das relevante Gebiet befindet sich teilweise in der zukünftigen TWSZ IIIB der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaGMV) verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten. Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 ,,Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser" unter Punkt 7 näher erläutert. Wir bitten Sie, die dort genannten Hinweise für die TWSZ IIIA zur Sicherung der Wassergewinnung zu beachten. Im Zuge der Neufestsetzung des Schutzgebietes wird es eine Wasserschutzgebietsverordnung geben, welcher als Anlage 2 ein Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen für das Schutzgebiet der Wasserfassung Friedrichshof anhängt. Die dort aufgeführten Punkte sind für das Gebiet zu beachten.	Mit der Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen und Erlass der geplanten Wasserschutzgebietsverordnung werden sich zukünftig Teilbereiche des FNP- und B-Plan-Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III B befinden. Hierauf wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan bereits hingewiesen. Die Belange des Trinkwasserschutzes sollten im Sinne der Hansestadt Wismar beachtet werden. Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der nach Feststellung des TWSG geltenden Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Die geplante Gebietsabgrenzung wurde zudem in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Die Belange der Anregungsträgerin sind somit bereits berücksichtig.	
43.	**Deutsche Telekom Technik GmbH** **Stellungnahme vom 10. August 2018** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Anbei die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne	Kenntnisnahme. Die Durchsicht der Bestandspläne ergab, dass sich im Plangebiet (im Bereich des Denkmals und des ALDI-Marktes) TK-Leitungen befinden. Ein entsprechender	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
43.	Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Gegen die o. g. (Änderung) haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.	Hinweis zum „Schutz von Versorgungsleitungen“ ist bereits integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung). Die Anregungsträgerin teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände gegen die Bauleitplanung bestehen.	
	Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die nebenstehende Stellungnahme betrifft den Darstellungsgehalt der Flächennutzungsplanänderung nicht. Grundsätzlich ist für die Erschließung des Plangebietes ist die Neuverlegung von TK-Einrichtungen erforderlich. Die Stadt als künftige Eigentümerin der öffentlichen Straßenverkehrsflächen stellt, wie andernorts sonst auch üblich, allen betroffenen Versorgungsunternehmen regelmäßig den öffentlichen Straßenraum für die notwendige Leitungsverlegung und -führung kostenfrei zur Verfügung, so dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann und die Belange des Versorgungsunternehmens damit angemessen in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt sind. Eine Planumsetzung ist so gesichert. Die konkrete Erschließungsmaßnahme ist jedoch nicht Aufgabe der Bauleitplanung – insb. nicht der vorbereitenden Bauleitplanung – und wird von einem Fachbüro für Erschließungsplanung erarbeitet. Das Fachbüro wird sich mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen.	
	Wir werden zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.	Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin auch zum Bebauungsplan Stellung nahm. Die Stellungnahme wurde in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Auf die Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan wird verwiesen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	**GDMcom mbH** **Stellungnahme vom 15. August 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt.
	Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:	Kenntnisnahme.	**Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
	*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.	Kenntnisnahme. Die Anhänge wurden gesichtet und werden nebenstehend wortgetreu wiedergegeben und entsprechend behandelt.	
	1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH (,,FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH (,,FGT'), der Erdgasversorgungsgesellschaff Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).	Kenntnisnahme.	
	2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungs-unternehmen zum 011.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich ,,Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH)	Kenntnisnahme.	

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	Potsdam	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1]	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
innogy Gas Storage NWE GmbH	Dortmund	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich ,,Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie ob der angefragte Bereich korrekt dargestellt ist.  Darstellung angefragter Bereich 1(SRID 4326 - Breite (N) 53,884873, Länge (E) 11,459676 [in Dezimalgrad]) Anlagen: Anhang Anhang - Auskunft Allgemein Zum Betreff: Bauleitplanung der Hansestadt Wismar 54. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unmittelbar im Plangebiet betroffene Versorgungsunternehmen wurden am Planverfahren beteiligt, auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen. Der angefragte Bereich deckt in etwa den Plangeltungsbereich der Flächennutzungsplan-änderung ab. Dem Anhang ist zu entnehmen, dass sich im Planbereich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s nebenstehend genannten	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilpark und öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" Reg.-Nr.: 13242/18 PE-Nr.: 13242/18 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen. GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH innogy Gas Storage NWE GmbH Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der	Anlagenbetreiber/s befinden. Einwände gegen das Vorhaben werden keine erhoben. Die Anregungsträgerin wurde im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Bauleitplanung beteiligt und erhielt somit erneut die Chance zu beurteilen, ob ihre Belange durch die Planung berührt werden. Die Anregungsträgerin teilte auch weiterhin mit, dass sich im angefragten Bereich ich keine Anlagen befinden und keine Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s laufen. Einwände gegen das Vorhaben wurde. Bei den nebenstehend aufgelisteten Anlagenbetreibern handelt es sich um Betreiber, bei denen die GDMcom nur für einen Teil der Anlagen für die Auskunft zuständig ist. Anlagen der nebenstehenden Betreiber - welche	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen der/des oben genannten Anlagenbetreiber/s, ggf. muss aber mit Anlagen der oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de) EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH Großbeerenstr. 181-183 14482 Potsdam innogy Gas Storage NWE GmbH Flamingoweg 1 44139 Dortmund <u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	durch die GDMcom verwaltet werden - befinden sich jedoch keine im Plangebiet. Das für die Erschließungsplanung beauftragte Fachbüro wird sich zum gegebenen Zeitpunkt mit den erforderlichen Versorgungsträgern in Verbindung setzen und alles weitere abstimmen. Unmittelbar im Plangebiet betroffene Versorgungsunternehmen wurden am Planverfahren beteiligt, auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen.	

Aufgestellt:
Lorsch, den 01.07.2021
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
i.A. M.Eng. Sebastian Mack

Hansestadt Wismar, den 01.07.2021
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar
- Bauamt -

Hansestadt Wismar
- Bauamt -

ANLAGE 1/III

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung am Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 68/17„Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“

54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Bearbeitet durch:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
01. Juli 2021

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
A 1	Bürger 1 – anonymisiert	21.06.2020	X						X
A 2	Bürger 2 – anonymisiert	16.07.2020	X						X
A 3	Bürger 3 – anonymisiert	12.07.2020	X						X
A 4	Bürger 4 – anonymisiert	14.07.2020	X						X
A 5	Bürger 5 – anonymisiert	16.07.2020	X						X
A 6	Bürger 6 – anonymisiert	26.07.2020	X						X
A 7	Bürger 7 – anonymisiert	28.07.2020	X						X
A 8	Bürger 8 – anonymisiert	28.07.2020	X			X		X	
A 9	Bürger 9 – anonymisiert	29.07.2020	X						X
A10	Bürger 10 – anonymisiert	29.07.2020	X						X
A11	Bürger 11 – anonymisiert	31.07.2020	X						X
A12	Bürger 12 – anonymisiert	28.07.2020	X						X
A13	Bürger 13 – anonymisiert	28.07.2020	X						X
A14	Bürger 14 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A15	Bürger 15 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A16	Bürger 16 – anonymisiert	01.08.2020	X						X
A17	Bürger 17 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A18	Bürger 18 – anonymisiert	02.08.2020	X			X		X	
A19	Bürger 19 – anonymisiert	03.08.2020	X			X		X	
A20	Bürger 20 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A21	Bürger 21 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A22	Bürger 22 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A23	Bürger 23 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A24	Bürger 24 – anonymisiert	23.07.2020	X						X
A25	Bürger 25 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A26	Bürger 26 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A27	Bürger 27 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A28	Bürger 28 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A29	Bürger 29 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A30	Bürger 30 – anonymisiert	03.08.2020	X						X

1 - Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen
2 - Stellungnahmen ohne Anregungen / mit Hinweisen
3 - Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise
4 - Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung
5 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag berücksichtigt
6 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag teilweise berücksichtigt
7 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag nicht berücksichtigt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A	**Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen**		
A 1	**Bürger 1 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 21. Juni 2020** Wir lehnen die Planung eines Shoppingcenters auf dem HEVAG-Gelände ab und unterstützen die Entwicklung eines ökologischen bürgerzentrierten Stadtquartiers.	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat sowohl mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem darauf aufbauenden Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen benannt. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck je-	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 1		doch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird.	
A 2	**Bürger 2 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 16. Juli 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung möchte ich mich mit diesem Brief als Wismarer Bürgerin und als ortsansässige Landschaftsarchitektin zu den öffentlich ausgelegten Unterlagen im Bezug auf das HEVAG Gelände äußern. **1. Chance zur Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers**	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	Die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte und für Bauleitpläne anzuwendende nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist bei der ausliegenden Planung nicht zu sehen. Schon in meiner Stellungnahme während der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung habe ich gefordert, dass die Stadt ihrer Planungshoheit nachkommt und unter Beteiligung der Bürger ein nachhaltiges langfristig gedachtes Stadtquartier anstelle des Einkaufszentrums plant: generationsübergreifendes Wohnen in fußläufiger Entfernung zur Altstadt, das sich in das grüne Umfeld zwischen Kuhweide, Dreweswäldchen und Kleingärten integriert. Neue Formate wie Baugruppen oder ein autofreies Wohnprojekt könnten hier ausprobiert werden.	Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Auch stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Plangebiet werden großflächig Altlasten saniert, wodurch das Gebiet nachhaltig nutzbar gemacht wird. Zudem reagiert die Planung auf die akute Nachfrage nach Wohnraum und Flächen für den ruhenden Verkehr, auf die steigende die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und sie reagiert auf ein Versorgungsdefizit in Wismar. Die Planung sieht die Errichtung von Gründächern im Bereich SO 1 und eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen vor. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. An dieser Stelle könnten diverse weitere Punkte aufgezählt werden, die allesamt für eine nachhaltige Planung sprechen, es ist aber davon auszugehen, dass spätestens jetzt offenkundig ist, dass der Nachhaltigkeitsaspekt Berücksichtigung in der Planung findet. Wenn die Anregungsträgerin rügt, dass die Stadt ihre Planungshoheit nicht wahrnimmt, verkennt sie, dass die Stadt genau dies mit der vorliegenden Bauleitplanung macht. Sie hat den Bedarf unterschiedlicher Nutzungen erfasst und diese Bedarfe auf den Flächen im Plangebiet verfügbaren Flächen untergebracht. Die Anregungsträgerin hat sich augenscheinlich sehr genau mit den Bauleitplanunterlagen auseinandergesetzt. Somit dürfte ihr nicht entgangen sein, dass eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv ist. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Neue Geh- und Radwegeverbindungen werden mit Umsetzung der Planung geschaffen und durch die Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen wird ein sensibler Übergang zu dem Biotop der Kuhweide geschaffen. Das Drewes Wäldchen wurde zur Sicherung einer wertvollen ökologischen Funktion in den Bebauungsplan aufgenommen. Die nach dem Baugesetzbuch vorgesehene Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	Obwohl Herr Senator Berkhahn in der Fragestunde der Bürgerschaftssitzung vom 31.06.2018 von geplantem Wohnraum auf dem ehemaligen HEVAG Gelände (auch über den Geschäften) gesprochen hat, ist die Wohnnutzung im ausgelegten Projektentwurf nur noch in der südwestlichen Ecke des Plangebiets zu finden, die durch den Lärm der Bgm-Haupt-Straße und die angrenzenden Sportflächen am wenigsten dafür geeignet ist. Durch die schlechte Nutzungsanordnung mussten sogar Lärmschutzwände eingeplant werden. Bei der Planung eines neuen Stadtquartiers sollte die Lücke zwischen den Bestandsbiotopen Kuhweide und Dreweswäldchen einen öffentlichen Grünraum enthalten, der allen Bürgern ermöglicht, von der Schweriner Straße über einen neuen Geh/Radweg durchs Grüne die Sportstätten (z.B. Kurt-Bürgerstadion/Wonnemar), die Hochschule und das Theater zu erreichen. Gleichzeitig könnten in diesem Grünraum neue Spiel-	Bereits am 30.11.2017 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar den Beschluss zur Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Als Anlage des Beschlusses war der vorgesehene räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung sowie die räumliche Anordnung der vorgesehenen Bauflächen abgebildet. Der Anlage ist zu entnehmen, dass es bereits am 30.11.2017 der politische Wille war, das ehemalige HEVAG-Gelände primär für den großflächigen Einzelhandel vorzusehen. Die Wohnbebauung war bereits zu diesem Zeitpunkt im Süden des Geltungsbereiches - auf dem derzeitigen Grundstück des Aldi-Marktes und nordöstlich des bestehenden Aldi-Marktes – vorgesehen. Aus Gründen des Walderhalts (Nachhaltigkeit) wurde die Fläche des Wohngebietes im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung noch einmal verkleinert. Dennoch werden auf der Wohngebietsfläche etwa 80 bis 100 neue Wohneinheiten entstehen. Die Lärmschutzwand ist nicht unmittelbar an der Wohngebietsgrenze angeordnet. Zwischen dem Wohngebiet und der Lärmschutzwand wird eine Straßenverkehrsfläche und eine mit Vegetation bestückte Grünfläche liegen. Zudem ist die Lärmschutzwand auf im oberen Bereich als Glaswand auszubilden. Die Anordnung der Lärmschutzwand sichert die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und bringt keinesfalls eine erdrückende Wirkung mit sich. Auch wenn die Plangeberin (Hansestadt Wismar) erfreut darüber ist, nach etwa 25 Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Altlastensituation im Plangebiet annimmt und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte, obliegt die Planungshoheit und die Entscheidung über den Erlass der Bauleitplanung uneingeschränkt der Hansestadt Wismar. Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept ist somit nicht ausschließlich das Konzept	

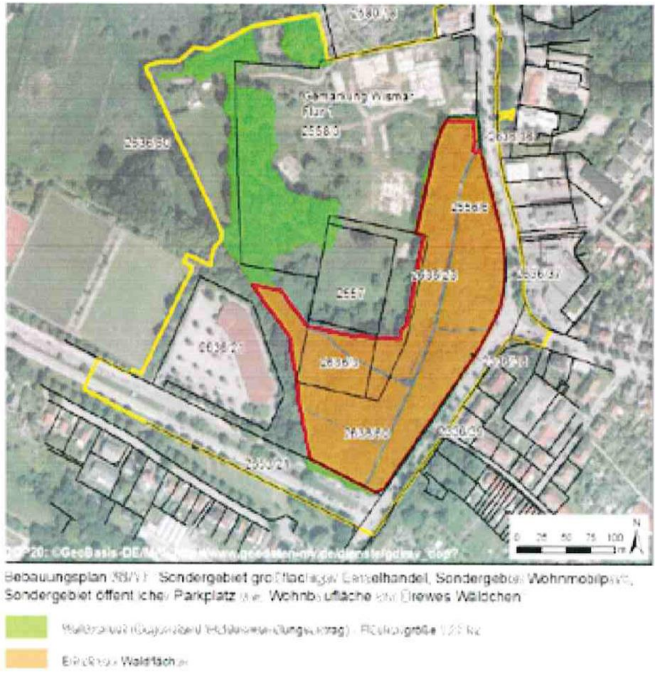
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	oder Skateanlagen oder Maßnahmen für Starkregenereignisse ihren Platz finden. All diese Nutzungen, die in der Altstadt Mangelware sind, werden nicht in der Investorenplanung berücksichtigt, denn dieser ist nicht an Stadtentwicklung, sondern an Gewinnmaximierung interessiert.	des Investors sondern wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als städtebauliches Ziel verfolgt. Letztendlich beabsichtigt die Hansestadt Wismar im Plangebiet nicht nur Baugebiete, sondern auch öffentliche Flächen (öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünflächen) zu installieren. Die Ausstellung der Bauleitplanung bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt. Der Erhalt wertvoller Gehölzbestände (Drewes-Wäldchen) sowie der Erhalt von umgebenden Waldflächen ist Bestandteil der Planung und Gegenstand der Forderungen beteiligter Behörden. Aus diesem Grund ist die zur Verfügung stehende Fläche für den Einzelhandel eingeschränkt. In einem Park / öffentlichen Grünraum (unversiegelte Fläche) käme es zum direkten Kontakt mit den Altlasten (Wirkungspfad Boden - Mensch). Somit wären erhebliche Bodensanierungen für das Gebiet notwendig, welche der derzeitige Investor nicht übernommen hätte, da die Schaffung einer Parkanlage nicht seinem Interesse entspricht. Somit wäre der Investor wohl gänzlich von seiner Planung an dem Standort zurücktreten. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spielen und es hier zu einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor übernehmen. Da die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen. Jedoch konnte mit der Planung ein gewisser Kompromiss erzielt werden. So bleibt das Drewes Wäldchen auch mit Umsetzung der Planung vollständig erhalten und insb. zwischen dem SO Einkaufszentrum und dem geplanten Wohngebiet wurden öffentliche Grünflächen vorgesehen, die von Geh- /Radwegen begleitet werden.	

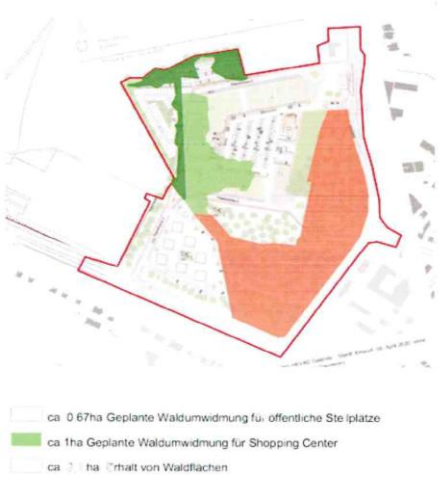
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		Eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Drewes Wäldchen bis zur neuen Erschließungsstraße (Anbindung: Höhe nordöstlich der Sportplätze) ist ebenso vorgesehen, wie die Errichtung einer Spielfläche. Die vorgesehene Wegeverbindung verläuft unterhalb des festgesetzten Sondergebietes Einkaufszentrum, entlang von festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Der auszubauende Weg schließt in diesem Bereich an eine bestehende Fußwegeverbindung an, welche abseits der Bürgermeister-Haupt-Straße verläuft und bis zum Kurt-Bürger-Stadion führt. Die Durchgängigkeit der Grün- und Wegeverbindung ist somit sichergestellt. Die Gestaltung der Grünflächen ist nachfolgend der Bauleitplanung zu planen. Die Errichtung einer Skateanlage ist nicht beabsichtigt. Ein moderner und ausreichend großer Skater-Park entsteht hingegen auf der Grün- Sport- und Spielfläche am Kagemarkt.	
	2. Donut Effekt und Konkurrenz für die Geschäfte der Altstadt Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar hat bereits 2012 eine Übersättigung mit Einzelhandelsflächen im Wismarer Stadtumlandraum festgestellt. In Wismar beträgt die Verkaufsfläche pro Einwohner 2,24 m², im vgl. dazu liegt der bundesdeutsche Mittelwert bei 1,4 m² pro Einwohner. Die Verkaufsfläche in den beiden angrenzenden Teilbereichen Altstadt + Wismar Süd betrugen schon 2012 zusammen 31.500 m² [1], was einem Wert von 2,8m²/Einwohner (in diesen Teilbereichen) bedeutet. Bei einer Erhöhung um die geplanten 12.000 m² des Investors würde sich der Wert auf 3,87m²/Einwohner erhöhen, welches mehr als das 2,7 fache des Bundesdurchschnitts darstellt und vergleichbar mit Trier ist Dieses „Overstoring" kann nicht gut sein für die eigentümergeführten Geschäfte der Innenstadt, die einen Kundenabzug zum neuen Shopping Center und anschließende Schließung ihrer Geschäfte	Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine „Übersättigung mit Einzelhandelsflächen" feststellt, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	befürchten, denn die Kaufkraft außerhalb der Touristenhochzeit liegt deutlich niedriger in Wismar als im bundesdeutsche Durchschnitt.	zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen.	
	Auch die Bundesstiftung Baukultur warnt vor diesem Donut-Effekt und den damit einhergehenden negativen Folgen für Umwelt, Wirtschaft und Lebensqualität, die eintreten, wenn dem ausgebluteten Ortskern ein Ring von Einfamilienhaussiedlungen, Gewerbegebieten und Supermärkten umgelegt wird [2]. Auch den Auszug von Edeka aus der Schweriner Straße sehe ich kritisch, denn dies könnte als Katalysator den Auszug von anderen Geschäften bewirken. Als Folge würde es eine weitere leerstehende Einzelhandelsimmobilie ähnlich wie das Promenadencenter auf dem Friedenshof geben. Das wäre dann wirklich ein städtebaulicher Missstand am Eingang zur Altstadt.	Der zitierte Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich	

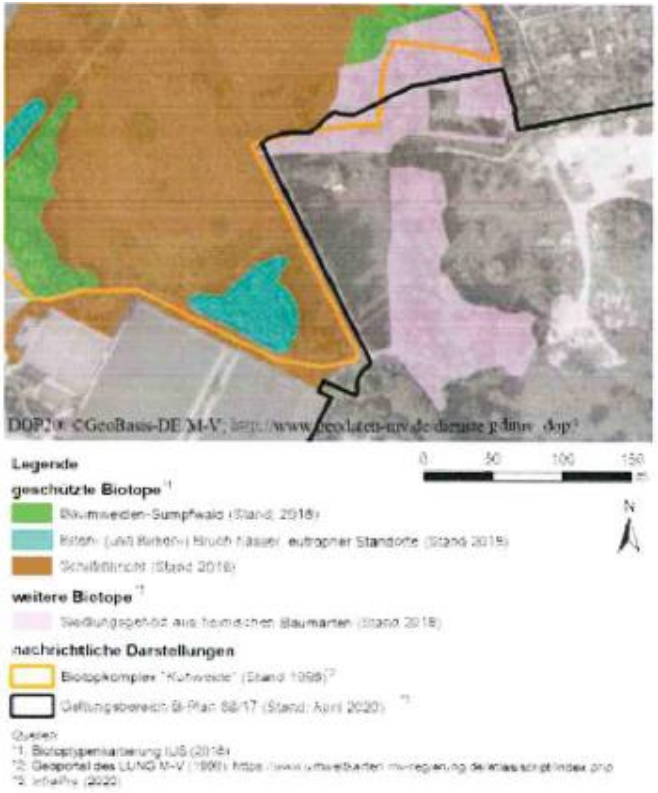
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Nicht unerwähnt bleiben soll, dass die Hansestadt Wismar Wert darauf gelegt hat, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist.	
	Weiterhin empfiehlt die Bundesstiftung Baukultur, auf großflächige Flächenversiegelung zu verzichten und qualitative Architektur und Freiflächen zu planen. Diese Qualität ist in den Visualisierungen des Investors auf S.28 der Begründung zum B-Plan nicht zu erkennen, da auf dem dargestellten Parkplatz nicht ein einziges Auto dargestellt ist. Diese fehlende Darstellung kommt einer Manipulation gleich, denn die dargestellte Platzqualität ist ohne 300 parkende Pkws natürlich eine komplett andere als die Realität mit einem belegten Parkplatz.	Auf die notwendige Altlastensanierung, mit Folge einer nachfolgenden großflächigen Versiegelung, wurde bereits hingewiesen. Die Versiegelung ist hier jedoch nicht negativ zu betrachten, denn stellt die Grundlage zur Wiedernutzbarmachung der Fläche dar. Grundsätzlich ist die großflächige Versiegelung des Projektes allerdings zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Die „fehlende“ Darstellung von Autos auf dem geplanten Parkplatz als Manipulation zu bewerten ist sicherlich nicht korrekt. Denn das abgebildete städtebauliche Konzept bildet die Grundzüge der Planung ab und ist als ein Teil der Begründung zur Bauleitplanung zu werten. Auf das Erfordernis der Versiegelung wird in der Begründung genau so eingegangen wie auf das Erfordernis der Baumpflanzungen für errichtete Stellplätze.	
	3. Waldverlust Der Plan auf S. 50 der Begründung zum B-Plan zeigt deutlich, dass zwar das Dreweswäldchen (ca. 5, 1 ha) erhalten wird. Gleichzeitig muss aber eine andere Waldfläche von 1,67ha, die auf S.42 des gleichen Dokuments	Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten identifiziert wurde, umgewidmet und gefällt werden muss. Entsprechend §15, Abs. 1 Landeswaldgesetz MV (LandWaldG) darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Diese Genehmigung lag den einsehbaren Unterlagen nicht bei, es wird nur davon gesprochen, dass die Forst dieses „In Aussicht gestellt hat". Generell ist die Umwandlung von Waldflächen aber nur bei einem besonderen öffentlichen Interesse möglich. Abbildung 2 zeigt aber in der Überlagerung der Waldverlustfläche und der Investorenplanung, dass ca. 1 ha der Waldverlustfläche auf dem Flurstück des Investors liegt, also das rein private Interesse des Investors der Grund für die Umwandlung ist.	Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung).	
	Weitere 0,67ha Wald müssen für den öffentlichen Parkplatz und Wohnmobilstellplatz umgewandelt und gefällt werden, wobei mir völlig unverständlich ist, wie die 130 dargestellten öffentlichen Stellplätze ein besonderes öffentliches Interesse darstellen, da z.B. das erst kürzlich fertig gestellte Parkhaus im Hafen unter Unterbelastung leidet und das Parkraumbewirtschaftungskonzept ausreichend erklärt, dass ein Abstand von 300m zwischen Parkplatz und Ziel nicht überschritten werden soll. Dieser Abstand wird bei der geplanten Platzierung des Parkplatzes weder zum Kino, noch zur Kita, noch zu den Arbeitsplätzen im Rathaus eingehalten. Es muss daher	Der nördliche Bereich wird als öffentlicher Parkplatz überplant. Im Bereich südlich der Altstadt werden unbestritten Parkplätze benötigt und der Planstandort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Geeignete Alternativflächen stehen keine zur Verfügung. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszu-	

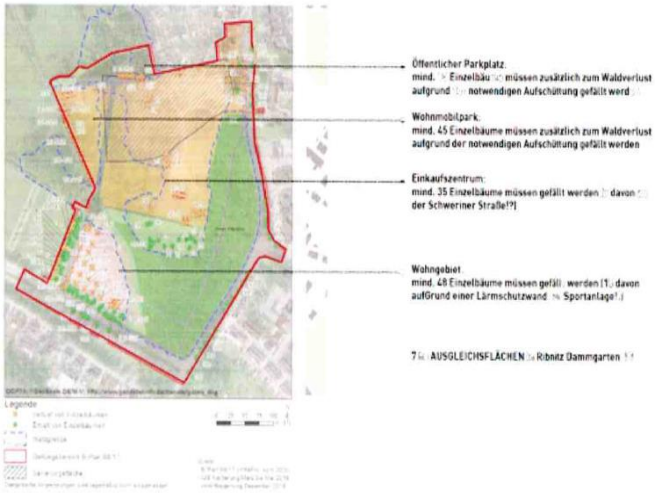
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	mit einem weitern ungenutzten Parkplatz gerechnet werden, der eine völlig sinnlose Versiegelung darstellt. [1] Regionales Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar von Junker und Kruse von 2012, S. 24 [2]"Besser Bauen in der Mitte, ein Handbuch zur Innenentwicklung", Herausgeber Bundesstiftung Baukultur, S.27  Bebauungsplan XB/17: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Erwes Wäldchen Abbildung 1: Auszug aus der Begründung zum B-Plan, S. 50	gehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	Sollte das Einkaufszentrum wirklich gebaut werden, müsste dieser Wald auch als Puffer zum benachbarten Biotop erhalten werden, da nur so die negativen Auswirkungen durch Lärm und Verschmutzung der 15LKW- und 6755 Pkw-Fahrten pro Tag[3] der Artenvielfalt im geschützten Biotop nutzen würden. Eine Heckenpflanzung, die im Umweltbericht auf S.40 als Puffer und Ausgleich vorgeschlagen wird, kann auf keinen Fall eine Pufferfunktion eines bestehenden Waldes übernehmen. Gerade in diesem Jahr wurde auch vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt und der Arbeitsgemeinschaft Kommunalwald eine gemeinsame Schweriner Erklärung herausgegeben, die neue Impulse und finanzielle Anreize für den Erhalt und die Waldmehrung in MV bewirken soll. Umso unverständlicher ist der Vorschlag zu einer Waldumwandlung mit der Begründung von Stellplätzen. [3] Begründung zum B-Plan, Seite 36  	Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin werden in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Aufgrund der waldrechtlichen Restriktionen, die auch entsprechende Abstandsflächen von Nutzungen zur Waldgrenze beinhalten, lässt eine weitere Reduktion der nutzbaren Fläche eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu. Gleichzeitig wird das Risiko stofflicher Belastungen aus den Bodenbelastungen des früheren Gaswerks durch die Sanierungsmaßnahmen des Investors deutlich reduziert. Auf die Waldumwandlung zwecks der Errichtung des öffentlichen Parkplatzes wurde bereits eingegangen.	

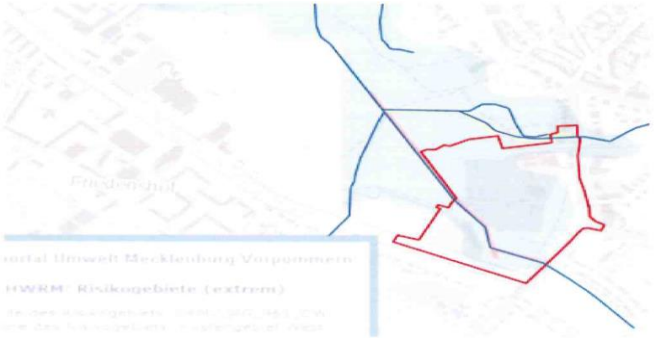
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	**4. Eingriffe ins Biotop Kuhweide** Die Abbildung 3 aus dem Gutachten Geschütze Biotope zeigt eindeutig, dass es im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Überlagerung mit dem geschützten Biotopkomplex Kuhweide (gelbe Linie) kommt. Dass es sich nicht um einen Eingriff in das bestehende Biotop handelt, wird damit begründet, dass sich seit 1996 Siedlungsgehölze im östlichen Bereich der Kuhweide ausgedehnt haben, die nicht unter den gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG M-V fallen. Es wird aber im Gutachten nicht erwähnt, dass dieses Siedlungsgehölz sehr wohl nach LandWaldGesetz unter Schutz steht somit trotzdem ein Eingriff vorliegt. Die Betrachtung im Gutachten ist demnach unvollständig. Das gleiche gilt für den Eingriff in das Landschaftsbild. Der Umweltbericht kommt auf Grund der Vorbelastungen auf dem HEVAG Gelände zu dem Schluss, dass sich durch das Projekt keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben[4]. Dieses wurde durch keinerlei stichhaltige Analyse und Bewertungen belegt. Veröffentlichungen des BfN haben aber verschiedene Bewegungsmethoden auf ihre Objektivität und Reliabilität geprüft und empfehlen z.B. die Methode nach Leitl 1997 oder die Methode-nach Roth 2006[5]. Eine Aussage ohne anerkannte Bewertungsmethodik ist anzuzweifeln. Jeder Wismarer, der jetzt durch die Kuhweide geht, und Wald an seiner östlichen Grenze wahrnimmt, wird bestreiten, dass es sich das Landschaftsbild nach der Fällung nicht ändert. Um dies zu widerlegen, müssten Fotomontagen aus Perspektive der bestehenden Fußwege mit Vorher-nachher-Vergleich vorgelegt werden. [4] Umweltbericht, S. 46	Die Abgrenzung des nach Landeswaldgesetz geschützten Waldes erfolgte gemeinsam mit der zuständigen Forstbehörde. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach die Forstbehörde für die Abgrenzung der Waldflächen zuständig ist. Die vom Landesforst bestimmte „Ist-Waldfläche“, welche auch im Bebauungsplan dargestellt wurde, überlagert das geschützte Biotop nicht. Das Biotop befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bauleitplanung. Die Anregungsträgerin setzt „Vornutzung“ mit „Vorbelastung" gleich. Wie im Umweltbericht auf S. 33 dargestellt handelt es sich um eine im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die mit Resten der Vornutzung des ehemaligen Gaswerks versehen ist und die von Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung umgeben ist. Auf S. 46 des Umweltberichtes wird ausgeführt, dass vom Vorhaben Gewerbebrache und Sukzessionsfläche betroffen ist. Die Fläche ist umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Das Vorhaben wird durch Pflanzmaßnahmen in die umgebende Landschaft integriert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	[5] Michael Roth und Elke Bruns: Landschaftsbildbewertung in Deutschland, Herausgeber Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen + Institut für nachhaltige Energie- und Ressourcennutzung (INER)  *Abbildung 3 [6]: Darstellung der geschützten Biotope*		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	**5. Fällungen von Einzelbäumen** Aus der Abbildung 4 lassen sich die Bäume zählen, die zur Fällung vorgesehen sind. Zusätzlich zu den vorgesehenen 1,67ha Waldrodungen sollen noch 138 Einzelbäume gefällt werden, und das in einer Stadt, die auf Grund des mittelalterlichen Stadtgrundrisses und UNESCO Welterbe Status mit deutlichem Baummangel zu kämpfen hat. Es wird bei Bauausschusssitzungen von Seiten der Verwaltung immer wieder betont, dass es in Wismar keine Flächen zum ökologischen Ausgleich im Stadtgebiet gibt. Auch bei diesem Bauvorhaben sollen wieder 7ha Ausgleichsflächen in Ribnitz-Dammgarten geschaffen werden. Von diesem Ausgleich haben weder die Bürger der Stadt einen Vorteil noch die anderen Lebewesen, denen auf Grund der Baumfällungen der Lebensraum entzogen wird. Jeder Baum, der gefällt wird, ist ein Baum weniger, der uns Bürgern der Stadt als Sauerstofflieferant zur Verfügung steht. Bäume binden CO2 und dienen der Kühlung im Stadtraum durch die Verdunstung über die Blattoberflächen. [6] Gutachten Geschütze Biotope (Anlage 4 zum Umweltbericht), Seite 6	Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Einzelbäume werden allesamt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	 Abbildung 4 [7]: Einzelbaumverluste außerhalb des Waldes Die Begründungen für die Baumfällungen sind ebenso zu hinterfragen: Eine Lärmschutzwand allein fordert 48 Fällungen. Diese Lärmschutzwand ist total überflüssig, da es sich nicht um Schulsport, sondern um Vereinssport handelt und der Lärm in der Bgm-Haupt-Straße dürfte um ein Vielfaches höher sein als die Trainingseinheiten am Nachmittag.	mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Nach dem vorliegenden Schallgutachten entstehen durch den Verkehrslärm der Bürger-meister-Haupt-Straße Emissionspegel von 51,4 dB(A) nachts bis zu 59,6 dB(A) am Tag. Durch die direkt an das geplante Wohngebiet angrenzenden Sportanlagen (Bolzplätze) entstehen dagegen mittlere Emissionswerte von 98 dB(A). Die Nutzung der Plätze findet zu Spitzenzeiten von 08 bis 21 Uhr statt. Weitere Lärmbelastungen entstehen durch das Kurt-Bürger-Stadion (94 dB(A) bis 118,7 dB(A)), die Handball-Außenplätzte (96 dB(A) sowie durch den Basketball/Streetballplatz (87 dB(A) bis 107 dB(A). Somit ist die Lärmbelastung durch die Sportanlagen deutlich größer als durch den Verkehrslärm der Bürgermeister-Haupt-Straße. Es kommt zur Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach der 18.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		BImSchV. Dies rechtfertigt die Errichtung der Lärmschutzwand, welche auch im Schallgutachten in Kapitel 10.2. explizit gefordert wird. Wie die Anregungsträgerin jedoch zu der Annahme kommt, zur Errichtung der Lärmschutzwand werden 48 Bäume gerodet, ist fraglich. In der Eingriffsbilanz des Büros IUS aus Potsdam wird von der Rodung von 19 Bäumen ausgegangen. Der Baumverlust wurde in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung entsprechend berücksichtigt und durch die Neupflanzung von Bäumen u.a. innerhalb des Wohngebietes ausgeglichen.	
	6. Versiegelung und Veränderung des hydrologischen Systems / Überflutungsrisiko Abbildung 5 veranschaulicht, dass nahezu das gesamte B-Plan-Gebiet im Hochwasser-Risikogebiet liegt. Dadurch werden Aufschüttungen für den Parkplatz und Wohnmobilpark aus Gründen des Hochwasserschutzes notwendig. Diese Änderungen der Topografie haben wiederum Einfluss auf den Wasserhaushalt des sensiblen Feuchtbiotops Kuhweide und auf den Baumbestand, denn die Bestandsbäume müssen wegen der Aufschüttungen gefällt werden (vgl. Abs. 5). Die großflächige Versiegelung des Projektes (mit ca. 65%) führt zu einem Anstieg des Regenwasserabflusses von versiegelten Flächen. Das Starkregenereignis vom 30.6.20 hat gezeigt, dass bereits heute die Gräben der Kuhweide bei einem Starkregenereignis überlastet sind. Eine weitere Versiegelung muss daher unbedingt lokale Maßnahmen zur Entlastung der Gräben und zur Eindämmung von Schäden an gebauten Strukturen vorsehen. Diese Maßnahmen sind bisher nicht im B-Plan als Festlegungen berücksichtigt und müssen ergänzt werden. Als Maßnahmen zur Starkregenvorsorge sollte die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung Anwendung finden. Dieses Konzept beinhaltet verschiedene Bausteine, die allesamt darauf abzielen, den Niederschlag dort wo er anfällt (dezentral) und oberflächennah zu bewirtschaften	Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Auswirkungen auf den Baumbestand ergeben sich aus der Bodensanierung sowie der Nutzungsänderung in dem Bereich und gehen nicht auf Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zurück. Alle Auswirkungen auf den Baumbestand sind im Umweltbericht berücksichtigt. Baumverluste werden nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Über Maßnahmen wie Muldensysteme zur Regenwasserversickerung, Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung, Gründächer oder wasserdurchlässige Beläge, wird das Regenwasser verdunstet, versickert und dezentral zurückgehalten. [7] Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach HZE, Anlage 2 zum Umweltbericht, S.16  Abbildung 5: Überlagerung des B-Plangebiets mit der Abbildung 21 aus der Begründung zum BPlangebiet[8] **<u>7. Bodensanierung</u>** 7.1 Im Umweltbericht wird auf S. 10 auf die Bodenkontamination und die vorliegenden umfangreichen Bodengutachten hingewiesen und das ein Bodenaustausch vorgeschlagen wurde. Auf S. 28 wird weiterhin aus dem Bodengutachten von Krauss und Coll von 2018 zitiert und es werden die hauptsächlichen Kontaminanten PAKs, Cyanide, MKWs und BTEX genannt. Es wird außerdem erwähnt, dass die Bodenbelastungen primär in	laut Entwässerungskonzept unterirdisch in großdimensionierten Stauraumkanälen innerhalb der Verkehrsflächen zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Teilweise wird eine Vorbehandlung notwendig. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) sowie dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Nachgelagert der Bauleitplanung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Akteuren erneut abgestimmt. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	den obersten 2m angetroffen wurden. Im Sanierungsplan wird der Bodenaustausch des obersten Bodenmeters und der Aushub des 2. Bodenmeters in Bereichen mit Belastungen empfohlen. In der Planzeichnung (Anlage 1a) sind bezüglich der Bodenkontamination in rosa das Sanierungsgebiet gekennzeichnet und in hellblau das Altlastenverdachtsgebiet. Auffällig ist aber, dass das Sanierungsgebiet, für das bei Baugenehmigungsverfahren die Bereinigung des Bodens nachgewiesen werden muss, genau an der Flurstücksgrenze des Investors endet. Es erscheint mir äußerst unwahrscheinlich, dass die Bodenbelastung von PAKS und Cyaniden gerade an der Flurstücksgrenze aufhört. Nach logischem Menschenverstand wird die Verschmutzung auch auf der anderen Seite der Grenze, also auf dem städtischen Grundstück, welches durch den neuen Öffentlichen Parkplatz und Wohnmobilstellplatz bebaut werden soll, weitergehen. [8] Begründung des B-Plans, S.64 In den Textlichen Festsetzungen zum B-Plan (Anlage 1b) wird unter C Kennzeichnungen (S 19/20) dann auf die Sanierungsanordnung vom StALU vom Februar 2019 eingegangen. Demnach soll der Boden im Sanierungsgebiet flächendeckend mindestens bis zu 1,50m Tiefe komplett ausgetauscht werden. Die Flächen auf den städtischen Grundstücken ((Wohnmobilstellplatz und öffentl. Parkplatz) sind als Kontaminationsverdachtsflächen gelistet aber es haben dort noch keine Sondierungen stattgefunden, und damit liegt kein Nach-	Die an den inzwischen sanierten Bereich angrenzenden Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes wurden, wie von der Anregungsträgerin vernommen, als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Auch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) geht davon aus, dass im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des geplanten Wohnmobilstellplatzes Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Das StALU teilte auf Anfrage jedoch mit, dass unter Beachtung der günstigen geologischen und hydrologischen Voraussetzungen von diesen altlastenverdächtigen Flächen mit der geplanten Nutzung, bei Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, keine Gefahr für schutzwürdige Güter ausgehe. Dem Bebauungsplan ist ebenfalls zu entnehmen, dass bauliche Eingriffe innerhalb der Altlastenverdachtsflächen erst zulässig sind, wenn der Altlastenverdacht auf Ebene des Bauantragsverfahrens widerlegt wurde oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1-Gebietes inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	weis einer Belastung vor. Wird der B-Plan trotz der fehlenden Untersuchungen entsprechend des jetzigen Entwurfs beschlossen, werden Tatsachen und Baurecht für die städtischen Grundstücke geschaffen, die eine nachträgliche Bodensanierung deutlich erschweren. Dies ist ein meinen Augen sehr zu kritisieren, denn jeder Grundstückseigentümer ist dafür verantwortlich, dass von seinem Grundstück keine Gefahren ausgehen. Die Herangehensweise „Keine Untersuchung = Keine Bodenbelastung" ist in meinen Augen fahrlässiges Handeln, da es sich nachgewiesener maßen um eine Verdachtsfläche handelt. Außerdem ist der Plangeber (die Gemeinde) bei B-Plan-Verfahren verpflichtet, allen Dingen nachzugehen, die mit dem B-Plan und seiner Rechtskräftigkeit zusammenhängen. Fehlende Bodenuntersuchungen auf einer Kontaminationsverdachtsfläche sprechen dieser Verpflichtung entgegen. 7.2 Aus dem Umweltbericht ist nicht ersichtlich, welche genauen Vorgaben die Sanierungsanordnung dem Investor macht und ob diese Vorgaben den Empfehlungen des Bodengutachtens (Krauss und Coll von 2018) folgen. Aus diesem Grund ist es notwendig, die Sanierungsanordnung und auch den abschließenden Sanierungsbericht (der noch nicht vorliegt, da die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist) unbedingt als weitere Anlage dem B-Plan hinzuzufügen. Nur so kann bei zukünftigen (auch baulichen) Veränderungen auf dem Grundstück nachvollzogen werden, an welchen Stellen und bis zu welcher Tiefe Bodenaustausch stattgefunden hat. **8. Unvollständigkeiten im Fachbericht Artenschutz** Wie auch die Stellungnahme vom BUND vom 3.7.2020 festgestellt hat, finden sich im Fachbericht Artenschutz	für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes umgegangen, indem die ausgewiesenen Nutzungen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden dürfen, auch, wenn die Grundstücksuntersuchungen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Eine Verletzung des Gebotes der Konfliktbewältigung ist darin nicht zu erkennen. Es ist nicht Gegenstand des Umweltberichtes genaue Vorgaben zu der Sanierungsanordnung zu machen. Die Sanierungsanordnung selbst stellt keine relevante Umweltinformation im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB dar. Ihr Inhalt erschöpft sich im Wesentlichen in der Bestätigung des Sanierungsplans. Der Sanierungsplan wird im Umweltbericht zitiert. Wie bereits mitgeteilt, wurden die Böden im Bereich des HEVAG-Grundstückes (im festgesetzten SO 1) inzwischen saniert. Eine Bestätigung seitens des StALU liegt vor. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. Ebenfalls vor. Die Ergebnisse werden in die Begründung zur Bauleitplanung eingearbeitet. Die Wochenstubenzeit von Fledermäusen beginnt Anfang/Mitte April. Spätestens Anfang Mai sind die Wo-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	verschiedene unvollständige Bewertungen und das Vorkommen von geschützten Arten wie Fledermausarten kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es haben z.B. Kartierungen für Wochenstuben in Zeiträumen stattgefunden, die für einen Nachweis nicht geeignet sind und Efeu bewachsene Bäume sowie das denkmalgeschützte Gebäude wurden unzureichend untersucht.	chenstuben besetzt. Die Wochenstuben werden ab Anfang August aufgelöst. Im Zuge der Kartierungen wurden mit dem Aufhängen der Waldboxen folgenden Phasen der Wochenstubenzeit abgedeckt: - Einzug in Wochenstube (12.4 bis 19.4.) - Wochenstubenzeit (17.5. bis 24.5.) - Ausflug aus der Wochenstube (8.8. bis 22.8.). Die Untersuchungen bilden die komplette Wochenstubenzeit ab und sind damit vollständig und bewertbar. Im Zuge der Erfassung der Höhlenbäume wurden auch die Bäume mit Efeubewuchs mit begutachtet. Die mit Efeu bewachsenen Bäume befinden sich überwiegend im Bereich des Drewes-Wäldchens. Sie sind somit durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. Es erfolgte eine fachgerechte Begehung des Gebäudes, bei der alle möglichen Verstecke von Fledermäusen mit Endoskop begutachtet wurden. Zusätzlich dazu wurde die Wärmebildkamera verwendet.	
	Außerdem stellt ein 65% versiegeltes Gelände mit über 450 Stellplätzen und 12.000m² Shoppingfläche eine Zerschneidung der heute kommunizierenden Lebensräume Wald im Osten (Dreweswäldchen) und Feuchtbiotop im Westen (Kuhweide) dar. Gerade Säugetiere wie Igel oder Hase sind aber auf solche grünen Korridore als Lebensraum angewiesen.	Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Industrie- und Gewerbestandort (HEWAG-Gelände), der noch heute stark verdichtet ist und dessen Böden teilweise belastet sind bzw. waren. Auf dem Gelände vorhandene Verbundelemente müssen unabhängig vom Vorhaben schon aus Gründen der Bodensanierung entfernt werden. Die Lärmschutzwand ist nur im Bereich des Sportplatzes, zudem eine Schutzwand südlich angrenzend an die bestehenden Kleingartenanlagen vorgesehen. Im Bereich der geplanten Lärmschutzwand ist jedoch bereits heute ein durchgängiger Ballfangzaun und im Bereich der vorgesehenen Schutzwand zur Kleingartenanlage eine zur Planung	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	**9. Denkmalschutz** Auf dem B-Plan Gelände findet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Schweriner Straße. In den ausgelegten Dokumenten ist jedoch kein Hinweis darauf zu finden, welche Nutzung der Investor in dieses Baudenkmal einfügen möchte. Es wird lediglich auf S. 58 der Begründung gesagt, dass das Baudenkmal erhalten, saniert und in die weiteren Planungen einbezogen werden soll. Dies ist in meinen Augen unzureichend, denn wenn man den heutigen schlechten Zustand betrachtet, kommt man unweigerlich zu dem Schluss, dass die Priorität der Sanierung an allerletzter Stelle steht und die Besucher des neuen Shopping Centers bei Eröffnung erst einmal an dieser Bauruine vorbei fahren müssen. Um sicher zu stellen, dass das Baudenkmal nicht bis zu Sanierungsbeginn komplett zusammenfällt, müsste eine Festsetzung im B-Plan integriert werden, bis zu welchem Zeitraum das Baudenkmal zu sanieren ist. **10. Unvollständige Bürgerbeteiligung** Der Stadtanzeiger, der über die Öffentliche Auslegung informiert, war mindestens vom 15.-16.7.20 [9] nicht auf der Webseite der Hansestadt einsehbar, obwohl am Morgen des 15.7.20 per E-Mail darauf hingewiesen wurde. Dies ist ein Verstoß gegenüber des Informationsgebots des BauGB zu Bauleitverfahren, gerade weil zu Corona-Öffnungszeiten der öffentlichen Gebäude der gedruckte Stadtanzeiger nur sehr begrenzt einsehbar ist.	vergleichbare Wand vorhanden. Zudem wurde eine durchgängige öffentliche Grünfläche vom Drewes-Wäldchen bis zur Planstraße festgesetzt. Grünflächen setzten sich jenseits der Planstraße fort. Eine Zerschneidungswirkung ergibt sich somit nicht und eine Vernetzung von Grünstrukturen ist gegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der keine konkrete Nutzung vorgibt. Für den Bereich des Baudenkmals wurde als Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ dargestellt bzw. „Mischgebiet“ festgesetzt. Aus dem Textteil zum Bebauungsplan ergibt sich eindeutig, welche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Weiterhin ist festzustellen, dass der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage bietet, Fristen für Sanierungen festzusetzen. Jedoch wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen. An dieser Stelle sollte vorab grundsätzlich über die Notwendigkeit von Bekanntmachungen informiert werden: Gemäß § 3 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung M-V ist die Form der öffentlichen Bekanntmachungen einer Gemeinde in der Hauptsatzung der jeweiligen Gemeinde zu regeln. Dies ist in Wismar durch § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar geschehen. Gemäß § 14 Abs. 3 der Hauptsatzung erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen von Satzungen sowie	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	[9] https:/ /www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger, aufgerufen am 15.7.20 und am 16.7.20 	sonstige öffentliche Bekanntmachungen aufgrund von Vorschriften des Baugesetzbuches durch Ausdruck im Stadtanzeiger. Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in Fällen des Absatzes 3 im Stadtanzeiger hinzuweisen. Die Bekanntmachung im Stadtanzeiger erfolgte am 06.06.2020. § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar schreibt nicht vor, dass der Stadtanzeiger auf der Webseite der Stadt dauerhaft verfügbar ist. Insofern würde auch – wäre die Bekanntmachung wie von der Anregungsträgerin vorgetragen zwischen dem 15. Und 16.07.2020 nicht einsehbar gewesen – kein Verstoß gegen zuvor benannten Bekanntmachungsvorschriften vorliegen. Die Sonderausgabe des Stadtanzeigers vom 06. Juni 2020 wurde jedoch am 3.6.2020 freigeschaltet. Die Auslegung als Bekanntmachungstext wurde am 3.6.2020 freigeschaltet. Die einzelnen PDFs zur Auslegung wurden am 16.6.2020 freigeschaltet mit Sperrung zum 4.8.2020. Der Stadtanzeiger ist seit dem 3.6.2020 durchgängig unter https://www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger freigeschaltet und sichtbar gewesen. Die Softwarefirma hat überprüft, dass die Datei (Stadtanzeiger vom 6.6.2020) ständig freigeschaltet war. Der Auslegungstext war zudem unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Auslegungen/ eingebunden sowie als Bekanntmachung unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Bekanntmachungen/Bebauungsplan-Nr-68-17-Sondergebiet-Einkaufszentrum.php?object=tx,2634.5&ModID=7&FID=2634.16876.1&NavID=2634.44&La=1&startkat=125.63 Auch über den PPush-Nachrichtendienst wurde über die Auslegung informiert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		Belege im Sinne von Screenshots liegen dem Bauamt der Hansestadt Wismar vor.	
	Im BauGesetzbuch §3 Abs. 1 wird deutlich festgehalten, dass „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, (…) und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten ist ". Es ist im weiteren Wortlaut deutlich dargestellt, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind und daher zu informieren sind. Wie sollen Kinder und Jugendliche die ausgelegten Berichte und Gutachten von mehr als 1000 Seiten verstehen und sich die Essenz einer städtebaulichen Planung ausmalen können, wenn es keine Infoveranstaltung gibt, an der sie teilnehmen können? In meinen Augen handelt es sich hierbei um einen weiteren Verstoß gegenüber dem BauGB.	Soweit die Anregungsträgerin rügt, Kinder und Jugendliche seien ohne Informationsveranstaltung nicht in der Lage, ausgelegte Berichte und Gutachten von mehr als 1.000 Seiten zu verstehen und sich die Essenz einer städtebaulichen Planung auszumalen zu können, begründet auch dieser Vortrag keinen Verfahrensmangel. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Zudem ist die Aussage auch insofern zurückzuweisen, dass im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Informationsveranstaltung durchgeführt wurde, an der selbstverständlich auch Kinder hätten teilnehmen können. Zudem wurden im Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und dem Kinder- und Jugendparlament der Hansestadt Wismar (KiJuPa) geführt und es wurde über die Planung informiert. U.a. wurde sich hier über die Möglichkeit eines Skaterparks unterhalten. Die Stadtverwaltung stellte allerdings auch die Altlastensituation dar.	
	Ich hoffe abschließend, dass viele Bürger der HWI die Möglichkeit nutzen, Stellungnahmen zum Projekt an das Bauamt zu senden, damit die Sicht der Bürger im anschließenden Abwägungsverfahren berücksichtigt wird und das HEVAG Gelände vielleicht doch noch im Sinne der Einwohner und entsprechend nachhaltiger Prinzipien entwickelt wird.	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3	**Bürger 3 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 12. Juli 2020** Mit Interesse verfolge ich die Informationen an die Bevölkerung bezüglich der geplanten Baumaßnahme auf dem ehemaligen Gelände der Hevag. In Bezug auf die Informationen der Sonderausgabe vom 06.06.2020 des ,,Wismarer Stadtanzeigers" möchte ich meine Meinung dazu kundtun. Leider wurde diese Ausgabe des Stadtanzeigers nur im Internet zur Verfügung gestellt und hat damit den älteren und den nicht mit dem Internet versierten Bürgern die Chance genommen sich äußern zu können. Sicherlich war das Gelände seit langer Zeit ein Schandfleck in unserer schönen Hansestadt. Daher wäre eine sinnvolle und umweltschonende Nutzung dieses direkten Areals angebracht. Allerdings kann ich nicht verstehen, warum wir unbedingt noch eine Shopping Mall mit 12.000 qm Verkaufsfläche vor den Toren unseres Stadtkerns benötigen. Dieser Stadtkern bietet Einkaufsmöglichkeiten und hat schon lange mit den großen Einkaufszentren als Konkurrenten zu kämpfen. Soll denn unsere schöne Innenstadt deswegen aussterben, weil alle nur noch an den Ortsrand fahren, um einzukaufen oder im Internet bestellen?	 Gemäß § 3 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung M-V ist die Form der öffentlichen Bekanntmachungen einer Gemeinde in der Hauptsatzung der jeweiligen Gemeinde zu regeln. Dies ist in Wismar durch § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar geschehen. Gemäß § 14 Abs. 3 der Hauptsatzung erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen von Satzungen sowie sonstige öffentliche Bekanntmachungen aufgrund von Vorschriften des Baugesetzbuches durch Ausdruck im Stadtanzeiger. Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in Fällen des Absatzes 3 im Stadtanzeiger hinzuweisen. Die Bekanntmachung im Stadtanzeiger erfolgte am 06.06.2020 auch in gedruckter Form und wurde an den bekannten Auslegungsstellen kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat sowohl mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem darauf aufbauenden Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen benannt. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Durch die erfolgte Bodensanierung auf dem ehemaligen HEVAG-Grundstück kann die Fläche nun	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3	Der Aldi hat die Möglichkeiten die benachbarten Gebäude (ehemalige Discothek Pflaumenbaum/Schnarchhahn und ehemals Schlecker/Gartenmöbelcenter) in ihre Erweiterung miteinzubeziehen. Diese Gebäude stehen schon Ewigkeiten leer und sind ein Schandfleck.	wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung oder noch sensiblere Nutzung wie einer Parkanlage als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung oder Kinderspielen zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den be-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		stehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums am Planstandort in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Bei der GMA-Bewertung wurde auch der Onlinehandel berücksichtigt. Auch soll klargestellt werden, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²).	
	Warum muss zusätzlich Natur für einen Wohnmobilplatz sowie Stellplätze von ca. 2 ha weichen? Für diesen sollen 55 Einzelbäume gefällt werden? Wir sollten froh sein noch etwas Flora und Fauna in dieser Stadt zu haben, statt alles zu zubetonieren! Gleichzeitig sollen 15 Bäume für eine Lärmschutzwand gefällt werden? Es ist ein Sportplatz und kein Stadion!	Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen „vor den Toren der Altstadt“ ist offenkundig und der Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Auch ist es der ausdrückliche Wille der Plangeberin (Hansestadt Wismar), einen Wohnmobilstellplatz in Altstadtnähe zu errichten. Die Plangeberin reagiert mit dem geplanten Wohnmobilstellplatz auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und die von Jahr für Jahr steigende Anzahl an Touristen. Der Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten wollen Wismar und die gesamte Ostseeküste erkunden. Ziel der Festsetzung des	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatzzu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale „Übernachtungsmöglichkeit“ zu bieten. Die Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes wurden als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche des geplanten Parkplatzes bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht,	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Die Lärmschutzwand zu den Sportplätzen wird zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet – und um den Sportbetrieb nicht einzuschränken – gemäß dem projektbezogenen Schallgutachten notwendig. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt.	
	Und warum sollen zum Ausgleich 7 ha Ausgleichsflächen der Rodung in Ribnitz-Damgarten angepflanzt werden? Unverständlich!!!	Die Abgrenzung des Waldes, der waldrechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Weiterhin finden auch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken). Der Ausgleich in RibnitzDammgarten erfolgt in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft).	
	Ich wünsche mir, dass über diese Baumaßnahme noch einmal eingehend nachgedacht wird, zum Wohle der Natur und des Einzelhandels in unserer Innenstadt und nur auf dem Gelände der Hevag durchgeführt wird ohne Eingriffe in anliegende Biotope.	Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop „Kuhweide“ unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zustän-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		digen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Aufgrund der waldrechtlichen Restriktionen, die auch entsprechende Abstandsflächen von Nutzungen zur Waldgrenze beinhalten, lässt eine weitere Reduktion der nutzbaren Fläche eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu. Auf die Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens wurde bereits eingegangen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	**Bürger 4 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 14. Juli 2020** Wie ich auf den Internetseiten der Hansestadt Wismar erfahren habe, soll auf dem ehemaligen HEVAG Gelände in der Schweriner Straße ein neues Shoppingcenter entstehen. Ich kann mehrere Sachen einfach nicht verstehen, u.a.:	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes am 30. November 2017 die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen benannt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09. Dezember 2017 ortsüblich bekanntgemacht. Bereits zu diesem Zeitpunkt war die Errichtung des Einkaufszentrums auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände vorgesehen. Im Sommer 2018 wurden die Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Wismar zudem an der Vorentwurfsplanung beteiligt. Zur Planung konnte sich geäußert werden und die Stellungnahmen wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. Nachfolgend werden die einzelnen vorgetragenen Belange der Anregungsträgerin behandelt.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.
	1. Warum müssen 48 Bäume für ein Wohngebiet gefällt werden.	Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Zusätzlich wird die Werft Wismar sukzessive bis zu 3.000 neue Mitarbeiter einstellen (Folgen der Corona-Pandemie aktuell nicht absehbar) und als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Aus Gründen des Walderhalts wurde die Fläche des Wohngebietes im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung noch einmal verkleinert. Diese Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt.	
	2. 15 davon für eine Lärmschutzwand zur Sportanlage. Es handelt sich nur um einen Sportplatz, kein Stadion, also keine Tribünenplätze mit ,,lärmenden" Zuschauern!!! Wenn die anders entstehende Lärmbelästigung angeblich so hoch ist, warum ist dann um den Jahnsportplatz (Goethe Str. 12 in Wismar) keine Lärmschutzwand gebaut worden!!!	Durch die direkt an das geplante Wohngebiet angrenzenden Sportanlagen (Bolzplätze) entstehen gemäß den Angaben im Schallgutachten mittlere Emissionswerte von 98 dB(A). Die Nutzung der Plätze findet zu Spitzenzeiten von 08 bis 21 Uhr statt. Weitere Lärmbelastungen entstehen durch das Kurt-Bürger-Stadion (94 dB(A) bis 118,7 dB(A)), die Handball-Außenplätzte (96 dB(A) sowie durch den Basketball/Streetballplatz (87 dB(A) bis 107 dB(A). Es kommt zur Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach der 18. BImSchV. Dies rechtfertigt die Errichtung der Lärmschutzwand, welche auch im Schallgutachten in Kapitel 10.2. explizit gefordert wird. Der Baumverlust wurde in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung entsprechend berücksichtigt und durch die Neupflanzung von Bäumen u.a. innerhalb des Wohngebietes ausgeglichen. Auswirkungen des Jahnsportplatzes wurden mit der projektbezogen schalltechnischen Untersuchung nicht untersucht, da dieser unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu betrachten wäre.	
	3. Warum ein Shoppingcenter mit 12.000m² Fläche. Die vorhandene Gewerbefläche im Bereich des Aldi (links und rechts von der Bürgermeisterhauptstr gesehen) wird seit Jahrzenten nicht genutzt, steht leer!!! (Gibt	Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	es in Wismar nicht schon genug Shoppingmöglichkeiten?! (Siehe z.B. direkt gegenüber vom HEVAG Gelände (u.a. Apotheke, Netto Discounter, EDEKA, Restaurant, Vodafone, diverse Ärzte, Blumenladen) oder in der Innenstadt, 5min.-10min. Fußweg!!! Wismar ist eine keine Großstadt und hat in jedem Stadtteil mehr als genug Einkaufsmöglichkeiten!!!	vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Das geplante Einkaufszentrum stellt einen städtebaulich integrierten Standort südlich der Altstadt dar, der an die im Einzelhandelskonzept 2012 definierte Hauptlage der Innenstadt anschließt. Der Standort ist im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Die innerstädtische Brachfläche (Plangebiet) erscheint zur Ergänzung und Modernisierung des flächenseitig veralteten zentralen Versorgungsbereichs NVZ Hansehof prädestiniert, insbesondere da die „Magnetbetriebe“ des Hansehofs (Edeka und Netto) auf nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächen agieren. Aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	4. Warum sollen Ausbreitungen von Flächen außerhalb des ehemaligen HEVAG Geländes stattfinden??? U.a. für Parkplätze die ein Eingriff in ein Feuchtbiotop bedeuten würden? Ist die eigentliche vorhandene Fläche nicht groß genug??? Weniger Gewerbe und dafür mehr Wohnungsbau auf dieser Fläche (33 weiter Bäume von den 48 die nicht gefällt werden müssten)!!!	Ob die Anregungsträgerin mitteilen möchte, dass Wismar eine Großstadt oder keine Großstadt ist, kann an dieser Stelle nicht geklärt werden. Zudem wird klargestellt, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Auf die Altlastensituation im Bereich des HEVAG-Grundstückes – und die damit nicht zu vereinbarende Wohnbebauung – wurde bereits eingegangen. Die Hansestadt Wismar hat über Jahrzehnte nach einem Investor gesucht, der das ehemalige HEVAG-Gelände entwickelt und sich der Altlastensituation annimmt. Dieser Investor wurde nun glücklicherweise gefunden. Ziel des Investors war und ist es, auf dem HEVAG-Gelände ein Einkaufszentrum zu errichten. Aufgrund der waldrechtlichen Restriktionen, die auch entsprechende Abstandsflächen von Nutzungen zur Waldgrenze beinhalten, musste die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des geplanten Einkaufszentrums deutlich reduziert werden. Eine weitere Reduktion der nutzbaren Fläche, um hier den öffentlichen Parkplatz oder Wohnmobilstellplatz noch unterzubringen, lässt eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu. Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin werden in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Eine weitere Reduktion der nutzbaren Fläche des Einkaufszentrums, um hier den Wohnmobilstellplatz noch	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	5. Durch die Unterbringung des Wohnmobilpark auf dieser Fläche würde ebenfalls vorhandene Grünfläche erhalten bleiben!!! 6. Ich bin in Wismar geboren und aufgewachsen, genauer gesagt in der Schweriner Straße (damals noch Ernst-Thälmann- Str.) genau gegenüber vom ehemaligen HEVAG Gelände. Ich finde es ganz toll, wie sich die Natur im Bereich um und auf dem HEVAG Gelände entwickelt hat. Ich bin sehr traurig darüber, was für dieses Gebiet geplant ist und so viel von der über Jahrzenten entstandenen Grünfläche und mit ihr darin lebenden Tierwelt nicht mehr vorhanden sein wird.	unterzubringen, lässt eine wirtschaftliche Nutzung nicht zu. Aus Sicht der Hansestadt Wismar stellt das ehemalige HEVAG-Gelände in erster Linie einen städtebaulichen Missstand dar (Industriebrache), dessen Böden stark kontaminiert waren. Durch die Altlastensanierung werden die Flächen wieder nutzbar gemacht und das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert. Zudem ist festzustellen, dass die Fläche umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung ist. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Die Planung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, dessen Entwicklung spätestens mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 am 30. November 2017 auch formal eingeleitet wurde.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	**Bürger 5 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 16. Juli 2020** Persönlich sehe ich dieses große Projekt für eine Weltkulturerbestadt als einen Fehler an. Bei den Planungen und Informationen wurde größtenteils sehr wenig in der Öffentlichkeit wahrheitsgemäß bekannt gegeben. Keine öffentliche Baustellentafel. (Merkwürdig) Hat der Investor in seinem Städtebaulichen Konzept überwiegend wirtschaftliche Interessen im Vordergrund gestellt. Passt diese umweltraubende Maßnahme überhaupt zur Weltkulturerbestadt Wismar. Nimmt unsere Bürgerschaft dieses so alles billigend in Kauf oder ist es gar eine politische Interessenmachenschaft.	Auch wenn die Plangeberin (Hansestadt Wismar) erfreut darüber ist, nach etwa 25 Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Altlastensituation im Plangebiet annimmt und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte, obliegt die Planungshoheit und die Entscheidung über den Erlass der Bauleitplanung uneingeschränkt der Hansestadt Wismar. Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept ist somit nicht ausschließlich das Konzept des Investors sondern wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als städtebauliches Ziel verfolgt. Letztendlich beabsichtigt die Hansestadt Wismar im Plangebiet nicht nur Baugebiete, sondern auch öffentliche Flächen (öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünflächen) zu installieren. Die Ausstellung der Bauleitplanung bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt. Auch sollte nicht verkannt werden, dass mit Umsetzung des „Projektes“ die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von öffentlichen Flächen (Parkplatz, Geh- und Radwegeverbindungen, Grünflächen) geschaffen werden. Zudem wird mit der Planung der stetigen Nachfrage nach Wohnraum und Wohnmobilabstellplätzen nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Eine weitere öffentliche Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 statt.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		Auch hier hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Stellung zur Planung zu nehmen. Dieser Möglichkeit ist die Anregungsträgerin nachgekommen. Es wird festgestellt, dass die vom Baugesetzbuch geforderten beiden Auslegungen ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Zusätzlich wurde regelmäßig in der Presse über das Projekt informiert.	
	Durch diese gewaltige Zerstörung von Wald- und Biotopflächen sollen etwa 140 Bäume bzw. Büsche gefällt und in Ribnitz Dammgarten als Ausgleichsfläche angeboten werden. Wer denkt sich bloß so einen Schwachsinn aus? Was sagen unsere Kinder dazu, wir wollen unser Grün und die Natur hier erhalten in Wismar. Hierüber sollte man sich mal ernsthaft auseinandersetzen.	Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der waldrechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt und das geplante Wohngebiet wurde zum Wohle des Walderhaltes deutlich reduziert. Weiterhin finden auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Der Ausgleich in Ribnitz Dammgarten erfolgt in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft). Nicht unerwähnt bleiben soll, dass einige Bäume der Altlastensanierung zum Opfer fallen. Durch die Altlastensanierung werden die Flächen wieder nutzbar gemacht und das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert. Dies sollte auch im Sinne der nachfolgenden Generationen sein. Zudem ist festzustellen, dass die HEVAG-Fläche umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung ist. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten.	
	Beim Bau eines Wohnmobilparks werden Aufschüttungen erforderlich (Hochwasserschutz).	Alle Fragen zur Wasserhaltung wurden mit der Wasserbehörde abgestimmt und ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. Eine Überlastung der Vorflut ist unter	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	Diese Änderungen haben Einfluss auf Wasserhaushalt und Baumbestand. - Großflächige Versiegelung - Überlastung der Vorflut Bei Hochwasser in der Altstadt war die Kuhweide immer eine gewaltige Fläche für Flutwasser aus dem Hafen. (Steigende Ostseewasserstände)	Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes nicht zu befürchten. Die notwendige wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorflut wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Alle Auswirkungen auf den Baumbestand sind im Umweltbericht berücksichtigt. Baumverluste werden nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben im Plangeltungsbereich mind. 1:1 ausgeglichen. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Auch befinden sich zum Schutzgut Klima Aussagen im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Bezüglich eines möglichen Meeresspiegelanstiegs ist aufgrund der, mit Klimaszenarien verbundenen Unsicherheiten, keine vollständige Prognose möglich. Die Kuhweide wird jedoch nicht überplant.	
	Durch das geplante Vorhaben ist ja schon vorprogrammiert, dass in unmittelbarer Zukunft mehr Leerstand in der Innenstadt entstehen wird. Donut Effekt. Ist dieses alles so gewollt von den Parteien oder der Bürgerschaft. Die Bürger in Wismar Süd sind nicht um ihre Meinung gefragt worden – nur die Bürgerschaft. Das ist sehr beschämend. Brauchen wir hier einen: - Möbelmarkt	Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums am Planstandort in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	- Betten + Matratzen - Fahrradladen - Babyfachmarkt - Zooladen - 55 Wohnmobil-Stellplätze? Edeka-Neubau Edeka ALT wird Netto Netto ALT wird Getränkemarkt Aldi ALT könnte weiter ausgebaut werden in ehemaligen Gartencenter Alter Getränkemarkt ehemalige Kfz-Werkstatt könnte entfernt werden	nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Bei der GMA-Bewertung wurde auch der Onlinehandel berücksichtigt. Der Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Nicht unerwähnt bleiben soll, dass die Hansestadt Wismar Wert darauf gelegt hat, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist. Wenn die Anregungsträgerin die Frage stellt, ob der Wohnmobilstellplatz benötigt wird, ist diese Frage aus Sicht der Plangeberin (Hansestadt Wismar) mit Ja zu beantworten. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Wenn die Anregungsträgerin den Vorwurf erhebt, die Bürger in Wismar Süd seien nicht um ihre Meinung gefragt worden – nur die Bürgerschaft, verkennt Sie, dass die Bürgerschaft von den Bürgern der Hansestadt gewählt wurde, um diese im kommunalpolitischen Handeln zu vertreten. Diese Verantwortung nimmt die Bürgerschaft, wohlwissend, dass ihre Entscheidung nicht jedermanns Wille entspricht, wahr. Dennoch wurden die Bürgerinnen und Bürger am vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt und ihre Hinweise und Anregungen wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt.	
	Trinkwasserschutzzone Man sollte dem Investor mal die Meinung der Bürger aus Wismar mitteilen und unsere Bürgerinteressen vertreten, nicht Profit in den Vordergrund stellen. Es sollte an die Zukunft unserer Kinder gedacht werden, denn so eine Flora und Fauna wird es nicht wiedergeben. Darüber sollte sich die Bürgerschaft mal ernsthaft Gedanken machen und nicht politisieren, wie es oft in der Vergangenheit war.	Die durch die Stadtwerke Wismar veranlasste Planungsabsicht, die Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar- Friedrichshof zukünftig auch auf Teile des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erweitern, ist in der Bauleitplanung dargestellt. Da nicht bekannt ist, ob, wann und in welchem Umfang die tatsächliche Änderung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung in Kraft tritt, muss bei der Planung die derzeit rechtskräftige Verordnung mit den hier festgesetzten Schutzzonen herangezogen werden. Selbst bei Berücksichtigung des zitierten Entwurfs aus dem Dezember 2018 stellt das Vorhaben jedoch keine Gefährdung des Trinkwasserschutzes dar bzw. das Vorhaben steht dem TWSG nicht entgegen. Im Entwurf der Verordnung wird in Anlage 2 in Bezug auf die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		Schutzzone III B in Bezug auf die Bauleitplanung formuliert: „6.2 Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung – erlaubt, ausgenommen Industrie und produzierendes Gewerbe“. Erneut wird darauf hingewiesen, dass die Planung die Planungsabsicht der Hansestadt Wismar darstellt. Wenn die Anregungsträgerin von „dem Investor“ spricht, kann hier nur die Rede von dem Investor sein, der das Einkaufszentrum und das Mischgebiet-Süd (MI 2) errichtet / entwickelt wird. Alle weiteren im Plangebiet gelegenen Flächen werden von der Hansestadt Wismar (öffentlicher Parkplatz, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, ggf. Wohnmobilstellplatz) oder dem jetzigen Grundstückseigentümer des Allgemeinen Wohngebietes entwickelt.	
	Wismar Süd möchte in dieser Gegend die Natur so erhalten (Dreweswäldchen). Darum werden wir weiter aufstehen, den Eingriff ins geschützte Biotop vermeiden. Zukunftsweisend im Sinne der Natur und Einwohner Wismar Süd.	Kenntnisnahme. Das Drewes Wäldchen bleibt erhalten, Eingriffe in das geschützte Biotop erfolgen nicht.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	**Bürger 6 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 27. Juli 2020** Ich möchte, dass Sie folgende Stellungnahme von mir berücksichtigen: Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ Die geplante Nutzung mit überwiegend großflächigem Einzelhandel, einem Sondergebiet Wohnmobilpark, einem Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und der Wohnbaufläche erscheint uns auf dieser innenstadtnahen Fläche als langfristige Fehlentscheidung im Sinne einer gesunden Stadtentwicklung, denn diese Planung wurde weder unter Einbeziehung der Stadtbewohnerinnen noch unter genügend Berücksichtigung des Drewes-Wäldchen und des Feuchtbiotops Kuhweide entwickelt.	Die nebenstehende Stellungnahme wird in den Abwägungsprozess eingestellt und sachgerecht behandelt. Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen stellt die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses dar und hat sich bis heute nicht verändert. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum, eines Einzelhandelsbereiches und die Sicherung des Drewes Wäldchen vorsieht, umzusetzen. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Eine weitere öffentliche Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 statt. Auch hier hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Stellung zur Planung zu nehmen. Dieser Möglichkeit ist die Anregungsträgerin nachgekommen. Es wird festgestellt, dass die vom Baugesetzbuch geforderten beiden Auslegungen ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Zusätzlich wurde regelmäßig in der Presse über das Projekt informiert.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	Sowohl die Bundesstiftung Baukultur als auch die Stralsunder Erklärung der Architektenkammer MV von 2018 und auch ich empfehle „die Verdichtung bestehender Quartiere und Brachflächen, um der Neuausweisung von Siedlungsflächen im Außenbereich entgegenzuwirken." Leider sieht der B-Plan Entwurf für das HEVAG Gelände anstelle einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung ein Einkaufszentrum mit einem riesigen versiegelten Parkplatz für ca. 300 Pkws sowie weiteren versiegelten Flächen für ca. 130 öffentliche Stellplätze und 55 Wohnmobilstellplätze.	Das Drewes Wäldchen bleibt vollständig erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Auch die artenschutzrechtliche Untersuchung berücksichtigte das Wäldchen. Zudem wurden Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben, auch wenn dieses außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung liegt. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Eine Überplanung der Kuhweide findet nicht statt. Aus Sicht der Hansestadt Wismar stellt das ehemalige HEVAG-Gelände einen städtebaulichen Missstand dar (Industriebrache), dessen Böden stark kontaminiert waren. Durch die Altlastensanierung werden die Flächen wieder nutzbar gemacht und das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert. Zudem können die Flächen nach erfolgter Bodensanierung nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung oder noch sensiblere Nutzung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Auch werden im Bereich südlich der Altstadt unbestritten Parkplätze benötigt. U.a. entfallen mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Der geplante Parkplatz-Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Auch der Bedarf an einer weiteren Wohnmobilstellplatzfläche ist offenkundig. Urlaub mit	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		dem Wohnmobil liegt weiterhinn voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten.	
	"In Einzelnen:“ Bezüglich des "Einzelhandels": Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar hat bereits 2012 eine Übersättigung mit Einzelhandelsflächen festgestellt (in Wismar beträgt die Verkaufsfläche pro Einwohner 2,24 m², im Vgl. dazu liegt der bundesdeutsche Wert bei 1 ,4 m² pro Einwohnerin). Es ist daher unverständlich, dass ein neues Einkaufszentrum mit 12.000m² Fläche in direkter Nachbarschaft und in Konkurrenz zum bestehenden Einzelhandel der Altstadt geplant wird.	Es ist darauf hinzuweisen, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine „Übersättigung mit Einzelhandelsflächen“ feststellt, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planeri-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		sche Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Zudem soll klargestellt werden, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²).	
	Bezüglich des "Sondergebiets Wohnmobilpark:"		
	Das B-Plangebiet liegt zu 100% im Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West". Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird es daher notwendig die Flächen für den öffentlichen Parkplatz sowie den Wohnmobilstellplatz mindestens 70cm aufzuschütten. Durch den topographischen Eingriff im Bereich Wohnmobilpark müssten 45 Bäume gefällt werden und es bedeutet einen erheblichen Eingriff in den Wasserhaushalt des sensiblen Feuchtgebiets Kuhweide bedeuten. Die derzeitige Nutzung durch den Hundesportverein OG Wismar bewirtschaftet die Fläche naturnah mit viel ehrenamtlichem	Es ist korrekt, dass der Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes vollständig im Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet-West“ liegt. Es wird wohl auch zu einer Aufschüttung des Geländes kommen, die Aufschüttung um 70 cm kann aufgrund der fehlenden Herleitung jedoch nicht nachvollzogen werden. Die konkrete Höhenplanung erfolgt auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung. Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	Engagement, ohne in das hydrologische System einzugreifen. Aus ökologischer, sozialer, gesellschaftlicher Sicht sollte eine Umwandlung der natürlichen Wald- und Feuchtgebiete in eine versiegelte Fläche unbedingt vermieden werden. Bezüglich des "Sondergebiets Öffentlicher Parkplatz“: Zur Nutzung als öffentlicher Parkplatz wäre die Umwidmung einer Waldfläche von 1 ,67ha durch die Forst notwendig. Dies kann jedoch nur bei einem BESONDEREN öffentlichen Interesse erfolgen (Landeswaldgesetz	unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Ausgleichspflanzungen (in Form von Hecken) wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Überplanung des heutigen Hundeübungsplatzes erfolgt jedoch auch nicht grundlos. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Zudem wurde verbindlich festgesetzt, dass die Wohnmobilstellplätze zumindest teilbegrünt auszubilden sind, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Gleiches sollte für die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes (Altlastenverdachtsfläche) gelten. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wurde bereits in der Abwägungstabelle zur Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB formuliert. Auf eine Wiederholung des Beschlussvorschlages kann verzichtet werden. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass nicht zur Errichtung des geplanten öffentlichen Parkplatzes 1,67 ha	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	LWaldG). In der unmittelbaren Umgebung des genannten Gebietes befinden sich bereits mehrere Parkplätze, die zudem näher an den Zielen der potentiellen Nutzer (Innenstadt, KiTa usw.) liegen. Durch die Errichtung für geplanten Parkfläche erfolgt ein wesentlicher Eingriff in das direkt angrenzende geschützte Biotop (Aufschüttung und damit Eingriff in den Wasserhaushalt im sensiblen Feuchtgebiet sowie Fällung von 10 Bäume auf Grund der Höhenveränderungen). Ein BESONDERES öffentliches Interesse, das den erheblichen ökologischen Eingriff rechtfertigt würde, ist nicht zu erkennen.	Wald umgewandelt werden müssen. Die 1,67 ha beziehen sich auf die gesamte Waldfläche, die durch die Planung betroffen ist und umgewandelt werden muss (SO Einkaufszentrum, Wohngebiet, Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz und weitere Verkehrsflächen). Waldflächen überlagern nur den östlichen Bereich des öffentlichen Parkplatzes. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen im Bereich südlich der Altstadt ist offenkundig und der Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Teile der geplanten Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Das an den Geltungsbereich des Vorhabens angrenzende nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feuchtbiotop „Kuhweide“ bleibt in seiner Gesamtheit erhalten, nur in den Randbereichen kann es zu bau- und anlagebedingtem Vegetationsverlust kommen. Dies betrifft jedoch nicht die bestehenden Baumstrukturen. Der Vegetationsverlust wird durch die Pflanzung von Hecken sowie die Unterpflanzung bestehender Bäume ausgeglichen. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 7	**Bürger 7 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 28. Juli 2020** Zunächst möchte ich sagen, dass ich es begrüße, dass die jahrelang brachliegende und verseuchte Fläche einer Nutzung zugeführt wird. - Hevag-Gelände – Ich gehe davon aus, dass das vorliegende Konzept einer gründlichen Prüfung unterzogen wurde und die Nachhaltigkeit der Vorhaben gegeben ist. Was mir aber überhaupt nicht zusagt, ist eine Reduzierung des Baumbestandes im Dreweswäldchen durch Fällungen, Naturschutz! Heutzutage ist doch wohl jedem klar, wie wichtig jeder einzelne Baum für uns alle ist.	Kenntnisnahme. Die Bauleitplanung folgt dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach für Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erzielen haben. Zunächst ist festzustellen, dass das Drewes Wäldchen mit Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert wird. Die Rodung von innerhalb der festgesetzten Waldfläche stehenden Bäumen ist unzulässig. Als Ausnahme gilt die Errichtung einer Geh- und Radwegeverbindung. Zur Umsetzung dieser Maßnahme wird es ggf. zur Rodung von 1 – 2 Einzelbäumen kommen. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Ist-Waldes (auch außerhalb des Dreweses Wäldchens), der waldrechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Die erforderlichen Fällungen von Bäumen außerhalb des Waldes, sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert,	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 7	Auch Ausgleichspflanzungen erzielen hier in Wismar nicht den Effekt des vorhandenen Bestandes. Ganz zu schweigen von der Vertreibung des Kleintierbestandes.	wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Anlage von verschiedenen Heckenstrukturen sowie Baumpflanzungen geplant. Dadurch entstehen neue Habitat für Insekten und Vögel. Des Weiteren bleibt das Drewes Wäldchen von der aktuellen Planung beinahe unberührt. Viele Kleintierhabitate innerhalb des Drewes Wäldchens bleiben somit erhalten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 7	Die Versiegelung eines Großteils des Feuchtbiotops bedeutet auch einen Einschnitt und Veränderung auf das Gesamtgebiet der Kuhweide. Schon jetzt ist bei Starkregen mit massiven Überschwemmungen, die tagelang anhalten, zu rechnen. Mir ist schon bewusst, dass bei einem so großen Bauvorhaben Kompromisse geschlossen werden. In jedem Fall sollen aber Einwände der Bürger von Wismar berücksichtigt werden. Ich denke viele Menschen wissen die grüne Oase - Dreweswäldchen – zu schätzen und wünschen sich, dass sie erhalten bleibt. Berücksichtigen Sie bei Ihrer Entscheidung, dass Sie zum Wohle der Wismarer Bürger handeln. Und da geht es nicht nur um Kommerz.	Die Versiegelung findet nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. innerhalb der dort festgesetzten Baugebiete statt. Die Kuhweide ist von einer Versiegelung somit nicht betroffen. Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin werden in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben innerhalb und angrenzend des Plangebietes besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. Das Entwässerungskonzept wurde von der Unteren Wasserbehörde akzeptiert und die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Stellungnahmen aller Bürgerinnen und Bürger wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	**Bürger 8 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 28. Juli 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum" nehmen wir im Folgenden Stellung und bitten die Hansestadt Wismar, „den Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum" nicht weiter zu betreiben und den Planentwurf nicht als Satzung zu beschließen."	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Der Bebauungsplan leidet unter mehreren rechtlichen Defiziten und kann nicht wirksam beschlossen werden.	Die von der Anregungsträgerin erkannten Defizite werden nachfolgend benannt. Eine darauf abgestellte städtebauliche Stellungnahme erfolgt.	Keine Auswirkungen.
	1. Textliche Festsetzungen Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI), sowie ein Sondergebiet 1 (SO 1) für ein Einkaufszentrum und ein Sondergebiet 2 (SO 2) für einen Wohnwagenstellplatz fest.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	1.1 Mangelnde Rechtsgrundlage 1.1.1. Im SO 1 werden detaillierte Regelungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten festgeschrieben. Die textlichen Festsetzungen sind jedoch nicht wirksam, soweit sie eine Beschränkung der Zahl zulässiger Anlagen enthalten. Siehe hierzu BVerwG Urteil v. 17. Oktober 2019 - 4 CN 8/18 „§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO greift mit der Vorgabe, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind, das Regelungsmuster der §§ 2 bis 10 BauNVO auf.	Aus Sicht der Plangeberin (Hansestadt Wismar) verstößt die gewählte Festsetzung zur Art der Nutzung im SO 1 nicht gegen die Erwägungen im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. 10. 2019 (Az. 4 CN8/18). In diesem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht klargestellt, dass es sich auch bei einem Einkaufszentrum um ein Vorhaben handelt, für das in einem Sondergebiet nach Quadratmetern bestimmte Regelungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche getroffen werden können. Die in den textlichen Festsetzungen vorgenommene Festlegung, das von den dort aufgeführten Nutzungen jeweils nur eine im Einkaufszentrum untergebracht werden soll, regelt nicht die Zahl	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässigen Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die nummerische Beschränkung zulässiger Anlagen trägt zur Kennzeichnung der Art der zulässigen Nutzung nichts bei. Sie qualifiziert nicht einen Anlagentyp (hier: den Typ des Einkaufszentrums), sondern quantifiziert Nutzungsoptionen. Die Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben ist nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO als Bestimmung des Maßes der zulässigen Nutzung zulässig." Eine Festsetzung, wie im gegenständlichen Bebauungsplan, die „ein Supermarkt“, „ein Discounter" etc. festsetzt ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam und führt zur Nichtigkeit des Bebauungsplans. 1.1.2. Der Bebauungsplan verwendet Zeichen und Darstellungen, die in der PlanzV nicht vorkommen. Zudem werden durch die Deklarierung der einzelnen Bereiche „Bauabschnitt" Festsetzungen getroffen, die dem qualifizierten Bebauungsplan nach §§ 1 ff, 30 l BauGB fremd sind und jeglicher Rechtsgrundlage entbehren. Man versucht hier im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ein Investorenvorhaben planungsrechtlich festzuschreiben (s. a. Punkt 1.3.). Das Bebauungsplanverfahren nach §§ 1 ff, 30 l BauGB ist jedoch streng formal und kann nicht beliebige Festsetzungen enthalten. Möchte man wie hier die einzelnen Nutzungen derart festschreiben ist dafür das Verfahren nach § 12 BauGB zu wählen.	der Vorhaben (hier Einkaufszentrum), sondern die Zusammensetzung dieses Vorhabens und stellt daher eine Regelung über die Art Nutzung dar. Zunächst wird festgestellt, dass die Plangeberin dazu befugt ist, die in der Planzeichenverordnung enthaltenen Planzeichen zu ergänzen, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhaltes erforderlich ist. Soweit Darstellungen des Planinhaltes erforderlich sind, für die in der Planzeichenverordnung keine oder keine ausreichenden Planzeichen vorhanden sind, können Planzeichen verwendet werden, die sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen entwickelt worden sind. Wesentlich ist, dass die verwendeten Planzeichen im Bebauungsplan erklärt werden. Dies ist mit der Erstellung der „Planzeichenerklärung“ auf dem Bebauungsplan erfolgt. Der Begriff des "Bauabschnittes" enthält keine neue Festsetzung, sondern dient lediglich der Darstellung der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8		Gliederung des Plangebietes. Weitere Festsetzungen, für die das Baugesetzbuch keine Grundlage hat, werden in der Einwendung nicht angesprochen.	
	1.2. Festsetzungen zu unbestimmt Die getroffenen Festsetzungen sind zu unbestimmt. Was ist z.B. unter einem Lebensmitteldiscounter zu verstehen, was unter einem Lebensmittelvollsortimenter? Dafür gibt es keine einheitliche rechtliche Definition. Nach der derzeitigen Festsetzung wäre ein Aldi-Markt nicht zulässig, bzw. nur ohne die zentrenrelevanten Sortimente wie Textil, Schuhe etc., da laut textlicher Festsetzung im Bebauungsplan rein Lebensmittel zulässig sein sollen. Gem. 1.3.1 der textlichen Festsetzung wird die Zulässigkeit von „weiteren Fachmärkten“ (nicht-zentrenrelevant)" festgeschrieben. Werden derartig unbestimmte Rechtsbegriffe wie „nicht-zentrenrelevant" verwendet, ist in der textlichen Festsetzung die Sortimentsliste der Hansestadt Wismar aufzunehmen. Andernfalls ist die Festsetzung zu unbestimmt und unwirksam.	Die Begriffe "Lebensmitteldiscounter" und "Lebensmittelvollsortimenter" unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Zahl der angebotenen Produkte, häufig zusätzlich auch durch die Größe und den Anteil an Frischesortimenten. Sie werden recht regelmäßig in Bebauungsplänen verwendet. Bisher hatte die Rechtsprechung Bedenken im Hinblick auf die Bestimmtheit dieser Begriffe jedenfalls noch nicht geäußert. Soweit die Anregungsträgerin rügt, es fehle an einer Sortimentsliste im Bebauungsplan, verkennt sie, dass ausweislich der Bebauungsplanbegründung die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten dem Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 entnommen werden kann. Dieses Einzelhandelskonzept kann von jedermann im Internet eingesehen werden. Um Diskussionen zu vermeiden, sollte die Sortimentsliste in den Hinweisteil des Textteils zum Bebauungsplan (Teil B) aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Klarstellung, die nicht zu einer erneuten Offenlage führt.	**Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen. **Auswirkungen den B-Plan:** **Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde festgesetzt, welche Sortimente auf welcher sortimentsbezogenen Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Differenziert wurde hier zwischen den zentrenrelevanten Sortimenten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Zentrenverträglichkeit richtet sich nach einer Sortimentsliste, welche im Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 integriert ist. Die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes ist in den Hinweisteil des Textteils zum Bebauungsplan (Teil B) aufzunehmen.**
	Zudem ist die Festsetzung hinsichtlich der Verkaufsfläche zu unbestimmt. Die Mall wurde nicht in die Verkaufsfläche eingerechnet. Auch Mall und Windfang, sowie alle vom Kunden betretbaren Flächen zählen zur Verkaufsfläche (s. BVerwG Urteil vom 24.11.2005). Hier wird die Verkaufsfläche jedoch nur auf die einzelnen Nutzungen aufgeteilt. Soll die Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m²	Alle Geschäfte des geplanten Einkaufszentrums werden über den gemeinsamen Vorplatz des Einkaufszentrums erschlossen. Es ist somit kein Einkaufszentrum vorgesehen, welches innerhalb der Gebäudehülle Verkehrsflächen bietet, über die die einzelnen Geschäfte zu erreichen sind. Somit ist die erfolgte Festsetzung nach Sortimenten korrekt. Als Definition der Verkaufsfläche dient die Definition, welche im GMA-Gutachten integriert ist. Diese sollte in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen werden.	**Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen. **Auswirkungen den B-Plan:** **Da es bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben maßgeblich auf die Größe der Verkaufsfläche ankommen wird, ist der Be-**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	unverändert beibehalten werden muss klargestellt werden, dass die Fläche der Mall und des Windfangs mit zur Verkaufsfläche zählen. Die Festsetzung ist in diesem Punkt zu unbestimmt und damit unwirksam. **1.3 DIN-Vorschriften** In den textlichen Festsetzungen, sowie in der Begründung wird auf DIN-Normen verwiesen. Dieser Verweis ist nur rechtswirksam, wenn ein Hinweis enthalten ist, wo die DIN-Vorschriften eingesehen werde, können.	Das Bundesverwaltungsgericht geht in ständiger Rechtsprechung (z.B. Beschluss vom 18. 08.2016, Az. 4 BN 24/16) davon aus, dass es die rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung eines Bebauungsplanes gebieten, bei der Verwendung von nicht öffentlich zugänglichen DIN-Vorschriften auf der Planurkunde (Satzungsausfertigung) oder in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung darauf hinzuweisen, wo diese Vorschriften eingesehen werden können. Der Hinweis war dem Bekanntmachungstext zur Auslegung zu entnehmen. Im vorliegenden Fall wird auf der Planurkunde der Satzungsausfertigung der Hinweis aufgebracht, dass und wo die DIN eingesehen werden kann. Dies ist gängige Praxis.	**griff der „Verkaufsfläche“ in der Bebauungsplanbegründung zu definieren. Hier wird auf die Definition der GMA zurückgegriffen, da nur so die Verträglichkeit der einzelnen Sortimente gewährleistet ist.** **<u>Definition Verkaufsfläche:</u>** **„Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).“** **Auswirkungen auf den FNP und B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	**2. Falsches Bebauungsplanverfahren** Die getroffenen Festsetzungen entsprechen eher dem eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB. Leider wird das hier verkannt und das Bebauungsplanverfahren nach §§ 1 ff, 30 I BauGB gewählt mit entsprechend engen Schranken und Festsetzungsmöglichkeiten. Die Aufstellung eines B-Plans im Verfahren nach §§ 1 ff, 30 I BauGB fällt deshalb so schwer, da hier augenscheinlich das Vorhaben für den Investor maßgeschneidert werden soll. Dann ist aber auch das Verfahren nach § 12 BauGB zu wählen. Darin kann der Investor dann auch zur Umsetzung aller Planungen verpflichtet werden. Es besteht hier die Gefahr, dass der Investor sich die Rosinen rauspickt und z.B. die Wohnbebauung nicht realisiert. In einem B-Planverfahren nach §§ 1 ff., 30 I BauGB kann der Investor nicht verpflichtet werden alle Projekte im Plangebiet umzusetzen. Es ist ein Angebotsbebauungsplan, der umgesetzt werden kann, aber nicht muss. Sollten hier parallel städtebauliche Verträge abgeschlossen worden sein, sind diese zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans mit offen zu legen. Dies ist vorliegend nicht erfolgt. **3. Auswirkungsanalysen Junker & Kruse /GMA** **3.1 Verstoß gegen Kongruenzgebot Z 4.3.2 (2)** Es wurden vorliegend zwei Auswirkungsanalysen erstellt. Eine erste vom Büro Junker & Kruse und eine weitere von der GMA. Warum hier zusätzlich eine zweite Analyse in Auftrag gegeben wurde ist nicht nachvollziehbar. Es hat vielmehr den Anschein, dass bei der Analyse	Die Anregungsträgerin verkennt, dass die Aufstellung der Bauleitplanung (54. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 68/17) der Planungswille der Hansestadt Wismar ist. Die Stadt verfolgt ein gesamtheitliches Konzept, welches nicht nur aus dem geplanten Einkaufszentrum besteht. Die Flächen des zukünftigen Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes sind in öffentlicher Hand und werden nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes umgesetzt. Es gibt keine Verpflichtung für einen durch ein konkretes Vorhaben veranlassten Bebauungsplan einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB aufzustellen. Auch im vorliegenden Fall bestehen gegen die Wahl eines Angebotsbebauungsplanes keine Bedenken. Um eine Beeinflussung von Markt- und Wettbewerbsverhältnissen ausschließen zu können und mit dem Reglungsmöglichkeiten des Städtebaurechts konform zu bleiben, hat sich die Hansestadt Wismar entschieden, dass der Bebauungsplan nicht auf dem Gutachten der Gesellschaft Junker + Kruse („Städtebauliche Wirkungsanalyse – Endbericht vom November 2018) basieren wird, sondern vielmehr auf dem Gutachten der	**Auswirkungen auf den FNP und B-Plan:** Keine Auswirkungen. **Auswirkungen auf den FNP und B-Plan:** **In der Begründung ist darzulegen, warum zwei Einzelhandelsgutachten erstellt wurden und warum die getroffenen Festsetzungen auf den Ergebnissen der GMA-Untersuchung basieren.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	von Junker & Kruse nicht das richtige Ergebnis herauskam und man daher noch ein weiteres Gutachten in Auftrag gab. So ist ein Drogeriemarkt laut Gutachten von Junker & Kruse aufgrund der starken Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt nicht zulässig. Es finden Umsatzumverteilungen von ca. 30 % statt. Die Aufgabe des Drogeriemarktes in der Altstadt ist nahezu sicher. Hier sind klare städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Die Funktionalität und die Bedeutung der Wismarer Altstadt als Einkaufsstandort wird dadurch erheblich gefährdet. Hiernach liegt bei der Ansiedlung eines Drogeriemarktes ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot Z.4.4.2 (2) des LEP M-V 2016 vor. Liest man sich dann das Gutachten von GMA durch ist man mehr als überrascht, dass danach die Ansiedlung eines Drogeriemarktes aber wiederum doch verträglich sein soll und es nur zu einer Umsatzumverteilung von ca. 15 % kommt. Auch müssen nach dem Gutachten von Junker & Kruse die Verkaufsflächen für Lebensmittel reduziert werden, da es auch hier zu Umsatzumverteilungen von 10 % kommt. Noch dem Gutachten von GMA hingegen sind die Verkaufsflächengrößen wie geplant möglich. Das ist widersprüchlich. Auch die Begründung warum noch ein weiteres Gutachten beauftragt wurde greift nicht. Die beiden Gutachten haben dieselben Untersuchungen vorgenommen. Das Gutachten von Junker & Kruse hat die Auswirkungen der geplanten Verkaufsfläche und Sortimente untersucht. Auch hat eine Ableitung von Flächenpotentialen stattgefunden. Nur weil das Ergebnis nicht den Wünschen des Investors entspricht, kann kein neues Gutachten in Auftrag gegeben werden. Sonst muss man auch so konse-	Gesellschaft GMA, die ihre Ergebnisse zur städtebaulichen Verträglichkeit im Februar 2020 vorgelegt hat. Die beiden Wirkungsanalysen stehen jedoch nicht im Widerspruch zueinander, sondern setzen in ihrer Analyse unterschiedliche Ziele und Schwerpunkte und ergänzen sich somit einander. Bezogen auf das Sortiment / die Warengruppe „Drogeriewaren / Drogeriemarkt“ beurteilt die GMA das Potenzial für hoch. Drogeriemärkte sind in der Innenstadt (Rossmann, ca. 550 m² VK), im NVZ Burgwall Einkaufszentrum (Rossmann, ca. 500 m² VK) und am Ergänzungsstandort Hinter Wendorf (dm, ca. 750 m² VK; Rossmann, ca. 500 m² VK) ansässig. Mit Ausnahme von dm in Wendorf sind alle Märkte knapp unterdurchschnittlich groß, für Filialen von Drogeriemärkten werden heutzutage Flächengrößen von 600 – 800 m² angestrebt. Ein Bedarf wurde erkannt und eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² für verträglich beurteilt. Die Aufgabe des Drogeriemarktes in der Innenstadt ist reine Spekulation. Den Bebauungsplanunterlagen ist auch zu entnehmen, dass die geplanten Verkaufsflächen bzw. Sortimente in der Wirkungsanalyse von Junker + Kruse teilweise ohne Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen abgelehnt wurden. Die ursprünglich geforderte Ableitung von Flächenpotenzialen für den Standort auf Basis der Analyse von Defiziten und Entwicklungspotenzialen als Ergebnis einer gesamtstädtischen Analyse hat nicht stattgefunden und wurde mit der GMA-Untersuchung hiermit nachgeholt. Da die im GMA-Gutachten benannten zulässigen Sortimente mit Verkaufsflächenobergrenze gutachterlich hergeleitet wurden und die Ergebnisse mit der Landesplanung abgestimmt wurden, wird ein Zielkonflikt für die Planung nicht erkannt. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	quent sein und ein drittes klarstellendes Gutachten beauftragen. Dies würde zumindest den Anschein einer gewissen Objektivität vermitteln.	GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Dennoch sollte in der Begründung nochmal verdeutlicht werden, dass aus Gründen einer transparenten Planung beide Fachgutachten Erwähnung finden, jedoch das GMA-Gutachten die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen darstellt. Auch sollte die Entscheidung, die Planung auf den Ergebnissen der GMA aufzubauen, tiefergehend begründet werden. Das Kongruenzgebot besagt, dass Neuansiedlungen der Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen sind. Zunächst ist zu untersuchen, ob die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2016) haben Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Zum gehobenen Bedarf zählen gemäß LEP 2016 neben der Nahversorgung auch Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs. Eine Sortimentsliste wurde im Verlauf der Bauleitplanung festgesetzt. Gutachterliche Befunde belegen, dass negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bzw. Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8		ergänzenden Fachmarktbausteinen des mittel- und langfristigen Bedarfs, also ergänzenden und im Umfang limitierten Sortimenten aus den Bereichen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren sowie Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik etc., ist das Vorhaben für ein Mittelzentrum angemessen. Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes. Dies wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt.	
	3.2. Verstoß gegen Integrationsgebot Z 4.3.2 (3) Gem. diesem Ziel dürfen ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentroten Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich - eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, - das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und - die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine Untersuchung, ob eine Ansiedlung in der Innenstadt (Kernstadt) möglich ist, hat nicht stattgefunden. In der Innenstadt sind freie Flächen für den Einzelhandel vorhanden. So werden im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt- Umlandraum Wismar explizit Er-	Im REHK SUR Wismar 2012 ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollen gemäß dem Konzept primär der Wismarschen Altstadt vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise können unterrepräsentierte zentrenrelevante Sortimente an definierten Ergänzungsbereichen angesiedelt werden, wenn dadurch u. a. die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur durch die Ausweitung des Angebotsspektrums insgesamt attraktiver gestaltet wird und die großflächigen Fachmärkte nicht in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt angesiedelt werden können. Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums in Verbindung mit Beherbergungs- (Wohnmobilstellplatz, Boardinghaus) und Wohnnutzungen (80 - 100 Wohnungen) sowie Parkplätzen (350 centereigene sowie 100 durch die Hansestadt Wismar bewirtschaftete Parkplätze) wird v. a. das oberste Entwicklungsziel, die	**Auswirkungen auf den FNP und B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	gänzungsflächen für den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ausgewiesen. Insbesondere die Fläche am Alten Hafen ist für Einzelhandel vorgesehen. Eine Entwicklung von Einzelhandel soll laut Konzept zukünftig nur noch in der Kernstadt erfolgen. Diese Fläche wird im Gutachten jedoch überhaupt nicht näher beleuchtet. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in zentrenrelevanten Versorgungsbereichen ist der Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte vorzuziehen (s.u. Punkt4). Es liegt somit ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor. " **4. Verstoß gegen EHZK** Der betreffende Standort ist laut Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt- Umlandraum Wismar nicht als Nahversorgungsstandort vorgesehen. Vielmehr soll der bisherige Nahversorgungsstandort „Hansehof" beibehalten werden und auf dem gegenüberliegenden HEVAG-Areal Flächen für nicht-zentrenrelevanten Handel geschaffen werden. Eine Ausdehnung des bisherigen Nahversorgungsstandortes auf die gegenüberliegende Straßenseite ist nicht möglich. Die viel befahrene Straße zerschneidet die beiden Gebiete und sind damit nicht als ein Nahversorgungsstandort erkennbar. Ein Kunde wird entweder den bisherigen Nahversorgungsstandort besuchen oder das neue Einkaufszentrum. Synergien sind aufgrund der zerschneidenden Wirkung der Straße nicht	Erhöhung der Gesamtattraktivität und -ausstrahlung der Hansestadt Wismar, erreicht. Da gutachterlich eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden konnte, ist die Entwicklung des perspektivischen Einkaufszentrums gutachterlich und aus Sicht der Plangeberin mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Zudem kommt dem Standort zugute, dass er an die bestehende Wohnnutzung angebunden ist und eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof) übernimmt. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen und die fußläufige Erreichbarkeit und eine Radwegeverbindung sind gegeben und werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter ausgebaut. Gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) wird der Vorhabenstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Hansehof eingestuft, für den als Entwicklungsziel u. a. die zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes HEVAG-Gelände, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den perspektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters) aufgeführt ist. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar. Für die Hansestadt Wismar geht es bei dem Nahversorgungszentrum städtebaulich nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	zu erwarten. Es ist zu befürchten, dass sich der bisherige Nahversorgungsstandort „Hansehof" perspektivisch nicht mehr halten kann und der Leerstand und Verfall der Ladenlokale droht.	Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen.	
	Hier wird in Konkurrenz zur Kernstadt unter dem Deckmantel eines Nahversorgungstandort ein neuer Einzelhandelsstandort geschaffen. In einem Nahversorgungstandort ist aber eine derartig hohe Verkaufsflächenausstattung nicht erforderlich. Ein Nahversorgungsstandort dient der Versorgung der umliegenden in fußläufiger Entfernung befindlichen Anwohner. Und für diese sind die bereits heute vorhandenen Einzelhandelsflächen ausreichend.	Der Standort ist im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet.	Keine Auswirkungen.
	5. Verstoß gegen landesplanerische Ziele LEP M-V 2016	Die Planung wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	Es liegen Verstöße gegen die raumordnerischen Belange vor. (s. o. Punkt 3.1, 3.2). Diese sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplanverfahren zwingend zu beachten und keiner Abwägung zugänglich. Die „Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen". Dies führt zu einem Fehler im Abwägungsergebnis und zur Nichtigkeit des Bebauungsplans.	2016. (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt (landesplanerische Stellungnahme). Die Landesplanung teilte mit Stellungnahme vom 02. Juli 2020 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 68/17 i. V. m. der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Ein Abwägungsdefizit oder -mangel liegt somit nicht vor.	
	6. Unzureichendes Immissionsgutachten Ob das Einkaufszentrum tatsächlich in der angedachten Form die Lärmwerte der TA-Luft einhält wurde nicht untersucht. Es wurden vorliegend nur Emissionskontingente festgesetzt. Die Beurteilung der konkreten Planung wurde in das spätere Baugenehmigungsverfahren geschoben. Dies ist nicht zulässig. Mögliche Konflikte müssen bereits im Bebauungsplanverfahren gelöst werden.	Es ist davon auszugehen, dass die Anregungsträgerin sich auf die TA-Lärm (nicht TA-Luft) bezieht. Der Bebauungsplan setzt Geräuschkontingente fest. Werden diese eingehalten, dann stellt dies die Einhaltung der Immissionspegel der TA-Lärm sicher und Konflikte ergeben sich keine. Es wurden jedoch nicht nur Emissionskennwerte festgesetzt. Ebenso wurde ein Modell nach dem aktuellen Stand der Planung für das Gelände erstellt. Hieraus soll hervorgehen, ob mit Umsetzung der Planung mögliche Konflikte entstehen, bzw. ob die Planung unter Einhaltung der Emissionskennwerte umsetzbar ist. Diese ist, unter den Umständen, welche im Gutachten beschrieben sind, möglich. Die Beurteilung der konkreten Planung kann zuverlässig erst im Genehmigungsverfahren untersucht werden, da viele genaue Daten und Pläne der Mieter erst dann festgelegt werden. Die Verlagerung des Nachweises der Immissionsverträglichkeit des Vorhabens in das Baugenehmigungsverfahren begegnet keinen Bedenken und ist gängige Praxis.	Keine Auswirkungen.
		Die Überprüfung zur Einhaltung der Immissionskontingente wurde nach dem aktuellen Planstand des Geländes, inkl. Anlieferzonen, Parkplätze etc. berechnet. Das es hierbei zu Abweichungen bei der endgültigen Situa-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	Es ist nicht überprüfbar von welchen Planungsvoraussetzungen der Gutachter ausgeht. Ist die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe z.B. in Richtung Wohnbebauung geplant, führt dies unweigerlich zu Konflikten bzw. sogar zu einer Unmöglichkeit der Umsetzung an dieser Stelle. Durch die Nicht-Überprüfung der konkreten Lärmwerte, werden vorliegend Plangrundlagen geschaffen, die in der Realität möglicherweise überhaupt nicht umsetzbar sind. Bereits im Immissionsgutachten wird auf die Risken einer reinen Emissionskontingentierung hingewiesen. Diese Risiken sollten durch konkrete Untersuchungen bereits im Bebauungsplanverfahren ausgeräumt werden. **7. Bodensanierung, Altlasten** Die Altlastenuntersuchungen sind nicht vollständig als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt. So fanden bereits in früheren Jahren Untersuchungen statt. Aus dem Umweltbericht/Altastenuntersuchung ergibt sich eine Belastung des Bodens und des Grundwassers. Warum eine Sanierung des Grundwassers nicht erforderlich sein soll, ist nicht nachzuvollziehen. Das Gutachten bleibt hier nur oberflächlich und untersucht eine Verunreinigung des Grundwassers nur partiell. Eine Versiegelung mit einer Bodenplatte beseitigt das Problem nicht. Zudem muss vor Aufstellung eines Bebauungsplans die Altlastensanierung abgeschlossen sein. Erst dann ist auch eine Bebauung zulässig. Aus verschiedenen Projekten ist bekannt, dass eine Sanierung bis zu 10 Jahre dauern kann. Hier bereits einen Bebauungsplan aufzustellen, obwohl noch nicht absehbar ist, bis wann die Sanierung der Altlasten abgeschlossen ist, ist städtebaulich nicht vertretbar. Es besteht die Gefahr, dass bereist	tion kommt, ist nicht ausgeschlossen. Jedoch ist nachgewiesen, dass die Lärmwerte unter bestimmten Umständen eingehalten werden können. Im Bebauungsplan wurde verbindlich festgesetzt, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens jeweils der Nachweis zu erbringen ist, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Wie bereits mitgeteilt, begegnet die Verlagerung des Nachweises der Immissionsverträglichkeit in das Baugenehmigungsverfahren keinen Bedenken und ist gängige Praxis. Ein Gutachten zur Altlastenuntersuchung lag dem Bebauungsplan im Zuge der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB bei. Zudem wurde der Sanierungsbereich im Bebauungsplan gekennzeichnet und die Sanierungsziele, welche sich aus der Sanierungsanordnung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) ergaben, wurden im Umweltbericht und der Bebauungsplanbegründung angegeben. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1-Gebietes inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das StALU WM wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	Häuser im WA errichtet werden, obwohl die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist. Die Gesundheit der zukünftigen Bewohner wird hierdurch gefährdet. Ein möglicherweise geschlossener städtebaulicher Vertrag ändert an der rechtlichen Beurteilung nichts. Erst nach vollständiger Sanierung ist eine Bebauung zulässig.	finden sich hier wieder. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden bereits zum Zeitpunkt der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergab sich, dass auch die Flächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsflächen zu kennzeichnen sind. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wurde formuliert. Die Gesundheit der zukünftigen Bewohner und Nutzer der Flächen wird somit nicht gefährdet. Abschließend ist festzustellen, dass mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend umgegangen wird, indem die ausgewiesenen Nutzungen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden dürfen, auch, wenn die Grundstücksuntersuchungen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Eine Verletzung des Gebotes der Konfliktbewältigung ist darin nicht zu erkennen.	
	8. Risiko-Gebiet Hochwasser Nach § 78 b Abs. 1 WHG gilt bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach	Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	§30 l ;II oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Vorliegend wurde eine solche Abwägung nicht vorgenommen.	Abs. 6a BauGB. Zudem wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind aufgrund des Vorsorgeprinzips Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Eine Geländemodellierung wird hier notwendig. Die Geländehöhen werden jedoch erst im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festgelegt, so dass vorliegend keine Aussage hierzu getroffen werden kann. Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde zudem deutlich darauf hingewiesen, dass Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen müssen und Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden ausgeschlossen sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit Fußbodenhöhe unter dem Bemessungsgrundwasserstand von 3,20 m ü NHN. All diese Aussagen finden sich in den Bauleitplanunterlagen wieder. Die Aussagen und Maßnahmenfestsetzungen sind für eine gerechte Abwägung ausreichend.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	**Bürger 9 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 29. Juli 2020** Wir möchten die Möglichkeit nutzen, um unsere Fragen zu stellen und Anregungen zu geben. Dabei beziehen wir uns auf unsere Wahrnehmung der Planungsabläufe und Kenntnisse des ISEK und Beschlüsse der Wismarer Bürgerschaft. Das HEVAG Gelände wurde als letzte größere Fläche in direkter Umgebung zur Altstadt und zum städtischen Grün mit Kuhweide und Drewes Wäldchen als Schandfleck kommuniziert und nicht als städtebauliches Juwel an Möglichkeiten. Auch wurde kein öffentlicher Wettbewerb der Ideen und Entwürfe durchgeführt, vielmehr wurden die Eckpunkte des städtebaulichen Vertrages von Verwaltung und Investor als bereits bindend für den zu erstellenden B-Plan postuliert. Das ist sehr bedauerlich. Exemplarisch beziehen wir uns zur Vereinfachung auf einen studentischen Wettbewerb der Beuth Hochschule Berlin im SS 2019. Alle teilnehmenden Arbeitsgruppen waren sich unabgesprochen einig, auf dem HEVAG Gelände ein Quartier mit Wohnen, reduziertem Autoverkehr, viel öffentlichem Raum und kleinflächigem Gewerbe entwickeln zu wollen. Studenten, die die Attraktivität einer Stadt nach solchen Möglichkeiten des Wohnens und Lebens bewerten und entsprechend den künftigen Arbeitsort auswählen werden. In den studentischen Arbeiten wurde den Altlasten im Boden nach Schweizer Vorbild mit nachhaltiger Sanierung (u. A. durch Anlage einer Tiefgarage), die dann auch Grundstückswert und Bebauungsmöglichkeiten erheblich steigerte, begegnet und nicht wie jetzt vorgesehen, mit einer großflächigen Versiegelung der Gifte, deren Belassen im Boden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten erheblich einschränkt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der nebenstehenden Stellungnahme ist zu entnehmen, dass im Sommersemester 2019 – rund 1, 5 Jahre nach dem Beschluss der Bürgerschaft über die Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 – ein studentischer Wettbewerb zur Gestaltung des HEVAG-Geländes durchgeführt wurde. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat jedoch mit Beschluss vom 30. November 2017 die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung definiert hat und die Planung seitdem vorantreibt. Die Planungsabsicht / Unterbringung der vorgesehenen Nutzungen ist jedoch bereits mehrere Jahre vor dem erfolgten Aufstellungsbeschluss erwachsen und wurde fortlaufend optimiert. Dies ist u.a. mit der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 und des Parkraumkonzeptes der Stadt von 2012 dokumentiert. Weitere Nutzungen wie der Wohnmobilstellplatz kamen hinzu. Einen	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Wettbewerb bedurfte es also nicht, denn es ging weniger darum, die brachliegende innerstädtische Fläche zwanghaft zu bebauen, als darum, notwendige Nutzungen auf einer geeigneten Fläche unterzubringen. Die Planfläche stellt sich für die Unterbringung der Nutzungen als geeignet dar. Nach vielen Jahren konnte nun ein Investor gefunden werden, der bereit ist, dass Gebiet nach den Vorstellungen der Hansestadt Wismar zu entwickeln. Das Planungsziel hat sich seit dem Aufstellungsbeschluss vom 30. November 2017 nicht verändert, wie mit dem Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 28. Mai 2020 dokumentiert wurde. Durch die inzwischen erfolgte Bodensanierung im Bereich des festgesetzten SO 1 „Einkaufszentrums“ kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Unabhängig von der Frage, ob die Errichtung einer Tiefgarage bei der topografischen Lage des ehemaligen HEVAG-Geländes (Großteils keine 2 m über	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		dem Meeresspiegel) bautechnisch umsetzbar wäre, ist festzustellen, dass eine Wohnbebauung sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen würde und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HE-VAG-Areal entwickeln würde. Wirtschaftliche Belange dürfen bei studentischen Arbeiten unberücksichtigt bzw. vernachlässigt werden, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre dies jedoch grob unverantwortlich. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird.	
	Der u.E. nach wie vor geltende Bürgerschaftsbeschluss, keine Verkaufsflächen über 800qm zu zulassen, wird in der aktuellen Planung nicht berücksichtigt, obwohl Wismar bereits seit Jahren mit der Einkaufsfläche pro Einwohner deutlich überversorgt ist. Die Auswirkungen der neuen Verkaufsflächen auf den gewachsenen und damit identitätsstiftenden Einzelhandel in der Altstadt mit der Entwicklung der Gefahr eines Donut Effektes nach den Publikationen der Bundesstiftung Baukultur wurden in den Gutachten nicht entsprechend bewertet.	Von welchem Bürgerschaftsbeschluss die Anregungsträgerin spricht, ist nicht bekannt. Ein entsprechender Bürgerschaftsbeschluss ist dem Bauamt und auch der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar nicht bekannt. Auch würde ein solch pauschaler Beschluss gegen geltendes Recht stehen. Ggf. stand diese Formulierung im Zusammenhang mit einer konkreten Anfrage in einem bestimmten Gebiet. Bekannt ist hingegen der Beschluss der Bürgerschaft über das Regionale Einzelhandelskonzept von Dezember 2012. Hier wurde sich für eine differenzierte Betrachtung der Gebiete, u.a.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Ausweisung des HEVAG-Geländes, sowie von Verkaufsraumflächen ausgesprochen. Eine Überversorgung in den nach Bebauungsplan zulässigen Sortimenten ist in Wismar nicht festzustellen. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Auch der von der Anregungsträgerin benannte Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	Die weitere Erhöhung der Bettenzahlen durch die geplante B&B Bewirtschaftung des potentiellen Wohnraumes wird das Hotel und Pensionsgewerbe -bei einer aktuellen Auslastung von nur 40%- weiter erheblich schwächen, während gleichzeitig der attraktiv gelegene Wohnraum den Einwohnern zur dauerhaften Nutzung vorenthalten wird. Wismar braucht zunächst hochwertigen innerstädtischen Wohnraum für die (künftigen) Einwohner und nicht weitere Verkaufsflächen und Hotelbetten!	hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Auf die mit der Altlastensituation verbundene Bereitstellung von Wohnraum auf dem HEVAG-Gelände wurde bereits umfangreich eingegangen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar (3. Fortschreibung von Mai 2020) steht auf S. 129 geschrieben: „Ein Bedarf zur Ausweitung der Übernachtungskapazitäten besteht in einem zentralen Marktsegment. Das sind Ausbaupotenziale der Kategorie „Tourist“ und „Standart“‘. - Low Budget Hotels [..] - Bett und Bike (Fahrradtouristen) In Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen wird eine Erweiterung der Stellplatzkapazitäten der Wohnmobile empfohlen.“ Die Planungen auf dem HEVAG-Gelände stimmen also mit den Anforderungen des ISEK überein. Eine Hotelansiedlung wie B&B entspricht dem im ISEK als Ausbaupotential gekennzeichneten Segment. Dieses ist bisher in Wismar unterrepräsentiert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Zur Hotelauslastung steht in der aktuellen Tourismuskonzeption der Hansestadt Wismar (S. 9f.): „Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe blieb im genannten Zeitraum nahezu konstant, in 2018 stagnierte sie sogar und liegt derzeit bei rund **46%**, was an sich zwar kein ‚schlechter' Wert ist, aber dennoch im Blick behalten werden sollte.". Die Kennziffern des Wismarer Beherbergungsmarktes sind denen vergleichbarer Städte (Rostock, Stralsund, Greifswald) sehr ähnlich. Die Situation ist für die bestehenden Hotelbetriebe nicht schlechter geworden.	
	Von den beiden denkmalwerten Gebäuden des ehemaligen Gaswerks an der Schweriner Straße wurde eines bereits -mit Verweis auf die Altlastenbelastung abgerissen und das verbleibende Einzeldenkmal bleibt in der Planung des Einkaufszentrums uneingebunden außen vor. Dabei hätte die gestalterische Entwicklung des Bauvorhabens durch die Einbeziehung des historischen Bestands geprägt sein können, um der jetzt vorherrschenden architektonischen Banalität eines Einkaufszentrums in U-Form mit großflächig versiegelten Parkflächen im Zentrum zu entgehen. Womit wiedermal eine Chance zur modernen und attraktiven Stadtgestaltung und -entwicklung vergeben wurde.	Inwiefern das Baudenkmal Schweriner Straße 17 noch weiter in die Planung hätte eingebunden werden können, benennt die Anregungsträgerin nicht. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde bestandssichernd in den Bebauungsplan aufgenommen. Das geplante Einkaufszentrum und sein Vorplatz werden modern und attraktiv gestaltet werden, auch wenn dies bekanntlich im Auge des jeweiligen Betrachters liegt. Der Denkmalschutz hatte jedoch Einfluss auf die Höhe des Einkaufszentrums, die Errichtung von Werbeanlagen etc. Der Denkmalschutz wurde somit ausreichend gewürdigt. Zudem wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen.	
	Wir möchten deshalb für künftige Verfahren eine vorzeitige und möglichst partizipative Beteiligung der Öffentlichkeit anregen, zu einem Wettbewerb der Konzepte,	Kenntnisnahme. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	damit Wismar dem eigenen Image als weltoffene und neugierige Stadt ein wenig gerechter wird und daraus uns allen mehr Transparenz, Teilhabe und Lebensqualität erwächst.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	**Bürger 10 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 29. Juli 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung übermittle ich ihnen hiermit meine Meinung zu den öffentlich ausgelegten Unterlagen in Bezug auf das HEVAG Gelände: > wenn eine Fläche so kontaminiert ist, dass keine Wohnbebauung möglich ist, ist ihre Überbauung mit Märkten, zumal auch für Lebensmittel sehr fragwürdig > ich würde es besser finden, diese Altlasten zu beseitigen, so dass keinerlei Gefahr von ihnen aus geht und anschließend alles darauf gebaut werden könnte > ist das nicht möglich, sollten wir komplett auf eine Bebauung verzichten und diese Flächen der Natur überlassen	Kenntnisnahme. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO „Einkaufszentrum“ inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die Fläche ist somit auch bebaubar. Die Wiedernutzbarmachung / Bebaubarkeit ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10		Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Zudem ist festzustellen, dass die Fläche umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung ist. Die Fläche könnte somit der Natur überlassen werden – was selbstverständlich nicht im Interesse des Eigentümers wäre, denn es handelt sich um eine bereits baulich beanspruchte Fläche (Industriebrache) – den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar wäre diese Fläche jedoch nicht zugänglich. Auch die Stadt sieht die innerstädtische Brache als wertvolle Fläche an, die für die Belange der Stadt genutzt werden muss. Durch die Altlastensanierung werden die Flächen nicht nur wieder nutzbar gemacht, sondern auch das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert, was im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes ist. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	> In und um Wismar gibt es jetzt schon viel zu viele Einkaufszentren. Ich wohne jetzt schon über 60 Jahre in Wismar-Süd und die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sind völlig ausreichend. > Wenn Edeka sich jetzt vergrößern will, kommt am alten Standort Ecke Klußer Damm, noch eine neue Fläche hinzu oder die Räume bleiben leer stehen, was beides fatal ist.	Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 (REHK) S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Verlagerung des Aldi- sowie auch des Edeka-Marktes war bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 vorgesehen. Auch macht es Sinn, die beiden Versorger am Planstandort zu bündeln (Magnetbetriebe) und dadurch positive Effekte für die anderen geplanten Fachmärkte zu bewirken. Der Wettbewerb zwischen Unternehmen und insbesondere von Einzelhandelsbetrieben hat sich in den vergangenen Jahren stark verschärft. Diese veränderte Wettbewerbssituation zwingt Unternehmen ihre Standortentscheidungen permanent zu überdenken und trägt bei Kommunen wiederrum dazu bei, dem Einzelhandel attraktive und großzügige Flächen bereitzustellen. Die veränderte Marktsituation resultiert in erster Linie aus den veränderten Kundenerwartungen nach mehr Bewegungsraum und Übersichtlichkeit, der gewünschten zeitgemäßen Warenpräsentation sowie der Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Aber auch durch veränderte gesetzliche Grundlagen, wie z. B. der Einführung der Pfandrückgabe, stieg der Bedarf an Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10		stetig an. Somit geht die aufgrund der verbesserten Warenpräsentation einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zwingend mit der Ausweitung des Sortimentes einher, sondern dient vor allem der Schaffung von großzügigeren Verkehrs- und Gangflächen sowie zur Implementierung großer, marktplatzähnlicher Frischebereiche oder der Errichtung der von Kunden nachgefragten Backstationen. Oftmals werden zudem die Regalhöhen reduziert, um den Markt für den Kunden insgesamt erlebbarer zu gestalten. Dieser Wandel vom funktionalen Zweckbau hin zu einem erlebnisorientierten Einkauf verfolgen alle führenden Lebensmittelketten. Durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsbereiches lässt sich eine Effizienzsteigerung erzielen. Durch die Bestückung des Verkaufsraums mittels Hubwagen und Paletten können Lieferintervalle verkürzt und Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden. Die Vergrößerung des Verkaufsraumes wäre für die Firma EDEKA am NVZ Hansehof nicht möglich. Zudem würden hierfür nicht ausreichend Parkplätze bereitgestellt werden können. Mit der Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes sollen die gewerblichen Nutzungen in einem Versorgungsbereich gebündelt werden und die Fläche des jetzigen Aldi-Marktes für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Diese Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Mit der Planung ermöglicht die Stadt jedoch nicht nur den Einzelhändlern sich auf die heutigen Standards einzustellen, sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Einkaufszentrums im Wesentlichen, um den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar zeitgemäße Einkaufsmöglichkeiten zu bieten. Auf den Versorgungsauftrag der Hansestadt Wismar wurde bereits informiert. Projektbegleitend wurde eine	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	> Warum wollen wir über große Märkte und riesige Parkflächen noch mehr Autoverkehr in die Stadt hineinziehen, es gibt in allen Richtungen stadtauswärts genügend Einkaufsmöglichkeiten. Und wir schwächen den Einzelhandel in der Altstadt, was zu noch mehr leerstehenden Immobilien dort führt. > Ist das Parkhaus am Hafen so stark ausgelastet, dass wir in etwa gleicher Entfernung zum Zentrum neue Parkflächen benötigen?	Verkehrsuntersuchung und äußere Erschließungsplanung erarbeitet. Das Verkehrssystem ist nachweislich in der Lage, den Zusatzverkehr, welcher sich durch die Planumsetzung ergeben wird, aufzunehmen. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Der geplante Parkplatz-Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Es ist unbestritten, dass im Bereich südlich der Altstadt Parkplätze benötigt werden. U.a. entfallen mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	> Die vielen geplanten Parkflächen schaffen eine riesige Versiegelung, die Kuhweide ist bei Starkregen schon jetzt immer überschwemmt, wohin fließt das zusätzliche Wasser dann ab? > Andererseits sollen über 130 Bäume gefällt werden, ich würde nur Planungen in Wismar genehmigen, die mit minimaler Baumfällung auskommen.	auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Das Parkhaus am Hafen deckt nur den Bedarf im Norden und stellt zudem eine andere Kategorie des ruhenden Verkehrs dar. Die Planfläche bietet nun die Chance auf den Engpass an Stellplätzen im südlichen Bereich der Altstadt reagieren zu können. Der Bedarf an Parkplatzflächen wurde aufgezeigt. Grundsätzlich ist die großflächige Versiegelung des Projektes zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben, innerhalb und angrenzend des Plangebietes, besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	> Ein Wohngebiet an der Bürgermeister-Hauptstr. zu bauen und zum Sportplatz mit einer Lärmschutzwand zu versehen, für die vorher viele Bäume gefällt werden müssen, halte ich nicht für sinnvoll.	hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Zusätzlich wird die Werft Wismar sukzessive bis zu 3.000 neue Mitarbeiter einstellen (Folgen der Corona-Pandemie aktuell nicht absehbar) und als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10		Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Aus Gründen des Walderhalts wurde die Fläche des Wohngebietes im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung noch einmal verkleinert. Die Lärmschutzwand zu den Sportplätzen wird zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet – und um den Sportbetrieb nicht einzuschränken – gemäß dem projektbezogenen Schallgutachten notwendig. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Kenntnisnahme.	
	> Die ausgelegte Planung entspricht in keinster Weise meinen Vorstellungen über die Nutzung der Flächen. > Für das überplante Gebiet wünsche ich mir eine Altlastensanierung mit anschließender generationsübergreifender Wohnbebauung. Zusammen mit kleineren Geschäften könnte auf Grund der Stadtnähe und Naturumgebung ein äußerst attraktiver Stadtteil für viele Menschen entstehen. Die erforderlichen Parkflächen und der Hauptverkehr sollten sich auf die Randbereiche zur Schwerinerstr. und zur Bürgermeister-Hauptstr. reduzieren.	Auf die Altlastensituation im Bereich des HEVAG-Grundstückes – und die damit nicht zu vereinbarende Wohnbebauung – wurde bereits eingegangen. Auch wurde dargestellt, dass das festgesetzte Wohngebiet aufgrund der Restriktionen des Forstes nicht größer ausfallen kann. Bei dem HEVAG-Gelände handelt es sich um ein eingezäuntes Privatgrundstück. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spielen und es hier zu	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	> Falls das nicht möglich ist, sollte das Gelände die Park- bzw. Waldflächen unserer Stadt erweitern und nicht für großflächige Einkaufs- und Parkflächen verbaut werden.	einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor / Grundstückseigentümer übernehmen. Da die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die (eingezäunte) Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11	**Bürger 11 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 31. Juli 2020** Zur Planung des o.g. Gebietes habe ich mir folgende Gedanken gemacht: Meiner Meinung nach gibt es genügend Einkaufsflächen in Altstadtnähe, sodass eine zusätzliche Errichtung eines Einkaufszentrums an geplanter Stelle eine Schwächung der kleinen Läden im Stadtzentrum bedeuten würde und dem Entstehen von weiteren kleinen Läden entgegenwirkt. Ich wünsche mir eine lebendige Altstadt mit einer Vielfalt an kleinen Geschäften.	Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 (REHK) S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Im Regionalen Einzelhandelskonzept ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Größere gewerbliche Ansiedlungen in der Innenstadt sind u.a. wegen der Bausubstanz und den daraus resultierenden kleinen Verkaufsflächen sowie aus Denkmalschutzgründen kaum möglich. Der Planstandort befindet sich am Rande der Innenstadt, ist fußläufig erreichbar und kann der südlichen Teil der Innenstadt sogar aufwerten. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11	Ich möchte mich hiermit gegen eine Neuerrichtung eines Einkaufszentrums im B-Plan Gebiet aussprechen. Des Weiteren bin ich nicht mit dem Fällen von mehr als 100 Bäumen auf dem überplanten Gelände einverstanden.	auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Ablehnung des Einkaufszentrums wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuwei-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11		sen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt.	
	Eine Idee meinerseits für die Entwicklung dieses Gebietes wäre eine niedrige Wohnbebauung (EG, OG, DG) mit einem hohen Grünflächenanteil.	Eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11		vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird.	
	Eine weitere Alternative ist für mich, dieses Gebiet einfach der Natur zu übergeben und einige Spazierwege für Wismars Einwohner zu schaffen, also eine Art Stadtpark oder Stadtwald in Verbindung mit dem Drewes Wäldchen. Wahrscheinlich ist letztere die kostensparendste und umweltverträglichste Variante.	Bei dem HEVAG-Gelände handelt es sich um ein eingezäuntes Privatgrundstück. Für das Landschaftserleben ist das Plangebiet somit von nachrangiger Bedeutung ist. Die Fläche könnte selbstverständlich der Natur überlassen werden – was nicht im Interesse des Eigentümers wäre, denn es handelt sich um eine bereits baulich beanspruchte Fläche (Industriebrache) – den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar wäre diese Fläche jedoch nicht zugänglich. – den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar wäre diese Fläche jedoch nicht zugänglich. Auch die Stadt sieht die innerstädtische Brache als wertvolle Fläche an, die für die Belange der Stadt genutzt werden muss Durch die Altlastensanierung werden die Flächen nicht nur wieder nutzbar gemacht, sondern auch das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert, was im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes ist. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11	Ich danke Ihnen für die Bearbeitung meines Briefes und freue mich über eine Bestätigung des Posteinganges.	Kenntnisnahme. Eine Eingangsbestätigung wurde vom Bauamt der Hansestadt Wismar verschickt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12	**Bürger 12 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 28. Juli 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung möchte ich zu den ausgelegten Unterlagen des HEVAG Geländes Stellung nehmen und bitte um Berücksichtigung. Es ist gut, wenn alle Planungen und Veränderungen in Wismar so vorgenommen werden, dass unsere Stadt auch für nachfolgende Generationen lebenswert bleibt. Die vorhandenen stadtnahen Naturflächen sind dabei von unschätzbarem Wert und sicher wesentlich für die Entscheidung, hier zu leben und zu bleiben. Weniger Bäume und Nachverdichtungen bedeuten hohe Versiegelungs- und Emissionsgrade und als Folge Wärmeinseleffekte. Das begünstigt den Klimawandel nachhaltig.	 Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Aus Sicht der Hansestadt Wismar stellt das ehemalige HEVAG-Gelände einen städtebaulichen Missstand dar (Industriebrache), dessen Böden stark kontaminiert waren. Durch die Altlastensanierung werden die Flächen wieder nutzbar gemacht und das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert. Zudem ist festzustellen, dass die Fläche umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung ist. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Alle zu rodenden Bäume werden im Plangebiet nachgepflanzt. Grundsätzlich ist die großflächige Versiegelung des Projektes zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Aussagen zum Schutzgut Klima finden sich im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Zudem ist darüber	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12		zu informieren, dass Kapitel 4.2.8 der Begründung sich ebenfalls mit der Thematik „Energiewende und Klimaschutz“ befasst. Auf den Dachflächen des Einkaufszentrums ist in Teilbereichen die Errichtung von Photovoltaik vorgesehen. Diese Möglichkeit wird durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan eröffnet. Zudem wurde auch eine mindestens 50%ige Begrünung der Dachflächen des Einkaufszentrums verbindlich festgesetzt. Die Erhaltung des Drewes Wäldchens sowie der südlich an das Einkaufszentrum angrenzenden Grünflächen und auch die Festsetzung, dass die Wohnmobilparkplätze max. teilversiegelt herzustellen sind, kommen dem Klimaschutz ebenfalls entgegen.	
	Es ist nicht hinnehmbar, dass 1 ,67 ha Wald verloren gehen und 138 Einzelbäume gefällt werden sollen, davon 48 für eine Lärmschutzwand.	Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Die Waldumwandlung (öffentliches Interesse) wurde durch das Forstamt in Aussicht gestellt. Ein Waldausgleich findet statt. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die erforderlichen Fällungen von Einzelbäumen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12		Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Die Lärmschutzwand zu den Sportplätzen wird zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet – und um den Sportbetrieb nicht einzuschränken – gemäß dem projektbezogenen Schallgutachten notwendig. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Wie die Anregungsträgerin jedoch zu der Annahme kommt, zur Errichtung der Lärmschutzwand werden 48 Bäume gerodet, ist fraglich. In der Eingriffsbilanz des Büros IUS aus Potsdam wird von der Rodung von 19 Bäumen ausgegangen. Darauf hinzuweisen ist zudem, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Das Biotop Kuhweide befindet sich außerhalb des	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12	Das angrenzende Biotop Kuhweide ist unbedingt erhaltenswert. Bodenverdichtung und -versiegelung von Naturflächen bringen nachhaltig das hydrologische System in diesem Bereich aus dem Gleichgewicht und die dort vorgesehenen Wohnmobilstellplätze außerdem allen mehr stadtnahen Autoverkehr. Wohnmobile können die bereits vorhandenen Plätze in und nahe der Stadt nutzen.	räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, es grenzt lediglich unmittelbar an. Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin werden in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Der Wasserhaushalt des Biotops wird nicht beeinträchtigt, da das tiefergelegene Biotop vom Grundwasserspiegel abhängt und dieser nicht beeinträchtigt wird. Die Grundwasserneubildung bleibt im Gebiet erhalten. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden,	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12	Bewohner und Gäste von Wismar fühlen sich besonders eingeladen von einer lebendigen Innenstadt. Die vorgesehenen Einkaufsflächen werden nicht benötigt, da es für sie keinen Bedarf gibt. Im Gegenteil ist damit zu rechnen, dass dadurch die Kunden aus der Innenstadt abgezogen und unserer schönen Altstadt ihre Lebendigkeit genommen wird, wenn die Geschäfte dort schließen müssen.	ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 (REHK) S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Im Regionalen Einzelhandelskonzept ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Größere gewerbliche Ansiedlungen in der Innenstadt sind u.a. wegen der Bausubstanz und den daraus resultierenden kleinen Verkaufsflächen sowie aus Denkmalschutzgründen kaum möglich. Der Planstandort befindet sich am Rande der Innenstadt, ist fußläufig erreichbar und kann der südlichen Teil der Innenstadt sogar aufwerten. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12	Mit den einzigartigen Gebäuden und der unverwechselbaren Architektur ist Wismar anziehend und es ist eine große Aufgabe, diese zu bewahren. Zum ehemaligen Verwaltungsgebäude gibt es keine Angaben, welche Nutzung ist für das denkmalgeschützte Gebäude vorgesehen und wie wird es aussehen? Es würde mich sehr freuen, wenn meine Anregungen berücksichtigt würden.	Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Der Denkmalschutz wird mit der Bauleitplanung gewürdigt. Die Gesamtplanung wurde mehrfach mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan handelt, der keine konkrete Nutzung vorgibt. Für den Bereich des Baudenkmals wurde als Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ dargestellt bzw. „Mischgebiet“ festgesetzt. Aus dem Textteil zum Bebauungsplan ergibt sich eindeutig, welche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Zudem wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	**Bürger 13 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 28. Juli 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung und den öffentlich ausgelegten Unterlagen in Bezug auf das HEVAG Gelände folgende Anmerkungen. Die geplante Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum wird zu weiterem Leerstand in der Innenstadt, anstelle einer anzustrebenden Entwicklung zu einer belebten Innenstadt mit Welterbestatus, führen.	Worauf die Anregungsträgerin ihre Erkenntnisse stützt ist nicht bekannt. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Die geplanten 12.000 m² Shoppingfläche führen zur weiteren Übersättigung mit Einzelhandelsflächen, die jetzt schon weit über dem bundesdeutschen Mittelwert liegen. Eine nachhaltige Konzeption der Stadtentwicklung ist nicht zu erkennen.	Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine „Übersättigung mit Einzelhandelsflächen“ feststellt, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Auch	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13		stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Plangebiet werden großflächig Altlasten saniert, wodurch das Gebiet nachhaltig nutzbar gemacht wird. Zudem reagiert die Planung auf die akute Nachfrage nach Wohnraum und Flächen für den ruhenden Verkehr, auf die steigende die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und sie reagiert auf ein Versorgungsdefizit in Wismar. Die Planung sieht die Errichtung von Gründächern im Bereich SO 1 und eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen vor. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. An dieser Stelle könnten diverse weitere Punkte aufgezählt werden, die allesamt für eine nachhaltige Planung sprechen, es ist aber davon auszugehen, dass spätestens jetzt offenkundig ist, dass der Nachhaltigkeitsaspekt Berücksichtigung in der Planung findet.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Die Ausweisung zur Wohnbaufläche an der Bürgermeister - Haupt- Straße mit großem Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung ist zur Wohnnutzung nicht bzw. schlecht geeignet. Mit Ausweisung als Wohnbaufläche ist die Chance für eine mögliche Weiterentwicklung der vorhandenen Sport- und Spielflächen / Erholung im Straßenzug vertan. Gerade jetzt wird zum Thema Stadtentwicklung festgestellt, wie wichtig öffentlicher Raum für die Menschen der Stadt ist.	Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Zusätzlich wird die Werft Wismar sukzessive bis zu 3.000 neue Mitarbeiter einstellen (Folgen der Corona-Pandemie aktuell nicht absehbar) und als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Aus Gründen der historischen Vornutzung des HEVAG-Grundstücks (Altlastensituation) kann die Wohnbebauung auf diesem Grundstück nicht umgesetzt werden. Durch die vorgesehene Verlagerung des Aldi-Marktes auf das HEVAG-Gelände, wird hier jedoch Platz für Wohnbebauung geschaffen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erbracht und Lärmschutzvorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erweiterung der Sportflächen auf das Grundstück des heutigen Aldi-Marktes war zu keinem Zeitpunkt in Planung. Mit dem zuständigen Sportamt wurde auf Grundlage des Sportentwicklungskonzeptes über den Bedarf einer Erweiterung / Entwicklung gesprochen. Ein Bedarf wurde hier nicht bekundet.	
	Zur Bürgermeister- Haupt- Straße sind erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Wohngebäuden durch schalldichte Einhausungen vorgeschrieben. Warum nicht auch zur Seite des Sportübungsplatzes? Eine geplante Entfernung des vorhandenen Baumbestandes (48 Baumfällungen) zum Sportübungsplatz zugunsten einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand ist abzulehnen und sollte geändert werden.	Durch die direkt an das geplante Wohngebiet angrenzenden Sportanlagen (Bolzplätze) entstehen gemäß den Angaben im Schallgutachten mittlere Emissionswerte von 98 dB(A). Die Nutzung der Plätze findet zu Spitzenzeiten von 08 bis 21 Uhr statt. Weitere Lärmbelastungen entstehen durch das Kurt-Bürger-Stadion (94 dB(A) bis 118,7 dB(A)), die Handball-Außenplätzte (96 dB(A) sowie durch den Basketball/Streetballplatz (87 dB(A) bis 107 dB(A). Es kommt zur Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach der 18. BImSchV. Dies	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Der Waldverlust durch die geplante Waldumwandlung von 1 ,67 ha wäre vermeidbar bei dem Willen die CO2 Bilanz der Stadt zu verbessern. Der Wald geht als Puffer zum benachbarten Biotop verloren. Die Genehmigung der Forstbehörde zur Waldumwandlung liegt in den Unterlagen nicht vor. Es erfolgt teilweise eine Überschneidung des geplanten öffentlichen Parkplatzes mit dem Biotop Kuhweide. Es liegt ein Eingriff des unter Schutz stehenden Siedlungsgehölzes vor.	rechtfertigt die Errichtung der Lärmschutzwand, welche auch im Schallgutachten in Kapitel 10.2. explizit gefordert wird. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Wie die Anregungsträgerin jedoch zu der Annahme kommt, zur Errichtung der Lärmschutzwand werden 48 Bäume gerodet, ist fraglich. In der Eingriffsbilanz des Büros IUS aus Potsdam wird von der Rodung von 19 Bäumen ausgegangen. Der Baumverlust wurde in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung entsprechend berücksichtigt und durch die Neupflanzung von Bäumen u.a. innerhalb des Wohngebietes ausgeglichen. Auch soll darauf hingewiesen werden, dass die Stadt sich bewusst für die Errichtung einer Lärmschutzwand entschied, denn ein Lärmschutzwall hätte zu viel Fläche in Anspruch genommen und deutlich mehr Bäume hätten gerodet werden müssen. Auch wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Baues des Aldi-Marktes lediglich eine Baumreihe angelegt wurde. Der restliche Aufwuchs entwickelte sich aufgrund nicht ausreichend durchgeführter Pflegeschnitte. Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin werden in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Aufgrund der waldrechtlichen Restriktionen, die auch entsprechende Abstandsflächen von Nutzungen zur	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Durch die geplanten Aufschüttungen und großflächigen Versiegelungen wird der Wasserhaushalt erheblich verändert. Wie erfolgt Vorsorge, dass keine Überlastung der Vorflut und Gräben erfolgen wird?	Waldgrenze beinhalten, lässt eine weitere Reduktion der nutzbaren Fläche eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu. Alle rechtlichen Erfordernisse werden jedoch eingehalten. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung). Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Die Grundstücke für den Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz wurden nicht auf Altlasten untersucht. Es handelt sich um eine Kontaminationsverdachtsfläche. Die Bodenuntersuchungen sind deshalb verpflichtend. Lt. OZ vom 24.07.2020 macht STALU-Vertreter xxx deutlich, dass auch dafür Boden ausgetauscht und entsorgt werden müsse. Es ist somit fraglich, ob nacherfolgten Altlastenuntersuchungen der Aufwand zur Einhaltung der Grenzwerte für die geplante Nutzung kostenmäßig noch „verhältnismäßig“ ist.	Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Auswirkungen auf den Baumbestand ergeben sich aus der Bodensanierung sowie der Nutzungsänderung in dem Bereich und gehen nicht auf Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zurück. Grundsätzlich ist die großflächige Versiegelung des Projektes zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben innerhalb und angrenzend des Plangebietes besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Der Presseartikel ist der Hansestadt Wismar bekannt. Das StALU teilte auf Anfrage jedoch auch mit, dass unter Beachtung der günstigen geologischen und hydrolo-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Die Bürgerschaft ist sozusagen gefragt, einer Umnutzung der Waldflächen für den Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, mit Kostenfaktor in welcher Höhe auch immer, zuzustimmen. Die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes bedeutet Lärm- und Abgasbelastung für die angrenzende Kleingartenanlage. Für Besucher ist die Entfernung zum Markt mit 950 m zu weit. Das Parkbewirtschaftungskonzept sieht vor, dass eine Entfernung von 100-300 m zum Markt nicht überschritten werden soll. Die PKW-Stellflächen des Einkaufszentrums sollten nach Ladenschluss mit entsprechenden Vereinbarungen für Stadt- und Kinobesucher nutzbar sein. Der Baumbestand sollte erhalten bleiben. Die für den Bau des öffentlichen Parkplatzes und die zusätzlich anfallenden Kosten für Altlastensanierung, Baumfällungen, Aufschüttungen etc. könnten entfallen zugunsten einer Schaffung von Stellplätzen in Marktnähe, z. B. Herstellung einer 2.Parkebene an der Turmstraße.	gischen Voraussetzungen von dieser altlastenverdächtigen Flächen mit den geplanten Nutzungen, bei Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, keine Gefahr für schutzwürdige Güter ausgehe. Die Hansestadt Wismar wird sich zwangsläufig mit der Altlastenuntersuchung auseinandersetzen müssen. Ggf. zu ergreifende Maßnahmen sind mit dem StALU abzustimmen. Mit der Waldumwandlung hat dies jedoch nichts zwangsläufig etwas zutun, denn diese wurde bislang nicht genehmigt, sondern lediglich in Aussicht gestellt. Ein Antrag auf Waldumwandlung wird erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gestellt. Kosten für die Altlastenuntersuchung und ggf. auch -sanierung können bis dahin bestimmt werden. Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung wurde die Lage des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes untereinander getauscht. Die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereichs, in Richtung Nordwesten, konnte dadurch deutlich verringert werden und dennoch konnte der Abstand zwischen Parkplatz und Kleingartenanlage vergrößert werden. Der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde diese angesprochene Planänderung bereits zugrunde gelegt. In der Untersuchung wurden zwei Immissionsorte im Bereich der Kleingartenanlage bestimmt. Einer davon an der südlichen Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage (zum geplanten SO-Einkaufszentrum) und einer an der westlichen Grundstücksgrenze (zum geplanten öffentlichen Parkplatz). Für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist bei einer Kleingartenanlage immer der Tagespegel entscheidend. Somit darf es am Immissionsort 55 dB(A) nicht überschreiten (Richtwert nach TA-Lärm). Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte - unter Einhaltung der im Schallgutachten benannten	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13		Maßnahmen - eingehalten werden können. Der erweiterte Abstand vom öffentlichen Parkplatz zur Kleingartenanlage, sowie die Festsetzung der Begrünung des Außenbereiches des Parkplatzes führt zudem zu einer Reduzierung einer möglichen Abgasbelastung in der Kleingartenanlage. Die 100-300 m Entfernung zum Markt ist ein Zielwert des Parkraumkonzeptes, aber kein Ausschlusskriterium. Im Bereich südlich der Altstadt werden unbestritten Parkplätze benötigt und der Planstandort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Entsprechende Flächen in der vorgegebenen Entfernung sind jedoch nicht vorhanden. Bevor gänzlich auf Parkplätze verzichtet werden muss, müssen längere Entfernungen akzeptiert werden. U.a. entfallen mit Umsetzung der Bauleitplanung die Parkplätze am heutigen Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Mit Umsetzung des Parkplatzes werden die Böden auf Altlasten beprobt. Sollte sich der Altlastenverdacht bestätigen ist eine Bodensanierung durchzuführen. Das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird hierdurch verringert. Eine Bepflanzung des Parkplatzes mit Bäumen und Hecken wurde verbindlich festgesetzt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	**Bürger 14 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. August 2020** Im folgenden Dokument setze ich mich mit der bevorstehenden Bebauung des HEVAG Geländes auseinander und warum ich der Bebauung in keinem Falle zustimme. Bitte überdenken Sie Ihr Vorgehen! Viele langjährige Bürger der Hansestadt sind nicht begeistert von Ihrem Vorhaben! In diesem Schreiben befasse ich mich mit der bevorstehenden Entscheidung zum Thema Bebauung des HEVAG-Geländes Wismar. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung beziehe ich mich in meiner Auseinandersetzung auf die ausgelegten Unterlagen. **<u>1. Chance zur Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers</u>** - §1 Abs. 5 BauGB fordert eine nachhaltige städtebauliche - ein nachhaltiges langfristig gedachtes Stadtquartier anstelle des Einkaufszentrums? generationsübergreifendes Wohnen in grünem Umfeld zwischen Kuhweide, Dreweswäldchen und Kleingärten integriert? - schlechte Nutzungsanordnung für die Wohnnutzung (Lärm der Bgm-Haupt-Straße)	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Alle Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Wismar wurden an der Bauleitplanung beteiligt und konnten sich zu der Planung äußern. Insgesamt sind 30 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Kenntnisnahme. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Auch stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Plangebiet werden großflächig Altlasten saniert, wodurch das Gebiet nachhaltig nutzbar gemacht wird. Zudem reagiert die Planung auf die akute	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		Nachfrage nach Wohnraum und Flächen für den ruhenden Verkehr, auf die steigende die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und sie reagiert auf ein Versorgungsdefizit in Wismar. Die Planung sieht die Errichtung von Gründächern im Bereich SO 1 und eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen vor. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. An dieser Stelle könnten diverse weitere Punkte aufgezählt werden, die allesamt für eine nachhaltige Planung sprechen, es ist aber davon auszugehen, dass spätestens jetzt offenkundig ist, dass der Nachhaltigkeitsaspekt Berücksichtigung in der Planung findet. Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		prognostiziert. Zusätzlich wird die Werft Wismar sukzessive bis zu 3.000 neue Mitarbeiter einstellen (Folgen der Corona-Pandemie aktuell nicht absehbar) und als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Aus Gründen der historischen Vornutzung des HEVAG-Grundstücks (Altlastensituation) kann die Wohnbebauung auf diesem Grundstück nicht umgesetzt werden. Durch die vorgesehene Verlagerung des Aldi-Marktes auf das HEVAG-Gelände, wird hier jedoch Platz für Wohnbebauung geschaffen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erbracht und Lärmschutzvorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt. Mit Umsetzung der schalltechnischen Festsetzungen ist kein Immissionsschutzkonflikt zu erkennen.	
	- Raum zwischen den Bestandsbiotopen Kuhweide und Dreweswäldchen in einen öffentlichen Grünraum entwickeln (mit neuen Spiel- oder Skateanlagen oder Maßnahmen für Starkregenereignisse?)	Bei dem HEVAG-Gelände handelt es sich um ein eingezäuntes Privatgrundstück. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spielen und es hier zu einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor / Grundstückseigentümer übernehmen. Da die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die (eingezäunte) Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen. Zwischen dem SO Einkaufszentrum und dem geplanten Wohngebiet wurde jedoch eine durchgängige öffentliche Grünfläche festgesetzt, wo u.a. die Unterbringung einer Spielfläche vorgesehen ist. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben, innerhalb und angrenzend des Plange-	

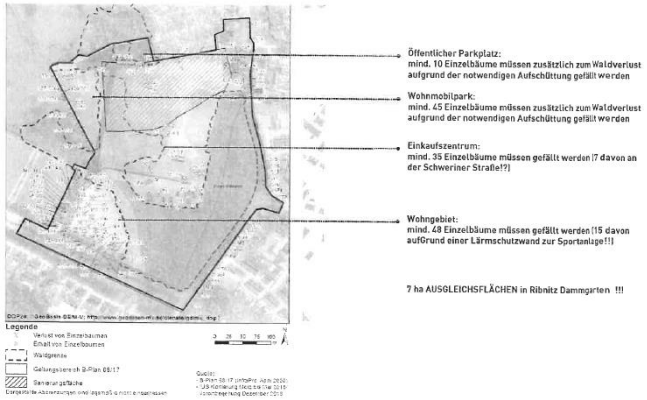
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		bietes, besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte.	
	2. Donut Effekt und Konkurrenz für die Geschäfte der Altstadt - In Wismar: eine Übersättigung mit Einzelhandelsflächen: In Wismar beträgt die Verkaufsfläche pro Einwohner 2,24 m², im Vgl. dazu liegt der bundesdeutsche Mittelwert bei 1,4 ml pro Einwohner. - Die Verkaufsfläche in den beiden angrenzenden Teilbereichen Altstadt + Wismar Süd betrugen schon 2012 zusammen 31.500 m² [1], was einem Wert von 2,8m²/Einwohner (in diesen Teilbereichen) bedeutet. Der Investor plant aber 12.000 m² zusätzliche Fläche: - „Overstoring" bildet Konkurrenz zu den eigentümergeführten Geschäften der Innenstadt, - Kundenabzug zum neuen Shopping-Center und anschließende Schließung ihrer Geschäfte [1] Regionales Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar von Junker und Kruse von 2012, S. 24 - Bundesstiftung Baukultur warnt vor diesem Donut-Effekt - Mögliche Folge: leerstehende Einzelhandelsimmobilie ähnlich wie das Promenadencenter auf dem Friedenshof geben.	Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine „Übersättigung mit Einzelhandelsflächen“ feststellt, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	**3. Waldverlust [2]** - Erhalt des Dreweswäldchen (ca. 5,1ha) - Gleichzeitig Waldverlust von 1,67ha, - §15, Abs. 1 Landeswaldgesetz MV (LandWaldG): Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung).	Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Der angesprochene Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nichtzentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	- Diese Genehmigung liegt nicht bei, bilden ein öffentlicher Parkplatz und ein Wohnmobilstellplatz ein besonderes öffentliches Interesse? Das Parkhaus im Hafen leidet unter chronischer Unterbelastung: z.B. war es im August 2018 weniger als 25% ausgelastet[3] - Wald geht als Puffer zum benachbarten Biotop verloren (negative Auswirkungen durch Lärm / Verschmutzung bei 15LKW- und 6755 Pkw-Fahrten pro Tag[4]) - vorgesehene Heckenpflanzung, (Umweltbericht auf S.40) kein ausreichender Puffer - Schweriner Erklärung (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt + Arbeitsgemeinschaft Kommunalwald) Ziel: neue Impulse für den Erhalt und die Waldmehrung in MV	unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung). Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen und einem weiteren Wohnmobilstellplatz „vor den Toren der Altstadt“ ist offenkundig und wurde in der Bebauungsplanbegründung ausführlich aufgezeigt. Der Standort des öffentlichen Parkplatzes wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Zudem entfallen u.a. mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Das Parkhaus am Hafen deckt nur den Bedarf im Norden und stellt zudem eine andere Kategorie des ruhenden Verkehrs dar. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche und des Wohnmobilstellplatzes befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffenen Flächen des geplanten Parkplatzes und Wohnmobilstellplatzes	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		wurden als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der geplanten Parkplatzfläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Die Maßnahmen der Zwischenpflanzung zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz.	
	4. Eingriffe ins Biotop Kuhweide - Laut Darstellung der geschützten Biotope [5] gibt es im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Überlagerung mit dem geschützten Biotopkomplex Kuhweide (gelbe Linie) - laut Gutachten kein Eingriff in das bestehende Biotop weil sich seit 1996 Siedlungsgehölze dort ausgedehnt haben, die nicht unter den gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG M-V fallen. - dieses Siedlungsgehölz ist aber nach LandWaldGesetz geschützt - Eingriff in das Landschaftsbild: laut Umweltbericht keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch das Projekt [6] ➔ allerdings ohne erkennbare Bewertung oder Belege - Es gibt aber Methoden zur Bewertung (z.B. nach Leitl 1997 oder Roth 2006)[7]...wurde jedoch nicht angewandt-> Gutachten ohne anerkannte Bewertungsmethodik ist anzuzweifeln.	Die Abgrenzung des nach Landeswaldgesetz geschützten Waldes erfolgte gemeinsam mit der zuständigen Forstbehörde. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach die Forstbehörde für die Abgrenzung der Waldflächen zuständig ist. Die vom Landesforst bestimmte „Ist-Waldfläche“, welche auch im Bebauungsplan dargestellt wurde, überlagert das geschützte Biotop nicht. Das Biotop befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bauleitplanung. Wie im Umweltbericht auf S. 33 dargestellt handelt es sich um eine im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die mit Resten der Vornutzung des ehemaligen Gaswerks versehen ist und die von Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung umgeben ist. Auf S. 46 des Umweltberichtes wird ausgeführt, dass vom Vorhaben Gewerbebrache und Sukzessionsfläche betroffen ist. Die Fläche ist umzäunt und daher für das Landschaftserleben von	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	**5. Fällungen von Einzelbäumen** - 138 Einzelbäume sollen zusätzlich zur Waldumwandlung gefällt werden - Ausgleich wird auf 7ha Ausgleichsflächen in Ribnitz-Dammgarten geschaffen - Kein lokaler Ausgleich! Jeder Baum, der gefällt wird, ist ein Baum weniger, der als Sauerstofflieferant zur Verfügung steht. - Eine Lärmschutzwand allein fordert 48 Fällungen. Überflüssig! [2] Begründung zum B-Plan, S. 50 [3] Antwort der Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe auf eine Anfrage der Für-Wismar-Fraktion vom 25.10.2018 zur Auslastung des neuen Parkhauses [4] Begründung zum B-Plan, Seite 36 [5] Gutachten Geschütze Biotope (Anlage 4 zum Umweltbericht), Seite 6 [6] Umweltbericht, S. 46 [7] Michael Roth und Elke Bruns: Landschaftsbildbewertung in Deutschland, Herausgeber Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen + Institut für nachhaltige Energie- und Ressourcennutzung (INER)	nachrangiger Bedeutung. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Das Vorhaben wird durch Pflanzmaßnahmen in die umgebende Landschaft integriert. Die Bewertungsmethodik des Umweltberichtes wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde nicht in Frage gestellt. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	 *Abbildung 1 [8]: Einzelbaumverluste außerhalb des Waldes* **6. Versiegelung und Veränderung des hydrologischen Systems / Überflutungsrisiko** - B-Plan-Gebiet im Hochwasser-Risikogebiet liegt. - Aufschüttungen für den Parkplatz und Wohnmobilpark notwendig - Änderungen der Topografie haben wiederum Einfluss auf den Wasserhaushalt und auf den Baumbestand - großflächige Versiegelung des Projektes (mit ca. 65%) führt zu einem Anstieg des Regenwasserabflusses von versiegelten Flächen. - Maßnahmen zur Starkregenvorsorge fehlen (z. B. Muldensysteme zur Regenwasserversickerung, Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung oder wasserdurchlässige Beläge?).	westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Wie die Anregungsträgerin jedoch zu der Annahme kommt, zur Errichtung der Lärmschutzwand werden 48 Bäume gerodet, ist fraglich. In der Eingriffsbilanz des Büros IUS aus Potsdam wird von der Rodung von 19 Bäumen ausgegangen Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Auswirkungen auf den Baumbestand ergeben sich aus der Bodensanierung sowie der Nutzungsänderung in dem Bereich und gehen nicht auf Auswirkungen auf den	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	**7. Bodensanierung** - Umweltbericht weist auf umfangreichen Bodengutachten [9] - hauptsächlichen Kontaminanten: PAKs, Cyanide, MKWs und BTEX - In der Planzeichnung (Anlage 1a zum B-Plan) sind in rosa das Sanierungsgebiet und in hellblau das Altlastenverdachtsgebiet gekennzeichnet. Auffällig ist aber, dass das Sanierungsgebiet, genau an der Flurstücksgrenze des Investors endet. - äußerst unwahrscheinlich, dass die Bodenbelastung von PAKS und Cyaniden gerade an der Flurstücksgrenze aufhört. [8] Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach HZE, Anlage 2 zum Umweltbericht, S.16 [9] Umweltbericht S.10	Wasserhaushalt zurück. Alle Auswirkungen auf den Baumbestand sind im Umweltbericht berücksichtigt. Baumverluste werden nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll laut Entwässerungskonzept unterirdisch in großdimensionierten Stauraumkanälen innerhalb der Verkehrsflächen zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Teilweise wird eine Vorbehandlung notwendig. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) sowie dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Nachgelagert der Bauleitplanung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Akteuren erneut abgestimmt. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1-Gebietes inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Ver-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	- Die Flächen auf den städtischen Grundstücken (Wohnmobilstellplatz und öffentl. Parkplatz) sind als Kontaminationsverdachtsflächen gelistet aber es haben dort noch keine Sondierungen stattgefunden - der Plangeber (die Gemeinde) bei B-Plan-Verfahren verpflichtet, allen Dingen nachzugehen, die mit dem B-Plan und seiner Rechtskräftigkeit zusammenhängen.	siegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die an den inzwischen sanierten Bereich des SO 1 angrenzenden Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes wurden, wie von der Anregungsträgerin vernommen, als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet, da nicht damit zu rechnen ist, dass die Altlasten an der Grundstücksgrenze aufhören. Auch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) geht davon aus, dass im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des geplanten Wohnmobilstellplatzes Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Das StALU teilte auf Anfrage jedoch mit, dass unter Beachtung der günstigen geologischen und hydrologischen Voraussetzungen von diesen altlastenverdächtigen Flächen mit der geplanten Nutzung, bei Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, keine Gefahr für schutzwürdige Güter ausgehe. Dem Bebauungsplan ist ebenfalls zu entnehmen, dass bauliche Eingriffe innerhalb der Altlastenverdachtsflächen erst zulässig sind, wenn der Altlastenverdacht auf Ebene des Bauantragsverfahrens widerlegt wurde oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Anregungsträgerin versäumt mitzuteilen, wo die Flächen des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes als Kontaminationsflächen gelistet	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	Fehlende Bodenuntersuchungen auf einer Kontaminationsverdachtsfläche sprechen dieser Verpflichtung entgegen **<u>8. Unvollständigkeiten im Fachbericht Artenschutz</u>** - Stellungnahme vom BUND vom 3.7.2020 kritisiert unvollständige Bewertungen im Fachbericht Artenschutz - das Vorkommen von geschützten Arten wie Fledermausarten kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es haben z.B. Kartierungen für Wochenstuben in Zeiträumen stattgefunden, die für einen Nachweis nicht geeignet sind und Efeu bewachsene Bäume sowie das denkmalgeschützte Gebäude wurden unzureichend untersucht. - Projekt bildet eine Zerschneidung der heute kommunizierenden Lebensräume Wald im Osten (Dreweswäldchen) und Feuchtbiotop im Westen (Kuhweide) dar	sind. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurde im Zuge der förmlichen Beteiligung kein Auszug aus einer Altlastendatei übermittelt. Mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes umgegangen, indem die ausgewiesenen Nutzungen planungsrechtlich zulässigen innerhalb der Altlastenverdachtsflächen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden dürfen, auch, wenn die Grundstücksuntersuchungen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Eine Verletzung des Gebotes der Konfliktbewältigung ist darin nicht zu erkennen. Die Stellungnahme des BUND wurde in die Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Die Wochenstubenzeit von Fledermäusen beginnt Anfang/Mitte April. Spätestens Anfang Mai sind die Wochenstuben besetzt. Die Wochenstuben werden ab Anfang August aufgelöst. Im Zuge der Kartierungen wurden mit dem Aufhängen der Waldboxen folgenden Phasen der Wochenstubenzeit abgedeckt: - Einzug in Wochenstube (12.4 bis 19.4.) - Wochenstubenzeit (17.5. bis 24.5.) - Ausflug aus der Wochenstube (8.8. bis 22.8.). Die Untersuchungen bilden die komplette Wochenstubenzeit ab und sind damit vollständig und bewertbar. Im Zuge der Erfassung der Höhlenbäume wurden auch die Bäume mit Efeubewuchs mit begutachtet. Die mit Efeu bewachsenen Bäume befinden sich überwiegend im Bereich des Drewes-Wäldchens. Sie sind somit durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. Es erfolgte eine fachgerechte Begehung des Ge-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	**9. Denkmalschutz** - Kaum Aussagen zum denkmalgeschützten Gebäude, das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Schweriner Straße. - welche Nutzung? - lediglich auf S. 58 der Begründung gesagt, dass das Baudenkmal erhalten, saniert und in die weiteren Planungen einbezogen werden soll. **10. Unvollständige Bürgerbeteiligung** - Der Stadtanzeiger war mindestens vom 15.-16.7.20 [10] nicht auf der Webseite der Hansestadt einsehbar, - Verstoß gegenüber des Informationsgebots des BauGB zu Bauleitverfahren, geradezu Corona- Zeiten?	bäudes, bei der alle möglichen Verstecke von Fledermäusen mit Endoskop begutachtet wurden. Zusätzlich dazu wurde die Wärmebildkamera verwendet. Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Industrie- und Gewerbestandort (HEWAG-Gelände), der noch heute stark verdichtet ist und dessen Böden teilweise belastet sind. Auf dem Gelände vorhandene Verbundselemente müssen unabhängig vom Vorhaben schon aus Gründen der Bodensanierung entfernt werden. Die Lärmschutzwand ist nur im Bereich des Sportplatzes, zudem eine Schutzwand südlich angrenzend an die bestehenden Kleingartenanlagen vorgesehen. Im Bereich der geplanten Lärmschutzwand ist jedoch bereits heute ein durchgängiger Ballfangzaun und im Bereich der vorgesehenen Schutzwand zur Kleingartenanlage eine zur Planung vergleichbare Wand vorhanden. Zudem wurde eine durchgängige öffentliche Grünfläche vom Drewes-Wäldchen bis zur Planstraße festgesetzt. Grünflächen setzten sich jenseits der Planstraße fort. Eine Zerschneidungswirkung ergibt sich somit nicht und eine Vernetzung von Grünstrukturen ist gegeben. Es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der keine konkrete Nutzung vorgibt. Für den Bereich des Baudenkmals wurde als Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ dargestellt bzw. „Mischgebiet“ festgesetzt. Aus dem Textteil zum Bebauungsplan ergibt sich eindeutig, welche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Zudem wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	- Keine Information von Kindern und Jugendlichen als Teil der Öffentlichkeit (nach BauGB gefordert) Wie sollen Kinder und Jugendliche die ausgelegten Berichte und Gutachten verstehen? [10] https://www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger, aufgerufen am 15.7.20 und am 16.7.20	darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen. An dieser Stelle sollte vorab grundsätzlich über die Notwendigkeit von Bekanntmachungen informiert werden: Gemäß § 3 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung M-V ist die Form der öffentlichen Bekanntmachungen einer Gemeinde in der Hauptsatzung der jeweiligen Gemeinde zu regeln. Dies ist in Wismar durch § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar geschehen. Gemäß § 14 Abs. 3 der Hauptsatzung erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen von Satzungen sowie sonstige öffentliche Bekanntmachungen aufgrund von Vorschriften des Baugesetzbuches durch Ausdruck im Stadtanzeiger. Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in Fällen des Absatzes 3 im Stadtanzeiger hinzuweisen. Die Bekanntmachung im Stadtanzeiger erfolgte am 06.06.2020. § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar schreibt nicht vor, dass der Stadtanzeiger auf der Webseite der Stadt dauerhaft verfügbar ist. Insofern würde auch – wäre die Bekanntmachung wie von der Anregungsträgerin vorgetragen zwischen dem 15. Und 16.07.2020 nicht einsehbar gewesen – kein Verstoß gegen zuvor benannten Bekanntmachungsvorschriften vorliegen. Die Sonderausgabe des Stadtanzeigers vom 06. Juni 2020 wurde jedoch am 3.6.2020 freigeschaltet. Die Auslegung als Bekanntmachungstext wurde am 3.6.2020 freigeschaltet. Die einzelnen PDFs zur Auslegung wurden am 16.6.2020 freigeschaltet mit Sperrung zum 4.8.2020.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		Der Stadtanzeiger ist seit dem 3.6.2020 durchgängig unter https://www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger freigeschaltet und sichtbar gewesen. Die Softwarefirma hat überprüft, dass die Datei (Stadtanzeiger vom 6.6.2020) ständig freigeschaltet war. Der Auslegungstext war zudem unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Auslegungen/ eingebunden sowie als Bekanntmachung unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Bekanntmachungen/Bebauungsplan-Nr-68-17-Sondergebiet-Einkaufszentrum.php?object=tx,2634.5&ModID=7&FID=2634.16876.1&NavID=2634.44&La=1&startkat=125.63 Auch über den PPush-Nachrichtendienst wurde über die Auslegung informiert. Belege im Sinne von Screenshots liegen dem Bauamt der Hansestadt Wismar vor. Soweit die Anregungsträgerin rügt, Kinder und Jugendliche seien ohne Informationsveranstaltung nicht in der Lage, ausgelegte Berichte und Gutachten zu verstehen und sich die Essenz einer städtebaulichen Planung auszumalen zu können, begründet auch dieser Vortrag keinen Verfahrensmangel. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Zudem ist die Aussage auch insofern zurückzuweisen, dass im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Informationsveranstaltung durchgeführt wurde, an der selbstverständlich auch Kinder hätten teilnehmen können. Zudem wurden im Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und dem Kinder- und Jugendparlament der Hansestadt Wismar (KiJuPa) geführt und es wurde über die Planung informiert. U.a. wurde sich hier über die Möglichkeit eines	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		Skaterparks unterhalten. Die Stadtverwaltung stellte allerdings auch die Altlastensituation dar.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	**Bürger 15 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. August 2020** Mit diesem Schreiben beteilige ich mich am Bebauungsplanverfahren Dreweswäldchen. Ich hatte mich bereits zum Vorentwurf mit Schreiben vom 02.06.2018 geäußert. Aspekte dieser Stellungnahmen werden aufgegriffen. Meine Einwendungen, Anregungen und Hinweise habe ich nachfolgend aufgeführt. Ich bitte um eine Eingangsbestätigung meiner Stellungnahme. Ich beginne mit Sachverhalten, die aus meiner Sicht normenkontrollrelevant sind: **1. Einsicht im Bauamt war nur bedingt möglich** Ich hatte mich zur Einsicht der Unterlagen für den 21. Juli 2020, 8:30 Uhr für unbefristete Zeit im Rahmen des tagesüblichen Zeitfensters für die Einsichtnahme angemeldet. Ich wurde an diesem Tag durch Frau xxx um 8:30 Uhr empfangen. Sie teilte mir mit, dass mir insgesamt zwei Stunden zur Verfügung stehen würden, da ab 10:30 Uhr der nächsten Bürgerin die Einsicht in die Unterlagen durch die Verwaltung zugesichert worden sei. Dies bedeutete aus meiner Sicht eine unzulässige Einschränkung meines Einsichtsrechts. **Einwendung 1** Wenn abzusehen ist, dass das Interesse der Bürgerinnen und Bürger an einem Verfahren groß ist, dann muss die Verwaltung durch mehrere Ausfertigungen der Un-	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Die Abwägungsergebnisse werden nach dem entsprechenden Bürgerschaftsbeschluss verschickt. Kenntnisnahme. Der Eingang der Stellungnahme wurde vom Bauamt der Hansestadt Wismar bestätigt. Der ortsüblichen Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung war zu entnehmen, dass es aufgrund der Corona-Pandemie zu Einschränkungen bei der öffentlichen Auslegung kommt. Der Bekanntmachung war u.a. zu entnehmen, dass zum Betreten des Bürogebäudes eine Terminvereinbarung erforderlich wird. Hierdurch sollte eine unkontrollierbare Menschenansammlung verhindert werden. Um einem jeden interessierten Bürger das Recht einzuräumen, die Bebauungsplanunterlagen einzusehen, musste die Stadtverwaltung Zeitspannen für die Einsichtnahme benennen. Dies insbesondere, wenn mehrere Bürger sich für ein und denselben Tag ankündigten. Eine unzulässige Einschränkung des „Einsichtsrechtes“ kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden, denn die Entscheidung, wie	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	terlagen gewährleisten, dass die Einsicht für alle Bürgerinnen und Bürger im gewünschten Zeitumfang möglich ist. Beim Verfahren DREWESWÄLDCHEN war dieses vorhersehbar. **Anregung 1** Eine Informations- und Erörterungsveranstaltung hätte - viele Fragen klären könne - weniger und konkretere schriftliche Stellungnahmen produziert - die Verwaltung inhaltlich und zeitlich entlastet - die Anfälligkeit der Normenkontrolle reduziert, wenn die Veranstaltung durch ein Verlaufsprotokoll dokumentiert worden wäre. **2. Die ausgelegten Unterlagen waren nicht vollständig und die später eingehenden Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger konnten in den Planentwurf nicht eingearbeitet werden** - Wichtige Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger sind erst nach dem Beginn der Auslegung eingegangen bzw. gehen vielleicht auch noch ein. Diese Stellungnahmen wurden o weder in den B-Plan-Entwurf eingearbeitet, o noch standen sie der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung	lange eine Einsicht anzudauern hat, obliegt der plangebenden Gemeinde. Die Begrenzung der Zeit zur Einsichtnahme auf zwei Stunden wird unter den bekannten Umständen der Pandemie für angemessen angesehen. Zumal die Bauleitplanunterlagen zusätzlich im Internet einsehbar waren oder ein zweiter Termin zur Einsicht in die Unterlagen hätte angefragt werden können. Die Einwendung ist somit haltlos. Eine Informations- und Erörterungsveranstaltung ist im Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Die Rechtsprechung fordert diese selbst in besonders schwierigen Bauleitplanverfahren nicht. Der Gesetzeswortlaut des § 3 Abs. 2 BauGB stellt in Satz 1 auf die "bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" ab. In § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB spricht der Gesetzgeber von den umweltbezogenen Informationen, „die verfügbar sind“. Soweit sich die Literatur mit dieser Begriffsbestimmung befasst, geht sie von Folgendem aus: *"Die Stellungnahmen müssen bereits vorliegen. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die umweltbezogenen Stellungnahmen - insbesondere der Fachbehörden - bereits vor dem förmlichen Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung einzuholen, um diese auslegen zu können (vgl. BT-Drs. 15/2250, Seite 44: Battis/Krautzberger/Löhr § 3 BauGB, Rdn. 20). Dem Informationsinteresse der Öffentlichkeit an umweltbezogenen Stellungnahmen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt eingehen, wird*	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15		*dadurch genüge getan, dass nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung zu erfolgen hat, wenn sich aus der Stellungnähme wesentliche Änderungen der Planung oder des Umweltberichtes ergeben (so ausdrücklich: Spannowsky/Uchtritz in: BeckOK § 3 BauGB, Rdn. 64)."* Damit kann davon ausgegangen werden, dass jedenfalls solche umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, die der Stadt erst nach Beginn der Offenlage zugehen, im Rahmen der Offenlage nicht bereitgestellt werden müssen. Die Frage, wie zu verfahren ist, wenn die Information nach dem Offenlagebeschluss aber vor Bekanntmachung oder vor Beginn der Offenlage bei der Gemeinde eingeht, ist, soweit ersichtlich, in Rechtsprechung und Literatur noch nicht entschieden. Im Hinblick darauf, dass die Stadt in der Bekanntmachung auf die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen hinweisen muss, spricht aus Sicht der Hansestadt Wismar vieles dafür, dass jedenfalls mit der Offenlagebekanntmachung dieser Verfahrensabschnitt für die Stadt abgeschlossen ist. Dies hat zur Folge, dass Informationen, die der Stadt erst nach der Offenlagebekanntmachung zugehen, ebenfalls nicht mit offengelegt werden müssen.	
	- Es fehlten Unterlagen zur Altlastensanierung, insbesondere o der Altlastensanierungsplanung o die amtliche Sanierungsanordnung Frau xxx erklärte mir, dass diese Dokumentationen für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein, da es sich um eine private Sanierungsmaßnahme auf einem privaten Grundstück handele (dem ist nicht so - dazu später).	Gemäß § 3 Abs. 2 sind Bebauungspläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monates auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen. Die Sanierungsanordnung selbst, stellt aus Sicht der Hansestadt Wismar keine relevante Umweltinformation im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB dar. Ihr Inhalt erschöpft	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Es fehlten die Unterlagen o STÄDTEBAULICHER VERTRAG und o VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN, sofern diese existieren. **Einwendung 2**	sich im Wesentlichen in der Bestätigung des Sanierungsplans. In der nach Erstellung des Sanierungsplans vorgelegten Detailuntersuchung wurden die wesentlichen Inhalte der notwendigen Sanierung dargestellt. In der Bekanntmachung der Offenlage wurde auf die Detailuntersuchung hingewiesen und diese war dann auch Gegenstand der Offenlage. Ein Bekanntmachungs- oder Offenlagedefizit ist somit nicht ersichtlich. Da der Bebauungsplan als sog. Angebotsbebauungsplan und nicht als Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) i. S. d. § 12 BauGB aufgestellt wird, existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan nicht. Es wird festgestellt, dass der nebenstehend genannte städtebauliche Vertrag i. S. d. § 11 BauGB zwischen der Stadt als Plangeberin (einer behördlichen Institution) und dem Vorhabenträger (einer privatrechtlichen Person) geschlossen wird. Geschlossen werden ein Erschließungsvertrag und ein Vertrag zur Sanierung des Baudenkmals Schweriner Straße 17. In diesen öffentlich-rechtlichen Verträgen werden private Belange sowie auch Kosten geregelt. Nicht geregelt werden in diesem Vertrag Regelungen, die auch nach § 9 Abs. 1 BauGB hätten festgesetzt werden können (z.B. Ausgleichs- und Ersatzregelungen für Eingriffe in Natur und Landschaft). In diesem Falle wäre der Vertrag in den Abwägungsprozess einzustellen. Die zum vorliegenden Aufstellungsverfahren abzuschließenden städtebaulichen Verträge müssen im Planaufstellungsverfahren jedoch nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dennoch werden die groben Inhalte in die Bebauungsplanbegründung eingearbeitet.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Wenn abzusehen ist, dass die Unterlagen nicht vollständig sind bzw. die öffentlichen Aufgabenträger mehr Zeit zur Stellungnahme benötigen, darf die Verwaltung der Bürgerschaft die Unterlagen nicht zur Entscheidung der Auslage vorlegen!	Es wird weder erkannt, dass die Unterlagen unvollständig gewesen seien, noch dass mehr Zeit zur Abgabe von Stellungnahmen nicht ausreichend gewesen sei.	
	Einwendung 3 Der Altlastensanierungsplan und die amtliche Sanierungsanordnung nach Bundesbodenschutzgesetz (insbesondere §§ 9, 13-16) sind der Öffentlichkeit in einem solchen Bebauungsplanverfahren mit Auskofferung und Deckelung von Altlasten zugänglich zu machen.	Hierauf wurde bereits eingegangen. Die Sanierungsanordnung selbst, stellt aus Sicht der Hansestadt Wismar keine relevante Umweltinformation im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB dar. In der ausgelegten Detailuntersuchung wurden die wesentlichen Inhalte der notwendigen Sanierung dargestellt. Ein Bekanntmachungs- oder Offenlagedefizit ist somit nicht ersichtlich.	
	Einwendung 4 Sofern ein städtebaulicher Vertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie weitere Vorverträge (z.B. mit Absichtserklärungen) existieren, die das öffentliche Planungsrecht begründen, sind diese unter Wahrung privater Daten darzustellen. Vorverträge können kein öffentliches Planungsrecht erzwingen. Gegebenenfalls müssen die Verträge rückabgewickelt und Planungsschadensausgleich an den Investor gezahlt werden.	Auch hierauf wurde bereits eingegangen. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan existiert nicht und städtebauliche Verträge müssen nicht ausgelegt werden.	
	3. Unterlagen waren nicht kongruent Beim Altlasten- und Bodengutachtens vom 19.02.2018, das vom Entwickler des Areals, die HD Investitions- und Verwaltungs GmbH Siegburg beauftragt wurde, war festzustellen, dass die Anlage 3.3 Bewertung der Wasserproben fehlte. Dies wurde mit Frau xxx besprochen, die die im Gutachten ausgewiesene Anlage ebenfalls nicht finden konnten.	Kenntnisnahme. Eine städtebauliche Stellungnahme erfolgt nachstehend zur Einwendung 5.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Frau xxx teilte mir per E-Mail vom 23.07.2020, 09:53 Uhr mit: Sehr geehrter Herr xxx, am 21.07.2020 besuchten Sie die o.g. Öffentlichkeitsbeteiligung und stellten nach Durchsicht der Unterlagen fest, dass im Altlastengutachten die angegebene Anlage 3.3 nicht enthalten war. Nach Rücksprache mit dem Verfasser des Gutachtens ergibt sich folgender Sachstand: Die Anlage 3.3. auf Seite 16 des Endberichtes ist ein Formfehler, es wird sich auf Anlage 3.2. bezogen. Die Anlage selbst ist nicht unterteilt in Unterpunkte da die Untersuchungsergebnisse als Anlage 3 zusammengefasst wurden. Das Gutachten wird entsprechend korrigiert. Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit. Mit freundlichen Grüßen i.A. xxx Dies konnte der Unterzeichner leider nicht mehr überprüfen. **Einwendung 5** Die Unterlagen der Auslage müssen kongruent sein, heißt in sich stimmig. Können Unterlagen/ Bezüge nicht zweifelsfrei gefunden werden, liegt ein Formfehler vor. Eine Änderung von Unterlagen während der Auslage ist nicht zulässig. Nunmehr folgen abwägungsrelevante Einwendungen, Anregungen und Hinweise: **4. Altlasten** Bereits in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf hatte ich festgestellt, dass	Der Fehler wird bedauert. Er begründet jedoch weder einen Mangel der Offenlage noch stellt er die Möglichkeit der Beteiligung, sich zu informieren, ernsthaft infrage, da das Gutachten nicht inhaltlich, sondern lediglich in seiner Nummerierung zu ändern ist. Die Korrektur des Gutachtens führt nicht zu einer erneuten Offenlage. Kenntnisnahme. Die nebenstehenden Hinweise und Fragen wurden in die Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung ein-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	o die HEVAG-Fläche und ggf. Flächen darüber hinaus ... im Altlastenkataster geführt werden (dürften) o wenn die besagten Flächen als Altlastenverdachtsflächen geführt werden, dann ist nach einer Untersuchung eine Sanierungsanweisung durch das zuständige Amt (wahrscheinlich StALU WM) zu erwarten Ich habe die Auffassung vertreten o Warum diese Sachverhalte in der Voruntersuchung nicht detaillierter dargestellt werden bedarf einer Erklärung. Zudem ist anzumerken, dass Eingriffe oder gar Abrisse von Gebäuden erst im Sinne der Altlastensanierungsanordnung erfolgen dürfen, da sonst die Altlast mobilisiert werden kann und „wandert". Hierzu die entsprechenden Fragen: Wer war der Veranlasser der Abriss- und Beräumungsmaßnahmen? Wurden Beprobungen durchgeführt? Was haben die Beprobungen ergeben? Sollte der Abriss/ die Beräumung auf der Altlastenverdachtsfläche ohne Voruntersuchung und Sanierungsplan/ Sanierungsanordnung erfolgt sein, dann müsste der Bürgermeister bzw. das StALU den Veranlasser der Abrisse und Beräumungen anzeigen. Ich bitte ich um eine Antwort. Soweit zu meiner Stellungnahme vom 02.06.2018. Zu diesem Zeitpunkt lag das vom Entwickler des Areals, die HD Investitions- und Verwaltungs GmbH Siegburg beauftragte Bodengutachtens bereits vor. Es wurde am 19.02.2018 fertiggestellt.	gestellt und dort sachgerecht behandelt. Auf das Abwägungsergebnis wird verwiesen. Zudem wird mitgeteilt, dass das Abwägungsergebnis der Anregungsträgerin nach dem Beschluss über die Behandlung der Stellungnahme durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar mitgeteilt wird. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht. Es ist korrekt, dass das Gutachten bereits wenige Wochen vor Fertigstellung der Vorentwurfsunterlagen vorlag. Da eine genaue Auswertung des Gutachtens, Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Das Gutachten stellt fest (wortwörtliche Wiedergabe kursiv): Bei den Untersuchungen „wurden z. T. extreme Bodenbelastungen durch MKW, BTXE und PAK (EPA) nachgewiesen." (Seite 17) o MKW [1] o BTXE[2] o PAK/EPA[3] *Die nachgewiesenen Bodenbelastungen durchströmen das im Untergrund weitflächig vorhandene, oberflächennahe Grundwasser, bei dem es sich im vorliegenden Fall um niederschlagsabhängiges Schichtenwasser handelt... Die chemischen Untersuchungen dieses Schichtenwassers ergaben im Bereich der höchsten Bodenbelastungen z. T. extrem hohe Werte PAK, BTXE und MKW, die weitere Maßnahmen während der Bodensanierung durch Aushub der am stärksten verunreinigten Bereiche erfordern. (Seite 17)* - Empfehlung, Sanierungszielwerte für die Pfade Boden- und Grund- bzw. Schichtenwasser durch die Behörde (Seite 20) - Welche Flächen wurden untersucht? Wem gehören diese Flächen?	und Umwelt Westmecklenburg (StALU) und die Ergreifung von Maßnahmen nicht möglich war und für eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich ist, wurde auf die Einarbeitung der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung verzichtet. Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wurden die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung jedoch betrachtet und mit ihnen wurde verantwortungsvoll umgegangen. Das Altlastengutachten wurde im Zuge der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB als Anlage geführt und die wesentlichen Ergebnisse wurden zusammenfassend in der Begründung und im Umweltbericht widergegeben. Der Altlastensanierungsbereich wurde im Planteil des Bebauungsplanes gekennzeichnet und eine Textfestsetzung wurde aufgenommen. Kenntnisnahme. Untersucht wurden die Böden des HEVAG-Grundstückes. Dies war der Altlastenuntersuchung – welche im Zuge der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar war – zu entnehmen. Dem Gutachten ist zudem zu entnehmen, dass im Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes Kleinraumbohrungen durchgeführt wurden. Diese dienten jedoch ausschließlich der Baugrunderkundung und -bewertung. Auf Altlasten wurde hier nicht beprobt / analysiert. Der stark belastete Bereich des HEVAG-Geländes wurde als Altlastensanierungsbereich festgelegt. Dies ergibt sich auch bereits aus einem	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	- Welche Flächen wurden nicht untersucht? Wie schätzen wir dort die Altlastenbelastung ein? Grundwasserstrom beachten!	älteren Gutachten des Büros URST. Der Sanierungsbereich und die Sanierungsmaßnahme (Sanierung für eine gewerbliche Nachnutzung) wurde mit dem StALU abgestimmt. Die Sanierung wurde durch das StALU angeordnet. Die Frage nach dem Grundstücksbesitz ist der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich. Im Umkehrschluss wurden die Flächen des öff. Parkplatzes, des Wohnmobilstellplatzes (welche sich außerhalb des HEVAG-Grundstücks befinden) und die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes nicht nach Altlasten untersucht. Da insb. im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden muss, wurden diese Flächen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Dem Bebauungsplan ist ebenfalls zu entnehmen, dass bauliche Eingriffe innerhalb der Altlastenverdachtsflächen erst zulässig sind, wenn der Altlastenverdacht auf Ebene des Bauantragsverfahrens widerlegt wurde oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Untere Bodenschutzbehörde teilte im Zuge der Beteiligung am Bebauungsplan mit, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden. Damals gaben Zeitzeugen nach Aktenlage an, dass vornehmlich Boden und Bauschutt aufgefüllt wurden, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden. Aus diesem Grund sollte auch die Fläche des geplanten Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingingen, wurde ein entsprechender Beschlussvorschlag bereits formuliert. Im Untersuchungsgebiet liegt Grundwasser in Form eines räumlich sehr eng begrenzten schwebenden	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	- Was wissen wir zu den Grenzwerten der 16 PAK und zu den Cyaniden?	Grundwasserleiters vor und wird ausdrücklich nicht als Grundwasser nach DIN 4049 gewertet. Der eigentliche, für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasserleiter, steht erst in Tiefen von mehr als 25 m an und ist durch eine ausreichend mächtige Geschiebemergelschicht gut geschützt. Gaswerkstypische Schadstoffe wie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Cyanide wurden bei früheren Bodenuntersuchungen hauptsächlich in den Auffüllungen im obersten Bodenmeter angetroffen. Im westlichen Sanierungsgebiet fanden sich zwei Bereiche, die auffallend hohe PAK- und MKW-Werte aufweisen. Cyanid-HotSpots wurden einmal im Osten des Sanierungsbereichs sowie ein zweiter an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aufgefunden. Die Sanierungszielwerte wurden vom StALU vorgegeben. Inzwischen ist die Altlastensanierung im Bereich des festgesetzten SO 1 abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Ergebnisse werden in die Begründung zur Bauleitplanung eingearbeitet.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Die Bürgerfraktion hatte die HEVAG-Fläche bereits in einer Anfrage zur Bürgerschaftssitzung vom 28.03.2013 thematisiert (Die Antwort des Bürgermeisters datiert vom 18.04.2018) und formuliert: Könnte das HEVAG-Gelände dem Niederungsgebiet mit Dreweswäldchen zugeordnet werden? Welche Auffassung vertritt die Stadtverwaltung hierzu und wie wird diese Auffassung begründet? Die Antwort der Stadtverwaltung lautete: Da der Hansestadt Wismar keine belastbaren Zahlen oder detaillierten Sanierungskonzepte, einschließlich der für eine Sanierung anfallenden Kosten vorliegen, kann hierzu keine Aussage getroffen werden. In meiner Stellungnahme vom Juni 2018 heißt es: *Auch heute liegen ,,keine belastbaren Zahlen[4] oder detaillierten Sanierungskonzepte" vor, es gibt aber offensichtlich eine Entscheidung der Verwaltung gegen die Zuordnung zum Niederungsgebiet ohne Untersuchung. Wie kann das passieren?* [1] https://wiivw.labo-deutschland.de/documents/LABO MKW-Bewertung 2017 12.pdf, aufgerufen am 02.08.2020, 13:05 Uhr [2] https://de.wikipedia.org/wiki/BTEX, aufgerufen am 02.08.2020, 13:10 Uhr [3] https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/publikationen/polyzyklische aromatische kohlenwasserstoffe.pdf, aufgerufen am 02.08.2020, 13:16 Uhr [4] Hinweis: Die Untersuchungsergebnisse lagen Ende 02/ 2018 vor	Es wird festgestellt, dass die Antwort des Bürgermeisters auf den 18.04.2013 datiert war. Der gesamte Geltungsbereich von knapp 14 ha, mit Ausnahme von MI1 und MI2 und dessen engerem Umfeld, ist in Messtischblättern von 1888 als Niederung dargestellt. Diese wurde im Geltungsbereich des B-Planes mit unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. (Ausnahmen gab es möglicherweise z.B. bei Randflächen und Gewässern, die nicht aufgefüllt wurden.) Im Zentrum befand sich das städtische Gaswerk. Die Darstellungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Boden umfassen sowohl die Bodentypologie auf Grundlage der Bodenübersichtskarte (BÜK) als auch die Ergebnisse der Bodengutachten und Altlastengutachten zum Standort. Gemäß BÜK finden sich Niedermoorböden im Nordwesten des Untersuchungsgebietes. Diese sind auch durch eine klare Geländekante im Gelände abgrenzbar. Der Höhenunterschied zu den geplanten Flächen für Gewerbe und Wohnen beträgt deutlich über einen Meter. Überwiegend weist die BÜK in dem Bereich des Vorhabens anthropogen überprägte Gleye und Pseudogleye sowie Böden der Stadtkernbereiche aus. Die Darstellungen der BÜK werden durch die Bodenuntersuchungen auf dem Standort bestätigt und detailliert. Eine Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des ehemaligen HEVAG-Gaswerks (Wirkungspfade Boden und Grundwasser) liegt vor. Zum Teil wurden extreme Bodenbelastungen nachgewiesen, welche primär die obersten Bodenschichten (bis zu zwei Meter) betreffen. Auch wurde ein Sanierungsplan erstellt und die Sanierung zwischenzeitlich umgesetzt. Die betroffenen Flächen wurden mit der Altlastensanierung für eine	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15		gewerbliche Nachfolgenutzung wieder nutzbar gemacht.	
	- Es wird zur Vorbereitung für eine nachfolgende Sanierungsplanung erstellt (Seite 1)	Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich.	
	- Auf dem Grundstück erfolgt, bezogen auf die Gesamtfläche und den Grundstücksrand, keine vollständige Untersuchung (Anlage 2.1). Der südliche Teil des Grundstücks wird nicht beprobt. Untersuchungen außerhalb des Grundstücks werden nicht durchgeführt.	Bereits aus den früheren Altlastenuntersuchungen ergab sich, dass die Bodenbelastung in Richtung Süden deutlich abnimmt. Die Grenzwerte für die gewerbliche Nachnutzung wurden nicht überschritten. Die notwendige Sanierungsfläche wurde mit dem StALU abgestimmt.	
	- Der Gutachter weist auf dem Lageplan Anlage 2.3 aus „Belastungsverlauf außerhalb des Grundstücks unklar!"	Dies ist korrekt. Die bereits mitgeteilt, wurde eine Altlastenuntersuchung nur auf dem HEVAG-Grundstück durchgeführt. Da Altbasten auch auf den angrenzenden Flächen nicht ausgeschlossen werden können, wurden die Baugebiete als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.	
	- Das Grundstück mit der Wohnbebauung wird nicht untersucht. Warum nicht. Sind hier keine Grenzwerte zu erwarten	Aus den früheren Altlastenuntersuchungen ergab sich, dass die Bodenbelastung auf dem HEVAG-Grundstück in Richtung Süden deutlich abnimmt. Eine Grenzwertüberschreitung im Wohngebiet – ausgehend von dem ehemaligen Gaswerk – sind nicht zu erwarten. Dies auch im Hinblick auf die sensible Wohnnutzung. Es wurde aber auch bereits mitgeteilt, dass die Untere Bodenschutzbehörde mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und Zeitzeugen nach Aktenlage damals angaben, dass vornehmlich Boden und Bauschutt aufgefüllt wurden, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden. Die Fläche des geplanten Wohngebietes soll deshalb gem. Beschlussvorschlag als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.	
	- Der Untersuchungsbereich (Anlage 1) ist nicht ausreichend.	Anlage 1 stellt den Bereich da, der zu sanieren war.	

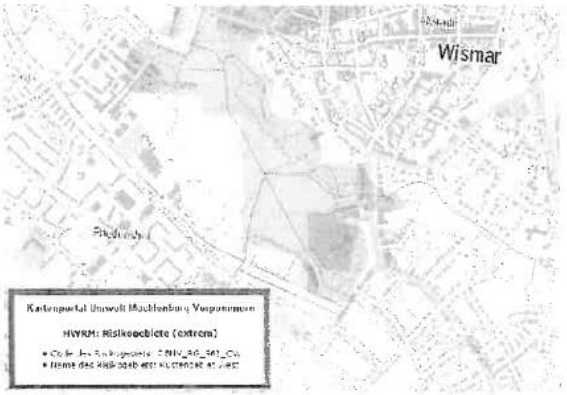
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	- Durchfließender Vorfluter (Graben hinter ALDI/ Seite 5) - „Grundwasser in Form von niederschlagsabhängigem Schichtenwasser" (Seite 6) - Keine DIN-gerechten Pumpproben - Auf Grundwasserentnahmeprotokolle wurde verzichtet - Begründung ist nicht stichhaltig - „kommt es in den obersten 2 Metern zur Ausbildung eines geringmächtigen, sehr unterschiedlich wasserführenden Grundwasserleiters... Dieser oberflächennahe Grundwassergeringleiter wird primär aus Niederschlägen gespeist. Eine definierte Fließrichtung ist nach Auswertung der vorliegenden Daten nicht ableitbar."(Seite 7)	Diese wurde mit dem StALU abgestimmt und die Altlastensanierung im Bereich SO 1 ist erfolgreich abgeschlossen. Ob auch die Böden der angrenzenden Flächen zu sanieren sind, wird sich nach entsprechender Untersuchung und Abstimmung mit der zuständigen Behörde, jedoch vor Baugenehmigung, zeigen. Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich. Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich. Worauf die Anregungsträgerin diese Aussage stützt bleibt unklar. Die Ergebnisse der Beprobung wurden mit dem StALU abgestimmt. Bedenken wurde keine vorgetragen. Im Untersuchungsgebiet liegt Grundwasser in Form eines räumlich sehr eng begrenzten schwebenden Grundwasserleiters vor und wird ausdrücklich nicht als Grundwasser nach DIN 4049 gewertet. Der eigentliche, für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasserleiter, steht erst in Tiefen von mehr als 25 m an und ist durch eine ausreichend mächtige Geschiebemergelschicht gut geschützt. Wasserrechtliche Bedenken bestehen somit nicht. Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich. Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Es ist jedoch festzustellen, dass das Wasser in Richtung Kuhweide fließt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	- Wasserwirtschaftliche Nutzung ist nicht bekannt (Seite 8)	Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich.	
	- „Das untersuchte Grundstück befindet sich nicht in einem gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Diese liegen westlich und östlich des Untersuchungsgebietes." (Seite 8) - aber zukünftig unmittelbar angrenzend Wasserschutzzone III B (der Unterzeichner)	Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet ist 800 m entfernt. Auf das Festsetzungsverfahren zur neuen Trinkwasserschutzzone wird im Bebauungsplan eingegangen. Da dieses Trinkwasserschutzgebiet noch nicht rechtlich bindend festgesetzt ist, gibt es demzufolge auch keine Handlungseinschränkungen. Die Planung ist jedoch auf die zukünftigen Bestimmungen ausgerichtet und die wasserwirtschaftlichen Belange wurden mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.	
	- Da der oberflächennahe Grundwassergeringleiter in der nordwestlichen Grundstücksecke die höchsten PAK-MKW-Belastungen im Boden... durchströmt, besteht für diesen Wasserhorizont ein großes, nachgewiesenes Gefährdungspotenzial. (Seite 8) Die nördlich angrenzende Fläche, die für Stellplätze vorgesehen ist, wurde nicht untersucht. Dies ist ein ernstzunehmender Verfahrensfehler.	Ein Verfahrensfehler lässt sich nicht erkennen. Mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes umgegangen, indem die ausgewiesenen Nutzungen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden dürfen. Dies auch nicht, wenn die Grundstücksuntersuchungen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Eine Verletzung des Gebotes der Konfliktbewältigung ist darin nicht zu erkennen.	
	- MKW-Belastungsschwerpunkt in der Nordwestecke des Grundstücks - PAK - zwei Belastungsschwerpunkte: Nord- und südwestliche Ecke (südwestlich Ecke stimmt in der Beschreibung nicht, da im südlichen Teil des Grundstücks keine Untersuchungen vorgenommen wurden).	Wie mehrfach darlegt, wurde die Altlastenuntersuchung mit dem StALU abgestimmt, worauf die Sanierung der Böden angeordnet wurde. Diese Sanierung wurde inzwischen erfolgreich umgesetzt. Die Ergebnisse der Altlastensanierung wurden in einem Bericht zusammengestellt, welche zusammenfassend in der Begründung zur Bauleitplanung wiedergegebenen werden sollen.	
	- Trinkwasserschutzgebiet Wismar Friedrichshof Trinkwasserschutzzone III B (zurzeit im Festsetzungsverfahren)	Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich.	
	- Bewertung der Wasserproben (Anlage 3.3) fehlt (Auslegungsunterlagen nicht kongruent)	Wie zu Einwendung 5 aufgeführt, wird der Fehler bedauert. Er begründet jedoch weder einen Mangel der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15		Offenlage noch stellt er die Möglichkeit der Beteiligung, sich zu informieren, ernsthaft infrage, da keine inhaltlichen Aussagen fehlen, sondern lediglich die Nummerierung fehlerhaft war. Die Korrektur des Gutachtens führt nicht zu einer erneuten Offenlage.	
	- Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse (Seite 17f)	Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich.	
	Es ist m.E. zwingend, dass der damalige Vorschlag aufgenommen und als Alternative zu untersuchen ist.	Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich.	
	Das in Rede stehende Planareal könnte sogar als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche entwickelt werden.	Die Entwicklung des Plangebietes (Industriebrache) als Ausgleichsfläche entspricht nicht der Zielvorstellung der Plangeberin (Hansestadt Wismar). Zudem ist die Fläche im Privateigentum und auch der Grundstückseigentümer verfolgt eine andere Planung.	
	Ich habe beim StALU Einsicht in die Unterlagen beantragt. Mein Emailverkehr mit dem StALU ist als Anlage beigefügt. Sobald mir die Ergebnisse nach gewährter Einsicht vorliegen, werde ich meine diesbezüglichen Einwendungen und Anregungen nachreichen.	Kenntnisnahme. Eine ergänzende Stellungnahme ist nicht eingegangen.	
	Einwendung 6 Da der Belastungsverlauf von den Quellen der Altlasten und im Zusammenhang mit den unterirdischen Wasserführungen unklar ist, ja maximal das ehemalige Grundstück von eon.edis untersucht sein dürfte, fordert der Unterzeichner die lückenlose Feststellung der Belastungen für das gesamte Areal. Dazu zählen - der Wohnbaustandort - die kommunale Stellplatzanlage - der vorgesehene Caravanstellplatz - die angrenzende Gartenanlage und das bestehende Niederungsgebiet Kuhweise	Wie zuvor mehrfach mitgeteilt, sollen Altlastenuntersuchungen und ggf. -sanierungen Bedingung für bauliche Eingriffe in die Flächen des geplanten öffentlichen Parkplatzes, des Wohnmobilstellplatzes, des Wohngebietes durchgeführt werden. Altlastenuntersuchungen auf den sonstigen Flächen (Grünflächen oder Waldflächen) werden nicht für notwendig erachtet. Grundsätzlich gilt: „Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Die Deckelung von Flächen ist beim vorliegenden Fall von Altlasten und einer unterirdischen diffusen Strömung keine brauchbare Lösung	Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“	
	Anregung 2 Die vollständige Altlastenuntersuchung, der Sanierungsrahmenplan und die Sanierungsanordnung sollen im Rahmen der erforderlichen erneuten Auslegung der Planunterlagen Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit werden. Das UIG Umweltinformationsgesetz, hier insbesondere § 3, soll für die öffentliche Beteiligung angewendet werden, so dass nicht jede Bürgerin und jeder Bürger einen gesonderten Antrag stellen muss. Im Rahmen der Information und Erörterung des nächsten Beteiligungsverfahrens soll das StALU Westmecklenburg die Ergebnisse der Sanierung und den Sanierungsplan vorstellen. Zum Umweltinformationsgesetz [5] [5] https://www.gesetze-im-Internet.de/uig_2005/_3html, aufgerufen am 02.08.2020, 16:23 Uhr	Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB bedarf es nicht.	
	Einwendung 7 Der Plangeber hat auszuschließen, dass der Mensch über die Pfade Boden, Wasser und Pflanze geschädigt werden kann. Dies ist bisher nicht nachgewiesen.	Auswirkungen inkl. Wechselwirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit finden sich im Umweltbericht in Kapitel 2.3.7 und Kapitel 2.3.9. Wechselwirkungen zum Schutzgut Boden bzw. Pflanzen bestehen nicht, da das Vorhaben weder eine landwirtschaftliche noch gärtnerische Nutzung der im B-Plan liegenden Flächen beinhaltet. Zudem wurde im B-Plan geregelt, dass keine Baufläche umgesetzt wird, bevor	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15		Altlastenuntersuchungen und ggf. -sanierungen erfolgt sind. Kenntnisnahme. Die Anregung deckt sich nicht mit den städtebaulichen Vorstellungen der Hansestadt Wismar und des Grundstückseigentümers. Es handelt sich um eine wertvolle innerstädtische Brachfläche, die für die konkret vorgesehenen Nutzungen / Belange der Stadt planungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt werden soll. Die Planfläche stellt sich für die Unterbringung der Nutzungen als geeignet dar.	
	Anregung 3 Ich rege an, dass nach einer grundsätzlichen Sanierung das gesamte Areal begrünt wird und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (Ökokonto) für das Bauen an anderer Stelle zur Verfügung steht.		
	5. Hochwasser, Starkregen und Regenrückhaltung Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Vorplanung nach § 3 (1) BauGB habe ich 2018 Folgendes festgestellt: ***Hochwasser und Planungsrecht*** *Aufschlussreich ist die Abb. 10/ Seite 31 zu Hochwasserrisikogebieten.* *Auch wenn das Risiko als gering eingeschätzt wird, darf ich an die zunehmende Häufung der Extremereignisse, wohl bedingt durch den Klimawandel, aufmerksam machen. Erst kürzlich forderte die Initiative "Verantwortung Wasser und Umwelt" mit ihrer neuen Studie ein Starkregen-Management...* *Der Sachverhalt ist insofern von Bedeutung als aus der Nichtbeachtung planungsschadensrechtlich Ansprüche abgeleitet werden könnten.*	Die Stellungnahme der Anregungsträgerin wurde in die Abwägungstabelle zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingestellt und dort wie folgt behandelt: *Das Plangebiet wird teilweise vom Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West" überlagert. Hierauf würde bereits in der Begründung zum Vorentwurf hingewiesen. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB). Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wurde der Verlauf des Hochwasser-Risikogebietes dann nachrichtlich in den Bebauungsplan / Flächennutzungsplan übernommen. Auch in den Textteil zum Bebauungsplan wurden verbindliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz aufgenommen. So wurden für Gebäude / Räume und Verkehrsflächen, die sich teilweise oder vollständig innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet West" befinden, Mindest-Fußbodenhöhen festgesetzt. Dem Belang des Hochwasserschutzes wird somit bereits Rechnung getragen.* Es wird darüber informiert, dass es sich Risikogebiet handelt, in welchem statistisch einmal in 200 Jahren ein	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	 An dieser Aussage hat sich nichts verändert. Was die Starkregenereignisse mit dem Areal Dreweswäldchen „machen", war am 13.06.2020 zu sehen. Tage stand das nicht abfließende Wasser im Wäldchen und auf dem Fußweg. **Anregung 4** Ich rege an, dass im Hinblick auf die Hochwasser- und Starkregenereignisse die hochbaulichen Planungen für das Areal am Dreweswäldchen aufgegeben werden.	Hochwasserereignis eintritt (HQ_{200}). Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben, innerhalb und angrenzend des Plangebietes, besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte. Aussagen zum Schutzgut Klima finden sich im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Bezüglich eines möglichen Meeresspiegelanstiegs ist aufgrund der, mit Klimaszenarien verbundenen Unsicherheiten keine vollständige Prognose möglich. Kenntnisnahme. Dies entspricht nicht der Planungsabsicht der Hansestadt Wismar. Zudem ist festzustellen, dass ein Bedarf an Wohnbau-, Stellplatz- und Wohnmobilfläche besteht und auch die Verlagerung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in das Plangebiet gewünscht ist und hierfür sowohl der Bedarf wie auch die Verträglichkeit nachgewiesen wurde. Wasserwirtschaftliche stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Die Stadt sollte die Kuhweide bis an die Schweriner Straße als Retentions- und Überschwemmungsgebiet belassen. **6. Baugrund** Das Altlastengutachten weist einen sehr schlechten Baugrund aus, der für hochbauliche Maßnahmen Pfahlgründungen bis zum tragenden Boden erforderlich macht. Dies verteuert die Baukosten erheblich. Das Sanierungsgutachten Altlasten kommt zu der Aussage: “optimierte Bodenaushubsanierung der am stärksten belasteten Bodenbereiche im Schutze einer offenen, mobilen Stauwasserhaltungs- und reinigungsanlage sowie einer permanenten, fachgutachterlichen Begleitung." (Seite 15) Wie das gehen soll, muss mir mal jemand erklären. Und dabei noch den Überblick zu den Altlasten und den einzuhaltenden Grenzwerten zu haben... **Anregung 5** Ich rege an, dass die Hansestadt Wismar von allen Flächen für die Bebauung Abstand nimmt, die - einem Feuchtgebiet zugeordnet werden müssen - einen schlechten Baugrund haben, wodurch kostenintensive Bauten entstehen müssen.	Die Altlastensanierung wurde auf Grundlage des von der Anregungsträgerin benannten Gutachtens vom StALU angeordnet und inzwischen, unter fachmännischer Begleitung und Kontrolle, erfolgreich umgesetzt. Der Bedarf zur Umsetzung der Planung bzw. der einzelnen vorgesehenen Nutzungen wurde in der Begründung zur Bauleitplanung aufgezeigt. Die innerstädtische Fläche bietet viel Potenzial, welches den gewünschten Belangen der Stadtentwicklung nun zur Verfügung gestellt wird. Auch wenn die Umsetzung der Planfläche kostenintensiv sein mag, ist die Planung durchaus umsetzbar. In der Planung wurden Maßnahmen der Zwischenpflanzung zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ angeordnet, so dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	**7. Handels-, Wohn- und Tourismusfunktionen und Funktion** In meiner Stellungnahme vom Juni 2018 habe ich ausgeführt: *Die Begründung, dass auf der ALDI-Fläche für gehobenen Wohnungsbau gebraucht wird, weshalb eine Verlagerung des ALDI erforderlich wird, ist an den Haaren herbeigezogen. Hier werden Ursache und Wirkung verkehrt.* *Die unter Berufung auf das Einzelhandelskonzept vorgenommene Begründung, ALDI und Edeka zusammenzuführen ist unbegründet, da beide Marktteilnehmer bereits im Gebiet ansässig sind und es keine qualitativen Aussagen zum Sortiment gibt, die Renderings in der Phase der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aber schon fertig sind (Seite 19).* *Das Einzelhandelskonzept SUR Wismar stellt auf folgende Aspekte ab:* *Generell gilt für den SUR Wismar, dass das Ziel neben einem jedoch nur vereinzelt erforderlichen geordneten quantitativen Verkaufsflächenausbau auch die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation sein sollte. Über zusätzliche Angebote sollte nur nach eingehender Prüfung entschieden werden. Dabei sollte in Abhängigkeit der Zentrenrelevanz des Angebots auf eine arbeitsteilig ausgerichtete Standortstruktur des Einzelhandels geachtet werden.*	Die Stellungnahme der Anregungsträgerin wurde wortgleich in die Abwägungstabelle zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingestellt. Da es sich hierbei um eine sehr ausführliche Behandlung der Stellungnahme handelt soll hier auf eine Wiederholung der städtebaulichen Stellungnahme verzichtet werden. Auf das Abwägungsergebnis zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	https:// www.westmecklenburg-schwerin.de/ media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/eh-wismar-sur-2012-rehk-endbericht.pdf, Seite 40, aufgerufen am 02.06.2018, 16:32 Uhr *Davon ist im Vorentwurf nichts zu lesen.* *Zudem ist im Gutachten von Junker + Kruse zu lesen, dass im SUR Wismar die Verkaufsfläche pro Einwohner bei ca. 2,24 m², der bundesdeutsche Wert bei 1,4 m² pro Einwohner und der von MV bei 1,65.Und das bei einer Kaufkraft von ca. 90% zum Bundesdurchschnitt.* *vergleiche hierzu:* https//www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-PlanungsverbandWestmecklenburg/absaetze/eh-wismar-sur-2020-rehk-endbericht.pdf, Seite 20ff, aufgerufen am 02.06.2018, 16:43 Uhr *Es ist somit auch völlig unverständlich, warum vor einiger Zeit einer Flächenerweiterung von Marktkauf am Stadtrand zugestimmt wurde.* Wenn ich das richtig erfasst habe, dann soll der am Dreweswäldchen anzusiedelnde Einzelhandel keine Konkurrenz für den Handel in der Innenstadt darstellen. Zwar gibt es auch eine Stellungnahme zum Einzelhandel (Kruse), aber Festsetzungen zu einem Warenkorb, der den vornehmlich inhabergeführten Innenstadthändlerinnen und -händlern nicht schadet, habe ich nicht gefunden.	Es wird darauf hingewiesen, dass zwei Einzelhandelsuntersuchungen durchgeführt wurden, die beide als Anlage zur Bauleitplanung geführt werden und im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Anregungsträgerin, wie für alle andern Bürgerinnen und Bürger, zur Einsicht bereitstanden. Der festgesetzte Sortimtentspool („Warenkorb“), mit sortimentsspezifischer Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche, beruht auf dem Einzelhandelsgutachten des Fachplanungsbüros GMA aus Hamburg. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	**Einwendung 8** Der Innenstadthandel ist durch klare Festsetzungen des Warenkorbes im Rahmen des Bebauungsplanes zu schützen. Einem Bebauungsplan ohne derartige Festsetzungen darf die Verwaltung der Bürgerschaft nicht vorlegen! Im Weiteren habe ich in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf ausgeführt: *Warum der Caravan-Stellplatz an dieser Stelle entstehen soll, und nicht an anderer Stelle (z.B. am Bürgerpark) erschließt sich dem Unterzeichner nicht.*	Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die nebenstehende Anregung findet somit bereits Berücksichtigung. Für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes wurde ein zentraler Standort gesucht, welcher gut erreichbar ist und auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleistet. Mit dem in der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegenden Bereich wurde ein solcher Standort gefunden. Touristen, die die Altstadt oder den Hafen besuchen wollen, sind auch zu Fuß schnell an ihrem Ziel und die Altstadt wird nicht „zugeparkt“. Die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes am Bürgerpark entspricht nicht diesen vorgegebenen Kriterien. Zwar ist dieser Standort auch gut erreichbar, allerdings wäre die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt nicht optimal gewährleistet. Auch soll klargestellt werden, dass es sich um einen Wohnmobilstellplatz für Kurzzeitparken handelt und um keinen Campingplatz, der zum längeren Verweilen einlädt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	*Es muss angenommen werden, dass das Gebiet großflächig aufgeschüttet wird, um die Erschließung zu sichern. Dies führt zu erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und das Drewes Wäldchen.* Es ist völlig unverständlich, warum ein Caravan-Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Zentrum angesiedelt werden soll. **Einwendung 9** Caravan-Stellplätze gehören nicht in die Zentrumsrandlage, sondern in die Peripherie der Stadt.	Das natürliche Gelände im Plangeltungsbereich fällt in Ost-West-Richtung sowie Süd-Nord-Richtung um bis zu 2,50 m ab, was bei der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes (alleine die festgesetzte interne Planstraße ist gute 300 m lang) jedoch nicht als erheblich angesehen wird. Der Umweltbericht setzt sich mit den einzelnen Schutzgütern auseinander. Somit wird auch eine Beschreibu des derzeitigen Landschaftsbildes sowie die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschrieben. Die Planung auf der derzeitigen Sukzessionsfläche wird in die Siedlungsstruktur der südlichen Innenstadt integriert. Das Gebiet hat eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftserleben und es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht und in der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung genau analysiert. Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan benannt. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Diese Ansicht wird nicht geteilt. Es ist die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes und keines Campingplatzes im herkömmlichen Sinne geplant ist, auf dem sich Touristen über eine längere Zeit zum Urlaub aufhalten würden. Der Wohnmobilstellplatz soll gezielt in fußläufiger Erreichbarkeit zur Altlast und zum Hafen entstehen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Die Hansestadt sollte sich mit der aktuellen nationalen und internationalen Diskussion beschäftigen, dass Tourismus das Lebenswerte in einer Stadt kaputt machen kann (OVERTOURISM). **8. Wald** Den ausliegenden Unterlagen ist die Stellungnahme des Revierförsters aus der Vorplanung beigefügt. Er lehnt Waldumwandlung ab, explizit für Wohnbebauung. Den aktuell ausliegenden Unterlagen konnte ich nicht entnehmen, ob sich die Position geändert hat, da diese Stellungnahme nicht beigefügt war. Ich kann nur hoffen, dass der Revierförster keiner Weisung des zuständigen Ministers nachkommen muss. Dies wäre für den demokratischen Prozess ein weiterer Tiefschlag. **Einwendung 10** Ich formuliere vorsorglich die Einwendung, dass einer Waldumwandlung nicht stattgegeben werden darf. Mit der Bebauungsplanung SEEBAD WENDORF haben die engagierten Bürgerinnen und Bürger den Verlust von Wald hinnehmen müssen.	Es wird mitgeteilt, dass mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise Waldflächen überplant werden. Die Hansestadt Wismar hat frühzeitig den Kontakt zum Landesforst gesucht. Im Nachgang an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung wurde das im Süden des Plangebietes vorgesehene Allgemeine Wohngebiet aufgrund einer Nicht-Inaussichtstellung einer Waldumwandlung zwecks Wohnens deutlich verkleinert. Die nunmehr im Entwurf des Bebauungsplanes überplanten Waldflächen wurden mit dem Forstamt abgestimmt und eine Waldumwandlung wurde in Aussicht gestellt. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15		teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung).	
	9. Schutzgüter sollen aufgegeben werden und Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden ungenügend berücksichtigt Die Aspekte zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden gebäudebezogen dargestellt. Das reicht nicht aus. Es sind vielmehr die flächenbezogenen Eingriffe im Sinne von Klimaschutz, Klimaanpassung, Artenvielfalt, Feuchtgebiete- und Biotop-Vernetzung darzustellen.	Auf den Dachflächen des Einkaufszentrums ist in Teilbereichen die Errichtung von Photovoltaik vorgesehen. Diese Möglichkeit wird durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan eröffnet. Zudem wurde auch eine mindestens 50%ige Begrünung der Dachflächen des Einkaufszentrums verbindlich festgesetzt. Die Aspekte des Klimaschutzes werden jedoch nicht nur gebäudebezog festgesetzt. Die Erhaltung des Drewes Wäldchens sowie der südlich an das Einkaufszentrum angrenzenden Grünflächen und auch die Festsetzung, dass die Wohnmobilparkplätze max. teilversiegelt herzustellen sind, kommen dem Klimaschutz ebenfalls entgegen. Zudem ist eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen festgesetzt. Im Plangebiet werden die entfallenden Einzelbäume ersetzt (ausgeglichen). Auch Heckenpflanzungen wurden angeordnet. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. Auch wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	**Einwendung 11** Die Hansestadt Wismar berücksichtigt die Schutzgüter und den Klimaschutz in der Gesamtplanung des Areals nicht! Derartige Betrachtungen und Berechnungen fehlen vollständig im Bebauungsplanverfahren. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt offensichtlich nicht, den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf dem Gemeindegebiet vorzunehmen. Angaben hierzu fehlen.	Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. Eingriffe in das geschützte Biotop der Kuhweide finden keine statt. Weitere Aussagen zum Schutzgut Klima finden sich im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Im Umweltbericht wird sehr ausführlich auf alle Schutzgüter eingegangen. Allein die vorherige städtebauliche Stellungnahme wiederlegt die nebenstehende Aussage. Der Anregungsträgerin dürfte zudem entgangen sein, dass es eine Anlage zum Umweltbericht gibt, in der Eingriff und Ausgleich sehr konkret gegenübergestellt wird (Anlage „Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich nach HZE 2018“). Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Es wird festgestellt, dass ein Erschließungsvertrag und ein Vertrag zur Sanierung des Baudenkmals Schweriner Straße 17 zwischen der Stadt als Plangeberin (einer	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	**10. Städtebaulicher Vertrag** Interessant ist der dem Unterzeichner nicht vorliegende städtebauliche Vertrag. Bei einem derartig großen Eingriff wird die Hansestadt bemüht sein, möglichst viele Leistungen (Kosten) durch Dritte abzudecken. Und genau das kann dann zum Problem werden, wenn sich der Dritte (nachträglich) überfordert fühlt, weil die Leistung des Dritten in keinem angemessenen Verhältnis zur städtischen Gegenleistung stehen.	behördlichen Institution) und dem Vorhabenträger (einer privatrechtlichen Person) geschlossen werden. In diesen öffentlich-rechtlichen Verträgen werden private Belange sowie auch Kosten geregelt. Nicht geregelt werden in diesem Vertrag Regelungen, die auch nach § 9 Abs. 1 BauGB hätten festgesetzt werden können (z.B. Ausgleichs- und Ersatzregelungen für Eingriffe in Natur und Landschaft). In diesem Falle wäre der Vertrag in den Abwägungsprozess einzustellen. Die zum vorliegenden Aufstellungsverfahren abzuschließenden städtebauliche Verträge müssen im Planaufstellungsverfahren jedoch nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die groben Vertragsinhalte werden in die Bebauungsplanbegründung eingearbeitet. Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen. Ein Druckmittel stellt der städtebauliche Vertrag keineswegs dar.	
	Einwendung 12 Die Grundzüge des städtebaulichen Vertrages sind in der Öffentlichkeitsbeteiligung darzustellen. Der städtebauliche Vertrag kann kein Druckmittel zur Erreichung von Planungsrecht sein, wenn die fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind. Abschließend, 1. Auf Grund der Mängel im B-Plan-Verfahren rege ich an, eine erneute Auslegung der Unterlagen vorzusehen (Normenkontrolle). Die Neuauslage sollte dann erfolgen, wenn - die Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger in die Planunterlagen eingearbeitet und	Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung wird nicht erkannt. Unüberwindbare Sachverhalte werden keine erkannt. Alle wesentlichen Aspekte wurden in die Abwägung einbezogen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	- alle relevanten Dokumente (z.B. Altlastensanierungsplan, Altlastensanierungsanordnung, städtebaulicher Vertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan) den Auslegungsunterlagen beigefügt sind. 2. Ich rege an, dass die Stadt von einer Neubebauung auf dem Gelände der HEVAG, dem ALDI-Areal (sofern dieses freigezogen wird) und zwischen ALDI und HEVAG aufgrund der verschiedenen, nicht überwindbaren Sachverhalte Abstand nimmt. Die Schutzgüter haben den Vorrang. 3. Ich rege an, dass die Hansestadt die in Rede stehenden Flächen naturräumlich entwickelt, hierzu die Flächen ankauft und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bzw. ein präventives Öko-Konto nutzt. 4. Ich rege an, dass die Verwaltung mit der Bürgerschaft und den Bürgerinnen und Bürgern zu Themen der Stadtentwicklung im Sinne eines Diskurses ins Gespräch kommt und Flächenreserven, etwa bei der Aufgabe von Gartensparten wegen Leerstands (Dorstein, Am Torney, Silberlötten Nord) aktiviert. 5. Ich rege an, dass der Bürgermeister grundsätzlich alle umweltrelevanten Vorgänge der Flächenentwicklung in der Beratungsfolge in den Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Umwelt und Klimaschutz verweist.	Kenntnisnahme. Die Anregung deckt sich nicht mit den städtebaulichen Vorstellungen der Hansestadt Wismar und des Grundstückseigentümers. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kenntnisnahme. Die nebenstehende Anregung sollte direkt an den Bürgermeister gerichtet werden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	**Bürger 16 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 01. August 2020** Hiermit möchte ich mich im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Vorhaben im o.g. Betreff als Bürgerin der Hansestadt Wismar äußern. **1. Wirtschaftliche Auswirkungen** Im Artikel der Ostsee-Zeitung am 24.07.20 mit der Überschrift „Neues Einkaufszentrum entsteht mit Aldi und Edeka" war zu lesen: „Neben Aldi und Edeka werden in das u-förmige Gebäude mit unterschiedlichen Höhen auch die französische Hotelkette B&B mit 85 Zimmern, [...] einziehen." In den letzten Jahren hat sich die Anzahl an Hotels und Ferienwohnungen sichtbar in der Altstadt erhöht. So ist beispielsweise das Radisson als „Beherbergungsstätte" der Werft hinzugekommen, sowie erst vor wenigen Wochen zahlreiche neue Ferienwohnungen des Anbieters „mybed.eu" in einem Speichergebäude Frische Grube Ecke Königstraße. Was wie eine logische Konsequenz der steigenden Touristenzahlen aussieht, steht jedoch im Widerspruch zu Erkenntnissen aus dem kürzlich erstellten Tourismuskonzept der Hansestadt Wismar, in dem es heißt: „In Wismar liegt der Wert mit 8,9 Übernachtungen pro Einwohner [...] (zum Vergleich MV gesamt: 19,2)." (Tourismuskonzept, S.12) „Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe blieb im genannten Zeitraum nahezu konstant. In 2018 stagnierte sie sogar und liegt derzeit bei rund 46% [...]." (Tourismuskonzept, S. 13 f.)	Kenntnisnahme. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar (3. Fortschreibung von Mai 2020) ist auf S. 129 folgendes zu lesen: „Ein Bedarf zur Ausweitung der Übernachtungskapazitäten besteht in einem zentralen Marktsegment. Das sind Ausbaupotenziale der Kategorie „Tourist“ und „Standard“. - Low Budget Hotels [..] - Bett und Bike (Fahrradtouristen) In Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen wird eine Erweiterung der Stellplatzkapazitäten der Wohnmobile empfohlen.“ Die Planungen auf dem HEVAG-Gelände stimmen also mit den Anforderungen des ISEK überein. Eine Hotelansiedlung wie B&B entspricht dem im ISEK als Ausbaupotential gekennzeichneten Segment. Dieses ist bisher in Wismar unterrepräsentiert. Zur Hotelauslastung steht in der aktuellen Tourismuskonzeption der Hansestadt Wismar 2019 bis 2029 (S. 9f.): „Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe blieb im genannten Zeitraum nahezu konstant, in 2018 stagnierte sie sogar und liegt derzeit bei rund 46%, was an sich zwar kein „schlechte“‘ Wert ist, aber dennoch im Blick behalten werden sollte.“ Die Kennziffern des Wismarer Beherbergungsmarktes sind denen vergleichbarer Städte (Rostock, Stralsund,	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	In den zum Planungsverfahren ausliegenden Unterlagen kann ich leider keinen Hinweis darauf erkennen, dass zum Thema Hotellerie in Wismar Untersuchungen oder Analysen vorgenommen wurden. Ich sehe hier eine Gefahr für inhabergeführte Betriebe, die preislich und auch aus Marketingperspektive nicht oder nur schwer mit Hotelketten mithalten können. Außerdem hatte ich die Ansiedlung von Geschäften außerhalb des Stadtkerns in dieser Größenordnung (12.000m²) für unverhältnismäßig. Ich mache mir auch hier Sorgen um die vielen kleinen inhabergeführten Geschäfte in der Innenstadt, denen womöglich wichtige Laufkundschaft außerhalb der Sommersaison wegfiele, wenn alle Geschäfte nun zentralisiert im Wismarer Stadtring erledigt werden können.	Greifswald) sehr ähnlich. Die Situation ist für die bestehenden Hotelbetriebe nicht schlechter geworden. Auch aus Sicht der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar gibt es keinen Grund, B&B als Marktteilnehmer auszuschließen, zumal die von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar verabschiedeten Konzepte (ISEK, REK SUR, Tourismuskonzeption) dieser Ansiedlung nicht im Wege stehen. In den Planunterlagen wird auf die 3. Fortschreibung des ISEK eingegangen. Das ISEK als informelles Planwerk stellt eine wesentliche Grundlage für die Stadtentwicklung Wismars und somit auch die Bauleitplanung dar. Hier wird der Bedarf zur Ausweitung der Übernachtungskapazitäten dargelegt. Eine Grundlage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Beherbergungsgewerbes im festgesetzten SO 1 ist somit gegeben. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wurden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen hingegen ausgeschlossen. Das WA soll dazu dienen, der stetigen Nachfrage nach „normalem“ Wohnraumbedarf nachzukommen. Zum Einzelhandelsvorhaben soll zunächst klargestellt werden, dass die Verkaufsflächenobergrenze im SO 1 bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	**2. Auswirkung auf die Stadtentwicklung** Ein oft gehörten Argument für die Bebauung des HEVAG-Geländes ist, dass man nun endlich einen Investor gefunden habe und ein „massiver Missstand" beseitigt werde („Schweriner Straße: CDU kontert Kritik der Grünen", In: Ostsee-Zeitung 02.07.20, S.11). Mir völlig unverständlich ist jedoch die Tatsache, dass ja hier so geplant wird, dass es zu Verlagerungen von Verkaufsflächen kommen soll. D.h. ein Edeka zieht um, ein Elektromarkt soll ebenfalls umziehen, wobei hier nicht ersichtlich war, ob der Inhaber der Elektromarktes dies auch so sieht (Anlage 9.3 - Einzelhandelsgutachten, S.37). Was aber geschieht mit den verlassenen Gebäuden? Zwar soll in die Räume des Edeka, ein Netto einziehen, aber dieser hinterlässt wiederum einen Leerstand. Ich befürchte, hier werden weitere Missstände (nämlich Leerstände) geschaffen, deren finanziellen	vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums, als Ergänzungsstandort zur Innenstadt, Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Der Wettbewerb zwischen Unternehmen und insbesondere von Einzelhandelsbetrieben hat sich in den vergangenen Jahren stark verschärft. Diese veränderte Wettbewerbssituation zwingt Unternehmen ihre Standortentscheidungen permanent zu überdenken und trägt bei Kommunen wiederrum dazu bei, dem Einzelhandel attraktive und großzügige Flächen bereitzustellen. Die veränderte Marktsituation resultiert in erster Linie aus den veränderten Kundenerwartungen nach mehr Bewegungsraum und Übersichtlichkeit, der gewünschten zeitgemäßen Warenpräsentation sowie der Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Aber auch durch veränderte gesetzliche Grundlagen, wie z. B. der Einführung der Pfandrückgabe, stieg der Bedarf an Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren stetig an. Somit	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	Auswirkungen wiederum an der Hansestadt Wismar hängen bleiben.	geht die aufgrund der verbesserten Warenpräsentation einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zwingend mit der Ausweitung des Sortimentes einher, sondern dient vor allem der Schaffung von großzügigeren Verkehrs- und Gangflächen sowie zur Implementierung großer, marktplatzähnlicher Frischebereiche oder der Errichtung der von Kunden nachgefragten Backstationen. Oftmals werden zudem die Regalhöhen reduziert, um den Markt für den Kunden insgesamt erlebbarer zu gestalten. Dieser Wandel vom funktionalen Zweckbau hin zu einem erlebnisorientierten Einkauf verfolgen alle führenden Lebensmittelketten. Durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsbereiches lässt sich eine Effizienzsteigerung erzielen. Durch die Bestückung des Verkaufsraums mittels Hubwagen und Paletten können Lieferintervalle verkürzt und Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden. Die Vergrößerung des Verkaufsraumes wäre für die Firma EDEKA am NVZ Hansehof nicht möglich. Mit der Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes sollen die gewerblichen Nutzungen in einem Versorgungsbereich gebündelt werden und die Fläche des jetzigen Aldi-Marktes für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Diese Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Mit der Planung ermöglicht die Stadt jedoch nicht nur den Einzelhändlern sich auf die heutigen Standards einzustellen, sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Einkaufszentrums im Wesentlichen, um den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar zeitgemäße Einkaufsmöglichkeiten zu bieten. Auch an dieser Stelle muss nochmal auf das Regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) eingegangen werden. Der Vorhabenstandort wird im REHK als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Hansehof eingestuft, für den	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	**3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt** Ein ebenfalls sehr wichtiger Punkt ist der Eingriff in die Natur. Wegen des geringen Umfangs der Bodensanierung müsse die Fläche versiegelt werden („Früheres Gaswerk-Gelände: Altlasten sind beseitig", In: Ostsee-	als Entwicklungsziel u. a. die zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes HEVAG-Gelände, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den per spektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters) aufgeführt ist. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar. Für die Hansestadt Wismar geht es bei dem Nahversorgungszentrum städtebaulich nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Aus Sicht der Hansestadt Wismar stellt das ehemalige HEVAG-Gelände einen städtebaulichen Missstand dar	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	Zeitung 24.07.20, S.11). Wieso wurde keine Renaturierung ins Auge gefasst, bei der die Pflanzen durch Schadstoffentzug eine „natürliche" Bodensanierung über Jahre hinweg durchgeführt hätten? Dann hätte die Stadt auch wieder Ausgleichsflächen für andere Bauvorhaben, deren Ausgleich sonst in Gemeinden teilweise 30 km entfernt umgesetzt werden müsste. Darüber hinaus kann ich nicht verstehen wieso nur die Hälfte der laut Umweltbericht (Anlage 3, S.42) 12.000 m² neuversiegelten Fläche durch Gründachbepflanzung ausgeglichen werden muss (Anlage 1b, S. 9). Ich fordere, hier die neuversiegelten Flächen mindestens 1:1 wieder auszugleichen. Ich halte es weiterhin für wahrscheinlich, dass für den Bau des städtischen Parkplatzes in Flächen des Biotops eingegriffen wird bzw. dass Teile des Biotops durch notwendige Aufschüttungen künftig beeinflusst werden. Dazu finde ich keine Stellungnahme der Umweltverbände und lehne dies vehement ab.	(Industriebrache), dessen Böden stark kontaminiert waren. Durch die Altlastensanierung wurden die Flächen wieder nutzbar gemacht und das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wurde verringert. Der Sanierungsbereich und die Sanierungsmaßnahme (Sanierung für eine gewerbliche Nachnutzung) wurde mit dem StALU abgestimmt. Die Sanierung wurde durch das StALU angeordnet und inzwischen erfolgreich umgesetzt. Die Entwicklung des Plangebietes (Industriebrache) als Ausgleichsfläche entspricht hingegen nicht der Zielvorstellung der Plangeberin (Hansestadt Wismar), denn es handelt sich um eine innerstädtische Fläche, die für die Belange der Stadtentwicklung genutzt werden soll. Zudem ist die (eingezäunte) Fläche im Privateigentum und auch der Grundstückseigentümer verfolgt ebenfalls eine andere Planung. Auch wurde der Bedarf an Wohnbau-, Stellplatz-, Wohnmobil-Fläche in der Begründung zur Bauleitplanung aufgezeigt. Auf die Aspekte der Errichtung des geplanten Einkaufszentrums wurde in der vorherigen städtebaulichen Stellungnahme bereits eingegangen. Die Altlastensanierung ist auch im Sinne der Vorsorgepflicht der Stadt zur Gefahrenabwehr wichtig. Eine „natürliche Bodensanierung“ würde – wenn überhaupt möglich - eine Lange Zeit in Anspruch nehmen, in der Zwischenzeit Gefahren birgt. Auch wurden Maßnahmen der Zwischenpflanzung zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ festgesetzt. Die Maßnahmen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Die von der Anregungsträgerin angesprochene Dachbegrünung gilt nicht als Ausgleichs- sondern nur als	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	Ich bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung meiner Stellungnahme, sowie um eine Empfangsbestätigung.	kompensationsmindernde Maßnahme. Die neu versiegelten Flächen werden durch das Zusammenspiel mehrerer Kompensationsmaßnahmen (im Plangebiet selbst durch die Anlage von Hecken und Pflanzung von Bäumen wie auch auf einer externen Ausgleichsfläche) vollständig ausgeglichen. Der Versiegelungszuschlag von 0,5 ergibt sich aus der HZE (Hinweise zur Eingriffsregelung M-V). Eine Eingangsbestätigung ist durch das Bauamt der Hansestadt Wismar erfolgt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	**Bürger 17 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. August 2020** Als Bürger und selbstständiger Unternehmer der Hansestadt Wismar möchte ich mich mit dieser Eingabe am Verfahren der Bauleitplanung beteiligen und meine Bedenken einbringen. Ich qehe davon aus, dass Sie die nachfolgenden Punkte verfahrensgemäß erfassen, prüfen und berücksichtigen. Außerdem bitte ich um eine Eingangsbestätigung und Rückmeldung zu den einzelnen Punkten. Durch die Berichterstattung in der Ostseezeitung vom 24.07.20 bin ich nochmal auf dieses Vorhaben aufmerksam geworden. Das zum Artikel gewählte Bild zeigte ein helles, kubisches Gebäude mit vorgelagerten Sonnenschirmen, Sitzplätzen, Bäumen und dazwischen zahlreiche Fußgänger und Radfahrer. Dieses Rendering war für mich der Anstoß für dieses Schreiben. Denn der einzige halbwegs lokale Bezug des Bildes zu Wismar sind die Möwen im Himmel. Es gibt keinen Unterschied zu der unpersönlichen Architektur des Einkaufszentrums (EKZ) in der Schweriner Straße gegenüber, nur dass es ein etwas moderneres Flair versprüht. Dieses dürfte nach ein paar Jahren ober auch wieder verschwunden sein. Anmerkung 1: Wie ist dieser Entwurf mit dem Denkmalschutz abgestimmt worden, zumal sich vorgelagert an der Schweriner Straße noch ein denkmalgeschützter Bestandsbau befindet?	Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme der Anregungsträgerin in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt wurde. Eine Eingangsbestätigung erfolgte durch das Bauamt der Hansestadt Wismar. Zudem wird der Anregungsträgerin das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme nach dem Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Das geplante Einkaufszentrum und sein Vorplatz werden modern und attraktiv gestaltet werden, auch wenn dies bekanntlich im Auge des jeweiligen Betrachters liegt. Hierzu hat die Plangeberin (Hansestadt Wismar) eine Vielzahl an bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. zur Fassadengestaltung) aufgenommen. Der Denkmalschutz wird mit der Bauleitplanung gewürdigt. Die Gesamtplanung wurde mehrfach mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. U.a. war ein wesentliches Kriterium, dass die Gebäude des geplanten Einkaufszentrums das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal Schweriner Straße 17 in der baulichen Höhe nicht überschreiten. Dies wurde durch gezielte Festsetzungen sichergestellt. Das eingetragene Baudenkmal Schweriner Straße 17 (ehem. Bürogebäude und Wohnhaus) ist einschließlich seiner inneren Struktur geschützt. Die Belange des Denkmalschutzes sind	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17		durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch diesbezüglich berücksichtigt worden. Dies wurde durch die Fachbehörde bestätigt. Zudem wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen.	
	Anmerkung 2: Was passiert mit den leergezogenen Standorten? Werden diese neue ,,Missstände" am Stadteingang von Wismar?	Die Hansestadt Wismar hat bei der Planung Wert daraufgelegt, dass das bestehende Nahversorgungszentrum als Teil des bipolaren Zentrums dies- und jenseits der Schweriner Straße erhalten bleibt. Die freiwerdende Fläche kann durch andere Betreiber vor Ort nachbelegt werden, die ebenfalls Modernisierungs- / Erweiterungsbedarf aufweisen (z.B. Netto). Der Aldi-Standort an der Bürgermeister-Haupt-Straße wird einzelhändlerisch zurückgebaut und das Grundstückkünftig für Wohnbebauung genutzt. Damit wird es zu keinen neuen Missständen kommen.	
	Im Artikel heißt es, dass 80 Prozent der Flächen bereits vermietet seien. Es gibt zwei Einzelhandelsgutachten, die die Art der Geschäftsbelegung vor dem Hintergrund der bestehenden Innenstadtgeschäfte festlegen sollen. Da ich selbst ein Geschäft in der Innenstadt betreibe, fürchte ich, dass durch zentralisierte Einkaufsmöglichkeiten außerhalb des Zentrums, ein signifikanter Kaufkraftentzug für die inneren Geschäfte entsteht. Dies gefährdet nicht nur die Existenz der inhabergeführten Betriebe, sondern bei Schließungen dann auch die Attraktivität der Wismarer Innenstadt. Dies führt wiederum	Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversor-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	zu einer Reduzierung der Kunden und letztendlich zu einer Kettenreaktion von weiteren Leerständen und Geschäftsaufgaben. Anmerkung 3: Wie ist abgesichert, dass neben den 80 Prozent, die Flächenbelegung möglichst innenstadtschonend erfolgt? Wie kann die Hansestadt Wismar oder Unternehmer aus der Innenstadt eine Belegung gegen die Empfehlungen aus den Gutachten verhindern? Gibt es einen Vertrag mit dem Investor? Was ist bei Betriebswechsel?	gungszentrums, als Ergänzungsstandort zur Innenstadt, Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen gelten unabhängig vom Betreiber des Einkaufszentrums. Einen Vertrag über die zulässigen Sortimente gibt es nicht und diesen bedarf es aufgrund des verbindlich festgesetzten Sortimentspools auch nicht. Bei der Einholung	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17		einer jeden Baugenehmigung, in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen, muss eine Sortimentsliste erstellt werden, aus der sich für die Bauaufsichtsbehörde ableiten lässt, dass die Obergrenzen der zulässigen Sortimente eingehalten werden. Auch bei Nutzungsänderungen findet ein Abgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes statt.	
	Anmerkung 4: Es befinden sich ständig Freiflächen in der Altstadt, auch in noch unsanierten Gebäuden. Eine zentralisierte Einkaufsmeile außerhalb der Altstadt wird die Gewinnerwartungen senken und damit die Kosten-Nutzen-Abwägung zu Ungunsten von weiteren Sanierungsbestrebungen verschieben. Wie wurden diese Flächenpotentiale berücksichtigt? Wie wurden die Auswirkungen des EKZ auf Sanierungsobjekte berücksichtigt?	Der Planstandort ist im regionalen Einzelhandelskonzept von 2012 bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Größere gewerbliche Ansiedlungen (z.B. zeitgemäßer Discounter oder Lebensmittelvollversorger) in der Innenstadt sind u.a. wegen der Bausubstanz und den daraus resultierenden kleinen Verkaufsflächen sowie aus Gründen des Denkmalschutzes kaum möglich. Naturgemäß werden Nachnutzungen durch Preis- / Mietvorstellungen, standörtliche / bauliche Gegebenheiten sowie die Grundstücksgröße und anfallende Baukosten etc. in signifikantem Umfang erschwert. Auswirkungen auf jetzige / künftige Sanierungen sind aber nicht erkennbar. Durch die Berücksichtigung des regionalen Einzelhandelskonzeptes und der beiden erstellten Wirkungsanalysen für das Vorhaben zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums, ist anzunehmen, dass es zu keinem negativen Einfluss auf die Einzelhandelsstruktur im Innenstadtbereich kommen wird. Der Standort am Drewes Wäldchen (Ergänzungsstandort) befindet sich am	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	Anmerkung 5: In Anlage 8 heißt es, dass die Kunden, wegen des vielfältigen Angebots, mehrere Erledigungen im EKZ durchführen werden. Dies wird zu einer Reduzierung der Laufkundschaft in der Innenstadt führen. Wie wurde dies berücksichtigt?	Rande der Innenstadt, ist fußläufig erreichbar und kann den südlichen Teil der Innenstadt sogar aufwerten. Nicht zutreffend ist die Annahme, dass - wenn Kunden aufgrund eines vielfältigen Angebotes mehrere Erledigungen im projektierten Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen durchführen - dies zwangsläufig zu einer Reduzierung der Laufkundschaft in der Altstadt führen wird. In der Betriebswirtschaftslehre wird darauf verwiesen, dass Laufkunden keine Kundenbindung zu bestimmten Anbietern aufweisen und den Anbieter eher nach dem Preis-Leistungs-Verhältnis auswählen; fehlend sind dauerhafte Geschäftsbeziehungen wie sie bei Stammkunden vorhanden sind. Laufkunden tendieren dazu, bis auf räumlichen Präferenzen präferenzfrei zu sein und weder zeitliche, sachliche noch persönliche Präferenzen aufzuweisen. Wegen der vorhandenen räumlichen Präferenzen ist die Standortqualifizierung eines Einzelhandelsbetriebes mit dem wichtigen Kriterium der Anteile an Stamm- und Laufkundschaft von Bedeutung („Lauflagen-Standorte“). Fußgängerzonen und Einkaufsstraßen zeichnen sich absatzwirtschaftlich durch einen hohen Anteil von Interessenten und Laufkunden aus. Typische Nachfrager sind Einkaufsbummler und Touristen. Ihre zufällige Kaufbereitschaft kann häufig ein Spontankauf sein. Laufkundschaften sind insofern in hohem Maße erlebnis- orientiert und spontan. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Sowohl die Hansestadt Wismar, als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	Anmerkung 6: Im Juni ist Wismar noch einer Schließung des Karstadt Stammhauses entkommen. Niemand weiß, wie lange dieses labile Unternehmen noch existieren wird. Wenn dos Haus schließen sollte, wäre das eine Katastrophe für die Innenstadt. Das Stammhaus schreibt noch „schwarze Zahlen“ ober wie sieht es aus, wenn zusätzliche Konkurrenz zentriert an einem Ort außerhalb der Stadt entsteht? Dies verdeutlicht, wie schnell eine Kettenreaktion an ungünstigen Bedingungen entstehen könnte, deren Risiko, einen schweren Verlauf für die inhabergeführten Geschäfte zu nehmen, durch ein EKZ auf dem HEVAG-Gelände deutlich erhöht wird. Wie wurde dieses Risiko in den Analysen bewertet. Anmerkung 7: In Anlage 9.1 werden auf S. 36 f. Defizite in einzelnen Einzelhandelsbranchen benannt, die flächenmäßig unter dem Durchschnitt von Vergleichsstädten lagen. Darunter sind beispielsweise „Elektro / Multimedia", „Elektro / Leuchten" sowie „Spielwaren / Hobbyartikel" und „Fahrradfachhandel". Allerdings bestehen für alle diese Branchen bereits Angebote in der Innenstadt. Dies ist laut Gutachten jedoch nicht genug, denn „viele der genannten Branchen werden heute durch größere Filialisten dominiert und brauchen im Fachmarktbedarf eine Größenordnung von mehr als 400 m² Gesamtverkaufsfläche" (S.37).	Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Hierzu wurden mit den rechtsverbindlichen Festlegungen für den Bebauungsplan entsprechende Weichen gestellt. Zutreffend hat die Anregungsträgerin die schwierige Situation für das Karstadt-Haus in Wismar beschrieben, die zusammen mit rd. 3.200 m² VK rd. 15 % des Altstadtbestandes in der Hansestadt Wismar ausmachen. Weil die Hansestadt Wismar ein ähnliches Negativszenario nicht völlig ausschließen kann, sind jene Sortimente, die im Karstadt-Stammhaus und Sport- / Spielhauses fast 70% der Verkaufsflächen einnehmen - dies sind Bekleidung, Textilien, Schuhe, Sport – für das HEVAG-Gelände nicht zulässig (Ausnahme: Randsortimente in nachrangigen Umfang). Diese Sortimente sind daher nicht Teil der gem. Bebauungsplan zulässigen Warengruppen / Sortimente. Mögliche direkte wettbewerbsinduzierte Effekte infolge der Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf dem HEVAG-Gelände sind insofern auf ein Minimum begrenzt. Wie zuvor mitgeteilt, wollen sowohl die Hansestadt Wismar als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern am Planstandort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Nach den gutachterlichen Erhebungen bieten knapp ein Dutzend überwiegend kleinteilige Händler in der Wismarer Innenstadt (rd. 21.900 m² VK) Elektrowaren / Multimedia an, die sich zu rd. 660 m² VK (~ rd. 3%) summieren. Der größte Betrieb verfügt über rd. 200 m²; die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	Genau diese Filialisten, meist Unternehmensketten, stellen jedoch eine Bedrohung für inhabergeführte Geschäfte dar. Ich halte es daher für höchstbedenklich, mit dieser Argumentation eine spezifische Belegung von „Defezitbranchen" zu befürworten. Anmerkung 8: Die Einzelhandelsgutachten ziehen zur Bewertung der bestehenden Verkaufsflächen stets die Gesamteinwohnerzahl Wismars sowie der Vergleichsstädte heran. Jedoch besteht Wismar ja nicht nur aus der Altstadt, sondern ganz wesentlich auch aus Vierteln mit Satellitenstadt-Charakter. D.h. Einwohner aus Wendorf werden eher nicht in die Altstadt zum Einkaufen fahren, sondern zu den EKZ in Hinter Wendorf oder Gögelow, wo neben Lebensmitteln auch Haushaltswaren oder Bekleidung verkauft wird. Wie wurden die Stadtstrukturen bei den Vergleichen berücksichtigt? Warum wurden nicht nur die Einwohnerzahlen für die Kaufkraftermittlungen herangezogen, die auch tatsächlich das Kundenpotenzial bilden? Ich halte die vorliegende Risikoabwägung der negativen Einflüsse eines EKZ auf die Attraktivität der Altstadt für	rd. 60 m² VK. Bei Fahrrädern sind es nicht einmal eine Handvoll hochspezialisierte und mit entsprechendem Serviceangebot (Vermietung, Reparatur etc.) ausgestattete Betriebe mit rd. 100 m² und einer noch geringeren absoluten und prozentualen Flächenbeanspruchung. Diese Angebote sind in der Wismarer Innenstadt folglich bislang kaum vertreten. Nach den gutachterlichen Berechnungen sind etwaige Effekte einer Neuansiedlung in diesen Branchen durch Kaufkraftrückholungen aus dem Stadt- und Einzugsgebiet in der Summe verkraftbar. Fakt in der deutschen Einzelhandelslandschaft ist auch, dass Fachmärkte aber größere Flächen benötigen (ab 400 m² aufwärts), die allein schon aufgrund der kleinparzelligen Altstadtstruktur keine Flächenpotentiale für etwaige Betriebstypen bereitstellen kann. Das Analogieschlussverfahren (hier: Ausstattungsvergleiche zwischen Städten) wird von vielen Gutachtern – nicht nur bei Einzelhandelsberatern – angewandt und hat sich in der Praxis bewährt. Es liefert eine gute Erstindikation, ob Über- oder Unterversorgungen bzw. Defizite vorhanden sind. Zudem ist es sehr gut geeignet, die künftige Neuansiedlungspolitik steuern zu können. Methodisch wurde die Hansestadt Wismar im GMA-Gutachten ähnlich großen Städten mit ähnlicher Versorgungsaufgabe und Stadtgröße, einem mittelalterlichen Stadtgrundriss, begrenzendem Gewässer und großflächigen Handelsstandorten im Umland gegenübergestellt, so dass eine sehr gute Basis für eine vergleichende Betrachtung vorhanden ist. Die Auswahl der Vergleichsstädte wurde auch von dem die Gutachtenerstellung begleitenden Arbeitskreis nie in Frage gestellt. Sowohl die Hansestadt Wismar, als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern halten gemeinsam	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	nicht ausreichend. Eine gezielte Strategie der Flächensanierung und des Leerstandsbezugs in der Altstadt hätte aus meiner Sicht Potenziale geboten, das Angebot innerstädtisch zu erweitern und gleichzeitig die Attraktivität zu erhöhen. Ein nachhaltiges und modellwürdiges Stadtquartier auf dem HEVAG-Gelände hätte das Bild abgerundet. Dazu wäre aber auch eine Einbeziehung der Bürger/innen der Hansestadt notwendig gewesen. Leider ist die Hansestadt Wismar von diesen zeitgemäßen Ansätzen der Beteiligung und Stadtentwicklung noch weit entfernt. Die Folgen einer solche Baupolitik wird künftige Generationen belasten und unser Stadtbild so austauschbar machen wie vielerorts bereits geschehen.	die erfolgte Risikoabwägung für das projektierte Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen für völlig ausreichend, um an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt zu etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Losgelöst geht es bei dem Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen städtebaulich nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Die Ausführungen der Anregungsträgerin zur Bürgerbeteiligung werden zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18	**Bürger 18 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. August 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	Hiermit möchte ich mich im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Vorhaben im o.g. Betreff als Bürgerin der Hansestadt Wismar äußern. Zunächst möchte ich anmerken, dass ich die Art und Weise der Bürgerbeteiligung in diesem Verfahren sehr bedauere, da diese durch die Hansestadt Wismar im Wesentlichen nur auf das gesetzlich vorgegebene Mindestmaß beschränkt wurde. Bei diesen umfangreichen Unterlagen, mehr als 1.000 Seiten Anlagen, ist es für den normalen Bürger schlichtweg nicht möglich, sich eine eigene fundierte Meinung zu bilden, auch wenn die Auslegungsdauer um ein paar Tage verlängert wurde. Eine Informationsveranstaltung wäre eine Möglichkeit gewesen, die Bürger über das Vorhaben zu informieren.	Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Dennoch hat die Hansestadt Wismar eine solche Bürger-Informationsveranstaltung im Zeitraum der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. In der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB konnte diese Informationsveranstaltung nicht wiederholt werden. Wie der Anregungsträgerin bekannt ist, legte die Corona-Pandemie das öffentliche und politische Leben im Jahr 2020 ein Stückweit lahm. Von größeren Menschenansammlungen wurde abgeraten. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat über die Durchführung einer erneuten Informationsveranstaltung abgestimmt und sich mehrheitlich dagegen ausgesprochen. Die Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 - und damit fast sieben Wochen lang – statt. Gesetzlich vorgegeben ist ein Monat, jedoch mindestens 30 Tage. Von einer (freiwilligen) Verlängerung des Auslegungszeitraums um ein paar Tagen kann somit keine Rede sein.	Keine Auswirkungen.
	Grundsätzlich ist aus meiner Sicht jedoch eine frühe Beteiligung, also noch vor den ersten Planungen, anzustreben, um die Stadt zusammen mit den Einwohnern zu gestalten. Das Beteiligungsverfahren zum Marienforum war hier ein gutes Beispiel. Gerade zentrumsnahe Gebiete sind rar und sollten nicht einfach mit Investorenbeuten „zugepflastert“ werden.	Anstoßpunkt der Bauleitplanung war das Interesse eines Investors, das ehemalige HEVAG-Gelände entwickeln zu wollen. Eine Bürgerbeteiligung vor der ersten Planung war somit nicht möglich. Jedoch wird darüber informiert, dass die Hansestadt Wismar seit inzwischen mehreren Jahrzehnten bestrebt ist, dass Grundstück der Industriebrache zu entwickeln.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18		Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Einige Bürgerinnen und Bürger nutzen die Chance, sich frühzeitig per Stellungnahme oder im Dialog der Bürger-Informationsveranstaltung zur Planung zu äußern.	
	Nun zu meinen Kritikpunkten im Einzelnen: Anlage 8, Verkehrsuntersuchung, befindet, dass das neue Gebiet ein Verkehrsaufkommen von 7.000 KfZ/24h in der Summe aus Ziel- und Quellverkehr erzeugt. 90% davon entfallen auf die Verkehre durch das Einkaufzentrum. Eine detaillierte Betrachtung von ÖPNV, Fuß- und Radverkehren findet gar nicht statt.	Dem kann nicht zugestimmt werden. Der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes ist u.a. zu entnehmen, dass zur Anbindung des Plangebietes an die Schweriner Straße zwei unterschiedliche Erschließungsvarianten untersucht und diskutiert wurden. Letztendlich einigte sich die Hansestadt Wismar mit dem Straßenbaulastträger (Straßenbauamt Schwerin) auf die nun ergriffene Erschließungsvariante, welche in den Bebauungsplanunterlagen abgebildet ist. Wesentliche Aspekte, die nun verfolgte Erschließung zu wählen, waren Fußgänger- und Radfahrerführungen, ÖPNV und die Anbindung an der Kleinen Schweriner Straße. Neue Geh- und Radwege im Gebietsinneren sind der Planung zu entnehmen.	Keine Auswirkungen.
	- Wieso werden die Verkehrsprognosen noch immer aus Sicht des individuellen Autoverkehrs heraus entwickelt? Ich vermisse hier ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept, das Alternativen zum Auto aufzeigt und neue Wege schafft.	Verkehrsprognosen werden in der Regel nicht aus einer speziellen Sichtweise heraus entwickelt. Um den Verkehr (im Wesentlichen Verkehrsströme und Verkehrsaufkommen) prognostizieren zu können, werden alle aktiven Verkehrsträger betrachtet. Die erbrachte Verkehrsuntersuchung stellt jedoch kein Mobilitätskonzept, sondern eine Erschließungsplanung dar, der eine Verkehrsprognose zugrunde liegen. Dennoch wurde bei	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18		der Erschließungsplanung beachtet, dass das Plangebiet auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreicht und durchquert werden kann.	
	- Wie wird Elektromobilität im Entwurf berücksichtigt? Damit meine ich nicht nur Ladesäulen für E-Autos, sondern auch für E-Bikes und Pedelecs.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Elektromobilität nicht entgegen. Im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes wurden Ladestationen sogar explizit zugelassen. Auch innerhalb des SO 1-Gebietes und des WA-Gebietes ist die Errichtung von Ladeinfrastruktur jedoch zulässig. Der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gibt es jedoch nicht her, die Errichtung von Ladeinfrastruktur (ob für Autos, E-Bikes oder Pedelecs) vorzuschreiben.	Keine Auswirkungen.
	- Wo werden Abstellplätze für Lastenräder oder Räder mit Anhängern geplant? Solange es keine Infrastruktur für diese Art der Mobilität gibt, werden die Leute immer nur mit dem Auto fahren. Wo können Radfahrer ihre Taschen verstauen? Es sollte Schließfächer geben, die zur Aufbewahrung von Einkäufen für Radfahrer gegen Pfand zur Verfügung stehen.	Es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan. Wo Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden, schreibt der Bebauungsplan nicht vor. Er schafft aber ausreichend Fläche, um diese Nutzungen unterzubringen. Gleiches gilt für Schließfächer etc. Hier wird z.B. der Betreiber des zukünftigen Einkaufszentrums entsprechende Einrichtungen vorhalten, wenn er entsprechenden Bedarf erkennt.	Keine Auswirkungen.
	Weiterhin heißt es in der Verkehrsuntersuchung „der Knotenpunkt erreicht eine befriedigende Qualität der Stufe C“. - Wie ist die aktuelle Verkehrsqualität? - Um wie viele Stufen verschlechtert sich die Qualität durch das neue Einkaufszentrum?	Die wesentliche Grundlage für die Bewertung von Straßenverkehrsanlagen stellt das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) dar. Innerhalb des Handbuches werden Leistungsfähigkeitsberechnungsverfahren für nahezu sämtliche Verkehrsanlagen behandelt. Die Beurteilung erfolgt im Wesentlichen durch eine Einstufung der Verkehrsanlage in eine Qualitätsstufe von A bis F. Die nebenstehende zitierte Aussage bezieht sich auf den Qualitätsnachweis des Knotenpunktes Schweriner Straße (Untersuchungsvariante 1 – Anbindung des Plangebietes als Einmündung). Die Qualitätsstufe C kann vereinfacht mit „Der Verkehr läuft mit zufriedenstellender Qualität ab“ beschrieben	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18		werden. Da es den Knotenpunkt in der geplanten Form und Erschließungsweise aktuell nicht gibt, ist eine Aussage zur aktuellen Verkehrsqualität und zur Entwicklung der Verkehrsqualität nicht möglich. Ein bestehender Straßenabschnitt ohne zentralen Knotenpunkt wird in der Regel nicht kategorisiert, ein Vergleich kann aber mit dem Knotenpunkt Schweriner Tor in unmittelbarer Nähe gezogen werden. Hier liegt eine Qualität D vor. Bei der Untersuchungsvariante 2 – Anbindung des Plangebietes als Kreuzung mit Kleine Schweriner Straße – wird lediglich die Qualitätsstufe D erreicht. U.a aus diesem Grund wurde sich für Variante 1 entschieden. Da zufriedenstellende Verkehrsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer erreicht werden, wäre ein Vergleich mit dem status-Quo ohnehin entbehrlich. Ergänzend wird noch mitgeteilt, dass laut Verkehrsuntersuchung sich die Verkehrszahl bis zum Jahr 2030 gemäß Verkehrsprognose nur minimal verändern wird, es wird also keinen quantitativen Zuwachs geben. Dies wird im Gutachten ebenfalls bei der Berechnung der künftigen Qualitätsstufe C deutlich, da dort von einer Reserve in der Auslastung gesprochen wird („Der Knotenpunkt erreicht eine befriedigende Qualität der Stufe C. Mit einer Auslastung von 61 % sind noch Reserven vorhanden.)	
	In Anlage 1a, Planzeichnung, ist eine „Empfehlung Straßenquerschnitt" dargestellt. Hier ist zu sehen, dass es weiterhin eine Rad-/Gehwegkombination durch das Dreweswäldchen geben soll. - Wie wurde untersucht, ob dies ausreicht? Möglicherweise wäre ein getrennter Geh- und Radweg besser?	Zunächst ist festzustellen, dass dem Wortlaut „Empfehlung“ bereits zu entnehmen ist, dass der Bebauungsplan den Straßenquerschnitt nicht abschließend vorgibt. Die abgebildeten Straßenquerschnitte beziehen sich zudem nicht auf die bereits existierenden und geplanten Geh- und Radwegeverbindungen, welche durch das Drewes Wäldchen führen, sondern auf die geplante interne Erschließungsstraße (im Bebauungsplan als Planstraße bezeichnet) bzw. auf den geplanten Ausbau der Schweriner Straße. Die auf dem Planteil des Bebau-	**Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen. **Auswirkungen auf den B-Plan:** **Die dem Planteil des Bebauungsplanes (Teil**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18	Weiterhin entnehme ich der Anlage 1a, dass für eine Lärmschutzwand zwischen der geplanten Wohnbebauung und einem Sportplatz zahlreiche Bäume gefällt werden sollen. Die halte ich für absolut inakzeptabel.	ungsplanes abgebildete Empfehlung für den Ausbauquerschnitt der Schweriner Seite sieht auf Seite des Konos einen getrennten Geh- und Radweg vor; auf Seite des Plangebiet einen kombinierten Geh- und Radweg. Dies stellt jedoch ausschließlich geplanten Ausbauquerschnitt an Ort und Stelle dar, wo dies in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet ist (Kennzeichnung am Einmündungsbereich Schweriner Straße Schnitt „B - B“). Ein getrennter Geh- und Radweg im Zwischenbereich von Einmündung (Zufahrt zum ehemaligen HE-VAG-Grundstück / geplanten Einkaufszentrum) und bestehender Wegeverbindung durch das Drewes Wäldchen ist zum einen aufgrund der Umverlegung der Bushaltestelle nicht möglich und zum anderes auch nicht notwendig, da weiterführend durch das Drewes Wäldchen ohnehin ein kombinierter Geh- und Radweg führt, welcher „baulich“ unverändert bleibt. Eingriffe in die Wegeverbindung des Drewes Wäldchen sollten aus artenschutzrechtlichen Gründen vermieden werden. In Richtung Norden ist beidseitig der Schweriner Straße ein getrennter Geh- und Radweg vorgesehen. Auf der internen Erschließungsfläche (Planstraße) ist ein 3,00 m breiter kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen. Dies wird für angemessen angesehenen. Da der auf dem Planteil des Bebauungsplanes abgebildeten Empfehlung für den Straßenquerschnitt der Planstraße jedoch zu entnehmen ist, dass hier ein 3,00 m breiter Gehweg vorgesehen ist, bedarf es einer Korrektur der Abbildung. Sowohl die Parzelle der Planstraße wie auch die Parzelle der Schweriner Straße wurden im Bebauungsplan bewusst als eine gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Diese können gem. der konkreten Erschließungsplanung beansprucht werden. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von	**A) abgebildete „Empfehlung Straßenquerschnitt – Ausbauquerschnitt Planstraße“ ist dahingehend anzupassen, dass kein 3,00 m breiter Gehweg, sondern ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen ist. Ebenso sind die Abbildungen 12 und 13 diesbezüglich zu korrigieren, die ebenfalls die Erschließungsplanung aufzeigen. Es wird zugleich festgestellt, dass sich aus dieser Anpassung / Korrektur keine materiellrechtliche Änderung ergibt, wonach eine erneute Offenlage durchzuführen wäre.**

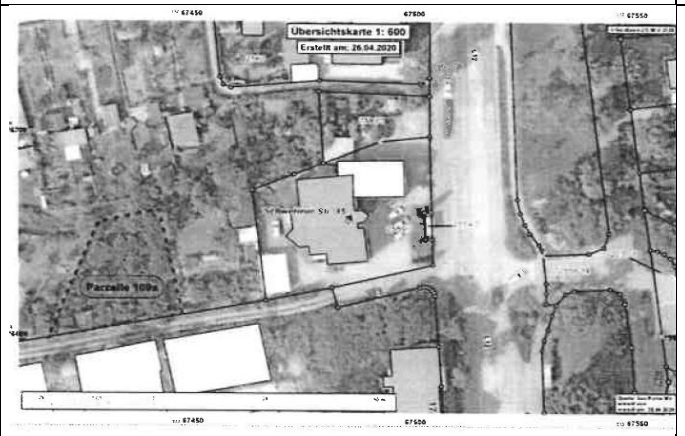
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18	- Wieso ist eine lärmgeschützte Lage des Wohngebietes nicht planbar gewesen? Jeder Baum ist erhaltenswert und darf nicht sein, dass hier leichtfertig Abholzungen in Kauf genommen werden statt einer Planung durchdacht durchzuführen.	Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden.	**Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18		Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Das Wohngebiet war noch auf Vorentwurfsebene deutlich größer geplant und erstreckte sich weiter in Richtung Nordosten. Da hierfür jedoch Waldflächen hätten überplant werden müssen, und die Forstbehörde eine Waldumwandlung zwecks Wohnbebauung nicht in Aussicht stellte, wurde das Wohngebiet verkleinert. Die Wohnbaufläche ist somit begrenzt und kann auch nicht in Richtung Süden (unmittelbare Lage an Bürgermeister-Haupt-Straße) und nicht in Richtung Norden (ebenfalls Waldfläche) erweitert oder verschoben werden. Durch die direkt an das geplante Wohngebiet angrenzenden Sportanlagen (Bolzplätze) entstehen gemäß den Angaben im Schallgutachten mittlere Emissionswerte von 98 dB(A). Die Nutzung der Plätze findet zu Spitzenzeiten von 08 bis 21 Uhr statt. Weitere Lärmbelastungen entstehen durch das Kurt-Bürger-Stadion (94 dB(A) bis 118,7 dB(A)), die Handball-Außenplätzte (96 dB(A) sowie durch den Basketball/Streetballplatz (87 dB(A) bis 107 dB(A). Es kommt zur Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach der 18. BImSchV. Dies rechtfertigt die Errichtung der Lärmschutzwand, welche auch im Schallgutachten in Kapitel 10.2. explizit gefordert wird. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Die Rodung von Bäumen ist somit unumgänglich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im neuen Wohngebiet	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18	Ich finde es außerdem bedenklich, dass die Flächen der Stadt, die für einen Parkplatz und einen Wohnmobilstellplatz herhalten müssen, nicht auf Schadstoffbelastungen untersucht werden sollen. Es ist ja wohl offensichtlich, dass die Belastungen nicht einfach an der Grundstücksgrenze des Investors aufhören. Hier werden Lasten für künftige Generationen einfach versiegelt und eine Weiterentwicklung des Geländes erschwert. Überhaupt spreche ich mich entschieden gegen eine Neuversiegelung von 1,2 ha aus (gemäß Anlage 3, Umweltbericht), da gerade unter dem Gesichtspunkt „Starkregen" hier keine ausreichende Abwägung vorgenommen wurde.	zu gewährleisten. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Der Bedarf eines weiteren Wohnmobilstellplatzes in Wismar, wie auch der Bedarf zur Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes, wurden in der Begründung aufgezeigt. Auch ist den Planunterlagen zu entnehmen, dass diese Flächen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet wurden und Eingriffe in diese Flächen / Böden erst dann zulässig sind, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt. Der Abbildung 7 des Umweltberichtes ist zudem zu entnehmen, dass im Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes bereits ein nicht unerheblicher Teil der Böden versiegelt ist. Zum Wohnmobilstellplatz wurde festgesetzt, dass die Wohnmobilstellplätze zumindest teilzubegrünen sind. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll laut Entwässerungskonzept unterirdisch in großdimensionierten Stauraumkanälen innerhalb der Verkehrsflächen zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Teilweise wird eine Vorbehandlung notwendig. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) sowie dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Nachgelagert der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18	Ich bitte Sie um eine Empfangsbestätigung für meine Stellungnahme.	Bauleitplanung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Akteuren erneut abgestimmt. Eine Eingangsbestätigung wurde vom Bauamt der Hansestadt Wismar verschickt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	**Bürger 19 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Hiermit beteilige ich mich als Bürger der Hansestadt Wismar am Bauleitplanverfahren des ehemaligen HEVAG-Geländes. Darüber hinaus bin ich Pächter eines Kleingartens im Verein Wall Süd e.V., der direkt an das beplante Gelände angrenzt (siehe Abbildung 1). Zunächst möchte ich Sie nochmals darüber in Kenntnis setzen, dass eine Bodenprobe meines Kleingartens aus dem April 2020 eine 12-14-fache Überschreitung der gemäß BBodSchG festgelegten Vorsorgewerte für Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAKs) sowie der Prüf- und Maßnahmenwerte des für PAKs geltenden Leitwerts Benzo(o)pyren (B(a)P) ergaben (siehe Anhang 1). Diesen Sachverhalt habe ich bereits am 27.04.2020 dem LUNG und am 25.06.2020 auch in der Bürgerfragestunde dem Bürgermeister und dem Bausenator zur Kenntnis gebracht. Ich gehe davon aus, dass dies dem StALU und dem Bauamte Wismar weitergeleitet wurde. Bis heute ist keine Überprüfung dieser Werte erfolgt; stattdessen wurde in der Ostsee-Zeitung am 24.07.2020 kundgetan, die Altlasten seien beseitigt.	Kenntnisnahme. Es wird darüber informiert, dass die Angelegenheit mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg – Fachdienst Bauordnung und Umwelt, Abt. Bodenschutz und Abfall kommuniziert wurde. Der Landkreis ist diesem Anfangsverdacht nachgegangen und hat eine PAK-Nachbeprobung durchführen lassen. Die Probenahmen erfolgten am 19.08.2020 innerhalb des Kleingartens Nr. 169a für 0-30 cm. Vergleichsproben 30-60 und eines Nachbargartens 0-30 wurden genommen. Die vom Landkreis NWM beauftragte PAK-Nachuntersuchung hat den erhöhten Wert aus der privaten Probenahme vom Frühjahr 2020 nicht bestätigt, sondern die Werte aus den Untersuchungen von 2014 bestätigt. Es bestehen aus Sicht des Landkreises keine Hinweise darauf, dass es in Folge der Sanierungsarbeiten auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände zu Einträgen in die Kleingärten gekommen ist. Insofern ändert sich nichts an den Handlungsempfehlungen von 2014 für die Kleingartenanlage (Bewirtschaftungshinweise für Kleingärten mit Bodenbelastungen). Die Anregungsträgerin und der Vorstandsvorsitzende der Kleingartenanlage wurden vom Landkreis über die Untersuchungsergebnisse informiert.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	 Abbildung 1: Lage Parzelle 169a Auch die dem Bauleitplanverfahren in Anlage 4 beigefügte Altlastenuntersuchung wirft weitere Fragen auf und lässt aus meiner Sicht vieles im Unklaren. Dies werde ich im Folgenden darlegen: Nach Erhalt der Prüfergebnisse habe ich über das LUNG Angaben zu Altlasten auf dem Gebiet der Kleingärten angefragt. Es wurde mir mitgeteilt, dass es bereits im Jahr 2014 eine Beprobung der Gärten gab, da der Verdacht bestand, auch die Kleingartenanlage könnte belastet sein. Damals wurde der Leitwert B(a)P leicht überschritten, es wurde ein Maximum von 1,87 mg/kg TS gefunden. Auch meine Parzelle wurde beprobt, so ist es zumindest der Übersichtskarte zu entnehmen (siehe Abbildung 2).	Kenntnisnahme. Diese Angabe des LUNG kann bestätigt werden. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	 Abbildung 2: LUNG Übersicht Beprobung 2014	Wie bereits mitgeteilt, konnte ein erhöhter Prüfwert nicht bestätigt werden bzw. die 2014er Ergebnisse wurden durch die Nachuntersuchung im August 2020 bestätigt. Eine Erklärung – jedoch leichtlich Spekulation – für die massive Abweichung der Probe vom April 2020 könnte sein, dass nicht repräsentativ der Boden untersucht wurde, sondern erhebliche Mengen von z.B. Brandresten in die Probe eingingen. Das PAK-Verteilungsmuster zeigte keinen gaswerkstypischen Verlauf (Vergleich mit PAK-Erlass-MV). Für die Schichtenwasseruntersuchung erfolgte keine ordnungsgemäße Probenahme.	Keine Auswirkungen.
	Nun stellt sich die Frage, warum die Werte in gut 6 Jahren so stark angestiegen sind. Einen Hinweis darauf könnte die bereits erwähnte Altlastenuntersuchung geben (Anlage Ä der Planungsunterlagen, S. 7 f.): „[Es kommt] in den obersten 2 Metern zur Ausbildung eines geringmächtigen, sehr unterschiedlich wasserführenden Grundwasserleiters. Die Bohrergebnisse belegen, dass er sehr inhomogen ausgebildet ist. Diese [sic] oberflächennahe Grundwassergeringleiter wird primär aus Niederschlägen gespeist. Eine definierte Fließrichtung ist nach Auswertung der vorliegenden Daten nicht ableitbar."	Die im August 2020 durchgeführte Untersuchung in der Kleingartenanlage gab keine Hinweise auf erhebliche Schadstoffeinträge durch die Sanierungsmaßnahme (z.B. mit Regenwasser abgeschwemmte Feinpartikel).	Keine Auswirkungen.
	„Da der oberflächennahe Grundwassergeringleiter in der nordwestlichen Grundstücksecke die höchsten PAKMKW-Belastungen im Boden [...] durchströmt, besteht für diesen Wasserhorizont ein großes, nachgewiesenes Gefährdungspotential."	Zunächst ist klarzustellen, dass die Untersuchungen und Festlegungen für die Kleingartenanlage von 2014 nicht mit den kürzlich durchgeführten Altlastenuntersuchungen auf dem Grundstück des ehemaligen Gaswerkes verglichen oder gleichgesetzt werden können. Im Jahr 2014 wurden Bodenproben aus der an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage „Im Wall Süd“ entnommen und analysiert. Eine sanierungsbedürftige	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	Frage 1: Könnte aus diesem Grundwasserleiter eine Kontamination der Kleingärten stattgefunden haben? Insbesondere sei hier auf diverse Starkregenereignisse hingewiesen, die im Winter 2019/2020 stattfanden, als bereits vermutlich kontaminierter Bodenaushub in großen Haufen auf dem Baugelände aufgeschüttet war. Wäre das der Fall, ist hier offensichtlich von einer mangelhaft durchgeführten Bodensanierung auszugehen. Dies gilt es vor dem Beschluss der Bauleitplanung zu untersuchen. Als Folge der übermittelten Bodenproben verhängte das LUNG eine Sperre für die Grundwassernutzung zur Bewässerung der Kleingärten. Außerdem wurde mir empfohlen, für Gartenarbeiten Handschuhe und einen Mundschutz zu tragen, um mit PAKs kontaminierte Staubpartikel nicht einzuatmen. Gleichzeitig lese ich im Umweltbericht (Anlage 3 der Planungsunterlagen, S.52), dass das Vorhaben „nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten" liege und „auch nicht mit Belastungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern verbunden" sei. Frage 2: Wie erklären Sie den Widerspruch zwischen dem Umweltbericht und der Altlastenuntersuchung, in denen einmal keine Belastung von Oberflächenwasser erkannt wird und einmal ein Grundwasserleiter mit großem Gefährdungspotential festgestellt wird?	Bodenkontamination konnte nicht nachgewiesen werden, jedoch wurden dem Kleingartenverein vorsorgliche – auf Grundlage dieser Untersuchung und Analyse – Nutzungsbeschränkungen auferlegt. Diese gelten unabhängig von der auf dem HEVAG-Gelände durchgeführten Altlastenuntersuchung und erfolgten Altlastensanierung. Korrekt ist, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes befindet. Den Bebauungsplanunterlagen ist zu entnehmen, dass Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen sowohl im Boden als auch im Grundwasser nachgewiesen worden. Hinsichtlich der Grundwasserbelastung ergab sich aus den Altlastenuntersuchungen, dass aufgrund der günstigen hydrogeologischen Gegebenheiten am Standort allein das Schichtenwasser als oberster Grundwasserleiter (GWL) mit gaswerktypischen Schadstoffen befrachtet ist. Eine Differenzierung der Begriffe Grundwasser / Schichtenwasser soll nachfolgend stattfinden. Unterhalb der Erdoberfläche vorkommendes Wasser wird grundsätzlich als Grundwasser bezeichnet und ist nach § 3 Ziff. 3 WHG das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht. Das für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasser nach DIN 4049 ist definiert als unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt und dessen Bewegung ausschließlich oder nahezu ausschließlich von der Schwerkraft und den durch die Bewegung selbst ausgelösten Reibungskräften bestimmt wird. Davon abzugrenzen ist das sogenannte Schichtenwasser. Dies ist durch wasserstauende Schichten oberhalb des Grundwassers am Versickern gehindertes, meist oberflächennahes, meist durch Nie-	**Im Umweltbericht ist klarzustellen, dass Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen auch im Grundwasser nachgewiesen wurden, hierbei es sich jedoch um eine Belastung des Schichtenwassers und nicht des Grundwassers nach DIN 4049 handelt.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19		derschlagswasser gespeistes und mit dem Hauptgrundwasserleiter nicht in Kontakt stehendes Grundwasser. Befindet sich darunter eine nicht wassergesättigte Zone, spricht man von schwebendem Grundwasser. Im Untersuchungsgebiet kommt Grundwasser in Form eines räumlich sehr eng begrenzten schwebenden Grundwasserleiters vor und wird ausdrücklich nicht als Grundwasser nach DIN 4049 gewertet. Der eigentliche, für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasserleiter steht erst in Tiefen von mehr als 25 m an und ist durch eine ausreichend mächtige Geschiebemergelschicht gut geschützt. Ausweislich des Umweltberichts und der Sanierungsplanung ist / war eine separate Sanierung des Schichtenwassers aufgrund der günstigen hydrogeologischen Bedingungen nicht notwendig. Etwaige Restkontaminationen, die bei Berücksichtigung der Nutzung des Sanierungsgebietes als Park- und Gewerbefläche als vertretbar eingestuft werden, verbleiben zwar im Boden, stellen aber keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser dar. Der Umweltbericht sollte zur Vermeidung von Missverständnissen angepasst werden. Die Gefahr, dass von den altlastenverdächtigen Flächen Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen, wird dadurch ausgeschlossen, dass die betroffenen Flächen durch Planzeicheneintrag für jedermann – auch den Bauherren und die zuständige Bauaufsichtsbehörde – gekennzeichnet wurden und dem Textteil zum Bebauungsplan zudem zu entnehmen ist, dass Eingriffe in die Böden (Bodenarbeiten) zur Errichtung baulicher Anlagen und zur Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn zuvor orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmo-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19		mente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreinigungen beseitigt wurden.	
	Gemäß §4, Abs.3 BBodSchG ist der „Grundstückseigentümer [...] verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen." Gleichzeitig heißt es in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans (Anlage 1b der Planungsunterlagen, S.20), dass „neben dem gekennzeichneten Sanierungsgebiet [...] die Bereiche des geplanten Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet" wurden. „Ein Nachweis der Kontamination der Böden liegt nicht vor, da in diesen Bereichen bislang nicht sondiert wurde." Frage 3: Wie wird ausgeschlossen, dass von den Verdachtsflächen Gefahren für die Allgemeinheit i.S.d. BBodSchG ausgehen? Frage 4: Wieso ist bei der Altlastenuntersuchung 2014 die Probe „BS06" entfallen, die sich nahe an den Verdachtsflächen befindet (siehe Abbildung 2)? Aus meiner Sicht ist zu klären, ob nicht durch die beabsichtigte Festlegung der Verdachtsflächen im Bebauungsplan ein Verstoß gegen das BBodSchG vorliegt.	Die Altlastenuntersuchung von 2014 ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung und die Beantwortung der nebenstehenden Frage ist nicht ohne weiteres möglich. Vermutlich wurde auf Probestelle BS06 verzichtet, da diese sich außerhalb der Kleingartenanlage befindet. Allerdings befindet sich die in Abbildung 2 gekennzeichnete Probestelle „BS06“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und auch der altlastenverdächtigen Fläche des geplanten öffentlichen Parkplatzes. Insofern wird vor Umsetzung der Planung eine Altlastenerkundung stattfinden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht. Die geplante Trinkwasserschutzgebietszone wird bestätigt. Was die Neuausweisung mit den Altlastenverdachtsflächen zu tun haben soll, welche zudem außerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes liegen werden, wird aus der nebenstehenden Stellungnahme nicht ersichtlich. Sollte sich der Altlastenverdacht bestätigen ist eine Bodensanierung durchzuführen. Das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird hierdurch verringert. Dies käme wohl auch dem künftig angrenzenden Trinkwasserschutzgebiet zugute. Die durch die Stadtwerke Wismar veranlasste Planungsabsicht, die Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof zukünftig auch auf	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	Gemäß der Planzeichnung (Anlage 1a der Planungsunterlagen) soll das sanierte Gebiet zum Trinkwasserschutzgebiet werden. Gleichzeitig werden die unmittelbar angrenzenden Verdachtsflächen noch nicht einmal sondiert. Frage 5: Wie passt diese Festlegung zum Umweltbericht, der davon ausgeht, dass „das Vorhaben nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten" liege (Anlage 3 der Planungsunterlagen, S.52)? Diese Inkonsistenz ist durch das Planungsverfahren auszuräumen; dies ist aus meiner Sicht nicht geschehen und muss nachgeholt werden.	Teile des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erweitern, ist im Umweltbericht dargestellt. Da nicht bekannt ist, ob, wann und in welchem Umfang die tatsächliche Änderung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung in Kraft tritt, muss bei der Planung die derzeit rechtskräftige Verordnung mit den hier festgesetzten Schutzzonen herangezogen werden. Selbst bei Berücksichtigung des im Umweltbericht zitierten Entwurfs aus dem Dezember 2018 stellt das Vorhaben jedoch keine Gefährdung des Trinkwasserschutzes dar bzw. das Vorhaben steht dem TWSG nicht entgegen. Im Entwurf der Verordnung wird in Anlage 2 in Bezug auf die Schutzzone III B in Bezug auf die Bauleitplanung formuliert: „6.2 Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung – erlaubt, ausgenommen Industrie und produzierendes Gewerbe“. Eine Inkonsistenz ist demnach nicht festzustellen. Auf Grundlage der ausgelegten Altlastenuntersuchung sowie eines erstellten Sanierungsplanes wurde die Sanierung durch das StALU angeordnet. Dies wird in den Unterlagen zur Bauleitplanung erwähnt. Die Sanierungszielwerte waren auf 300 mg PAK, 2.000 mg MKW und 100 mg Cyanid (bezogen auf jeweils einen Kilogramm Boden) festgelegt und die Sanierungsziele waren auf die angestrebte gewerbliche Nachnutzung ausgelegt. In der ausgelegten Altlastenuntersuchung wurde benannt, durch welche Maßnahmen einerseits eine dauerhafte Sanierung des Grundstücks gewährleistet ist, andererseits eine zünftige Untergrundgefährdung sowie eine Gefährdung der Grundstücksnutzer nachweislich ausgeschlossen werden kann und die geplante, gewerbliche Grundstücksnutzung ohne Einschränkungen zu realisieren ist. Inzwischen ist die Altlastensanierung im Bereich des	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	Weiterhin scheinen die ausgelegten Unterlagen nicht vollständig zu sein. In der Altlastenuntersuchung (Anlage 4 der Planungsunterlagen, S.20) heißt es: „Vor der Durchführung der Aushubsanierung ist die Formulierung und behördliche Bestätigung von Sanierungszielen relevant. Wie sich bisher zeigte, handelt es sich primär um eine kombinierte KW/PAK-Bodenbelastung, die sich bis ins Grundwasser ausbreitete. " Frage 6: Die Aushubsanierung hat offenkundig bereits Ende 2019 begonnen. In den aktuellen Planungsunterlagen finden sich jedoch keine festgelegten Sanierungsziele. Welche Zielwerte wurden behördlich festgelegt und wo sind sie in den Planungsunterlagen erfasst?	festgesetzten SO 1 abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Ergebnisse werden in die Begründung zur Bauleitplanung eingearbeitet. Nach Rücksprache mit dem Verfasser des Gutachtens ergibt sich folgender Sachstand: Die Anlage 3.3. auf Seite 16 des Endberichtes ist ein Formfehler, es wird sich auf Anlage 3.2. bezogen. Die Anlage selbst ist nicht unterteilt in Unterpunkte da die Untersuchungsergebnisse als Anlage 3 zusammengefasst wurden. Das Gutachten wird entsprechend korrigiert. Dieser Fehler wird bedauert. Er begründet jedoch weder einen Mangel der Offenlage noch stellt er die Möglichkeit der Beteiligung, sich zu informieren, ernsthaft infrage. Die Korrektur des Gutachtens führt nicht zu einer erneuten Offenlage. Die Hinweise und Sichtweise der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass alle Verfahrensschritte nach BauGB korrekt durchgeführt und alle Belange – unter der Erbringung einer	**Die Anlagen zu dem offengelegten Altlastengutachten sind in Ihrer Bezeichnung bzw. Bezeichnungsreihenfolge zu korrigieren und den Satzungsausfertigungen beizulegen.** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	Es wird in der Altlastenuntersuchung außerdem auf die Analyseergebnisse von Wasserproben in Anlage 3.3 verwiesen (S. 16). Diese Anlage ist jedoch nicht vorhanden. Die ausgelegten Planungsunterlagen sind aus meiner Sicht nicht vollständig. Dies ist ein Fehler im Verfahren der Bauleitplanung und muss korrigiert werden. Generell ist das Beteiligungsverfahren zum HEVAG-Gelände ebenfalls zu kritisieren, wenn auch die Mindestanforderungen augenscheinlich eingehalten wurden. Aber es wurde eben nur das Mindeste durch die Hansestadt durchgeführt, von einer echten Bürgerbeteiligung, die schon für Fragestellungen zur Entwicklung der Planungen einsetzt, sind wir noch meilenweit entfernt. Da ist es eher beschämend, dass sich die Stadtführung hier mit einer Verlängerung der Auslegungsdauer schmückt; das Gelände hätte es verdient, nachhaltig im Sinne der Einwohner entwickelt zu werden. Dies schließt eine vollständige Bodensanierung mit ein.	Vielzahl an Fachgutachten – gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen wurden. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Dennoch hat die Hansestadt Wismar eine solche Bürger-Informationsveranstaltung im Zeitraum der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. In der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB konnte diese Informationsveranstaltung nicht wiederholt werden. Wie der Anregungsträgerin bekannt ist, legte die Corona-Pandemie das öffentliche und politische Leben im Jahr 2020 ein Stückweit lahm. Von größeren Menschenansammlungen wurde abgeraten. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat über die Durchführung einer erneuten Informationsveranstaltung abgestimmt und sich mehrheitlich dagegen ausgesprochen. Die Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 - und damit fast sieben Wochen lang – statt. Gesetzlich vorgegeben ist ein Monat, jedoch mindestens 30 Tage. Auch stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Plangebiet werden großflächig Altlasten saniert, wodurch das Gebiet nachhaltig nutzbar gemacht wird. Zudem reagiert die Planung auf die akute Nachfrage nach Wohnraum und Flächen für den ruhenden Verkehr, auf die steigende die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und sie reagiert auf ein Versorgungsdefizit in Wismar. Die Planung sieht die Errichtung von Gründächern im Bereich SO 1 und eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen vor. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzein-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19		seleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. An dieser Stelle könnten diverse weitere Punkte aufgezählt werden, die allesamt für eine nachhaltige Planung sprechen, es ist aber davon auszugehen, dass spätestens jetzt offenkundig ist, dass der Nachhaltigkeitsaspekt Berücksichtigung in der Planung findet. Eine Eingangsbestätigung wurde durch das Bauamt der Hansestadt Wismar verschickt. Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	Ich bitte um Eingangsbestätigung meiner Beteiligung. Anhänge Anhang 1 - Prüfwerte Parzelle 169a, Kleingartenanlage Wall Süd e.V.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	**Bürger – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Das Baugesetz § 3 fordert die öffentliche Beteiligung und in Bezug auf das oben angegebene Bauvorhaben auf dem ehemaligen HEVAG Gelände sende ich Ihnen meine folgende Einwände: <u>INNENSTADTGESCHÄFTE</u> Wismar hat eine 800-jährige Geschichte und kann heute stolz sein, dass Zeugen davon, wie die mittelalterlichen Straßenzüge, durch die UNESCO als Weltkulturerbe geschützt sind. Allein dies bring jährlich erhebliche Einnahmen aus dem Tourismus in die städtischen Kassen, aber auch in die der Einwohner. Die Geschäftsinhaber der Innenstadt sind aber auf den auswärtigen Käufer angewiesen. Geschäfte im wahrsten Sinne auf der grünen Wiese, wie es das Gebiet zum Dreweswäldchen hin ist, außerhalb, aber nahe an der Innenstadtgrenze, stören selbstverständlich den Zufluss, da schon Lebensmitteleinkäufe den potenziellen Kunden auch zu anderen Käufen führt/verleitet, nach dem Motto: „wenn wir schon mal da sind (im Einkaufszentrum), dann nehmen wir auch gleich noch dies oder das mit." Der Leerstand im Stadtzentrum ist bekannt, eine innerstädtische Initiative sollte diesen verringern, ein neues Einkaufszentrum aber, zudem, wie ebenfalls bekannt, von der Käuferstruktur her keineswegs notwendig, kann die weitere Verödung nur fördern. Was für den Wismarer Bürger ein trauriges Bild abgibt, den Touristen sich aber ebenso fragen lässt, was eigentlich mit dieser Stadt los ist. 10.000m² (bei Abzug von Aldi und EDEKA) mehr -und außerhalb - sind überflüssig und schädlich.	Kenntnisnahme. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Größere gewerbliche Ansiedlungen (z.B. zeitgemäßer Discounter oder Lebensmittelvollversorger) in der Innenstadt sind u.a. wegen der Bausubstanz und den daraus resultierenden kleinen Verkaufsflächen sowie aus Gründen des Denkmalschutzes kaum möglich. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Denn auch die Plangeberin (Hansestadt Wismar) ist sehr stolz auf ihre Altstadt und den Status der UNESCO als Weltkulturerbe. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Gefahr der Leerstandsbildung in	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20		der Innenstadt besteht nach Angabe der Gutachter des Büros GMA nicht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Die Unschädlichkeit des Vorhabens wurde gutachterlich nachgewiesen.	
	DEN BÜRGER EINBEZIEHEN, NICHT NUR INFORMIEREN Wie aufmerksamen Politikern und Planern durchaus bekannt ist, stellt die sog. Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB: § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit (1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. eine gefährliche Farce dar, wird nicht sie nicht, wie bereits im Gesetzestext selbst angeregt, als frühe ausgeübt und, vor allem, nicht die Möglichkeit bietet zur Einflussnahme durch aktive Beteiligung. Gefährlich, weil sie die Bürger immer weiter entfernt von der Teilhabe, den Entscheidungen über IHR Lebensumfeld entfernt. Die Folge sind Politikmüdigkeit, Teilnahmslosigkeit, Vandalismus bis hin zum Extremismus.	Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Einige Bürgerinnen und Bürger nutzen die Chance, sich frühzeitig per Stellungnahme oder im Dialog der Bürger-Informationsveranstaltung zur Planung zu äußern.	
	Die in Wismar, Schwerin und andernorts vielfach noch praktizierte schlichte Information ist völlig sinnlos, will man den Bürger tatsächlich einbeziehen, seine Anregungen, Wünsche und konkrete Vorstellungen in eine	Die Hansestadt Wismar hält sich bei der Aufstellung von Bauleitplänen an die verfahrungsgemäßen Vorgaben des Baugesetzbuches. Eine Informations- und Erörte-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	Planung aufnehmen. Vor allem ist sie sinnlos, wenn sie erst im Planfeststellungsverfahren angeboten wird, Sie wissen das, weil das Erstellen von Plänen Geld kostet und man doch ungern eine Arbeit, in die man sich inzwischen verliebt hat, umändern will. Wismar hat keinen ausgebildeten Stadtplaner, und das wird wieder deutlich beim hier angesprochenen Projekt. Wenn sich Wismar aber keinen Stadtplaner leisten kann, dann kann sie es sich noch weniger leisten, auf die Vorschläge, den Rat, das Wissen, die Erfahrung und die Bereitschaft der Bürger zur (kostenlosen) Mitarbeit zu verzichten. Das genau tut sie, indem sie die Beteiligung erst laut § 3 BauGB zulässt, statt sie einzusetzen, bevor noch die Politiker und Planer ihre fertigen Ideen vorstellen. Bürger können Anwohner sein ohne besondere Berufsausbildung, aber wohlmeinend und informiert über ihr Umfeld. Es können auch Bauingenieure sein, Architekten, Psychologen, Landschaftsarchitekten usw. Wieviel Wissen liegt in dieser Menge von Ausbildungen und Berufserfahrungen, die Politik und Verwaltung nutzen könnten?	rungsveranstaltung ist im Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Die Rechtsprechung fordert diese selbst in besonders schwierigen Bauleitplanverfahren nicht. Dennoch wurde diese im Zuge der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, denn es ist ein Anliegen der Stadt, seine Bürger in die Planung einzubeziehen. Anstoßpunkt der Bauleitplanung war das Interesse eines Investors, das ehemalige HEVAG-Gelände entwickeln zu wollen. Eine Bürgerbeteiligung vor der ersten Planung war somit nicht möglich. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar wurde von den Bürgern der Hansestadt gewählt, um diese im kommunalpolitischen Handeln zu vertreten. Diese Verantwortung nimmt die Bürgerschaft, wohlwissend, dass ihre Entscheidung nicht jedermanns Wille entspricht, wahr. So auch mit dem Beschluss zur Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung und Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung für das Plangebiet. Es wird festgestellt, dass im Bauamt der Hansestadt Wismar die fachliche Kompetenz vorhanden ist, um ein solches Projekt umzusetzen. Das die Verwaltung bei der Aufstellung solch komplexer Planverfahren auf die Zuarbeit externer Verwaltungshelfer (ohne Entscheidungsbefugnis) zurückgreift, ist hingegen nicht unüblich. Es ist zweifelsohne so, dass in der Bevölkerung ein großes Fachwissen vorhanden ist und auch Bürger, die über kein Fachwissen verfügen, wertvoll zu einer Stadtentwicklung beitragen können. Die Einbeziehung der Bürger in das Planverfahren hat jedoch stattgefunden und hieraus ergaben sich auch Auswirkungen auf die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	Die Erfahrung: „es geht ja keiner hin" muss Ausgangspunkt sein zur Überlegung: „wie machen wir es, damit sich die Leute interessieren?“ Dazu gibt es ebenfalls viel Wissen und Erfahrung in Deutschland, man muss es nur abrufen (nach Wismar einladen). <u>EINKAUFZENTRUM</u> Es ist schrecklich ansehen zu müssen, wie außerhalb des Weltkulturerbes die Fassade der Stadt durch einfallslose, schlechte, billige Einkaufsarchitektur aus dem Baukasten verschandelt wird. Das sind unsere Schandflecke, nicht ein ungepflegtes Baudenkmal. Das Gewissen der Stadt reicht nur bis an den Altstadtring. Beispiel Edekakomplex an der Schweriner Strasse (Umgestalten statt Neubau gegenüber), Einkaufszentrum Bürg. Haupt. Str. usw. Jetzt soll eine weitere solche seelenlose Hülle in die direkte Nachbarschaft von Gebäuden aus den vergangenen Jahrhunderten gesetzt werden, bei denen man merken kann, dass sich die Architekten Mühe gegeben haben, etwas für das Auge zu schaffen. Ein Einkaufszentrum dagegen ist Hülle, vor die man mit dem Auto vorfährt, wo man seine Einkäufe erledigt, die man aber schnell wieder verlässt, weil man darin nicht verweilen mag. Fragen Sie sich selbst: wollen Sie ihr Glas Wein lieber in der historischen Innenstadt oder in einem Einkaufszentrum genießen? Wohin zieht es Sie im Urlaub? In ein Einkaufszentrum?	Planung. Unter anderem ist zu benennen, dass u.a. aufgrund der Resonanz der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Dauerkleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt wurde und ebenfalls auf die Wegeverbindung durch die Kleingartenanlage verzichtet wurde. Bei aller Einbeziehung der Bürger ist jedoch auch klar, dass die letztendlichen kommunalen Entscheidungen von den vom Volk gewählten politischen Vertretern zu treffen sind. Für diese Entscheidung wurde sehr viel Abwägungsmaterial zusammengetragen, so dass eine sachgerechte Abwägung für oder gegen die Planung bzw. einzelne Belange stattfinden kann. Die Sichtweise der Anregungsträgerin wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Einkaufszentrum und sein Vorplatz werden modern und attraktiv gestaltet werden, auch wenn dies bekanntlich im Auge des jeweiligen Betrachters liegt. Hierzu hat die Plangeberin (Hansestadt Wismar) eine Vielzahl an bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. zur Fassadengestaltung) aufgenommen. Die Fragestellung / der Vergleich der Anregungsträgerin zwischen der Attraktivität der historischen Innenstadt und dem geplanten Einkaufszentrum ist nicht zielführend. Das Einkaufszentrum soll als Nahversorgungsstandort eine Ergänzungsfunktion zur Innenstadt übernehmen. Warum es nicht zum Verweilen einladen sollte,	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20		erschließt sich der Hansestadt Wismar nicht, diesem Ziel wird mit Umsetzung der Planung zweifelsfrei nachgegangen. Das Einkaufszentrum wird aber auch in diesem Belang die Innenstadt nicht gefährden. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie umfangreiche Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden.	
	Sowohl das Bauvorhaben Poeler Strasse wie die haltlose - weil ohne stadtplanerische Bezüge - Planung der Hochbrückenersatzstrasse zeigen, dass ein frühes Mitdenken der Bürger notwendig ist, auf das sie im Übrigen ja wohl ein unbestreitbares, moralisches Recht haben, um die Zukunft der Stadt so zu gestalten, dass sich diese mit ihr identifizieren können, was eine Voraussetzung für eine funktionierende Demokratie ist. Das ist ein langwieriger Prozess, der Geduld fordert, aber notwendig ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den Belang der Bürgerbeteiligung wurde bereits eingegangen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich durch die nebenstehenden Ausführungen nicht.	
	Mir scheint, ich kenne bereits Ihre Antwort: interessant, gehört aber nicht zu den Einsprüchen eines Planfeststellungsverfahrens. Oder noch kürzer: nicht relevant. Sehen Sie, genau deshalb ist eine frühe, partizipative Bürgerbeteiligung notwendig, denn dort könnte man in Ruhe solch tieferliegende, stadtplanerische Ideen mit den Betroffenen erörtern.	Kenntnisnahme. Die Planung wurde den Bürgern im Zuge einer Bürgerbeteiligung und durch die Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig erörtert und ein konstruktives Gespräch kam zu Stande.	
	Dies sieht übrigens auch eine Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen vor. Welche kindgerechten Maßnahmen wurden ergriffen, um dieser gesetzlichen Vorgabe gerecht zu werden?	Soweit die Anregungsträgerin rügt, Kinder und Jugendliche seien ohne Informationsveranstaltung nicht in der Lage, die Planung zu verstehen und sich die Essenz einer städtebaulichen Planung auszumalen zu können, begründet auch dieser Vortrag keinen Verfahrensman-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	BAUGRUND Dem aufmerksamen Betrachter wird sofort die Senke sichtbar, in der das Bauvorhaben angesiedelt ist. Dem Kenner Wismars und seiner Geschichte hingegen sträuben sich die Haare, wenn gebaut werden soll, wo der Grundwasserspiegel ganz knapp unter der Erdoberfläche liegt und vor ein paar Jahrhunderten die Stadt - topographisch begünstigt- von schützendem Wasser umgeben war. Massive, wasserbeherrschende Maßnahmen aus Zement bauen zu müssen in einer Zeit, in der außerhalb Wismars über Ressourcenschonung gesprochen wird, oder aber die Wassernöte zu leugnen, wäre erneut ein Fehler, wie man ihn doch wohl vermeiden möchte. Welche Vorausschau beinhalten also die von der Stadt vorgeschlagenen Planungen im Hinblick auf das zu erwartende Ansteigen des Meerwasserspiegels? Diese Senke gehört zu den Teilen der Stadt, die betroffen werden von der Flutung bei Hochwasser oder gar Starkregen. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN Vom Beispiel der Hochbrückenplanung wissen wir, das Gutachten unzureichend und deshalb untauglich sein können.	gel. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Zudem wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Informationsveranstaltung durchgeführt, an der selbstverständlich auch Kinder hätten teilnehmen können. Auch wurden im Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und dem Kinder- und Jugendparlament der Hansestadt Wismar (KiJuPa) geführt und es wurde über die Planung informiert. U.a. wurde sich hier über die Möglichkeit eines Skaterparks unterhalten. Die Stadtverwaltung stellte allerdings auch die Altlastensituation dar. Der absolute Großteil des Plangebietes ist bereits baulich vorgeprägt (Standort Aldi Markt, Industriebrache, bestehende Bebauung im festgesetzten Mischgebiet). Bezüglich eines möglichen Meeresspiegelanstiegs ist aufgrund der, mit Klimaszenarien verbundenen Unsicherheiten keine vollständige Prognose möglich. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken jedoch ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben innerhalb und angrenzend des Plangebietes besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	Wie steht es mit dem zum HEVAG Gelände? Wurden z.B. Fledermauspopulationen und deren Ruheplätze richtig erfasst, oder lassen sich die Erfassungsmethoden gerichtlich anfechten, und damit das ganze Vorhaben? Umweltgesetze schützen zu Recht unseren Baumbestand. Unabhängig davon sollte jedermann jeder Baum, der noch sein Dasein fristet, wichtig sein. Dies insbesondere in einer Stadt, deren Verwaltung verkündet, dass innerhalb der Stadtgrenze aus geschichtlichen Gründen keine Bäume (im Straßenbereich) vorgesehen sind. Das ist eine fragliche Interpretation, aber umso mehr muss jeder Baum außerhalb als besonders wertvoll geschützt werden.	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die Fledermauspopulationen im Zuge einer detaillierten artenschutzrechtlichen Untersuchung fachlich korrekt erfasst wurden. Die Wochenstubenzeit von Fledermäusen beginnt Anfang/Mitte April. Spätestens Anfang Mai sind die Wochenstuben besetzt. Die Wochenstuben werden ab Anfang August aufgelöst. Im Zuge der Kartierungen wurden mit dem Aufhängen der Waldboxen folgenden Phasen der Wochenstubenzeit abgedeckt: - Einzug in Wochenstube (12.4 bis 19.4.) - Wochenstubenzeit (17.5. bis 24.5.) - Ausflug aus der Wochenstube (8.8. bis 22.8.). Die Untersuchungen bilden die komplette Wochenstubenzeit ab und sind damit vollständig und bewertbar. Im Zuge der Erfassung der Höhlenbäume wurden auch die Bäume mit Efeubewuchs mit begutachtet. Die mit Efeu bewachsenen Bäume befinden sich überwiegend im Bereich des Drewes Wäldchens. Sie sind somit durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. Es erfolgte eine fachgerechte Begehung des Gebäudes, bei der alle möglichen Verstecke von Fledermäusen mit Endoskop begutachtet wurden. Zusätzlich dazu wurde die Wärmebildkamera verwendet. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	Im angesprochenen Bauvorhaben sollen über 100 Bäume gefällt, über 1,5ha Waldfläche vernichtet werden. Das ist, schon angesichts der beschriebenen Situation, unverantwortbar. Ein Interesse der Allgemeinheit an den Maßnahmen kann nicht behauptet werden, weshalb auch aus diesem Grund die Planung nicht haltbar ist.	hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Der Großteil dieser Bäume wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gepflanzt. Nur eine geringe Anzahl an Bäumen kann hier nicht untergebracht werden, so dass diese durch eine Ökokontomaßnahme ausgeglichen werden. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der waldrechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	Ich hoffe sehr, Sie haben die Motivation, sich mit den genannten Einwänden auseinander zu setzen und mir eine entsprechende Antwort zukommen zu lassen. Mir als Einwohner Wismars liegt sehr daran, in einem schönen und in die Zukunft gedachten Umfeld zu leben, deshalb kann ich dieses Bauvorhaben nicht unkommentiert lassen.	des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung). Neben dem Waldausgleich wird es auch einen Ausgleich der zu rodenden Einzelbäume geben. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht benannt und die Anpflanzung von Bäumen und Hecken innerhalb des Plangebietes verbindlich festgesetzt. Die Stellungnahme wurde in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Über das Ergebnis der Abwägung wird die Anregungsträgerin unterrichtet. Kenntnisnahme. Die Mitwirkung der Wismarer Bürgerinnen und Bürger an einer Bauleitplanung wird seitens der Hansestadt Wismar begrüßt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	**Bürger – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum o.g. Bebauungsplan möchte mich mit meinem Brief zu den folgenden kritischen Punkten schriftlich äußern: **1 Bebauung in einer künftigen Hochwasserzone prinzipiell fragwürdig** Laut der von der OZ am 11.01.2020 veröffentlichten Karte mit den prognostizierten Hochwasserzonen befindet sich das betreffende Bebauungsgebiet, zwar nicht voltständig, aber immerhin zu einem Großteil in einer künftigen Hochwasserzone, jedoch fehlt eine genaue Kartierung in den ausgelegten Plänen. Daraus ergeben sich jede Menge Unklarheiten, die ich wegen der fehlenden Kartierung so nur in groben Zügen umreißen kann, wie folgt: a) Welche Gebiete werden im Bebauungsgebiet genau vom steigenden Hochwasser betroffen sein? b) Bereits heute trifft man auf im Planungsgebiet auf Grundwasser nur wenige Zentimeter unter der Geländeoberfläche. Welche Maßnahmen werden künftig hinsichtlich des steigenden Grundwasserspiegels nötig? c) Welche Maßnahmen müssen hinsichtlich (Stark-) Regenwasserereignisse getroffen werden angesichts der Tatsache, dass dann eine Versickerung nicht mehr ohne weiteres möglich sein wird?	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass große Teile des Plangebietes bereits heute innerhalb des Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet West“ liegen. Das Hochwasserrisikogebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die betroffenen Bereiche sind somit ersichtlich. Hochwasserschutzmaßnahmen wurden verbindlich festgesetzt. Zu Pkt. b), c), und d): Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	d) Die großflächige Versiegelung erklärt zwar, wie verhindert werden soll, dass Schadstoffe aufgrund von Regenwasserausspülungen ins Grundwasser gelangen. Wie aber wird sich die künftige Hochwasserentwicklung auf die im Boden verbleibenden Schadstoffe auswirken? Wie kann verhindert werden, dass Schadstoffe bei Hochwasserereignissen gelöst werden und sich im Grundwasser verteilen?	wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll laut Entwässerungskonzept unterirdisch in großdimensionierten Stauraumkanälen innerhalb der Verkehrsflächen zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Teilweise wird eine Vorbehandlung notwendig. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) sowie dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Nachgelagert der Bauleitplanung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Akteuren erneut abgestimmt.	
	2 Verpasste Chance zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Die Bundesstiftung Baukultur geht in ihrem Handbuch zur Innenentwicklung dezidiert auf Probleme ein, die sich aufgrund einer Verlegung der Gewerbegebiete raus aus dem Stadtkern entwickeln - dem sogenannten Donut-Effekt. Donut-Effekt bedeutet außen viele substanzlose Masse - innen hohl. Man spricht hier von einem Bauen mit hohem Ressourceneinsatz am falschen Ort. (Besser Bauen in der Mitte, S. 26,27) Bei einer Einzelhandelsverkaufsfläche in Wismar, die bereits heute schon mit	Zunächst soll klargestellt werden, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Der angesprochene Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	einer Fläche vom 2,24 m² pro Einwohner überdimensioniert ist, bedeutet die Schaffung eines zweiten Shopping-Zentrums mit zusätzlichen 12.000 m² Verkaufsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altstadtzentrum die Schaffung einer ganz erheblichen Konkurrenz gerade für die Geschäfte der Einzelhändler. Hier besteht die begründete Befürchtung, dass eben jeder Donut-Effekt weiter verstärkt wird. Die Verkaufsfläche in den beiden angrenzenden Teilbereichen Altstadt + Wismar Süd betrugen schon 2012 zusammen 31.500 m². Das entspricht einem Wert von 2,8m²/Einwohner. Dieser Wert steigt mit dem zusätzlichen Bau von 11.000m² Verkaufsfläche an. Daraus ergeben sich ganz praktische Fragen: a) Welche Folgen ergeben sich für die Lebensqualität, die Einzelhändler und die Umwelt, wenn eine weitere 90er-Jahre Shopping-Center-Architektur (in ihrer Materialität unangepasst) entsteht, Kundenabzug generiert und dadurch noch mehr Läden in der Innenstadt schließen?	Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nichtzentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Die nebenstehende Frage ist so pauschal nicht zu beantworten. Die Umweltauswirkungen, welche sich mit Umsetzung des Vorhabens ergeben, werden jedoch im Umweltbericht dargelegt. Die Lebensqualität in Wismar wird sich aus Sicht der Plangeberin (Hansestadt Wismar) mit der Errichtung des Einkaufszentrums weiter erhöhen. Denn mit Umsetzung der Planung steht den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Touristen ein - hauptsächlich nahversorgungsgeprägtes - Angebot zur Verfügung, welches sich aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale so in der Altlast nicht ansiedeln könnte. Einzelhändlern bietet das neue Einkaufszentrum z.B. die Möglichkeit der Expansion. Wenn die Anregungsträgerin jedoch auf negative Auswirkungen für Einzelhändler abzielt ist festzustellen, dass im Bebauungsplan eine Festsetzung integriert wurde, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sorti-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	b) Wie will man künftig dem zu erwartenden Kundenabzug aus der Altstadt begegnen, wo bereits heute schon viele Läden (zum Teil in bester Lage) vom Leerstand bedroht sind und man es nicht geschafft hat, diese zu reaktivieren? c) Wie will man mit dem zu erwartenden Immobilien-Leerstand in der Altstadt umgehen? d) Was passiert mit dem leerstehenden Edeka-Gebäude konkret? Wurde bereits für einen Nachmieter gesorgt?	mentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. a) wird verwiesen. Eine Reaktivierung der leerstehenden Gebäude in der Innenstadt ist nicht die Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung. Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. a) wird verwiesen. Die Hansestadt Wismar Wert hat bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Wert daraufgelegt, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Es geht also nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gut-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	e) Was passiert mit dem ehemaligen und heute denkmalsgeschützten Verwaltungsgebäude? Warum wird angesichts dieser gravierenden Mängel der Planung nicht konsequent über eine Alternative nachgedacht? Sofern in diesem Gebiet nun unbedingt eine Stadtentwicklung stattfinden soll, könnte anstelle des Einkaufszentrums nicht viel eher ein kleines, baukulturell hochwertiges Stadtquartier mit generationsübergreifendem Wohnen entstehen?	achter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist. Entsprechende Gespräche werden geführt. Die Nachnutzung des Edeka-Marktes am Hansehof kann jedoch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Dieser städtebauliche Bereich wird planungsrechtlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer Damm" geregelt. Es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der keine konkrete Nutzung vorgibt. Für den Bereich des Baudenkmals wurde als Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ dargestellt bzw. „Mischgebiet“ festgesetzt. Aus dem Textteil zum Bebauungsplan ergibt sich eindeutig, welche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Es ist nicht ersichtlich, auf welche gravierenden Mängel die Anregungsträgerin sich bezieht. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21		werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Die Anregungsträgerin hat sich augenscheinlich sehr genau mit den Bauleitplanunterlagen auseinandergesetzt. Somit dürfte ihr nicht entgangen sein, dass eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv ist. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	Damit ließe sich sehr viel besser auf die städtische Situation reagieren, die Rodung von wertvollem Wald vermeiden, den Eingriff in das Biotop Kuhweide vermeiden und die Auswirkungen von flächendeckender Versiegelung abmildern. Wohnmobilstellplätze und öffentliche Parkplätze könnten auch mit einem Shuttelservice auf einer geeigneteren Fläche in den Randgebieten der Stadt entstehen. Damit würde man qualitätsvollen und zukunftsfähigen Lebensräume im Zentrum der Stadt schützen und auch für kommende Genrationen bewahren.	errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Die Notwenigkeit der Waldumwandlung wird in den bauleitplanunterlagen beschrieben. Die Waldumwandlung wurde der Plangeberin durch das zuständige Forstamt in Aussicht gestellt, da diese die Notwendigkeit der Waldumwandlung plausibel darlegte. Auch auf den Versiegelungsgrad wurde bereits eingegangen. In der Planung wurden Maßnahmen der Zwischenpflanzung zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ angeordnet, so dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen sowie einem weiteren Wohnmobilstellplatz „vor den Toren der Altstadt“ ist offenkundig und der Standort für den öffentlichen Parkplatz wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	Zum Schluss noch eine Bemerkung: Ich verstehe, dass man über die Entwicklung der Stadt nachdenkt und diese vorantreiben will. Unverständlich aber ist mir, dass man bei einem Planungsverfahren zu einem Stadtgebiet mit besonderem Interesse der Bürger, deren Einbeziehung konsequent auf die üblichen formalen Verfahren beschränkt, wo doch inzwischen allgemein bekannt sein dürfte, dass diese Verfahren - fern der Lebenswirklichkeiten - so nicht genutzt werden. Im Planverfahren HEVAG-Gelände wäre die Wahl des Verfahrens unbedingt die mitgestaltende Bürgerbeteiligung!	geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Hierauf wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan umfangreich eingegangen. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Dennoch hat die Hansestadt Wismar eine solche Bürger-Informationsveranstaltung im Zeitraum der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. In der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB konnte diese Informationsveranstaltung nicht wiederholt werden. Wie der Anregungsträgerin bekannt ist, legte die Corona-Pandemie das öffentliche und politische Leben im Jahr 2020 ein Stückweit lahm. Von größeren Menschenansammlungen wurde abgeraten. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat über die Durchführung einer erneuten Informationsveranstaltung abgestimmt und sich mehrheitlich dagegen ausgesprochen. Die Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 - und damit fast sieben Wochen lang – statt. Gesetzlich vorgegeben ist ein Monat, jedoch mindestens 30 Tage.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	**Bürger 22 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung möchte ich mich mit diesem Schreiben zum öffentlich ausgelegten Infomaterial in Bezug auf das HEVAG Gelände äußern. Als Studentin, in der Hansestadt Wismar bin ich schockiert über die Entwicklungen in der Stadtplanung, vor allem in Bezug auf das HEVAG Gelände. Die ganze Welt spricht von Veränderung, Nachhaltigkeit, Mobilität. Dieser Entwurf und die Planung der ,,Shoppingmall" ist genau die entgegengesetzte Richtung, in die wir gehen wollen. Und ich betone das WIR, denn Entscheidungsträger ist hier nicht Wismars Bevölkerung. Es ist in meinen Augen ein Verbrechen, Informationen zurückzuhalten, damit eine Beteiligung so weit wie möglich im Keim erstickt wird. Von Informationsveranstaltungen abzusehen, diese gar zu verhindern ist in meinen Augen ein Zurückhalten von Informationen und somit nicht im Sinne der Demokratie. Dass die Stadt eigenständig und hinterrücks Entscheidungen trifft, und sich anscheinend bemüht, die öffentliche Beteiligung so klein wie möglich zu halten, ist bedenklich und sollte gerichtlich untersucht werden. Auch der Geruch, der bei der Bodensanierung freigesetzt wurde, zeugt davon, dass Gase in der Luft frei herumschweben. Welche Bürger*innen, die in der Umgebung wohnen wurden über den Geruch informiert? Schädlichkeitsnachweise sind hier dringend erforderlich.	Die nebenstehenden Hinweise und Ansichten werden zur Kenntnis genommen. Auch einzelne Belange wird nachfolgend eingegangen. Der Vorwurf, dass Informationen zurückgehalten wurden, ist nicht haltbar, zumal die Anregungsträgerin es versäumt ihren Vorwurf zu konkretisieren. Auch geht aus der nebenstehenden Stellungnahme nicht hervor, für wen die Anregungsträgerin spricht, wenn sie in der WIR-Form schreibt. Unterzeichnet wurde die Stellungnahme lediglich von einer Einzelperson. An der Bauleitplanung beteiligt, wurden hingegen alle Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Wismar. Mit dem Auffinden von drei Gewölben, die mit organoleptisch stark auffälligen Fest- und Flüssigphasen angereichert waren, wurde im Hinblick auf die gestiegenen Durchschnittstemperaturen über den Verlauf der Frühjahrsmonate und die damit erhöhten Verflüchtigungsgrade der leicht flüchtigen Schadstoffe im Bodenmaterial eine baubegleitende Luftmessung veranlasst. Diese diente in erster Linie der Überprüfung einer arbeitssicherheitskonformen Umgebung für die Mitarbeiter der Baufirmen. Darüber hinaus konnte auf diesem Weg das Gefährdungspotenzial für die Besitzer der nächstgelegenen Kleingartenanlage bewertet werden. Aufgrund	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		des vorherrschenden Teergeruchs und den bisherigen Erkenntnissen über die Belastungen des Standortes wurde eine Luftmessung hinsichtlich des aromatischen Kohlenwasserstoffes Naphthalin gewählt. An fünf verschiedenen Tagen über die Dauer von drei Wochen wurden jeweils zwei Messungen durch die Tiefbaufirma im Beisein der Sanierungsüberwachung vorgenommen. Dabei wurde ein Pumpgerät mit einem Probenahmeröhrchen versehen und über die Dauer von 20 Minuten an den jeweiligen Messpunkten positioniert und betrieben. Im Anschluss an die Beprobung wurde das Probenahmeröhrchen entfernt, versiegelt und zur chemischen Analyse an ein Labor in Berlin versandt. Insgesamt wurden auf diese Weise zehn Proben genommen, wovon drei direkt an den Gewölben platziert wurden. Diese weisen erwartungsgemäß die höchsten Konzentrationen auf. Dass die Probe ca. 40 m südwestlich der Gewölbe gelegen, den dritthöchsten Messwert ausweist, ist durch einen verstärkten Nordostwind am 23.06.2020 zu erklären. Grundsätzlich herrschte über die Dauer der Sanierungsarbeiten ein südlich gerichteter Wind, der die durch die Sanierungsarbeiten ausgehende Geruchsbelästigung von der Wismarer Innenstadt fernhielt. Um die Schadstoffbelastung der Luft zur nördlich angrenzenden Kleingartenanlage bewerten zu können, wurden entlang der Grenzmauer insgesamt fünf Messungen vorgenommen. Diese schwanken im Bereich von 2,3 bis 9,7 µg/m³ und bewegen sich damit auffallend unterhalb der Werte, die im direkten Umfeld der Gewölbe gemessen wurden. Entsprechend der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 900) bewegen sich alle gemessenen Naphthalin-Werte unterhalb des Arbeitsplatzgrenzwertes (AGW) von 2 mg/m³. Nach § 2 Abs. 8 der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) gibt der AGW an, bis zu welcher Konzentration eines Stoffes akute oder chronische schädliche Auswirkungen auf die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		Gesundheit von Beschäftigten im Allgemeinen nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus können die Richtwerte des Ausschusses für Innenraumrichtwerte des Umweltbundesamtes und der Obersten Landesgesundheitsbehörden zur Bewertung des Gefährdungspotenzials der nächstgelegenen Anwohner herangezogen werden. Der „Richtwert I (RW I - Vorsorgerichtwert) beschreibt die Konzentration eines Stoffes in der Innenraumluft, bei der bei einer Einzelstoffbetrachtung nach gegenwärtigem Erkenntnisstand auch dann keine gesundheitliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, wenn ein Mensch diesem Stoff lebenslang ausgesetzt ist. Der RW I liegt für Naphthalin und Naphthalinähnliche Verbindungen bei 10 µg/m³. Damit unterschreiten bereits alle an der Grundstücks- und Sanierungsgebietsgrenze gemessenen Naphthalin-Gehalte den Grenzwert dieser Richtlinie. Von einer Gesundheitsgefährdung sowohl der Kleingartenbesitzer als auch der Innenstadtbewohner kann demnach nicht ausgegangen werden.	
	Zu den wichtigsten Punkten möchte ich hier; Stellung nehmen: <u>1. Chance zur Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers</u> Jede*r Mensch muss sich mit vielen Gesetzen und Auflagen beschäftigen, wenn er oder sie plant, zu bauen. Sei es ein Eigenheim oder dergleichen, es ist IMMER eine behördliche Genehmigung notwendig. So gilt es auch für die Stadtplanung. In Bezug auf das HEVAG Gelände scheinen Verordnungen und Auflagen weitestgehend umgangen worden zu sein. §1 Abs. 5 BauGB fordert eine nachhaltige städtebauliche Planung. An diesem Entwurf ist nicht ein einziger Punkt nachhaltig, geschweige denn zukunftsorientiert.	Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Auch	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	Ein nachhaltiges langfristig gedachtes Stadtquartier anstelle des Einkaufszentrums, eine Parkanlage, generationsübergreifendes Wohnen in grünem Umfeld zwischen Kuhweide, Dreweswäldchen und Kleingärten, das wären in meinen Augen Ansätze, die Stadt und die Lebensqualität nachhaltig zu verbessern.	stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Plangebiet werden großflächig Altlasten saniert, wodurch das Gebiet nachhaltig nutzbar gemacht wird. Zudem reagiert die Planung auf die akute Nachfrage nach Wohnraum und Flächen für den ruhenden Verkehr, auf die steigende die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und sie reagiert auf ein Versorgungsdefizit in Wismar. Die Planung sieht die Errichtung von Gründächern im Bereich SO 1 und eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen vor. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. An dieser Stelle könnten diverse weitere Punkte aufgezählt werden, die allesamt für eine nachhaltige Planung sprechen, es ist aber davon auszugehen, dass spätestens jetzt offenkundig ist, dass der Nachhaltigkeitsaspekt Berücksichtigung in der Planung findet. Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	Raum zwischen den Bestandsbiotopen Kuhweide und Dreweswäldchen in einen öffentlichen Grünraum entwickeln mit neuen Spiel- oder Skateanlagen oder Maßnahmen für Starkregenereignisse!!	Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Zusätzlich wird die Werft Wismar sukzessive bis zu 3.000 neue Mitarbeiter einstellen (Folgen der Corona-Pandemie aktuell nicht absehbar) und als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Aus Gründen der historischen Vornutzung des HEVAG-Grundstücks (Altlastensituation) kann die Wohnbebauung auf diesem Grundstück nicht umgesetzt werden. Durch die vorgesehene Verlagerung des Aldi-Marktes auf das HEVAG-Gelände, wird hier jedoch Platz für Wohnbebauung geschaffen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erbracht und Lärmschutzvorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt. Mit Umsetzung der schalltechnischen Festsetzungen ist kein Immissionsschutzkonflikt zu erkennen. Bei dem HEVAG-Gelände handelt es sich um ein eingezäuntes Privatgrundstück. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spielen und es hier zu einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor / Grundstückseigentümer übernehmen. Da die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die (eingezäunte) Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhan-	

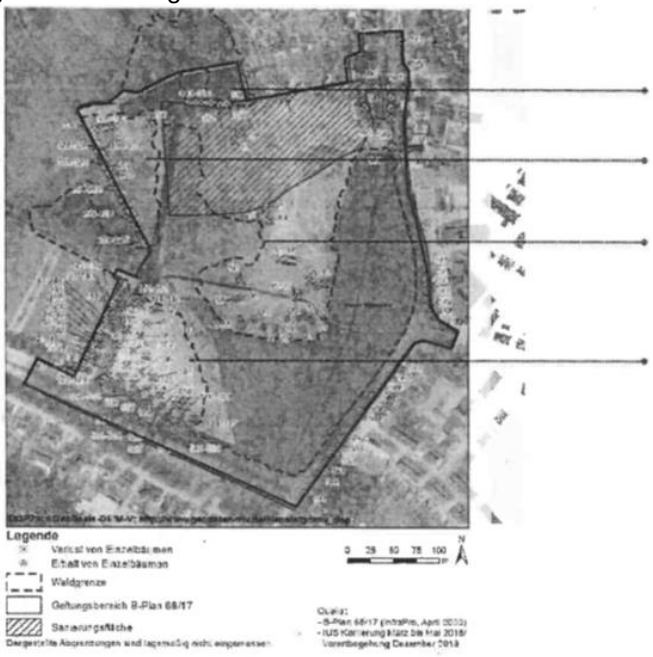
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		denen Gräben, innerhalb und angrenzend des Plangebietes, besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte. Auch bleibt mit Umsetzung der Planung das Drewes Wäldchen vollständig erhalten und insb. zwischen dem SO Einkaufszentrum und dem geplanten Wohngebiet wurden öffentliche Grünflächen vorgesehen, die von Geh- /Radwegen begleitet werden. Eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Drewes Wäldchen bis zur neuen Erschließungsstraße (Anbindung: Höhe nordöstlich der Sportplätze) ist ebenso vorgesehen, wie die Errichtung einer Spielfläche. Die vorgesehene Wegeverbindung verläuft unterhalb des festgesetzten Sondergebietes Einkaufszentrum, entlang von festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Der auszubauende Weg schließt in diesem Bereich an eine bestehende Fußwegeverbindung an, welche abseits der Bürgermeister-Haupt-Straße verläuft und bis zum Kurt-Bürger-Stadion führt. Die Durchgängigkeit der Grün- und Wegeverbindung ist somit sichergestellt. Die Gestaltung der Grünflächen ist nachfolgend der Bauleitplanung zu planen. Die Errichtung einer Skateanlage ist nicht beabsichtigt. Ein moderner und ausreichend großer Skater-Park entsteht hingegen auf der Grün- Sport- und Spielfläche am Kagemarkt. <u>2. Donut Effekt und Konkurrenz für die Geschäfte der Altstadt</u>	Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungs-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	In Wismar: eine Übersättigung mit Einzelhandelsflächen: In Wismar beträgt die Verkaufsfläche pro Einwohner 2,24 m², im Vgl. dazu liegt der bundesdeutsche Mittelwert bei 1,4 m² pro Einwohner. Die Verkaufsfläche in den beiden angrenzenden Teilbereichen Altstadt + Wismar Süd betrugen schon 2012 zusammen 31.500 m² [1], was einem Wert von 2,8 m² / Einwohner (in diesen Teilbereichen) bedeutet. Der Investor plant aber 12.000 m² zusätzliche Fläche: „Overstoring" bildet Konkurrenz zu den Eigentümergeführten Geschäfte der Innenstadt, Kundenabzug zum neuen Shopping-Center und anschließende Schließung ihrer Geschäfte. Die Bundesstiftung Baukultur warnt vor diesem Donut-Effekt. Mögliche Folge: leerstehende Einzelhandelsimmobilie ähnlich wie das Promenadencenter auf dem Friedenshof.	trägerin dargestellt 12.000 m²). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine „Übersättigung mit Einzelhandelsflächen“ feststellt, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		Der angesprochene Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nichtzentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort.	
	3. Waldverlust[2] Der Erhalt des Dreweswäldchen (ca. 5,1ha) ist nur ein kleiner Beitrag zur Rettung von Biotopen. Gleichzeitig gibt es einen Waldverlust von 1,67ha: §15, Abs. 1 Landeswaldgesetz MV (LandWaldG): Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Diese Genehmigung liegt nicht bei, bilden ein öffentlicher Parkplatz und ein Wohnmobilstellplatz ein besonderes öffentliches Interesse? Wenn ja, für wen? Das Parkhaus im Hafen leidet unter chronischer Unterbelastung: z.B. war es im August 2018 weniger als 25% ausgelastet[3]. Der Wald geht als Puffer zum benachbarten Biotop verloren (negative Auswirkungen durch Lärm / Verschmutzung bei 15LKW- und 6755 Pkw-Fahrten pro Tag[4]). Vorgesehene Heckenpflanzung, (Umweltbericht auf S.40) kein ausreichender Puffer.	Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	Schweriner Erklärung (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt + Arbeitsgemeinschaft Kommunalwald) Ziel: neue Impulse für den Erhalt und die Waldmehrung in MV	Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung). Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen und einem weiteren Wohnmobilstellplatz „vor den Toren der Altstadt“ ist offenkundig und wurde in der Bebauungsplanbegründung ausführlich aufgezeigt. Der Standort des öffentlichen Parkplatzes wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Zudem entfallen u.a. mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Das Parkhaus am Hafen deckt nur den Bedarf im Norden und stellt zudem eine andere Kategorie des ruhenden Verkehrs dar. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche und des Wohnmobilstellplatzes befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffenen Flächen des geplanten Parkplatzes und Wohnmobilstellplatzes wurden als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der geplanten Parkplatzfläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Die Maßnahmen der Zwischenpflanzung zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz.	
	4. Eingriffe ins Biotop Kuhweide Laut Darstellung der geschützten Biotope[5] gibt es im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Überlagerung mit dem geschützten Biotopkomplex Kuhweide (gelbe Linie). Laut dem Gutachten kein Eingriff in das bestehende Biotop weil sich seit 1996 Siedlungsgehölze dort ausgedehnt haben, die nicht unter den gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG M-V fallen. Dieses Siedlungsgehölz ist aber nach LandWaldGesetz geschützt.	Die Abgrenzung des nach Landeswaldgesetz geschützten Waldes erfolgte gemeinsam mit der zuständigen Forstbehörde. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach die Forstbehörde für die Abgrenzung der Waldflächen zuständig ist. Die vom Landesforst bestimmte „Ist-Waldfläche“, welche auch im Bebauungsplan dargestellt wurde, überlagert das geschützte Biotop nicht. Das Biotop befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bauleitplanung.	
	Eingriff in das Landschaftsbild: laut Umweltbericht keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch das Projekt[6] -> allerdings ohne erkennbare Bewertung oder Belege	Wie im Umweltbericht auf S. 33 dargestellt handelt es sich um eine im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die mit Resten der Vornutzung des ehemaligen Gaswerks versehen ist und die von Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung umgeben ist. Auf S. 46 des Umweltberichtes wird ausgeführt, dass vom Vorhaben Gewerbebrache und Sukzessionsfläche betroffen ist. Die Fläche ist umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Das Vorhaben wird durch Pflanzmaßnahmen in die umgebende Landschaft integriert. Die Bewertungsmethodik des Umweltberichtes wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde nicht in Frage gestellt.	
	[1] Regionales Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar von Junker und Kruse von 2012, S. 24 [2] Begründung zum B-Plan, S. 50 [3] Antwort der Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe auf eine Anfrage der Für-Wismar-Fraktion vom 25.10.2018 zur Auslastung des neuen Parkhauses [4] Begründung zum B-Plan, Seite 36 [5] Gutachten Geschütze Biotope (Anlage 4 zum Umweltbericht), Seite 6 Es gibt aber Methoden zur Bewertung (z.B. nach Leitl 1997 oder Roth 2006)[7]...diese wurde jedoch nicht angewandt, ein Gutachten ohne anerkannte Bewertungsmethodik ist anzuzweifeln.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	5. Fällungen von Einzelbäumen - 138 Einzelbäume sollen zusätzlich zur Waldumwandlung gefällt werden - Ausgleich wird auf 7ha Ausgleichsfläche in Ribnitz-Dammgarten geschaffen - Kein lokaler Ausgleich! Jeder Baum der gefällt wird, ist ein Baum weniger, der als Sauerstofflieferant zur Verfügung steht. - Eine Lärmschutzwand allein fordert 48 Fällungen. Überflüssig!  *Abbildung 1 [8]: Einzelbaumverluste außerhalb des Waldes*	Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Wie die Anregungsträgerin jedoch zu der Annahme kommt, zur Errichtung der Lärmschutzwand werden 48	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		Bäume gerodet, ist fraglich. In der Eingriffsbilanz des Büros IUS aus Potsdam wird von der Rodung von 19 Bäumen ausgegangen Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt.	
	6. Versiegelung und Veränderung des hydrologischen Systems / Überflutungsrisiko Das B-Plan-Gebiet liegt im Hochwasser-Risikogebiet. Es wären Aufschüttungen für den Parkplatz und Wohnmobilpark notwendig. Änderungen der Topografie haben wiederum Einfluss auf den Wasserhaushalt und auf den Baumbestand. Großflächige Versiegelung des Projektes (mit ca. 65%) führt zu einem Anstieg des Regenwasserabflusses von versiegelten Flächen. Maßnahmen zur Starkregenvorsorge fehlen (z. B. Muldensysteme zur Regenwasserversickerung, Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung oder wasserdurchlässige Beläge?). [6] Umweltbericht, S. 46 [7] Michael Roth und Elke Bruns: Landschaftsbildbewertung in Deutschland, Herausgeber Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen + Institut für nachhaltige Energie- und Ressourcennutzung (INER)	Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Auswirkungen auf den Baumbestand ergeben sich aus der Bodensanierung sowie der Nutzungsänderung in dem Bereich und gehen nicht auf Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zurück. Alle Auswirkungen auf den Baumbestand sind im Umweltbericht berücksichtigt. Baumverluste werden nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	[8] Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach HZE, Anlage 2 zum Umweltbericht, S.16 7. Bodensanierung Umweltbericht weist auf umfangreichen Bodengutachten[9] hin. Hauptsächlichen Kontaminanten: PAKs, Cyanide, MKWs und BTEX. In der Planzeichnung (Anlage1a zum B-Plan) sind in rosa das Sanierungsgebiet und in hellblau das Altlastenverdachtsgebiet gekennzeichnet. Auffällig ist aber, dass das Sanierungsgebiet, genau an der Flurstücksgrenze des Investors endet. Äußerst unwahrscheinlich, dass die Bodenbelastung von PAKS und Cyaniden gerade an der Flurstücksgrenze aufhört.	laut Entwässerungskonzept unterirdisch in großdimensionierten Stauraumkanälen innerhalb der Verkehrsflächen zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Teilweise wird eine Vorbehandlung notwendig. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) sowie dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Nachgelagert der Bauleitplanung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Akteuren erneut abgestimmt. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1-Gebietes inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die an den inzwischen sanierten Bereich des SO 1 angrenzenden Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes wurden, wie von der Anregungsträgerin	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	Die Flächen auf den städtischen Grundstücken (Wohnmobilstellplatz und öffentl. Parkplatz) sind als Kontaminationsverdachtsflächen gelistet aber es haben dort noch keine Sondierungen stattgefunden Der Plangeber (die Gemeinde) bei B-Plan-Verfahren verpflichtet, allen Dingen nachzugehen, die mit dem B-Plan und seiner Rechtskräftigkeit zusammenhängen. Fehlende Bodenuntersuchungen auf einer Kontaminationsverdachtsfläche sprechen dieser Verpflichtung entgegen	vernommen, als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet, da nicht damit zu rechnen ist, dass die Altlasten an der Grundstücksgrenze aufhören.Auch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) geht davon aus, dass im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des geplanten Wohnmobilstellplatzes Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Das StALU teilte auf Anfrage jedoch mit, dass unter Beachtung der günstigen geologischen und hydrologischen Voraussetzungen von diesen altlastenverdächtigen Flächen mit der geplanten Nutzung, bei Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, keine Gefahr für schutzwürdige Güter ausgehe. Dem Bebauungsplan ist ebenfalls zu entnehmen, dass bauliche Eingriffe innerhalb der Altlastenverdachtsflächen erst zulässig sind, wenn der Altlastenverdacht auf Ebene des Bauantragsverfahrens widerlegt wurde oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Anregungsträgerin versäumt mitzuteilen, wo die Flächen des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes als Kontaminationsflächen gelistet sind. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurde im Zuge der förmlichen Beteiligung kein Auszug aus einer Altlastendatei übermittelt. Mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes umgegangen, indem die ausgewiesenen Nutzungen planungsrechtlich zulässigen innerhalb der Altlastenverdachtsflächen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden dürfen, auch, wenn die Grundstücksuntersuchungen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Eine Verletzung des Gebotes der Konfliktbewältigung ist darin nicht zu erkennen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	8. Unvollständigkeiten im Fachbericht Artenschutz Stellungnahme vom BUND vom 3.7.2020 kritisiert unvollständige Bewertungen im Fachbericht Artenschutz. Das Vorkommen von geschützten Arten wie Fledermausarten kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es haben z.B. Kartierungen für Wochenstuben in Zeiträumen stattgefunden, die für einen Nachweis nicht geeignet sind und Efeu bewachsene Bäume sowie das denkmalgeschützte Gebäude wurden unzureichend untersucht. Projekt bildet eine Zerschneidung der heute kommunizierenden Lebensräume Wald im Osten (Dreweswäldchen) und Feuchtbiotop im Westen (Kuhweide) dar.	Die Stellungnahme des BUND wurde in die Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Die Wochenstubenzeit von Fledermäusen beginnt Anfang/Mitte April. Spätestens Anfang Mai sind die Wochenstuben besetzt. Die Wochenstuben werden ab Anfang August aufgelöst. Im Zuge der Kartierungen wurden mit dem Aufhängen der Waldboxen folgenden Phasen der Wochenstubenzeit abgedeckt: - Einzug in Wochenstube (12.4 bis 19.4.) - Wochenstubenzeit (17.5. bis 24.5.) - Ausflug aus der Wochenstube (8.8. bis 22.8.). Die Untersuchungen bilden die komplette Wochenstubenzeit ab und sind damit vollständig und bewertbar. Im Zuge der Erfassung der Höhlenbäume wurden auch die Bäume mit Efeubewuchs mit begutachtet. Die mit Efeu bewachsenen Bäume befinden sich überwiegend im Bereich des Drewes-Wäldchens. Sie sind somit durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. Es erfolgte eine fachgerechte Begehung des Gebäudes, bei der alle möglichen Verstecke von Fledermäusen mit Endoskop begutachtet wurden. Zusätzlich dazu wurde die Wärmebildkamera verwendet. Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Industrie- und Gewerbestandort (HEWAG-Gelände), der noch heute stark verdichtet ist und dessen Böden teilweise belastet sind. Auf dem Gelände vorhandene Verbundselemente müssen unabhängig vom Vorhaben schon aus Gründen der Bodensanierung entfernt werden. Die Lärmschutzwand ist nur im Bereich des Sportplatzes, zudem eine Schutzwand südlich angrenzend an die bestehenden Kleingartenanlagen vorgesehen. Im Bereich der geplanten Lärmschutzwand ist jedoch bereits heute ein durchgängiger Ballfangzaun und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		im Bereich der vorgesehenen Schutzwand zur Kleingartenanlage eine zur Planung vergleichbare Wand vorhanden. Zudem wurde eine durchgängige öffentliche Grünfläche vom Drewes-Wäldchen bis zur Planstraße festgesetzt. Grünflächen setzten sich jenseits der Planstraße fort. Eine Zerschneidungswirkung ergibt sich somit nicht und eine Vernetzung von Grünstrukturen ist gegeben.	
	9. Denkmalschutz Kaum Aussagen zum denkmalgeschützten Gebäude, das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Schweriner Straße oder welche Nutzung dafür vorgesehen ist. Lediglich auf S. 58 der Begründung gesagt, dass das Baudenkmal erhalten, saniert und in die weiteren Planungen einbezogen werden soll.	Es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der keine konkrete Nutzung vorgibt. Für den Bereich des Baudenkmals wurde als Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ dargestellt bzw. „Mischgebiet“ festgesetzt. Aus dem Textteil zum Bebauungsplan ergibt sich eindeutig, welche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Zudem wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen.	
	10. Unvollständige Bürgerbeteiligung Der Stadtanzeiger war mindestens vom 15.-16.7.20[10] nicht auf der Webseite der Hansestadt einsehbar, Verstoß gegenüber des Informationsgebots des BauGB zu Bauleitverfahren, gerade zu Zeiten der Corona-Pandemie. Keine Information von Kindern und Jugendlichen als Teil der Öffentlichkeit (nach BauGB gefordert). Wie sollen Kinder und Jugendliche die ausgelegten Berichte und Gutachten verstehen. [9] Umweltbericht S.10	An dieser Stelle sollte vorab grundsätzlich über die Notwendigkeit von Bekanntmachungen informiert werden: Gemäß § 3 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung M-V ist die Form der öffentlichen Bekanntmachungen einer Gemeinde in der Hauptsatzung der jeweiligen Gemeinde zu regeln. Dies ist in Wismar durch § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar geschehen. Gemäß § 14 Abs. 3 der Hauptsatzung erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen von Satzungen sowie sonstige öffentliche Bekanntmachungen aufgrund von Vorschriften des Baugesetzbuches durch Ausdruck im	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	[10] https://www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger, aufgerufen am 15.7.20 und am 16.7.20	Stadtanzeiger. Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in Fällen des Absatzes 3 im Stadtanzeiger hinzuweisen. Die Bekanntmachung im Stadtanzeiger erfolgte am 06.06.2020. § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar schreibt nicht vor, dass der Stadtanzeiger auf der Webseite der Stadt dauerhaft verfügbar ist. Insofern würde auch – wäre die Bekanntmachung wie von der Anregungsträgerin vorgetragen zwischen dem 15. Und 16.07.2020 nicht einsehbar gewesen – kein Verstoß gegen zuvor benannten Bekanntmachungsvorschriften vorliegen. Die Sonderausgabe des Stadtanzeigers vom 06. Juni 2020 wurde jedoch am 3.6.2020 freigeschaltet. Die Auslegung als Bekanntmachungstext wurde am 3.6.2020 freigeschaltet. Die einzelnen PDFs zur Auslegung wurden am 16.6.2020 freigeschaltet mit Sperrung zum 4.8.2020. Der Stadtanzeiger ist seit dem 3.6.2020 durchgängig unter https://www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger freigeschaltet und sichtbar gewesen. Die Softwarefirma hat überprüft, dass die Datei (Stadtanzeiger vom 6.6.2020) ständig freigeschaltet war. Der Auslegungstext war zudem unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Auslegungen/ eingebunden sowie als Bekanntmachung unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Bekanntmachungen/Bebauungsplan-Nr-68-17-Sondergebiet-Einkaufszentrum.php?object=tx,2634.5&ModID=7&FID=2634.16876.1&NavID=2634.44&La=1&startkat=125.63 Auch über den PPush-Nachrichtendienst wurde über die Auslegung informiert. Belege im Sinne von Screenshots liegen dem Bauamt der Hansestadt Wismar vor.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		Soweit die Anregungsträgerin rügt, Kinder und Jugendliche seien ohne Informationsveranstaltung nicht in der Lage, ausgelegte Berichte und Gutachten zu verstehen und sich die Essenz einer städtebaulichen Planung auszumalen zu können, begründet auch dieser Vortrag keinen Verfahrensmangel. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Zudem ist die Aussage auch insofern zurückzuweisen, dass im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Informationsveranstaltung durchgeführt wurde, an der selbstverständlich auch Kinder hätten teilnehmen können. Auch wurden im Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und dem Kinder- und Jugendparlament der Hansestadt Wismar (KiJuPa) geführt und es wurde über die Planung informiert. U.a. wurde sich hier über die Möglichkeit eines Skaterparks unterhalten. Die Stadtverwaltung stellte allerdings auch die Altlastensituation dar.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23	**Bürger 23 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Generell ist es wünschenswert, dass ein so noch offener Schandfleck wie das Gesamtgelände erschlossen wird, jedoch hätten sich im Rahmen der Stadtentwicklung andere Dinge dort mehr angeboten. Es hätte vielfältige Möglichkeiten gegeben, leider wurde die Bevölkerung nicht mit einbezogen in diesen Prozess der Entwicklung.	Kenntnisnahme. Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Einige Bürgerinnen und Bürger nutzen die Chance, sich frühzeitig per Stellungnahme oder im Dialog der Bürger-Informationsveranstaltung zur Planung zu äußern. In der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB konnte diese Informationsveranstaltung nicht wiederholt werden. Wie der Anregungsträgerin bekannt ist, legte die Corona-Pandemie das öffentliche und politische Leben im Jahr 2020 ein Stückweit lahm. Von größeren Menschenansammlungen wurde abgeraten. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat über die Durchführung einer erneuten Informationsveranstaltung abgestimmt und sich mehrheitlich dagegen ausgesprochen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.
	Der Umzug der zwei großen Supermärkte ist immer das Hauptargument für das große Einkaufzentrum und dieses kann man durchaus befürworten, in der Hoffnung, dass im Hansehof dadurch kein Leerstand entsteht und auch die Räumlichkeiten an der Kanalstraße wieder einen Mieter finden.	Die Hansestadt Wismar hat bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Wert daraufgelegt, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Es geht also nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23		Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist. Entsprechende Gespräche werden geführt. Die Nachnutzung des Edeka-Marktes am Hansehof kann jedoch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Dieser städtebauliche Bereich wird planungsrechtlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer Damm" geregelt.	
	Anzuzweifeln ist, ob es so günstig ist, in Altstadtnähe weitere Geschäfte anzusiedeln und so eine Konkurrenz zur Innenstadt zu schaffen, die es durch die Parkplatzsituation sowieso schwer hat und somit einfach die Gefahr besteht, dass Kunden auf ein großes Einkaufzentrum ausweichen, wo dann direkt Parkplätze vor der Tür verfügbar sind, um alle ihre Einkäufe und Besorgungen auf einmal erledigen zu können.	Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Das geplante Einkaufszentrum stellt einen städtebaulich integrierten Standort südlich der Altstadt dar, der an die im Einzelhandelskonzept 2012 definierte Hauptlage der Innenstadt anschließt. Der Standort ist im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23		bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Sowohl die Hansestadt Wismar, als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Hierzu wurden mit den rechtsverbindlichen Festlegungen für den Bebauungsplan entsprechende Weichen gestellt. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nach den Gutachern der GMA aus Hamburg nicht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA.	
	Auch könnte es zu Leerstand in der Innenstadt kommen, weil einzelne Händler dann lieber dort anstatt in der Innenstadt ein Geschäft betreiben wollen. Die Lage des Einzelhandels ist sowieso aktuell als absolut kritisch zu beurteilen, die gegenwärtige Krise wird laut deren Handelsverband ein Großteil nicht überleben.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23		Viele der Einzelhandelsbetriebe aus Innenstadt sind somit am Planstandort gar nicht zulässig. Zutreffend ist, dass die Corona-Pandemie den stationären Einzelhandel weltweit vor enorme Herausforderungen stellt und viele (Non-Food-) Einzelhändler mit deutlichen Umsatzrückgängen zu rechnen haben und in deren Folge eine Insolvenz unvermeidbar sein wird. Corona ist ein Jahrhundertereignis mit schweren wirtschaftlichen Folgen. Daraus kann aber nicht geschlossen werden, dass die Innenstadt veröden wird und Expansionen im stationären Einzelhandel in Wismar nicht mehr stattfinden werden.	
	Ein vorhandener Bürgerschaftsbeschluss, keine Geschäfte über 800qm zuzulassen, wurde übergangen, und dieses obwohl Wismar seit Jahren überversorgt ist an Einkaufsfläche je Einwohner.	Von welchem Bürgerschaftsbeschluss die Anregungsträgerin spricht, ist nicht bekannt. Ein entsprechender Bürgerschaftsbeschluss ist dem Bauamt und auch der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar nicht bekannt. Auch würde ein solch pauschaler Beschluss gegen geltendes Recht stehen. Ggf. stand diese Formulierung im Zusammenhang mit einer konkreten Anfrage in einem bestimmten Gebiet. Bekannt ist hingegen der Beschluss der Bürgerschaft über das Regionale Einzelhandelskonzept von Dezember 2012. Hier wurde sich für eine differenzierte Betrachtung der Gebiete, u.a. Ausweisung des HEVAG-Geländes, sowie von Verkaufsraumflächen ausgesprochen.	
	Ein weiterer Punkt ist der Teil des Geländes, wo ein Campingplatz entsteht, ein Branchenanteil der momentan sprichwörtlich durch die Decke geht, am Hafen reichen die Kapazitäten schon lange nicht mehr aus. Dafür ist der Campingplatz Lütt Moor allerdings sehr wenig frequentiert, dennoch wäre ein kleiner Campingplatz mit gutem Konzept an dieser Stelle eine gute Bereicherung.	Der Bedarf an dem geplanten Wohnmobilstellplatz wird durch die Anregungsträgerin anerkannt. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23	Hotelbau/ Räumlichkeiten über dem Zentrum, für uns völlig unverständlich, warum wieder ein Hotel geplant wird. Schon jetzt hat die Stadt Überkapazitäten. Schon der Neubau der eigentlichen Werftunterkunft als Beherbergungsstätte, welches dann ja nun doch ein Hotel ist, welches auf dem freien Markt unter dem Namen Park Inn by Radisson agiert (mit diesem Namen verbindet man automatisch ein Hotel!) und eben nicht für die Werft genutzt wird, hat die sowieso schon angespannte Lage befeuert. Ein weiteres Hotel in der gleichen Größenordnung wird aus unserer Sicht nicht gebraucht und hätte nicht nur auf die Auslastungszahlen, sondern auch auf die Durchschnittsrate eine verheerende Auswirkung. Die Hotelkette, die dort angedacht ist, agiert im untersten Preisbereich und ist dafür bekannt, alle Konkurrenten zu unterbieten. Wismar hat zwar steigende Besucherzahlen, allerdings steigen seit Jahren die neuen Betten/Zimmer/Unterkünfte prozentual zum Anstieg der Gäste, was zur Folge hat, dass die prozentuale Durchschnittsauslastung sinkt. Die Stücke vom Kuchen werden also quasi für alle immer kleiner. Neue Kapazitäten bringen nicht automatisch neue Gäste mit sich, durch die vorhandenen Ferienwohnungen, deren Anzahl auch immer mehr geworden ist, ist der Markt für preiswertere Unterkünfte sowieso schon mehr als genug bedient.	Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar (3. Fortschreibung von Mai 2020) steht auf S. 129 geschrieben: „Ein Bedarf zur Ausweitung der Übernachtungskapazitäten besteht in einem zentralen Marktsegment. Das sind Ausbaupotenziale der Kategorie „Tourist“ und „Standart“‘. - Low Budget Hotels [..] - Bett und Bike (Fahrradtouristen) In Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen wird eine Erweiterung der Stellplatzkapazitäten der Wohnmobile empfohlen.“ Die Planungen auf dem HEVAG-Gelände stimmen also mit den Anforderungen des ISEK überein. Eine Hotelansiedlung wie B&B entspricht dem im ISEK als Ausbaupotential gekennzeichneten Segment. Dieses ist bisher in Wismar unterrepräsentiert. Zur Hotelauslastung steht in der aktuellen Tourismuskonzeption der Hansestadt Wismar (S. 9f.): „Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe blieb im genannten Zeitraum nahezu konstant, in 2018 stagnierte sie sogar und liegt derzeit bei rund **46%**, was an sich zwar kein ‚schlechter‘ Wert ist, aber dennoch im Blick behalten werden sollte.“ Die Kennziffern des Wismarer Beherbergungsmarktes sind denen vergleichbarer Städte (Rostock, Stralsund, Greifswald) sehr ähnlich. Die Situation ist für die bestehenden Hotelbetriebe nicht schlechter geworden. Auch aus Sicht der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar gibt es keinen Grund, B&B als Marktteilnehmer auszuschließen, zumal die von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar verabschiedeten Konzepte (ISEK, REK SUR, Tourismuskonzeption) dieser Ansiedlung nicht im Wege stehen. Zweifellos hat die Corona-Pandemie das Hotelgewerbe	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23	Auch die aktuelle Corona-Krise hat unsere Branche schwer getroffen, 2,5 Monate Schließzeit ohne Einnahmen, Wegfall aller Großveranstaltungen in 2020. Einheimische die durch die Krise kaum noch essen gehen, ausgefallene Familienfeiern und Hochzeiten. Busgruppenausfall von 100 % bis August und auch im Herbst sieht es in dieser Branche und in diesem Markt wirklich schlecht aus, sodass wir auch da nur mit 10% der Gäste rechnen, die normalerweise mit einem Bus Wismar besuchen. Kaum ausländische Gäste, wenig Geschäftsreisende. Die Tagungsbranche verändert sich aktuell extrem, Meetings werden immer öfter wie noch vor kurzem als TelKo oder Online-Meeting abgehalten. Auch in unserer Branche werden das nicht alle überlegen, wie drastisch sich das Auswirken wird, sehen wir dann im nächsten Winter, wenn kaum Umsätze generiert werden und keine Reserven mehr da sind, um die flauen Monate durchzustehen. Unserer Ansicht wären es viel sinnvoller, dort hochwertige Wohnungen, Büros oder Praxen zu planen, die weitaus mehr benötigt werden und wo ein echter Bedarf besteht. Egal, wo Räumlichkeiten für Praxen zur Verfügung gestellt werden, diese sind schnell vermietet und die Ärzte dort dann später gut frequentiert. Immer wieder gibt es auch den Hinweis, dass größere Wohnungen in Wismar fehlen, die durchaus auch etwas teurer sein dürfen, da es eben auch Neuzugang von Bevölkerung gibt, die natürlich geeignete Lebensumstände suchen, um hier sesshaft zu werden, nur mit solchen Wohnungsangeboten können wir auch Führungskräfte nach Wismar bekommen, die in vielen Firmen benötigt werden.	hart getroffen. Corona ist ein Jahrhundertereignis mit schweren wirtschaftlichen Folgen. Jedoch wird nicht erkannt, dass eine mögliche coronabedingte wirtschaftliche Schieflage in der Branche durch die Umsetzung der Planung verschärft wird. Wie bereits angesprochen ist ein preisgünstiges Hotel wie B&B – welches geplant ist anzusiedeln – bisher in Wismar unterrepräsentiert. Es spricht somit einen anderen Kunden an, als es die bereits etablierten Hotels machen. Auch ist nicht davon auszugehen, dass die vielen Touristen mit Rückgang der Pandemie aus Wismar fernbleiben werden. Aktuell kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Hotel eröffnet wird, bevor die Pandemie unter Kontrolle ist und „Normalität“ zurückgekehrt ist. Insofern sind die coronabedingten Auswirkungen auf die Brache nicht mit der vorliegenden Planung in Verbindung zu bringen. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Die Anregungsträgerin hat sich augenscheinlich sehr genau mit den Bauleitplanunterlagen auseinandergesetzt. Somit dürfte ihr nicht entgangen sein, dass eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv ist. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23	Leider gibt es keinerlei Ambitionen, die beiden Gebäude des Gaswerkes, welche als Denkmal ja gut in das Gesamtbild der Stadt passen würden, als Besonderheit zu	in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Die Hinweise und Ansicht der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen. Zudem wird festgestellt, dass das Baudenkmal Schweriner Straße 17 erhalten und in die Planung einbezogen wurde.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23	erhalten und in das städtebauliche Konzept einzubeziehen. Ein schlichter Neubau so dicht an der Altstadt ist schon als Bauschande zu bezeichnen. Gerne stehen wir für konstruktive Gespräche zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24	**Bürger 24 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 23. Juli 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung möchte ich mich mit Bezug auf das HEVAG Gelände äußern. Es ist mir nicht verständlich, warum statt eines modernen Wohnquartiers ein neues Shoppingcenter auf dem ehemaligen HEVAG Gelände entstehen soll. Südlich der Altstadt, Friedenshof und Rothentor, gibt es bereits sehr viele Einkaufsmöglichkeiten. Mit dem neu entstehenden Markt in der Hans - Grundig-Straße / Erich - Weinert - Promenade kommt demnächst eine weitere Einkaufsmöglichkeit dazu, die ein Vollsortiment anbietet. Das Promenadencenter in der Kapitänspromenade steht seit vielen Jahr leer und wird nicht genutzt. Außerdem ist stark zu befürchten, das mit einem so großen Einkaufskomplex viel Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen wird. Was wird aus den Verkaufsflächen und Geschäften, wenn die Inhaber dort aufgeben müssen oder auch weiter in die Peripherie ziehen? Innenstädte, welche nur aus Telekommunikationsfilialen, Ketten- und Billigläden bestehen sind weder für Touristen noch für einheimische Bürger attraktiv und schlechte Beispiele gibt es genug.	Kenntnisnahme. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat sowohl mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem darauf aufbauenden Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen benannt. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24		sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden. Der Planstandort ist im regionalen Einzelhandelskonzept von 2012 bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24		Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen.	
	Was wird aus der Fläche in der Schweriner Straße, wenn der EDEKA - Markt ins HEVAG Gelände umzieht? Bleibt die Fläche dann auch viele Jahre leer?	Die Hansestadt Wismar hat bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Wert daraufgelegt, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Es geht also nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24	Durch den Bau eines weiteren öffentlichen Parkplatzes in der Peripherie der Altstadt wird der Parksuchverkehr in der Altstadt nicht verringert und der Altstadtring nicht entlastet. Für Berufstätige, die in der Innenstadt arbeiten ist der Parkplatz zu weit entfernt und die Anbindung über die Bürgermeister - Haupt - Straße aufgrund der Verkehrsführung sehr unattraktiv. Nicht einmal der Parkplatz am Weidendamm ist ausgelastet, vom Parkhaus am Hafen gar nicht zu reden. Mit dem Bau dieser Parkplätze wird nur noch mehr Boden in unserer Stadt versiegelt und die Probleme bei weiteren Starkregenereignissen (mit denen in den nächsten Jahren vermehrt zu rechnen ist) potenzieren sich. Bereits in diesem Jahr reichte die Überschwemmungszone bis ans Hochschulgelände.	Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist. Entsprechende Gespräche werden geführt. Die Nachnutzung des Edeka-Marktes am Hansehof kann jedoch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Dieser städtebauliche Bereich wird planungsrechtlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer Damm" geregelt. Im Bereich südlich der Altstadt werden unbestritten Parkplätze benötigt. U.a. entfallen mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Das Parkhaus am Hafen deckt nur den Bedarf im Norden und stellt zudem eine andere Kategorie des ruhenden Verkehrs dar. Der geplante Parkplatz-Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24		Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Auch weist das Feuchtbiotop Kuhweide als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben, innerhalb und angrenzend des Plangebietes, besitzen zudem ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte.	
	In Zeiten des Klimawandels ist das Fällen eines jeden einzelnen Baums unklug, da er nicht mehr als Sauerstoffproduzent zur Verfügung steht. Für dieses Shoppingcenter, den Parkplatz und den Wohnmobilstellplatz wird ein fast durchgehender Grüngürtel um den Altstadtring unterbrochen, der am Köppernitztal beginnt und bis zum Mühlenteich reicht.	Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24	Ich hoffe, die Planung wird noch einmal überdacht und im Sinne der der Bürger der Stadt und nicht an den Wünschen eines Investors ausgerichtet.	Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die zu fällenden Einzelbäume werden im Plangeltungsbereich mind. 1:1 ersetzt und das Drewes Wäldchen und die Grünflächen um die Baugebiete herum werden erhalten sowie planungsrechtlich gesichert. Auch wenn die Plangeberin (Hansestadt Wismar) erfreut darüber ist, nach etwa 25 Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Altlastensituation im Plangebiet annimmt und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte, obliegt die Planungshoheit und die Entscheidung über den Erlass der Bauleitplanung uneingeschränkt der Hansestadt Wismar. Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept ist somit nicht ausschließlich das Konzept des Investors, sondern wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als städtebauliches Ziel verfolgt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 25	**Bürger 25 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. August 2020** Mit diesem Schreiben möchte ich gern Ihnen mitteilen, dass ich die Bebauungspläne der Stadt Wismar bzw. der Investoren hiermit ablehne! Begründung: Auf der vorgesehenen Fläche, die zum großen Teil Naturfläche ist, sollen 138 Bäume gefällt werden, davon allein eine große Anzahl wegen der Errichtung einer Lärmschutzwand. Die benachbarte Kuhweide, bei der ein Stück für die Bauaktivitäten abgetrennt werden soll, ist ein wunderbares Natur- und Grüngebiet in der Stadt Wismar. Es ist geplant, einen Eingriff in den Biotop Kuhweide vorzunehmen. Die Folge sind Bodenversiegelung, Störung des Gleichgewichtes von Wasserhaushalt und weitere Konsequenzen.	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass es sich vorliegend um den Bebauungsplan Nr. 68/17 sowie die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt, zu denen die Anregungsträgerin Stellung nehmen kann. Die Planungshoheit liegt bei der Hansestadt Wismar und nicht bei einem Investor. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 25		westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Auch werden im Bebauungsplan Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Auch soll nicht unerwähnt bleiben, dass es sich bei der HEVAG-Fläche um einen früheren Gaswerksstandort handelt, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 25	Es soll ein Shopping-Center gebaut werden. Ich bin der Meinung ein Shopping -Center brauch es nicht an dieser Stelle. Das würde zum Nachteil der kleinen Läden, die für Einheimische wie Besucher der Stadt einen großen Reiz und Anziehungskraft haben, und weiter auskommend existieren müssen. Wollen Sie ein Aussterben der Innenstadt bewirken? Ich möchte das nicht, zumal demnächst die Situation von Geschäften im Innenstadtbereich aufgrund von Corona auf absehbare Zeit noch schlechter wird. Diesem gilt es entgegenzuwirken.	unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Auswirkungen auf den Baumbestand ergeben sich aus der Bodensanierung sowie der Nutzungsänderung in dem Bereich und gehen nicht auf Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zurück. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden. Der Planstandort ist im regionalen Einzelhandelskonzept von 2012 bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 25	Ein Möbelgeschäft an dieser Stelle erachte ich als gänzlich überflüssig. Ein Wohnmobilpark ist noch absurder, weil die Wohnmobilfreunde doch in der Hafengegend doch ein viel besseres und interessanteres Umfeld haben, was jeder einsehen wird, der touristisch unterwegs ist. Moderne Stadtplanung nimmt Rücksicht auf Natur, d.h. Bäume, Tiere u.ä., und in von Niveau geprägten Städten wird das einkalkuliert und beachtet.	des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Zutreffend ist, dass die Corona-Pandemie den stationären Einzelhandel weltweit vor enorme Herausforderungen stellt und viele (Non-Food-) Einzelhändler mit deutlichen Umsatzrückgängen zu rechnen haben und in deren Folge eine Insolvenz unvermeidbar sein wird. Corona ist ein Jahrhundertereignis mit schweren wirtschaftlichen Folgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden jedoch überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente am Planstandort zulässig sein, deren Absatz nicht einbrechen wird. Aus der Corona-Pandemie zu schließen, dass keine Expansion im stationären Einzelhandel in Wismar mehr möglich sein sollte, wird zudem an den Konsumentenbedürfnissen der Wismarer Bevölkerung vorbeigehen. Es wird festgestellt, dass das Sortiment „Möbel“ nicht zentrenrelevant ist und der Vertrieb von Möbeln somit keine negativen Auswirkungen auf den Innenstadtbereich hätte. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt hingegen voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 25		Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesen Belangen findet im Umweltbericht und im Artenschutzbericht statt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zudem durch im Bebauungsplan benannte Maßnahmen ausgeglichen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	**Bürger 26 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68/17 haben 1. die Zweite Schröder Grundstücksgesellschaft mbH, SC Winsen/Luhe, vertreten durch die Geschäftsführer xxx und xxx, Von-Somnitz-Ring 4, 21423 Winsen/Luhe, und 2. die Familien-GbR Rothfos, Hamburg, bestehend aus den Gesellschaftern xxx und xxx, Hofweg 58, 22085 Hamburg, mich mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Die mir erteilten Vollmachten werde ich nachreichen. Die Zweite Schröder Grundstücksgesellschaft mbH ist Eigentümer des Grundstücks Schweriner Straße 20 in Wismar. Die Familien-GbR Rothfos ist Eigentümer des Grundstücks Schweriner Straße 24 in Wismar. Beide Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereichs des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans. Sie liegen aber in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets und sind von den Auswirkungen dieses Planes unmittelbar betroffen. Beide Grundstücke werden gewerblich genutzt und gehören zu dem in den vorliegenden Einzelhandelsgutachten mehrfach erwähnten Nahversorgungszentrum „Hansehof“. Auf dem Grundstück Schweriner Straße 20 befindet sich u. a. ein Netto-Markt. Im Namen der Zweiten Schröder Grundstücksgesellschaft mbH und im Namen der Familien GbR Rothfos sind hiermit gegenüber dem zurzeit ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68/17 folgende	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die Vollmachten am 11. August 2020 beim Bauamt der Hansestadt Wismar eingingen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	Einwendungen zu erheben: 1) Das dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegende planerische Konzept sieht unter anderem vor, Nutzungen, die zurzeit auf dem Grundstück meiner Mandanten ausgeübt werden, zu verlagern. Wie den vorliegenden Gutachten zu entnehmen ist, soll durch die in dem vorgesehenen Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen unter anderem die Verlagerung des Edeka-Marktes von dem Grundstück Schweriner Straße 24 in das Plangebiet ermöglicht werden. Die Gutachten gehen weiter von der Erwartung aus, dass dann der Netto-Markt seinen bisherigen Standort Schweriner Straße 20 verlassen und (möglicherweise) auf das Grundstück Schweriner Straße 24 umziehen wird. In der im Auftrag der Hansestadt Wismar erstellten Städtebaulichen Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker + Kruse (Endbericht) vom November 2018 wird auf Seite 67 ausdrücklich empfohlen, für den bisherigen Standort des Netto-Marktes, also für das Grundstück Schweriner Straße 20, „eine mögliche nahversorgungsrelevante Folgenutzung auszuschließen". Dazu ist in rechtlicher Hinsicht Folgendes zu bemerken: a) Das Städtebaurecht gilt grundsätzlich als „wettbewerbsneutral'. Soweit die die Beeinflussung von Wettbewerbs- und Marktverhältnissen nur als Nebenfolge einer städtebaulichen Planung eintritt, gehört sie in der Regel nicht zu dem für die Planung wesentlichen Abwägungsmaterial. Anders ist es aber, wenn eine Beeinflussung von Wettbewerbs- und Marktverhältnissen nicht nur als Nebenfolge einer städtebaulichen Planung eintritt, son-	Es wird bestätigt, dass die Absicht besteht, den Edeka-Markt auf in das Plangebiet westlich der Schweriner Straße zu verlagern. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 2.500 m² anzusiedeln. Zutreffend ist, dass das Städtebaurecht grundsätzlich „wettbewerbsneutral“ ist und keine aktive und zielgerichtete Beeinflussung von Wettbewerbs- und Marktverhältnissen zum Gegenstand hat. Den Bebauungsplanunterlagen ist zu entnehmen, dass die geplanten Verkaufsflächen bzw. Sortimente in der Wirkungsanalyse von Junker + Kruse teilweise ohne Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen abgelehnt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	dern die Planung zielgerichtet Wettbewerbs- und Marktverhältnissen steuert. Soweit das der Fall ist und die Planung auch gezielt den Wünschen und Interessen einzelner Marktteilnehmer Rechnung trägt, können die berechtigten Interessen der von solchen Entscheidungen unmittelbar betroffenen Unternehmen nicht unberücksichtigt bleiben. Meine Mandanten haben sich mit ihren in der Vergangenheit getroffenen Investitionsentscheidungen auf eine bestimmte städtebauliche und bauplanungsrechtliche Situation eingestellt. Daraus ergibt sich zwar kein unbedingter Rechtsanspruch darauf, dass Veränderungen dieser Situation unterbleiben müssen. Eine städtebauliche Planung, die eine erhebliche Verschlechterung der Marktposition der Grundstücke meiner Mandantinnen nicht nur als unbeabsichtigte Nebenfolge herbeiführt, sondern zielgerichtet anstrebt, ohne die berechtigten Interessen meiner Mandantinnen an der Fortführung der bisherigen Nutzung und an der Aufrechterhaltung der dafür maßgeblichen Randbedingungen in der Abwägung mit dem gebotenen Gewicht zu berücksichtigen, wäre abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig. Das gilt insbesondere dann, wenn - wie es hier der Fall ist - die Planung gezielt darauf ausgerichtet ist, zu Gunsten von Unternehmen, mit denen meine Mandantinnen Mietverträge abgeschlossen haben, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass diese Mieter in andere Mietobjekte umziehen und Mietverhältnisse mit meinen Mandantinnen beenden. Es ist nicht erkennbar, dass ein solcher Eingriff in bestehende Nutzungsstrukturen, der mit erheblichen Nachteilen für die berechtigten Interessen meiner Mandantinnen als Eigentümer der zurzeit von Einzelhandelsunternehmen genutzten Immobilien verbunden wäre, durch besondere städtebauliche Gründe	wurden. Die ursprünglich geforderte Ableitung von Flächenpotenzialen für den Standort auf Basis der Analyse von Defiziten und Entwicklungspotenzialen als Ergebnis einer gesamtstädtischen Analyse hat nicht stattgefunden. Um eine aktive Beeinflussung von Markt- und Wettbewerbsverhältnissen ausschließen zu können und mit dem Reglungsmöglichkeiten des Städtebaurechts konform zu bleiben, hatte sich die Hansestadt Wismar dazu entschieden, dass der Bebauungsplan nicht auf dem von ihm zitierten Gutachten der Gesellschaft Junker + Kruse („Städtebauliche Wirkungsanalyse – Endbericht vom November 2018) basieren wird, sondern vielmehr auf dem Gutachten der Gesellschaft GMA, die ihre Ergebnisse zur städtebaulichen Verträglichkeit im Februar 2020 vorgelegt hat. Das Gutachten der GMA schließt eine nahversorgungsrelevante Folgenutzung für den Netto-Standort an der Wismarer Schweriner Straße (siehe S. 7) keineswegs aus. „… In Anlehnung an die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes plant der Vorhabenträger, die benachbarten Anbieter Aldi (Bürgermeister-Haupt-Straße) und Edeka (bestehendes Nahversorgungszentrum Hansehof) in das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen zu verlagern und zu erweitern. Anschließend könnte der im nördlichen Bereich des derzeitigen Nahversorgungszentrums Hansehof gelegene Netto-Markt auf die bisherige Edeka-Fläche verlagert und zukunftsfähig aufgestellt werden. …“ Mitnichten ist insofern für den Standort Schweriner Straße die Rede, dass hier keine nahversorgungsrelevante Folgenutzung etabliert werden soll. Im Gegenteil, die Gutachter der GMA haben sogar präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Der Vorwurf, dass mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans die berechtigten Interessen der Mandantinnen des Einwenders in unzulässiger Weise beschnitten werden, hält einer Überprüfung nicht stand.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	gerechtfertigt werden könnte. Es ist auch nicht erkennbar, dass die berechtigten Interessen meiner Mandantinnen überhaupt ausreichend erkannt und in der bisher vorgenommenen Abwägung berücksichtigt worden wären. b) Der in dem vorliegenden Gutachten (Städtebauliche Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker + Kruse vom November 2018) auf Seite 67 für das im Eigentum meiner Mandantin Zweite Schröder Grundstücksgesellschaft mbH stehe Grundstück Schweriner Straße 20 ausdrücklich empfohlene Ausschluss einer nahversorgungsrelevanten Folgenutzung könnte von meiner Mandantin keinesfalls hingenommen werden. Ein solcher Ausschluss wäre ein Eingriff in eine zulässige und tatsächlich ausgeübte Nutzung. Deshalb würde ein solcher Ausschluss selbst dann, wenn er rechtmäßig festgesetzt würde, dazu führen, dass meine Mandantin einen Anspruch auf Entschädigung für die durch diesen Ausschluss bewirkte Minderung des Grundstückswerts hätte (§ 42 BauGB). Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans erfasst zwar mit seinem Geltungsbereich die Grundstücke meiner Mandantinnen nicht und sieht deshalb einschränkende Nutzungsfestsetzungen für diese Grundstücke nicht vor. Da aber das Gutachten, welches dem mit dem Bebauungsplan verfolgten Konzept zu Grunde liegt, solche einschränkenden Festsetzungen ausdrücklich empfiehlt, muss davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplans, der solche Festsetzungen enthält, entweder bereits jetzt beabsichtigt ist oder jedenfalls die Folge einer Inkraftsetzung des Bebauungsplans auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs sein wird. Es ist schwer vorstellbar, dass die Stadt einerseits den Bebauungsplan entsprechend dem vorliegenden Entwurf in Kraft setzt, aber andererseits	Um ein aktive Beeinflussung von Markt- und Wettbewerbsverhältnissen ausschließen zu können und mit dem Reglungsmöglichkeiten des Städtebaurechts konform zu bleiben, hatten sich die Hansestadt dazu entschieden, dass der Bebauungsplan nicht auf dem von ihm zitierten Gutachten der Gesellschaft Junker + Kruse („Städtebauliche Wirkungsanalyse – Endbericht vom November 2018) basieren wird, sondern vielmehr auf dem Gutachten der Gesellschaft GMA, die ihre Ergebnisse zur städtebaulichen Verträglichkeit im Februar 2020 vorgelegt hat. Das Gutachten der GMA schließt eine nahversorgungsrelevante Folgenutzung für den Netto-Standort an der Wismarer Schweriner Straße (siehe S. 7) keineswegs aus. „… In Anlehnung an die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes plant der Vorhabenträger, die benachbarten Anbieter Aldi (Bürgermeister-Haupt-Straße) und Edeka (bestehendes Nahversorgungszentrum Hansehof) in das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen zu verlagern und zu erweitern. Anschließend könnte der im nördlichen Bereich des derzeitigen Nahversorgungszentrums Hansehof gelegene Netto-Markt auf die bisherige Edeka-Fläche verlagert und zukunftsfähig aufgestellt werden. …“ Mitnichten ist insofern für den Standort Schweriner Straße die Rede, dass hier keine nahversorgungsrelevante Folgenutzung etabliert werden soll. Im Gegenteil, die Gutachter der GMA haben sogar präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Der Vorwurf, dass mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans die berechtigten Interessen der Mandantinnen	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	den Empfehlungen des Gutachters, die die Randbedingungen und die Auswirkungen dieses Bebauungsplans betreffen, unbeachtet lässt. Die Nichteinbeziehung der Grundstücke meiner Mandantinnen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans beruht möglicherweise auf der - nicht ausgesprochenen – Absicht, einen gesonderten Bebauungsplan, der einschränkende Nutzungsfestsetzungen für das Grundstück Schweriner Straße 20 (und möglicherweise auch für das Grundstück Schweriner Straße 24) enthält, erst dann aufzustellen, wenn die derzeitigen Mieter dieser Einzelhandelsobjekte aufgrund der Folgewirkungen der Inkraftsetzung des vorliegenden Bebauungsplans die Mietverhältnisse beendet haben. Dem liegt möglicheiweise die Erwägung zu Grunde, dass Entschädigungsansprüche vermieden werden können, wenn Nutzungseinschränkungen erst in einem Zeitpunkt festgesetzt werden, in dem eine Nutzung tatsächlich bereits aufgegeben ist. Diese Erwägung wäre aber rechtlich eindeutig fehlerhaft. Der Bestandsschutz für die ausgeübte Nutzung entfällt nicht in dem Zeitpunkt, in dem ein bestimmter Mieter das Objekt verlassen hat. Der Bestandsschutz würde auch dann nicht entfallen, wenn es zu einem zeitweiligen Leerstand käme. Der Bestandsschutz für die ausgeübte Nutzung bliebe auch in einer solchen Situation erhalten, und zwar nicht nur in bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Hinsicht, sondern auch in entschädigungsrechtlicher Hinsicht. c) Der vorliegende Entwurf lässt die vorstehenden Fragen, die die Grundstücke meiner Mandantinnen betreffen, völlig offen, obwohl es auf der Hand liegt und in dem	des Einwenders in unzulässiger Weise beschnitten werden, hält einer Überprüfung nicht stand. Die höchstspekulativen Einwendungen zu möglichen Absichten der Hansestadt Wismar sind weder zielführend noch zutreffend. Ein Aufstellungsbeschluss für einen steuernden Bebauungsplan im Bereich des Hansehofs wurde nicht gefasst. Für den Bereich Schweriner Straße 24 gelten heute bereits die planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer Damm". Ein Beschluss, den VEP zu ändern wurde ebenfalls nicht gefasst. Wenn der Grundstückseigentümer einen Bedarf zur B-Planänderung aufzeigt, wird die Stadt sich gegen Gespräche hierzu nicht verschließen. Jedoch ist festzuhalten, dass der Grundstückseigentümer mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Entwicklung planungsrechtlich nicht eingeschränkt wird. Soweit der Einwendungsführer darauf hinweist, dass der für „sein“ Grundstück bestehende Bestandsschutz nicht durch eine mögliche Nutzungsaufgabe verloren geht, ist dies grundsätzlich zutreffend. Die Wirkung der für eine Nutzung erteilten Baugenehmigung wird durch die Aufgabe der Nutzung nicht berührt. Die Frage möglicher Entschädigungsansprüche bei einer Überplanung der Grundstücke des Einwendungsführers ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, sondern wäre im Falle der Überplanung des Grundstückes Gegenstand der Abwägung in diesem Bebauungsplan Aufstellungsverfahren. Wie aber bereits mitgeteilt, wurde ein solches förmliches Bauleitplanverfahren bislang nicht eingeleitet und ein Bedarf zur Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht aufgezeigt. Gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) wird der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Hansehof eingestuft, für den als Entwicklungsziel u. a. die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	zu Grunde liegenden Gutachten auch ausdrücklich erörtert wird, dass die Realisierung des Bebauungsplans erhebliche Auswirkungen auf diese Grundstücke haben wird. Damit verstößt der Bebauungsplan in der im Entwurf vorliegenden Fassung zugleich auch gegen das planungsrechtliche Konfliktbewältigungsgebot. Ein Bebauungsplan, der derartige Probleme herbeiführt, muss die daraus entstehenden Konflikte auf der Grundlage einer gerechten Abwägung der Belange aller Beteiligten bewältigen und lösen. Es ist planerisch verfehlt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans so festzulegen, dass Grundstücke, die von den Auswirkungen des Bebauungsplans in erheblicher Weise betroffen sind, außerhalb des Geltungsbereichs verbleiben. Der Konflikt bleibt damit unbewältigt. Es ist erst recht planerisch verfehlt, die berechtigten Interessen der Eigentümer der Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, die aber von den Auswirkurigen des Bebauungsplans unmittelbar und in schwerwiegender Weise betroffen sind, in der städtebaulichen Abwägung außer Betracht zu lassen.	zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes HEVAG-Gelände, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den per spektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters) aufgeführt ist. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar. Für die Hansestadt Wismar geht es bei dem Nahversorgungszentrum städtebaulich nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Dennoch wird festgestellt, dass das Gebot der Konfliktbewältigung für städtebauliche Auswirkungen einer Planung gilt. Im vorliegenden Fall wird die Realisierung der Planung wettbewerbliche Auswirkungen auf den be-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	2. Unabhängig von den vorstehend genannten Punkten, die die Belange meiner Mandantinnen betreffen, weist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans gravierende rechtliche Fehler auf. Der Entwurf sieht Festsetzungen vor, die mit den sich aus der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ergebenden Anforderungen nicht vereinbar sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18 - einen Bebauungsplan, mit dem ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum festgesetzt worden ist, für insgesamt unwirksam erklärt, weil es für die in dem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung, mit der die Anzahl zulässiger Vorhaben begrenzt worden ist, keine Rechtsgrundlage gibt. Im Einzelnen hat das Bundesverwaltungsgericht dazu in der Begründung seiner Entscheidung Folgendes ausgeführt: „§11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO scheidet als Rechtsgrundlage aus. §11 Abs. 2 Satz 1 BauNV0 greift mit der Vorgabe, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind, das Regelungsmuster der §§2 bis 10 BauNVO auf. Darstellung und Festsetzung der Zweckbestimmung haben für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Aufgabe, die für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt (BVerwG, Urteile vom 18. Februar 1983 - 4 C 18.81 - BVerwGE 67, 23 <24> und vom 28. Mai 2009 - 4 CN 2.08 - BVerwGE 134, 117 Rn. 14). Sie dienen dazu, die Funktion des Sondergebiets festzulegen. Welche Vorhaben im Sondergebiet konkret zulässig sein sollen, ist nach dem Vorbild der Absätze 2 ff. der §§ 2 bis 10 BauNVO als Art der Nutzung festzusetzen (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/	nachbarten Standort haben. Die Bewältigung wettbewerblicher Konflikte ist allerdings nicht Aufgabe des Städtebaurechts. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung widerspricht nicht der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (4 CN 8.18). Gegenstand der textlichen Festsetzungen ist ein Einkaufszentrum. Dieses ist „das Vorhaben“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Die innerhalb des Vorhabens aufgelisteten zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind Bestandteile dieses Vorhabens. Sie sind darüber hinaus einzelnen Bauabschnitten zugeordnet. Selbst wenn man den einzelnen Einzelhandelsbetrieb als Vorhaben ansehen wollte, gäbe es jeweils nur ein vorhabengeeignetes Grundstück im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vergleiche hierzu auch VGH Mannheim, Beschluss vom 12.08.2020, Aktenzeichen: 3 S 1113/20).	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2019, § 11 BauNV0 Rn. 29). Das Schema, dass die §§ 2 bis 10 BauNVO prägt, darf die Gemeinde beim Zugriff auf § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nicht verlassen. (1) Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt euch nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässigen Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn die Zweckbestimmung, wie dies bei Gebieten für Einkaufszentren nach § 11 Abs, 2 Satz 2 BauNVO der Fall ist, einen Anlagen- und Betriebsbezug unmittelbar herstellt. (2) Als Bestimmung der Art der Nutzung eines sonstigen Sondergebiets ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben ebenfalls nicht möglich. Im Rahmen des § 11 BauNVO unterliegt die Gemeinde zwar geringeren Beschränkungen als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Sie ist weder an bestimmte Nutzungsarten noch gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO an die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO gebunden. Vielmehr liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei ihr (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 16). Sie muss aber die vorhabenbezogene Typisierung beachten, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt. Die Absätze 2 und 3 der §§ 2 bis 9 BauNVO differenzieren danach, welche Vorhaben (Anlagen, Betriebe und sonstige Einrichtungen) auf den überplanten Flächen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Ähnliches gilt für die		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	in § 10 BauNVO geregelten Sondergebiete, die der Erholung dienen (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 a.a.O. Rn. 15). Die nummerische Beschränkung zulässiger Anlagen trägt zur Kennzeichnung der Art der zulässigen Nutzung nichts bei. Sie qualifiziert nicht einen Anlagentyp (hier: den Typ des Einkaufszentrums), sondern quantifiziert Nutzungsoptionen. Solche Kontingentierungen von Nutzungsmöglichkeiten lässt die Baunutzungsverordnung nur in wenigen, ausdrücklich geregelten und hier nicht einschlägigen Ausnahmefällen zu (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 17). bb) Andere Rechtsgrundlagen sind nicht ersichtlich. Die Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben ist nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO als Bestimmung des Maßes der zulässigen Nutzung zulässig; denn sie ist nicht mit Hilfe einer der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameter, etwa der Grundfläche oder der Geschossfläche, vorgenommen worden.“ Mit diesen sich aus der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung ergebenden Grundsätzen ist der hier vorliegende Planentwurf nicht vereinbar. Der Entwurf sieht die ausdrückliche Festsetzung vor, dass für die verschiedenen zugelassenen Einzelhandelsbranchen bzw. Sortimente jeweils nur ein Betrieb zulässig ist. Eine derartige Festsetzung verstößt ganz offensichtlich gegen die Grundsätze, die sich aus den vorstehenden genannten Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts ergeben. Darüber hinaus ergibt sich ein weiterer Rechtsfehler aus der vorgesehenen Festsetzung, nach der auf bestimmte Branchen bzw. Sortimente maximal eine Verkaufsfläche entfallen darf, die einem bestimmten relativen Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Eine derartige Festsetzung ist nach den Grundsätzen, die sich aus	Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl beschreibt einzelne Nutzungen innerhalb des festgesetzten Vorhabens „Einkaufszentrum“ und ist daher geeignet, die Nutzung des Einkaufszentrums zu konkretisieren. Auch die Festsetzung von Sortimenten, die nur alternativ, aber nicht kumulativ angeboten werden dürfen, verstößt nicht	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - ergeben, nur für Grundstücke zulässig, auf denen nur ein Vorhaben in Betracht kommt. Das ist hier nicht der Fall. Die Festsetzung ist unzulässig, weil durch die Relation der Verkaufsfläche zur überbaubaren Grundstücksfläche keine Nutzungsart im Sinne der Baunutzungsverordnung bezeichnet wird. Soweit für bestimmte Branchen bzw. Sortimente mehrere Vorhaben möglich sind, verstößt auch die Festsetzung einer Summe der maximalen Verkaufsflächen gegen die sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - ergebenden Grundsätze. Insgesamt kann der Bebauungsplan auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs nicht in rechtmäßiger Weise in Kraft gesetzt werden.	gegen die in der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 festgestellten Rechtsgrundsätze. Der Austausch von bestimmten Sortimenten innerhalb eines Einkaufszentrums lässt seine Identität als Vorhaben unberührt. Insoweit trägt die Festsetzung dem Bedarf nach einer gewissen Flexibilität des Vorhabens Rechnung. Rechtliche Bedenken bestehen hiergegen nicht. Der Plangeberin sind keine Belange bekannt, die einer rechtmäßigen Inkraftsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen würden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 27	**Bürger 27 – anonymisiert (Sammelstellungnahme) Stellungnahme vom 03. August 2020** Als Einzelhändler in der Wismarer Innenstadt lehne ich das Vorhaben Verkaufsfläche außerhalb der Innenstadt, als direkte Konkurrenz zur Innenstadt, zu schaffen ab. Ein Wohnquartier ist die deutlich bessere Nutzung.	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat sowohl mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem darauf aufbauenden Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen benannt. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 27		ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Das geplante Einkaufszentrum stellt einen städtebaulich integrierten Standort südlich der Altstadt dar, der an die im Einzelhandelskonzept 2012 definierte Hauptlage der Innenstadt anschließt. Der Standort ist im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 27		Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Sowohl die Hansestadt Wismar, als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Hierzu wurden mit den rechtsverbindlichen Festlegungen für den Bebauungsplan entsprechende Weichen gestellt. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nach den Gutachern der GMA aus Hamburg nicht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen.	
	Spontan haben einige Händler Kollegen durch Unterschrift (in der Anlage) meine Meinung zu dem Vorhaben unterstützt. Aus Zeit Gründen habe ich nur einige Händler in der Innenstadt befragt. Von den Befragten haben fast alle unterschrieben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterschriftensammlung liegt der Hansestadt Wismar vor. Dem Unterschriftenblatt ist folgender Wortlaut den Unterschriften vorgelagert zu entnehmen: *„Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB* *Änderung des Flächennutzungsplanes HEVAG Gelände, Drewes Wäldchen, Schweriner Str., Bürgermeister -Haupt Str., geschützter Biotop Kuhweide* *Veröffentlicht im Standanzeiger Sonderausgabe 06.06.2020*	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 27		*Die Unterzeichneten sprechen sich gegen das städtebauliche Konzept zum ehemaligen HEVAG Gelände (Entwurf vom 06.04.2020) Quelle peko GmbH aus.* *Ein neues Shopping-Center mit 12.000m² Fläche ist nicht zu vertreten, da es eine unnötige Konkurrenz zu den Geschäften und vorhandenen Verkaufsflächen in der Altstadt darstellt. Diese Konkurrenz birgt die Gefahr des zukünftigen vermehrten Leerstandes von Gewerbeflächen im Stadtzentrum."* Auf die Bedenken der Unterzeichner dieses Anschreibens wurde bereits eingegangen. Zu ergänzen ist noch, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²).	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	**Bürger – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Im endenden Zeitraum der Auslegung habe ich mich am 30.07.2020 im Bauamt und zuvor sporadisch im WEB mit den vielfältigen Unterlagen auseinandergesetzt. Den Zeitpunkt wählte ich u.a., weil ich annahm, nun eine aktuelle Stellungnahme des Forstamtes vorfinden zu können, als die, die eine Ablehnung wegen unzulässiger Waldumwandlung formuliert. In der Begründung wird das Forstamt aufgefordert, eine Stellungnahme „ob Stellplätze und Nebenanlagen im Waldbestand…zugelassen werden“ abzugeben. Eine solche Stellungnahme lag mir am 30.07.2020 nicht vor.	Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monates auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen. Der Gesetzeswortlaut des § 3 Abs. 2 BauGB stellt in Satz 1 auf die "bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" ab. In § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB spricht der Gesetzgeber von den umweltbezogenen Informationen, „die verfügbar sind“. Soweit sich die Literatur mit dieser Begriffsbestimmung befasst, geht sie von Folgendem aus: *"Die Stellungnahmen müssen bereits vorliegen. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die umweltbezogenen Stellungnahmen - insbesondere der Fachbehörden - bereits vor dem förmlichen Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung einzuholen, um diese auslegen zu können (vgl. BT-Drs. 15/2250, Seite 44: Battis/Krautzberger/Löhr § 3 BauGB, Rdn. 20). Dem Informationsinteresse der Öffentlichkeit an umweltbezogenen Stellungnahmen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt eingehen, wird dadurch genüge getan, dass nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung zu erfolgen hat, wenn sich aus der Stellungnähme wesentliche Änderungen der Planung oder des Umweltberichtes ergeben (so ausdrücklich: Spannowsky/Uchtritz in: BeckOK § 3 BauGB, Rdn. 64)."* Damit kann davon ausgegangen werden, dass jedenfalls solche umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, die der Stadt erst nach Beginn der Offenlage zugehen, im Rahmen der Offenlage nicht	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28		bereitgestellt werden müssen. Die Stellungnahme des Forstamtes ging zu einem Zeitpunkt ein, als die Öffentlichkeitsbeteiligung bereits lief. Es wird jedoch mitgeteilt, dass die Forstbehörde die angefragte Waldumwandlung in Aussicht stellte. Dazu, ob Stellplätze und Nebenanlagen im Waldabstand zulässig sind, wurde sich hingegen nicht geäußert. Dies wohl auch vor dem Hintergrund, dass die Genehmigung auf Waldumwandlung eben erst in Aussicht gestellt und noch nicht erteilt wurde. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist.	
	Ich schicke voraus, dass mir die Entwicklung Wismars sehr am Herzen liegt und ich mich aus dem Grunde verpflichtet fühle, als Bürger dieser Stadt meine Sicht auf die Planungen kund zu tun! In den folgenden Ausführungen kann ich mich nicht zu allen Positionen der Hansestadt, der Gutachten, Stellungnahmen oder anderer Beteiligungen weitreichend äußern – das würde den Rahmen sprengen.	Kenntnisnahme.	
	Baugrund Jeder weiß, dass die Beschaffenheit eines Baugrundes Planungsvorhaben entscheidend beeinflusst und vornehmlich deren Ergebnisse mitbestimmt.	Kenntnisnahme.	
	Zunächst zitiere ich einen Auszug von IPCC-Untersuchungen: „Auf der Grundlage einer semi-empirischen Modellsimulation wurde der Anstieg des Meeresspiegels bis 2100	Das Zitat des Weltklimarates wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	um 0,5 bis 1,4 m berechnet. Dieser Wert übersteigt deutlich die IPCC Berechnungen. Dafür spricht, dass der Meeresspiegel gegenwärtig bereits um 3,1 cm pro Jahrzehnt steigt. Andere Untersuchungen über die letzten 1000 Jahre haben jedoch gezeigt, dass es zwischen der mittleren globalen Temperatur und dem Meeresspiegelanstieg keine einfache lineare Beziehung gibt. Die zukünftigen Beziehungen zwischen Meeresspiegel und Temperatur müssen nicht dieselben sein wie die, die in den letzten Jahrzehnten beobachtet wurden“. Schon jetzt stellt man das schnellere Abschmelzen der Polkappen und in Hochlagen der Gebirge fest, was wohl einen noch schnelleren Meeresspiegelanstieg als den prognostizierten ankündigt. Mit dem Plangebiet haben wir es mit teils belasteten, aber wesentlich tiefliegendem Gelände zu tun, von dem größte Areale 2 m ü. NHN nicht erreichen. In Anbetracht des bisher kontinuierlichen Anstiegs des Meeresspiegels (bislang etwa 3,1 cm / Dekade) (s. Anlage 1) und den Erkenntnissen bei Überflutungsszenarien (siehe u.a. OZ vom 11.01.2020/Ablage 2) ist das Plangebiet in größten Teilen hochwassergefährdet. Da Deichbauten oder Sperrwerke seeseitig fehlen, ist bei extremem Hochwasser bereits heute mit einem Wasserdurchbruch über den Bereich ehem. Lübsches Tor in die Kuhweide hinein zu rechnen. Dieses Wasser kann in akzeptablem Zeitraum nicht oder kaum ablaufen und schon gar nicht versickern, weil bis 12 m u. OKG anstehende hoch- und niedermoorige Schichten mit einer Wasserdurchlässigkeit von kf<10-7 nach DWA-A 138 dafür nicht geeignet sind. Mein Verstand sagt mir: eingeströmtes Wasser wird lange als Oberflächenwasser stehen bleiben!	Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Zudem wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Im Sonstigen Son-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Den Unterlagen nach dürfte dies bekannt sein, denn es wird im B-Plan unter 10.1. festgeschrieben, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten M1 und M2 Wohnräume erst ab 3,20 m ü. NHN möglich sind. Die, durch den Investor beauftragten Kleinrammbohrungen (KRB), die er allerdings NUR für sein Plangebiet, dem Sondergebiet, beauftragte, bestätigen die Angaben: Bis auf die KRB 16, die als eine Anschüttung 5,49 m ü NHN ausweist, liegen alle anderen Untersuchungen in vielen Bereichen merklich unter 2 m ü NHN oder man gerade um 2 m ü NHN, was bedeutet, dass für die gesamte geplante Bebauung unmittelbare Hochwassergefährdung anliegt. Die Grundwasserstände sind ebenfalls beunruhigend, denn sie stehen bereits ab -0,20 m u GOK an! Die südlichsten Bohrungen, die am dichtesten an das geplante Wohngebiet heran reichten, sind KRB 14, 15, 18, 21 und 22. KRB 14 liegt bei 1,672 ü. NHN, Grundwasser bei 1,100 m u. GOK und bei 0,572 m ü. NHN, KRB 15 liegt bei 1,428 ü. NHN, Grundwasser bei 0,900 m u. GOK und bei 0,528 m ü. NHN, KRB 18 liegt bei 0,195 ü. NHN, Grundwasser bei 1,000 m u. GOK und bei 1,035 m ü. NHN, KRB 21 liegt bei 1,916 ü. NHN, Grundwasser wird leider nicht angegeben, KRB 22 liegt bei 2,381 ü. NHN, Grundwasser wird auch hier nicht angegeben Der Umweltbericht benennt diese Ausgangslage folglich auch als „Hochwasser-Risikogebiet, Küstengebiet West“. Mit den o.g. Feststellungen werte ich aber den	dergebiet „Einkaufszentrum“ sind aufgrund des Vorsorgeprinzips Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Eine Geländemodellierung wird hier notwendig. Die Geländehöhen werden jedoch erst im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festgelegt, so dass vorliegend keine Aussage hierzu getroffen werden kann. Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde zudem deutlich darauf hingewiesen, dass Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen müssen und Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden ausgeschlossen sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit Fußbodenhöhe unter dem Bemessungsgrundwasserstand von 3,20 m ü NHN. All diese Aussagen finden sich in den Bauleitplanunterlagen wieder. Aussagen zum Schutzgut Klima finden sich im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Bezüglich eines möglichen Meeresspiegelanstiegs ist aufgrund der, mit Klimaszenarien verbundenen Unsicherheiten keine vollständige Prognose möglich. Grundsätzlich ist die Baugrundbeschaffenheit der Plangeberin (Hansestadt Wismar) und den beauftragten Fachplanungsbüros bekannt und ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet, welchem von der Unteren Wasserbehörde zugestimmt wurde. Das Entwässerungskonzept bezieht sich nicht nur auf das geplante Einkaufszentrum sondern auf das gesamte Plangebiet. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhan-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Umweltbericht dahingehend anders, als dass sehr wohl eine Berührung von Grundwasserkörpern dann besteht, wenn bereits geringfügiges oder nicht versickerndes Hochwasser kaum abgeleitet werden kann und als länger stehende Wasserfläche z.B. in den Oberflächenwasserkörper Köppernitz gelangt. Ich schließe deshalb eine Gefährdung dieses Oberflächenwasserkörpers nicht aus. Vorkehrungen zur Verhinderung eines solchen Schadensfalles sind nicht geplant. Gefährdungen können auch bei Starkregen auftreten. Da von verunreinigtem Wasser durch die Parkplatzbelegungen (Einzelhandelsparkflächen, Wohnmobilpark und nördlicher Parkplatz) ausgegangen werden kann, sehe ich auch eine mögliche Berührung des Grund- und Oberflächenwasserkörpers mit belastetem Wasser als gegeben. Mit der großflächigen Versiegelung im SG und einem schwachen, aber stetem Gefälle nach Westen bis Südwesten hin, ist mit Abflüssen, die nicht durch Siele und Leitungen bewältigt werden, in vermutlich großer Menge in Richtung Kuhweide und Wohngebiet zu rechnen. Aufgrund der geologischen und topografischen Bedingungen ist Versickerung kaum möglich, ergo würden sich die Wassermassen ins geplante Wohngebiet ergießen, weil der Planung nach in Richtung Westen durch den durchgehenden Baukörper ein Abfluss nicht möglich ist, aber Wasser durch die Baulücken bzw. Gebäuden IV, V und VI dann trichterartig, weil vorher angestaut, dann mit Pressdruck durchfließen kann. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass die Flussrichtung unterirdischen Wassers nach Norden, also fast gegenläufig ist. U.U. gäbe es keine oder kaum Konflikte, weil die geologischen Schichten ohnehin für eine Wasseraufnahme nicht geeignet sind.	denen Gräben innerhalb und angrenzend des Plangebietes besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Die geplanten baulichen Anlagen sind nach derzeitigem Planungsstand mit einer Regenwasserrückhalteanlagen auszustatten, um eine Drosselabgabe zu ermöglichen. Diese Regenwasserrückhalteanlagen werden nach derzeitigem Arbeitsstand mittels verschiedener Staukanäle realisierbar sein. Das gefasste Regenwasser ist durch Regenwasserbehandlungsanlagen zu reinigen, um den Anforderungen der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B zu genügen. Alle Verkehrsflächen werden so hergestellt, dass sie kein Regenwasser in darunter liegende Bodenschichten ableiten. Eine Versickerung über Nebenflächen erfolgt nicht. Drei Einleitpunkte in den vorhandenen Graben 21 wurden definiert und in dem Entwässerungskonzept berücksichtigt. Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass die Entwässerungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) und dem Wasser- und Bodenverband „Wallsteingraben-Küste“ abgestimmt wurde und die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt wurde.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Das Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet, Wohngebiet am Drewes Wäldchen sehe ich in zwei große Areale getrennt, die auch, scheinbar völlig voneinander losgelöst, entwickelt werden. Da ist die Integration von Hotelplätzen am Einkaufszentrum für eine Verknüpfung, die man gesamtbetrachtend nennen kann, nicht maßgebend. Schon dies ist zu kritisieren, weil zunächst ein städtebauliches Beziehungsgeflecht in reiner Theorie verbleibt.		
	Für das Einkaufszentrum mit Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz und kleinem Mischgebiet sind für kontaminierten Boden 23.000 Tonnen Ersatz geschaffen worden, entnimmt man der Pressemitteilung der OZ vom 24.07.2020. Das heißt für mich, dass die topografischen Gegebenheiten wesentlich unverändert sind und die geologischen Gegebenheiten lediglich bis in 1,5-2 Metern, ausnahmsweise auch bis 2,5 m u. GOK verändert wurden. Unter dieser neuen Kieslage befindet sich weiterhin schwieriger Baugrund in einem Überschwemmungsgebiet.	Es wird bestätigt, dass die Altlastensanierung innerhalb des Planbereiches SO 1 abgeschlossen ist und etwa 23.000 t an kontaminiertem Bodenmaterial beseitigt und durch einen unbelasteten Sand ersetzt wurde. Wie die Anregungsträgerin korrekt feststellt, ändert dies jedoch nicht wesentlich etwas an den topografischen Gegebenheiten. Die Sanierungsfläche ist in der mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungsplanung voll inbegriffen.	
	Erst ab 12 Meter u. GOK ist mit tragfähigem Baugrund zu rechnen, weshalb Pfahlgründungen empfohlen werden – hier speziell die schwimmende Pfahlgründung, die eine Tragschicht in 12 Metern nicht erreicht – sonst wäre sie wohl nicht schwimmend.	Es wird festgestellt, dass im Bereich des Einkaufszentrums eine Tiefengründung vorgesehen ist. Die Gründung wird – unabhängig vom Bauleitplanverfahren – mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.	
	Sie wird selten genutzt, weil nur durch die Verdrängung des Bodens durch die Pfähle Halt gegeben wird. Ich halte das mit meinem laienhaften Verstand bei der Baugrundbeschaffenheit für riskant. Im Gutachten wird von der Gefahr des Setzens und Reißens am / im Baukörper schon mal hingewiesen, dabei soll im Gebiet nur max. dreigeschossig gebaut werden.	Alle vorhandenen Baugrunderkenntnisse sind den Fachplanern bekannt und werden bei der Planung berücksichtigt. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch jedoch nicht.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	**Einkaufszentrum** Die Entscheidung fiel auf eine Ringbebauung um einen Parkplatz. Die Fläche des Zentrums ist fast ausschließlich versiegelt. Der städtebaulichen Auffassung nach ist diese Lösung allein einer effektiven Machbarkeit geschuldet, die vornehmlich den funktionell konzipierten Schnellschüssen der 90er entspricht, weil hinter aktuellen Anforderungen zurück bleibt und einen spannenden Städtebau vermissen lässt. Angesichts der bestehenden Verkaufsflächen, lt. der Unterlagen sind es ca. 123.100 m² mit 437 Einzelhandelsbetrieben ist ein weiteres Einkaufszentrum nicht notwendig. Selbst unter Einbeziehung der Einwohner der Umlandgemeinden nach SUR Stadt-Umland-Gemeinden wird der bundesweite Durchschnitt von 1,4 m² / EW merklich überschritten. Hier die Einwohnerzahlen vom 31.12.2019: Wismar 42.963 Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow_____10.940 Gesamt 53.903 Verkaufsfläche: EW = 2,284 m² / EW Bundesdurchschnitt: 1,400 m² / EW Dieses Ergebnis kommt noch vor dem Sondergebietsflächenzuwachs, wo bis zu 10.000 m² möglich wären (nach Gutachten) zustande.	Das geplante Einkaufszentrum und sein Vorplatz werden modern und attraktiv gestaltet werden, auch wenn dies bekanntlich im Auge des jeweiligen Betrachters liegt. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Das geplante Einkaufszentrum stellt einen städtebaulich integrierten Standort südlich der Altstadt dar, der an die im Regionalen Einzelhandelskonzept 2012 (REHK) definierte Hauptlage der Innenstadt anschließt. Der Standort ist im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Auch stellt das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine Übersättigung mit Einzelhandelsflächen fest, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Vergleicht man die EW des Jahres 2018 (aus dem Gutachten) mit denen des Jahres 2019, ist für Wismar und die genannten Gemeinden lediglich ein Zuwachs von 494 EW, wovon aber für Wismar 413 EW und für die Umlandgemeinden 81 EW stehen. Ich bezweifle, dass ein Zuwachs von knapp 500 EW bei einem jetzt schon bestehenden Überangebot an Verkaufsflächen weitere in dem Maße rechtfertigen. Bei den EW aus dem Umland muss man aber auch sagen dürfen, dass die Käuferströme nicht zu 100% nach Wismar gehen, manche Gemeinden (z.B. Gägelow) haben auch alles im Angebot oder bieten zumindest Waren des täglichen Bedarfs an. Somit dürfte das Verhältnis von Verkaufsfläche / EW mit Sicherheit noch ungünstiger sein und mindestens zu 2,3, u.U. bis 2,35 – 2,4 m² / EW tendieren. Warum man angesichts solcher Überversorgung in der „Potential- und Wirkungsanalyse für das Nahversorgungszentrum“ von weniger präsenten Versorgern gegenüber Stralsund oder Stade gesprochen wird und zudem zu dem Schluss kommt, dass als Schwäche des Einzelhandels in Wismar zu kleine Ladeneinheiten gelten und gleichzeitig die Lebendigkeit der Innenstadt hervor gehoben wird, ist kaum nachzuvollziehen. Für mich steht eine solche Bewertung für noch mehr Supermärkte und zusammengefasste Verkaufskomplexe nicht im Einklang zur gewachsenen Struktur - und damit ist sie gegen den Bestand gerichtet. Selbstverständlich wird mit dem Projekt Konkurrenzdruck aufgebaut, die Vielfalt in der Innenstadt noch mehr gefährdet und eine Umsatzverteilung wird stattfinden, weshalb die Erfüllung von Konzentrationsgebot, Einhaltung von Integrationsgebot und der Vorgaben des Kongruenzgebotes sehr fragwürdig sind, weil eine wesentliche Beeinflussung des Kaufverhaltens anzunehmen ist.	Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass es zu keiner Schädigung der Innenstadt kommt. Somit kann keine Rede davon sein, dass die Planung gegen den Bestand gerichtet ist. Nach den Modellrechnungen der Gutachter der GMA aus Hamburg werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäld-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28		chen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht. Das Konzentrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von über 5.000 m² dürfen zudem nur in ausgewählten Städten angesiedelt werden – hierzu gehört auch die Hansestadt Wismar. Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum (mit oberzentraler Teilfunktion) als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort ausgewiesen**. Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.** Dies wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt. Im REHK SUR Wismar 2012 ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollen gemäß dem Konzept primär der Wismarschen Altstadt vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise können unterrepräsentierte zentrenrelevante Sortimente an definierten Ergänzungsbereichen angesiedelt werden, wenn dadurch u. a. die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur durch die Ausweitung des Angebotsspektrums insgesamt attraktiver gestaltet wird und die großflächigen Fachmärkte nicht in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt angesiedelt werden können. Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums in Verbindung mit Beherbergungs- (Wohnmobilstellplatz, Boardinghaus) und Wohnnutzungen (80 - 100	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28		Wohnungen) sowie Parkplätzen (350 centereigene sowie 100 durch die Hansestadt Wismar bewirtschaftete Parkplätze) wird v. a. das oberste Entwicklungsziel, die Erhöhung der Gesamtattraktivität und -ausstrahlung der Hansestadt Wismar, erreicht. Da gutachterlich eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden konnte, ist die Entwicklung des perspektivischen Einkaufszentrums gutachterlich und aus Sicht der Plangeberin mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Zudem kommt dem Standort zugute, dass er an die bestehende Wohnnutzung angebunden ist und eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof) übernimmt. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen und die fußläufige Erreichbarkeit und eine Radwegeverbindung sind gegeben und werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter ausgebaut. **Das Integrationsgebot wird somit eingehalten.** Dies wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt. Das Kongruenzgebot besagt, dass Neuansiedlungen der Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen sind. Zunächst ist zu untersuchen, ob die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2016) haben Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Zum gehobenen Bedarf zählen gemäß LEP 2016 neben der Nahversorgung auch Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs. Eine Sortimentsliste wurde im Verlauf der Bauleitplanung festgesetzt. Gutachterliche Befunde belegen, dass negative Auswirkungen auf	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28		Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bzw. Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und ergänzenden Fachmarktbausteinen des mittel- und langfristigen Bedarfs, also ergänzenden und im Umfang limitierten Sortimenten aus den Bereichen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren sowie Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik etc., ist das Vorhaben für ein Mittelzentrum angemessen. **Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes.** Auch dies wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt.	
	Das Sortiment des Einkaufzentrums ist auch nur die Fortsetzung bekannter Anbietermischungen und bildet für mich nichts Einzigartiges, so dass meine Wertung für eine Sinnlosigkeit bekräftigt wird. Vergessen darf man dabei nicht, dass sich allein schon mit der Schaffung von Parkflächen inhalb des geplanten Areals sehr wohl Kaufgewohnheiten ändern werden, weil in der Innenstadt ungünstigere Voraussetzungen bestehen. Der ohnehin schon vorhandene Donath-Effekt wird weiter verstärkt und die Innenstadt könnte stetig Leerstand produzieren, was sicherlich nicht gerade den Tourismus förderlich ist.	Dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird somit gefolgt. Der gewählte Sortimentsmix wurde gutachterlich für Innenstadtverträglich bewertet und mit der Landesplanung abgestimmt. Wenn die Anregungsträgerin veränderte Kaufgewohnheiten darauf stützt, dass im Einkaufszentrum Stellplätze zur Verfügung stehen verkennt sie, das dies nicht zwangsläufig zu einer Reduzierung der Laufkundschaft in der Altstadt führen wird. In der Betriebswirtschaftslehre wird darauf verwiesen, dass Laufkunden keine Kundenbindung zu bestimmten Anbietern aufweisen und den Anbieter eher nach dem Preis-Leistungs-Verhältnis auswählen; fehlend sind dauerhafte Geschäftsbeziehungen wie sie bei Stammkunden vorhanden sind. Laufkunden tendieren dazu, bis auf räumlichen Präferenzen präferenzfrei zu sein und weder zeitliche, sachliche noch persönliche Präferenzen aufzuweisen. Wegen der vorhandenen räumlichen Präferenzen ist die Standortqualifizierung eines Einzelhandelsbetriebes mit	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28		dem wichtigen Kriterium der Anteile an Stamm- und Laufkundschaft von Bedeutung („Lauflagen-Standorte“). Fußgängerzonen und Einkaufsstraßen zeichnen sich absatzwirtschaftlich durch einen hohen Anteil von Interessenten und Laufkunden aus. Typische Nachfrager sind Einkaufsbummler und Touristen. Ihre zufällige Kaufbereitschaft kann häufig ein Spontankauf sein. Laufkundschaften sind insofern in hohem Maße erlebnis- orientiert und spontan. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Sowohl die Hansestadt Wismar als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Hierzu wurden mit den rechtsverbindlichen Festlegungen für den Bebauungsplan entsprechende Weichen gestellt. Der von der Anregungsträgerin angesprochene Donut-Effekt ist zudem ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversor-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Kurzum: ich vermute als Schlussfolgerung, dass die „Potential- und Wirkungsanalyse des Nahversorgungszentrums“ Schönfärberei ist und den Auftraggebern zum Munde formuliert worden sein kann. Das Zentrum dient mehrheitlich nicht den Bürgern der Stadt, sondern bedient auf deren und der angestammten Händler Kosten vor allem den Tourismus. Das Projekt ist somit mehr saisonabhängig, leichter anfällig und treibt das Überangebot in die Höhe. Nicht erwähnt ist, was aus den dann leergezogenen Bereichen des Hansaviertels wird, so dass zu vermuten ist, das stillschweigend Leerstand hingenommen wird. Die Behauptung, dass sich beide Zentren, das vorliegende und das Hansaviertel, funktionell verbinden oder ergänzen, halte ich für gewagt, weil die Barriere Schweriner Straße als äußerst stark befahrende Trasse dies nicht fördert und auch städtebaulich kein Zusammenhang hergestellt wird.	gungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt wird von den Einzelhandelsgutachtern nicht erkannt. Die Vermutung trifft nicht zu. Das Einzelhandelsgutachten der GMA wurde im Auftrag der Hansestadt Wismar „fachlich-neutral“ erarbeitet und die Ergebnisse wurden mit der Hansestadt Wismar dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg abgestimmt. Die Hansestadt Wismar hat bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Wert daraufgelegt, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Es geht also nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Mit dem Ausbau einer weiteren Kreuzung für die SG-Zuwegung, dicht an die zum Klußer Damm, wird der Nord-Süd-Verkehrsdurchfluss nochmals behindert und ähnliche Situationen zu Spitzenzeiten wie in der Dr.-Leber-Str. ausweiten können sich auch hier einstellen – Rückstau. Der wird sich auch nach Norden in die Dahlmannstr. Und Dr.-Leber-Straße mit Sicherheit noch mehr ausweiten. Mit dem SG schafft Wismar mehr Verkehr in die Stadt und es wird nicht wie die weltweit wichtige Maßgabe einer Verkehrsverringerung oder eines -umbaus verfolgt. **Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz** Die angrenzenden Bereiche Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz sind kritikwürdig, zumal in Waldflächen eingegriffen wird – dem bislang noch nicht zugestimmt wurde. Hier bin ich gespannt, ob nicht eine Weisung von oben das ändern wird und so auch für Kahlschlag der Weg frei gemacht werden könnte. Ich bin fest der Ansicht, dass man für ruhenden Verkehr keine flächengreifenden Lösungen mehr anbieten darf.	den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist. Entsprechende Gespräche werden geführt. Die Nachnutzung des Edeka-Marktes am Hansehof kann jedoch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Dieser städtebauliche Bereich wird planungsrechtlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer Damm" geregelt. Es wird festgestellt, dass eine projektbezogene Verkehrsuntersuchung und Erschließungsplanung erfolgten. Die Ergebnisse wurden mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass das Verkehrssystem deutlich in der Lage ist, den Mehrverkehr aufzunehmen. Kritische Verkehrsflüsse werden nicht erreicht. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen sowie einem weiteren Wohnmobilstellplatz „vor den Toren der Altstadt“ ist offenkundig und der Standort für den öffentlichen Parkplatz wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Teile der ausgewiesenen Wohnmobil- und Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Städtebaulich ist ein Wohnmobilstellplatz nur platzeinnehmend, unattraktiv und stellt sich als Trennung zum Gründer dann folgenden Kuhweide vor eine Fassade, für die ich eine attraktive Lösung erhoffe. Auch der öffentliche Parkplatz auf der Nordseite entwickelt diese Wirkung. Es wird zur Herausbildung einer ungestörten, attraktiven Skyline zur Natur hin vorgeschlagen, den Wohnmobilstellplatz nach Norden zu verlagern und die Waldflächen westseits zu belassen.	Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffenen Flächen wurden als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Hierauf wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan umfangreich eingegangen. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und stellte die Waldumwandlung in Aussicht. Ein Waldausgleich wird erfolgen. Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist zur Entwicklung des brachliegenden Areals des ehemaligen Gaswerkes der Fall. Für die Entwicklung des Areals hat sich die Verwaltung und die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar Gedanken darüber gemacht, welche Nutzungen an Ort und Stelle sinnvoll sind zu etablieren, für die zugleich Bedarf in der Hansestadt besteht. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Damit aber auch das öffentliche Parken daneben noch möglich wird, ist auf einen mehrebigen Hochbau hinzuarbeiten. Dieser muss kein geschlossener Baukörper	eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Ebenfalls ist die Errichtung des geplanten öffentlichen Parkplatzes am Nordwestrand des Plangebietes, in Nähe zur Altstadt, ein wichtiges Ziel der Wismarer Stadtentwicklung. Durch die Errichtung von Sammelparkplätzen soll der Innenstadtbereich weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden und der Parkdruck auf die bestehenden Erschließungsanlagen gemindert werden. Mit dem im Plangebiet ausgewählten Bereichen für den Wohnmobilstellplatz und den öffentlichen Parkplatz wurden Bereiche gewählt, die zur freien Flur (Kuhweide) übergehen. Es ist ausdrücklich gewünscht, dass die städtebauliche Dichte zur freien Landschaft hin abnimmt. Zur Kuhweide hin wurde zudem eine Heckenpflanzung verbindlich angeordnet. Der Umweltbericht setzt sich mit den einzelnen Schutzgütern auseinander. Somit wird auch eine Beschreibung des derzeitigen Landschaftsbildes sowie die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschrieben. Die Planung auf der derzeitigen Sukzessionsfläche wird in die Siedlungsstruktur der südlichen Innenstadt integriert. Das Gebiet hat eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftserleben und es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht und in der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung genau analysiert. Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan benannt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	sein, sondern kann eine technisch sichtbare, offene Struktur bilden, in der man mittels Aufzug mit dem Fahrzeug in die gewünschte Ebene kommt und so keine Rampen notwendig werden. Das ist kein Novum, denn anderenorts ist so etwas möglich und ist technisch handhabbar. Sollte auch Wismar zu anderen Verkehrslösungen finden und damit Autoverkehr sogar abnehmen, ließe sich eine solche Struktur schnell entfernen oder umnutzen, z.B. für außergewöhnliche Wohnformen – auch das wird woanders bereits realisiert. Mit der Versiegelung der gesamten Einkaufszentrumsfläche werden sich in dem Bereich klimatische Veränderungen einstellen. Eine in der Fläche aufgenommene Sonneneinstrahlung wird nicht wie im Grün absorbiert, sondern wieder abgestrahlt. Damit dürfte im Gebietsbereich durch Temperaturerhöhung im Außenraum u.a. eine andere Thermik entstehen, die z.B. Pollenverteilung verändert oder Einfluss auf die Klimabedingungen des Umfeldes nehmen kann. Dass jegliche Bebauung unter Naturverlust auch Bestände an Arten in Flora und Fauna berühren wird, muss hier nicht ausgearbeitet werden. Die zusammenhängende, versiegelte Fläche wird in Verbindung mit dem Vorgesagten sehr vermutlich daran ihre Wirkung negativ entfalten. Zu den möglichen Folgen nach Starkregenfällen habe ich mich weiter oben schon geäußert. **Wohngebiet** Für das geplante Wohngebiet fand ich keine geologischen Feststellungen wie für das Einkaufszentrum vor. Ich darf davon ausgehen, dass auch südlich des vom Investor untersuchten Gebietes ähnliche geologische und topografische Bedingungen herrschen, denn sonst	Im Bereich südlich der Altstadt werden unbestritten Parkplätze benötigt. U.a. entfallen mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Der geplante Parkplatz-Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Ein „Geschoßparken“ ist hingegen nicht vorgesehen. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Auch befinden sich zum Schutzgut Klima Aussagen im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	würde z. B. die Festlegung im B-Plan, Wohnräume erst ab 3,20 mü. NHN zuzulassen, nicht bestehen.	Eine Baugrundbegutachtung / Altlastenuntersuchung für den Bereich des geplanten Wohngebietes ist noch nicht erfolgt. Die Fläche wurde aufgrund eines Anfangsverdachtes als „Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Diese Regelung wird Bestandteil des zur Satzung zu beschließendem Bebauungsplan sein. Die Festlegung, dass Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind, beruht auf den Anforderungen des Hochwasserschutzes. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen.	
	Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH hat, für das Vorhaben... zur Realisierung eines Naherholungszentrums mit Hotel sowie einem Wohngebiet... die verbindliche Reservierung von 70.032 m²" vorgenommen. Diese Institution mit Aufsichtsratvorsitz des landwirtschafts- und Umweltministers, der darin 32,755% Anteile besitzt und ihrem Tochterunternehmen LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, an der die LG wiederum 94 % Anteile besitzt, ist seit Jahren dabei, auch attraktive Landschaftsbereiche zu erwerben, diese zu beplanen und darin zu investieren. Ich möchte nicht verhehlen, dass in mir der Eindruck entsteht, dass staatlich gelenkt und unter gewissem Vorteil der öffentlichen Hand über komfortable Quellen zu verfügen und Regelungen herbeiführen zu können, diese Vorhaben bevorzugt behandelt werden können und somit mindestens Wettbewerb auf dem Immobilien- und Investorenmarkt gestört sein oder verzerrt werden kann. Diese Praxis kann mit verantwortlich dafür sein, dass die Preise explodieren und das Auseinanderdriften der Zivilgesellschaft vorangetrieben wird. Gewinner dürfte vor allem	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	das Konstrukt LG/LGE sein, dass mir wie ein Staat im Staate erscheint. Für Wismar ist die Gesellschaft mit dem WG „Seebad Wendorf“ für gehobene Eigenheimstandorte schon aktiv geworden. Ich erinnere, unmittelbar am Küstenwäldchen und unter Inanspruchnahme eines Randbereiches des Naturschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismar-West" in der NATURA 2000, entwickelte sie ein raumgreifendes, Naturflächen vergeudendes Wohngebiet für Betuchte. Der damalige B-Plan halte keine ausreichende Zuwegung, weshalb im Nachhinein eine Reihe Bäume aus dem geschützten Küstenwald gerodet werden mussten. Das vorliegende Wohngebiet, die Wohngebietsplanung Lübsche Burg Ost oder die, nach Plattenbauabriss geplanten Wohnbereiche im Friedenshof wurden/werden u.a. auch mit dem ISEK begründet. Liest man sich jedoch das vollmundige Papier durch, an dem maßgeblich die Wohnungsbaugesellschaften mitgewirkt haben, wundert mich kaum etwas, wenn die Vorgaben und Ziele des ISEK immer wieder unterlaufen werden und ein Mischmasch aus Eigenheimen hervorbringt, der kaum umweltverträglichen oder sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt, kaum die Attraktivität der Stadtgebiete verbessert und keinen oder kaum bezahlbaren Wohnraum bereitstellt und somit auch kein Beitrag für die sog. energetische Stadterneuerung darstellt, für die nun mal, wieder lt. ISEK, kompakte Stadtstrukturen notwendig sind. Ich bin für Stadtentwicklung! Wenn aber Gebiete mit städteplanerisch völlig veralteten und raumgreifenden Vorstellungen uneffektive Ergebnisse im Sinne einer Stadtgestaltung und nicht eines Marktes herbeiführen, die zudem einer vorgegebene innerstädtische Verdichtung lt. ISEK nicht folgen und das,	Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Dieser Wohnraumbedarf wird aus Sicht der Hansestadt Wismar nachvollziehbar hergeleitet und begründet.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	was an Hochbauten entstand/entsteht weit weg von einem konzeptionellen Städtebau ist, dann bin ich kaum noch im Zweifel, dass die weltoffene Hansestadt nicht doch nur provinzielles hervorbringt und Stadtgestaltung ein Fremdwort ist. Es wurden und werden lediglich Bedürfnisse von Eigenheimbauern vorgeschoben und der Gesamteindruck einer Anlage mehr oder weniger dem Zufall subjektiven Geschmacks überlassen. Für mich sind diese Ergebnisse Beschädigung des Gesichtes der Stadt, wenn die gestalterische Hoheit so abgegeben wird und andere damit relativ freie Bahn haben, als läge Wismar in einer bedeutungslosen, unterentwickelten Region, in dem man meint, Hauptsache es entsteht etwas. Wenn keine zeitgemäßen Alternativen in Wismar erdacht und nicht angeboten werden können, wird die vorhandene Auffassung, mit der Kauf- und/oder Bauwillige in die zweifelsohne (noch) attraktive Stadt gelockt werden, notwendigerweise und alternativlos die Gefragte und in einer polemischen Umkehrung kann dieser Alternativmangel als das gewollte Bedürfnis postuliert werden. Das ist rein kapitalistisches Gehabe, weil über lange Sicht Grundsätzliches nicht geändert zu werden braucht und so am schnellsten Ziele erreichen kann. Beispiele dafür gibt es genug und inzw. auch welche, die zeigen, wohin das nicht in die Zukunft Gedachte führen kann. Um Alternativen andenken zu können, braucht es kommunalen Besitz, aus dem man das Grundbedürfnis an Wohnen, für alle erfüllen könnte. Die Verankerung eines solchen Grundbedürfnisses im Grundgesetz wird immer wieder verschoben, weil man davon ausgeht, dass Politik und Verwaltung dieses Grundrecht in einem Selbstverständnis verwirklichen und sich für alle Schichten der Bevölkerung einsetzen.	Kenntnisnahme. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht. Jedoch ist festzustellen, dass sowohl die Fläche des geplanten Einkaufsmarktes wie auch die Fläche des geplanten Wohngebietes in Privatbesitz sind. Die Stadt hat mit der Umsetzung der Planung vor, einen städtebaulichen Missstand – wofür sie seit etwa 25 Jahren einen Investor sucht – zu beseitigen und zudem dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen. Es geht also nicht um „Hauptsache es entsteht etwas“ sondern um eine Angebotsdeckung, Beseitigung von Altlasten und allesübergreifend um eine geordnete Stadtentwicklung - auch wenn die Flächen und Gebäude in privater Hand weiterhin liegen werden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Die Dortmunder Erklärung des Deutschen Städtetages formulierte 2019 unmissverständlich, dass der Wohnungsbau nicht dem Markt überlassen werden darf und bezahlbarer Wohnraum Daseinsvorsorge ist! Selbst der VNW (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen) fordert die Kommunen Mecklenburg-Vorpommerns auf, Baugrundstücke auf Vorrat zu erwerben - und zwar bevor sie als Baugrundstücke ausgewiesen werden! Wenn die Kommunen die Grundstücke besitzen, können sie selbst entscheiden, was darauf gebaut wird. Sie sind somit unabhängig von Investoren, Sie können Grundstücke an jene verkaufen, die ihnen dauerhaft niedrige Mieten garantieren. Mit einer klugen Baulandbevorratung beugen die Kommunen der Bodenspekulation vor und verhindern explodierende Bodenpreise. (WEB/aus „Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland) Ich vermute, dass der städtebauliche Vertrag genau das nicht hergibt. Das vorliegende Wohngebiet wird auch mit Bevölkerungszuwachs, den Wismar anstrebt, begründet. Ich frage ich mich, ob allen Ernstes 90 WE in Einzelhäusern dem dienen soll. Ich sehe eher, dass auch hier die Hoheit wieder abgegeben und mit der Schaffung von weiterem, hochdotiertem Eigentum Flächen vergeudet und die gesellschaftliche Schere weiter aufgetan wird. Das Wohngebiet kann auch einer gesamtstädtischem Verpflechtung nicht gerecht werden und ist, als weitere Enklave konzipiert, definitiv nicht integrativ gedacht. Im Gegenteil, mit dem uneffektiven Konzept wird dem Trend, dass immer weniger Menschen immer mehr Wohnraum nutzen, gedient. Bei einem durchschnittlichen Belegungsschlüssel von 1,5 EW/Wohnung sind etwa 135 EW zu erwarten. Damit kann eine solche raumgreifende, innerstädtische und zentrumsnahe Wohnanlage für Verdichtung und entscheidendem Einwohnerzuwachs nicht begründet werden und schon gar nicht ist durch sie eine	Die nebenstehenden Aspekte sind sicher nicht von der Hand zu weisen oder zu leugnen. Sie betreffen jedoch eine gesamtpolitische – ggf. auch gesellschaftspolitische - Debatte und nicht den konkreten Festsetzungsgehalt des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. den Darstellungsgehalt der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes. Wie bereits mitgeteilt, befindet sich das Grundstück, auf dem das Wohngebiet umgesetzt werden soll, in privater Hand. Dennoch nimmt die Hansestadt Wismar auf die Errichtung des Wohngebietes deutlichen Einfluss. Dies vor allem aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und zum anderen durch einen städtebaulichen Vertrag, der mit dem Grundstückseigentümer geschlossen wird. Die Sichtweise der Anregungsträgerin wird zur Kenntnis genommen, sie entspricht jedoch nicht den Vorstellungen der Plangeberin (Hansestadt Wismar) und des Grundstückseigentümers.	

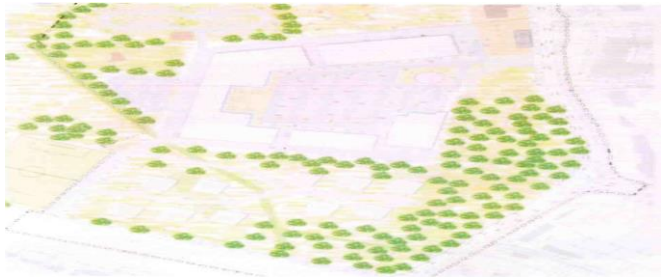
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	entscheidende Konsummobilisierung zu prognostizieren, die auch eine massive Erhöhung der Einzelhandelsverkaufsflächen rechtfertigt! Topografisch läge das WG in einem Überschwemmungsgebiet. Im B-Plan sind, bis auf die Festlegung, Wohnräume erst ab 3,20 m ü. NHN zuzulassen, keine weiteren Vorkehrungen zum Schutz von Leben und Gütern getroffen. Bei einer Lage von mehrheitlich unter 2 m ü. NHN ist unter dieser Maßgabe Wohnen erst ab dem 1. OG möglich - es sei denn, die Gebäude erhalten überhohe Sockel, die den Zugang mindestens ab 1,20 m über OKG, bzw. 3,20 m ü. NHN, ermöglichen. Zudem ist vorgegeben, dass die Gebäude nicht eine Länge von 15 m überschreiten dürfen. Mit überhohen, unteren Bereichen und Größenbeschränkung wird man geschossmäßig in die Höhe gehen müssen und unten entweder einen ungenutzten Sockel oder Nebenbereiche, wie Garage, HWR, etc. als Wanne in den Baugrund hinein planen und kostenintensiv bauen müssen. Solche Lösungen sind deshalb schon abwegig, weil mit einer Mehrgeschossigkeit auf kompakten Einzelstandorten die Druckverhältnisse in den labilen Baugrund hinein punktuell so stark sein werden, dass hier ebenfalls Pfahlgründungen notwendig werden. Wer trüge dann den kosten- und bautechnischen Mehraufwand? Natürlich könnte man die Einzelstandorte aufschütten, um die Grundplatte im gesicherten Bereich von 3,20 m ü. NHN anzulegen. Das könnte städtebaulich sogar interessant sein, wenn man die halligartigen Standorte mit hochgelegten Stegen/Wegen verbände und darunter die Natur durchwachsen ließe. Allerdings dürften auch solche Lösungen versinken, abgesehen davon, dass Wismar für Lösungen über das gefällige Maß der Häuslebauerei hinaus ohnehin nicht bereit zu sein scheint.	Die nebenstehende Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Den Auslegungsunterlagen war zu entnehmen, dass das Plangebiet großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert wird. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Zudem wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Hieraus ist ersichtlich, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Die nebenstehende Stellungnahme läuft somit ins Leere.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Wenn man nicht will, dass sich Wismar zeitgemäß entwickelt, indem man alte Zöpfe bedient, wäre der Erhalt und Ausbau der Natur in dem Gebiet eine Alternative und der Verzicht auf Bebauung eine glückliche Variante und der im ISEK vorgegebene Biotopaufbau könnte hier vorgeführt werden.	Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Die Flächen sind somit für eine Nachnutzung wieder nutzbar. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für naturnahe Nutzung (unversiegelte Flächen) hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um Gefahren abzubauen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden (Fläche im Privateigentum) bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Stattdessen werden 214,49 ha Ausgleichsflächen im Landkreis Vorpommern-Rügen genannt, statt sich Gedanken darüber zu machen, ob in Wismar oder dem Umland nicht geeignetere Maßnahmen dringender sind, denn Küstenbereiche, die mehr und mehr gefährdet sein werden, haben wir genug. Im Gegenzug ließen sich, wieder ISEK entsprechend, in bereits bebauten Gebieten die selbst auferlegte Verdichtung konzentriert mit Konzepten, die geeignet und trendfolgend sind, diverse Sozialisierung herzustellen, die inzw. mehr und mehr verloren zu gehen scheint. Wenn man will, dass sich Wismar zeitgemäß entwickelt und man, der Zeit angemessen, Stadtplanung betreiben will, dann wäre das Gesamtgebiet dafür geeignet. Die anfangs beschriebenen zwei getrennten Areale, das Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz und Mischgebiet einerseits und das Wohngebiet andererseits, ließen sich mit der Vermischung von Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen viel effektiver und nachhaltiger konzipieren. Für den nördlichen Teil sind Pfahlgründungen unerlässlich und für den südlichen vorhersehbar, aber wegen der punktuellen Einzelstruktur uneffektiv und unsicher, weil keine große verdichtete Fläche den Halt und Auftrieb hergibt. Außerdem sehe ich das Anbieten von EH-Plätzen bei der Gefahrenlage, die vom Standort ausgeht und	nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Durch die erfolgte Altlastensanierung wurde zudem das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers verringert, was der Umwelt zugutekommt. Auch im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes werden schädliche Bodenverunreinigungen vermutet, welche mit Umsetzung der Planung beseitigt werden. Die Planung / die Planfläche bietet der Hansestadt Wismar die Chance dringend notwendige Nutzungen unterzubringen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Ausgleichsflächen -/ maßnahmen sind fachlich und rechtlich haltbar und wurden von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in keiner Weise angezweifelt oder abgelehnt. Die Bauleitplanung stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar und folgt dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach für Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erzielen haben. Auf die Gründungen der Gebäude und die Höhenlage wurde bereits umfangreich eingegangen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	mit der Maßgabe, Wohnraum erst ab 3,20 m ü. NHN zuzulassen, als unzumutbares Angebot für den EH-Kunden, das schon als Farce bezeichnet werden könnte. In der erwähnten Vermischung des Ganzen läge m.E. die Lösung - in einem Mischgebiet. Zusammenhängende Gebäudestrukturen sind effektiver zu gründen. In zusammenhängenden Gebäudestrukturen lassen sich Gewerbe und Einzelhandel und Nebenanlagen im Untergeschoss und Wohnen ab dem 1. OG realisieren. Mäanderartige oder geschwungene Gebäudekomplexe in Nord-Südrichtung könnten optisch der Natur viel besser entsprechen und deren Linien nachzeichnen. Selbst eine Aufstelzung solcher Komplexe auf den Pfahlgründungen über'm Grün wäre machbar, wie auch zwischen den Komplexen vornehmlich sich schlängelnde Verkehrswege und Ruhebereiche, diese dann auch hochgesetzt, so dass auch hier Grün durchwachsen kann. Mit der Bereitschaft das gesamte Areal als ein zukunftsfähiges Projekt zu sehen, würde Wismar mit Sicherheit einen beispielhaften Beitrag für ein diverses Stadtleben mit Bürgernähe, auch mit sozialem Wohnungsbau und in Rücksicht auf die Natur leisten können. Wer wünscht sich eine solche Planung eigentlich nicht? Wie sagte schon Christian Morgenstern 1905: Zeige mir wie du baust und ich sage dir, wer du bist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie jedoch bereits angesprochen, bildet die Bauleitplanung - die gewählten Gebietsbestimmungen und Gebietsabgrenzungen - die städtebauliche Planungsabsicht der Hansestadt Wismar ab. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches und zukunftsfähiges Projekt umzusetzen. Der Bebauungsplan stellt durch seine konkreten Festsetzungen die Weichen hierfür. Das Projekt ist im Wesentlichen für die Bürgerinnen und Bürger Wismars, wie auch für die gerngesehenen Touristen. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	**Bürger 29 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Im Stadtanzeiger, Sonderausgabe vom 06.06.2020 sind wir Bürger der Hansestadt aufgefordert worden, uns an der Bauleitplanung unserer Heimatstadt zu beteiligen. Dieser Aufforderung komme ich durch diese Stellungnahme nach und bitte das Bauamt höflich, mir schriftlich den Eingang dieses Schreibens zu bestätigen. **1. Zum Verfahren** nehme ich wie folgt Stellung: Wenn in einem Gesetzestext Formulierungen wie „möglichst" gebraucht werden und also offenbar lediglich eine Empfehlung gegeben wird, sind manche Juristen der Meinung, dass eine solche Klausel (weil juristisch nicht bindend) auch weggelassen werden könnte. Tatsache ist, dass der Paragraph, der die Bürgerbeteiligung regelt, ausdrücklich verlangt, dass die „Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten;" (meine Hervorhebung). Im vorliegenden Fall wurde die Öffentlichkeit offensichtlich nicht „frühzeitig" informiert. Zwischen Aufforderung zur Information (06.06.2020) und Ende der Anhörungsfrist (03.08.2020) lagen weniger als 2 Monate. Die Pläne des Investors gibt es allerdings schon seit mehreren Jahren (mir liegt z.B. ein städtebauliches Konzept des Investors vom Mai 2018 vor - siehe Abbildung 1). Nach § 3 BauGB hätte die Hansestadt die Pflicht gehabt, entsprechende Informationen viel früher zu veröffentlichen.	Kenntnisnahme. Eine Eingangsbestätigung ist durch das Bauamt der Hansestadt Wismar erfolgt. Soweit die Anregungsträgerin rügt, eine frühzeitige Beteiligung i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB wäre nicht erfolgt, ist dies nicht zutreffen und insofern zurückzuweisen. Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Einige Bürgerinnen und Bürger nutzen die Chance, sich frühzeitig per Stellungnahme oder im Dialog der Bürger-Informationsveranstaltung zur Planung zu äußern. Die einzelnen Verfahrensschritte Unterlagen der Bauleitplanung zu entnehmen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

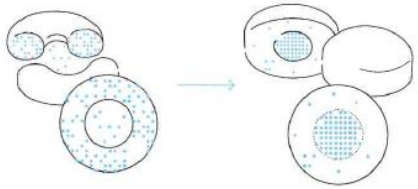
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Denn nur dann kann der zweite Passus von § 3 BauGB eingehalten werden, in dem es heißt: „ihr / der Öffentlichkeit / ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben". Eine Erörterung z.B. über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung war allein deshalb nicht möglich, weil es die Hansestadt Wismar versäumt hat, diese allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sowie vor allem sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen bekanntzugeben (meine Hervorhebung). Insofern stelle ich fest, dass im vorliegenden Fall gegen § 3 BauGB verstoßen worden ist, da wesentliche Alternativen zur jetzt vorgelegten Planung nicht ausgearbeitet und der Öffentlichkeit so rechtzeitig vorgelegt worden sind, dass eine entsprechende Erörterung im Sinne des Gesetzes erfolgen konnte.  Abbildung 1: Lageplan des Investors vom Mai 2018 Tatsache ist, dass ausschließlich über das vom Investor verfolgte Konzept informiert wurde und wesentlich unterschiedliche Lösungen nicht vorgestellt worden sind. Dazu hätten z. B. die Entwicklung eines altstadtnahen Wohngebietes mit (individuellen, kleineren) Läden, Geschäften, Arztpraxen usw. oder aber auch eine Renaturierung der belasteten Flächen gehört.	Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig am Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Vorentwurfsplanung befasste sich nicht nur mit dem Einkaufszentrum, son-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Zwar ist die Auslegungsfrist vor dem Hintergrund der durch den Corona-Virus bedingten Einschränkungen offenbar verlängert worden, eine Einsichtnahme der Unterlagen allerdings von vornherein auf 2 Stunden zeitlich zu limitieren, stellt eine weitere Verletzung des Baugesetzes dar - insbesondere, da es sich im vorliegenden Fall um ein sehr umfangreiches Vorhaben (Schaffung von 12.000 qm Verkaufsfläche) in einem städtebaulich sensiblen Bereich handelt, der unmittelbar an die südliche Altstadt grenzt. Fazit: Die Bestimmungen zur Einbeziehung der Öffentlichkeit nach BauGB sind nicht eingehalten worden, die allgemeine Ziele und Zwecke der Planung wurden nicht ausführlich dargestellt, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen wurde, nicht entwickelt. Auch wurde die Öffentlichkeit über die voraus-	dern ebenfalls mit der Berücksichtigung des Wohngebietes, des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes. Zunächst soll klargestellt werden, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Der ortsüblichen Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung war zu entnehmen, dass es aufgrund der Corona-Pandemie zu Einschränkungen bei der öffentlichen Auslegung kommt. Der Bekanntmachung war u.a. zu entnehmen, dass zum Betreten des Bürogebäudes eine Terminvereinbarung erforderlich wird. Hierdurch sollte eine unkontrollierbare Menschenansammlung verhindert werden. Um einem jeden interessierten Bürger das Recht einzuräumen, die Bebauungsplanunterlagen einzusehen, musste die Stadtverwaltung Zeitspannen für die Einsichtnahme benennen. Dies kam jedoch nur an einem einzigen Tag vor, da sich hier zwei Personen zur Einsichtnahme angekündigt hatten. Eine Verletzung der Regelungen des Baugesetzbuches kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden, denn die Entscheidung, wie lange eine Einsicht anzudauern hat, obliegt der plangebenden Gemeinde. Die Begrenzung der Zeit zur Einsichtnahme auf zwei Stunden wird unter den bekannten Umständen der Pandemie für angemessen angesehen. Zumal die Bauleitplanunterlagen zusätzlich im Internet einsehbar waren oder ein zweiter Termin zur Einsicht in die Unterlagen hätte angefragt werden können. Die Einwendung ist somit haltlos. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Beide gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden verfahrenskon-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	sichtlichen Auswirkungen der Planung nicht ausreichend informiert (dazu mehr in den folgenden Abschnitten 2 bis 5). **2. Städtebauliches Nutzungskonzept** Das der 54. Änderung des Flächennutzungsplans zugrundeliegende Konzept sieht • die Schaffung von ca. 12.000 qm Verkaufsfläche verbunden mit einem Parkplatz mit 300 PKW-Stellplätzen, • die Einrichtung eines Wohnmobilparks mit ca. 55 Stellplätzen, • einen weiteren Parkplatz für 130 PKWs und • einen Wohnungsbaubereich auf dem Gelände der jetzigen ALDI-Filiale vor. Die Schaffung von zusätzlicher Verkaufsfläche in der geplanten Größenordnung (also ca. 10.000 qm, weil ja die jetzige ALDI-Filiale geschlossen werden soll) ist nicht nur sachlich nicht gerechtfertigt, sondern stellt auch ein schwerwiegendes Entwicklungshemmnis für die Einzelhandelsgeschäfte der Altstadt dar. Schon jetzt weist die Hansestadt mit 2,24 qm pro Einwohner eine	form durchgeführt. Zusätzlich wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt und für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde deutlich längerer Zeitnahmen vorgesehen als gesetzlich gefordert. Für alle im Plangeltungsbereich vorgesehenen Nutzungen wurde der Bedarf aufgezeigt. Im Zuge der Bauleitplanung wurde die Flächen des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes untereinander getauscht, das vorgesehene Wohngebiet wurde zugunsten des Walderhalts deutlich reduziert, die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Bereich des geplanten Einkaufszentrums wurde reduziert, das Mischgebiet wurde erweitert und der Geltungsbereich wurde zum Schutz des geschützten Biotopes angepasst und Zwischenpflanzungen wurden verbindlich festgesetzt. Insofern wurden Alternativen nicht nur betrachtet, sondern die Planung wurde auch nach einer sachgerechten Abwägung angepasst. Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar	

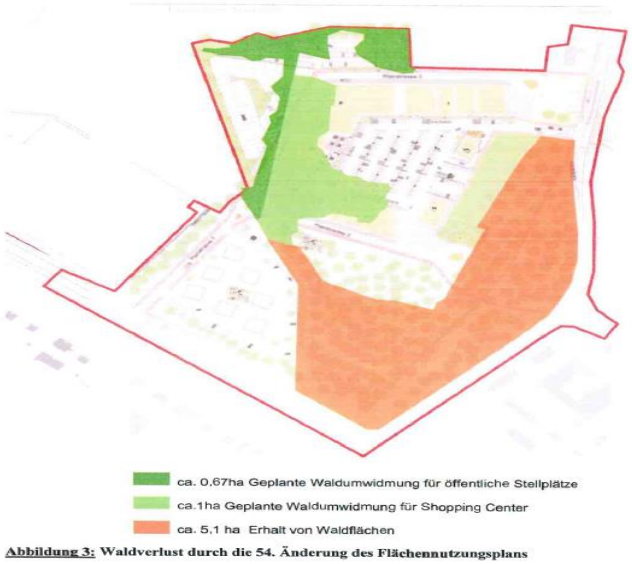
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,4 qm liegende spezifische Verkaufsfläche auf. Weitere 10.000 qm mit entsprechenden PKW-Stellplätzen vor der Tür werden absehbar zu Umsatzeinbußen für die Einzelhandelsgeschäfte in der Altstadt führen. Als langfristiger und ebenso ungünstiger Nebeneffekt steht eine Zunahme des Individualverkehrs zu erwarten - einfach, weil insgesamt 430 PKW-Stellplätze zusätzlich geschaffen werden. Ein Wohnmobilpark in solch kurzer Entfernung zur Innenstadt einzurichten, ist ebenso unsinnig, zumal es genügend Freiflächen im Hafenbereich oder anderenorts	werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Sowohl die Hansestadt Wismar, als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Hierzu wurden mit den rechtsverbindlichen Festlegungen für den Bebauungsplan entsprechende Weichen gestellt. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Das Verkehrssystem kann den Mehrverkehr aufnehmen. Dies wurde gutachterlich nachgewiesen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	in Nähe der Stadt gibt. Dass dafür dann auch noch ca. 0,7 ha Wald gerodet werden müssen, zeigt die absolute Sinnlosigkeit des vorgelegten Nutzungskonzeptes (Motto: „Bäume fällen, um dort Autos zu parken"). Die Hansestadt Wismar ist bereits heute ein eklatantes Beispiel für eine Art von verfehlter Stadtplanung, die von Fachleuten nach ihrer Wirkung als "Donut-Effekt" (Abbildung 2) bezeichnet wird: aus dem Ortskern werden Geschäfte, Ämter und andere von Bürgern frequentierte Einrichtungen in den Stadtrand oder das Umland verlagert. Das führt dazu, dass es für die Bewohner des Stadtzentrums immer schwieriger wird, ohne PKW-Nutzung die Bedürfnisse des Alltags zu befriedigen - es entsteht ein Stadtkern, der praktisch ausschließlich an den Bedürfnissen von Touristen ausgerichtet ist.	Urlaub mit dem Wohnmobil liegt hingegen voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Auch soll klargestellt werden, dass es sich um einen Wohnmobilstellplatz für Kurzzeitparken handelt und um keinen Campingplatz, der zum längeren Verweilen einlädt. Die Erweiterung der Stellplatzkapazität für Wohnmobile wird in Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen in der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) deutlich empfohlen. Der Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier	

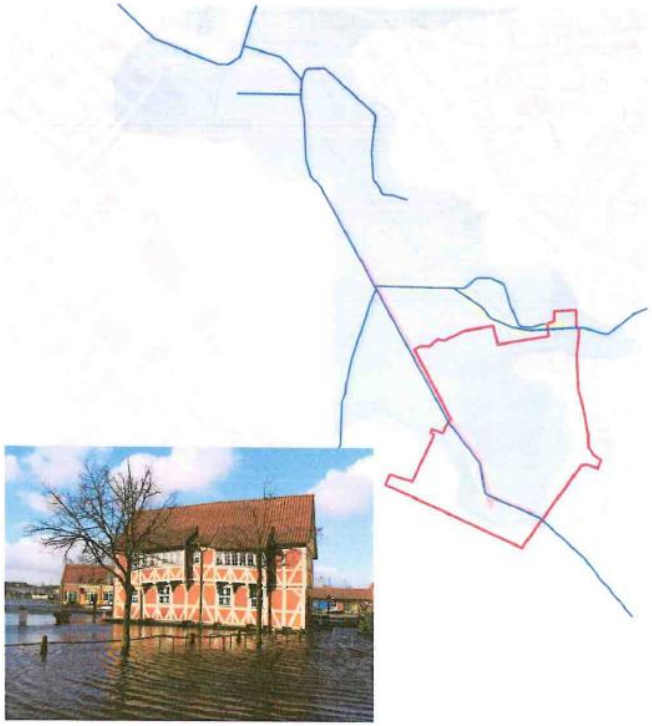
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	**Das Beste muss nach innen** Donut-Gemeinden mit aussterbendem Ortskern und Krapfen-Gemeinden mit lebendigem Ortskern Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016  **Abbildung 2: Donut-Effekt** Dass neben den 300 Stellplätzen für das Einkaufszentrum auch noch zusätzliche 130 PKW Parkplätze für Besucher der Altstadt eingerichtet werden sollen (auch dafür muß bestehender Wald gerodet werden) ist ein weiterer Ausdruck eines unsinnigen Nicht nachhaltigen Nutzungskonzeptes: In der Stadtplanung gibt es einen Richtwert für die Entfernung zwischen Parkplatz und Besucherziel: 300 m sollen nicht überschritten werden. Die Distanz zwischen den 130 Stellplätzen zum Marktplatz beträgt allerdings mehr als 950 m (man geht also mehr als 12 Minuten dorthin). Auch das nächstgelegene Kino befindet sich mehr als 350 m vom Parkplatz entfernt.	künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Die 100-300 m Entfernung zum Markt ist ein Zielwert des Parkraumkonzeptes, aber kein Ausschlusskriterium. Im Bereich südlich der Altstadt werden unbestritten Parkplätze benötigt und der Planstandort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Entsprechende Flächen in der vorgegebenen Entfernung sind jedoch nicht vorhanden. Bevor gänzlich auf Parkplätze verzichtet werden muss, müssen längere Entfernungen akzeptiert werden. U.a. entfallen mit Umsetzung der Bauleitplanung die Parkplätze am heutigen Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Ein weiterer Richtwert in der Stadtplanung betrifft die Entfernung vom Parkplatz zur Arbeitsstätte: hier gilt 700 m als absoluter Maximalwert. Damit eignen sich die neu zu schaffenden 130 Parkplätze auch nicht für die Mehrzahl der innerstädtischen Arbeitsplätze. Fazit: Das dem B-Plan zugrundeliegende städtebauliche Nutzungskonzept leistet keinen Beitrag zu einer gesunden und Ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung, die Neuschaffung von 430 PKW Stellplätzen, von 55 Wohnmobilstellplätzen und über 10.000 qm Verlaufsfläche ist unsinnig und führt zu einem weiteren „Aussterben" der Altstadt. Um ein Gefühl für 10.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche zu bekommen, sollte man sich vor Augen führen, dass im Rahmen des nunmehr mindestens 7,6 Milliarden EUR teuren Stuttgart-21-Projektes 40.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche geschaffen werden sollen. Das entspricht 0,063 qm pro Einwohner. Bei dem in Abrede stehenden Projekt auf dem ehemaligen HEVAG Gelände soll dagegen eine Verkaufsfläche von 0,24 qm pro Einwohner neu geschaffen werden. **3. Waldverlust** Wälder dürfen nach aktueller Gesetzeslage nur dann im Flächennutzungsplan „umgewidmet" werden, wenn ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Im vorliegenden Fall besteht dieses Interesse offensichtlich nicht (siehe Abschnitt 2), und es wurde im Rahmen der bisher vorgelegten Unterlagen zudem nicht entsprechend nachgewiesen. Nach Unterlagen der Fa. InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG sollen 0,67 ha Wald für öffentliche Parkplätze und 1 ha für das Shopping-Center vernichtet werden - erhalten werden sollen ca. 5,1 ha Waldfläche (Abbildung 3). Es müssen also ca. 100 Bäume gefällt werden, um ein unsinniges und der Stadtentwicklung schadendes Nutzungskonzept mit 430 PKW-Stellplätzen umzusetzen.	Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Auch stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Die Umweltbelange wurden fachlich korrekt bewertet und in der Planung berücksichtigt. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungspla-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Während andere (Hanse-)Städte alles daransetzen, ihre Innenstädte autofrei oder zumindest „autoarm" und damit für die Bürger aktiver zu gestalten, fördert die Stadtentwicklung in Wismar einseitig den Individualverkehr und vernachlässigt alternative Mobilitätskonzepte (Beispiele: Parkhaus am Hafen, zugepflasterter Bahnhofsvorplatz mit PKW-Stellplätzen u.a.m.). So gesehen, könnte man das bekannte, aber nicht belegte Bismarck-Zitat, demzufolge in Mecklenburg- Vorpommern alles 50 Jahre später passieren würde, auf Wismar bezogen wie folgt ummünzen: Auch 50 Jahre nachdem sich die Stadtplanung von der „autogerechten Stadt" verabschiedet hat, verfolgt Wismar dieses Konzept noch mit voller Überzeugung. Das lässt sich ja auch beispielsweise an dem von der Bürgerschaft beschlossenen Neubau der Hochbrücke über den Mühlenteich ablesen…	nes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Der Eingriff in die Waldflächen und sonstigen Flächen des Plangebietes wurde bewertet. Ein Waldausgleich und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich werden erfolgen. Dies ist den Unterlagen zur Bauleitplanung zu entnehmen. Die Plangeberin (Hansestadt Wismar) beabsichtigt, mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes und eines öffentlichen Parkplatzes, Flächen des ruhenden Verkehrs zu errichten, um den Individualverkehr aus der Innenstadt fernhalten zu können. Insofern kann die nebenstehende Stellungnahme nicht nachvollzogen werden. Kenntnisnahme. Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Fazit: Waldbäume zu fällen, um weitere Parkplätze zu schaffen, ist Zeichen eines ausschließlich auf zusätzlichen Individualverkehr setzenden nicht nachhaltigen Verkehrskonzeptes, das offenbar in Wismar überlebt hat. Vom Gesetz vorgeschriebene Ausgleichsflächen sind nicht in der Lage, den Auswirkungen eines solchen aus der Zeit gefallenem Verkehrskonzeptes wirksam Abhilfe zu leisten.  **Abbildung 3:** Waldverlust durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplans **4. Hochwassergefahr** Auch wenn die in den letzten Jahren vermehrt auftretenden Hochwasserereignisse in Wismar pittoreske Fotos erlauben (Abbildung 4), muss mittelfristig davon ausgegangen werden, dass der schon jetzt festgestellte Anstieg der Ostsee von mehr als 3 cm pro Dekade nicht nur anhält, sondern weiter zunimmt.	Wie bereits erwähnt, konnte der zuständigen Forstbehörde gegenüber dem Bedarf zur Waldumwandlung plausibel vermittelt werden. Die Genehmigung zur Waldumwandlung wurde in Aussicht gestellt. Der Eingriff in Natur und Landschaft, sowie auch explizit in die Waldflächen, wurde auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt und Ausgleichmaßnahmen wurden festgelegt. Woraus die Anregungsträgerin den Schluss zieht, die gesetzlichen Erfordernisse zum Ausgleich seien nicht in der Lage, den Auswirkungen der Planung Abhilfe zu schaffen, ist unklar und kann so nicht bestätigt werden.	

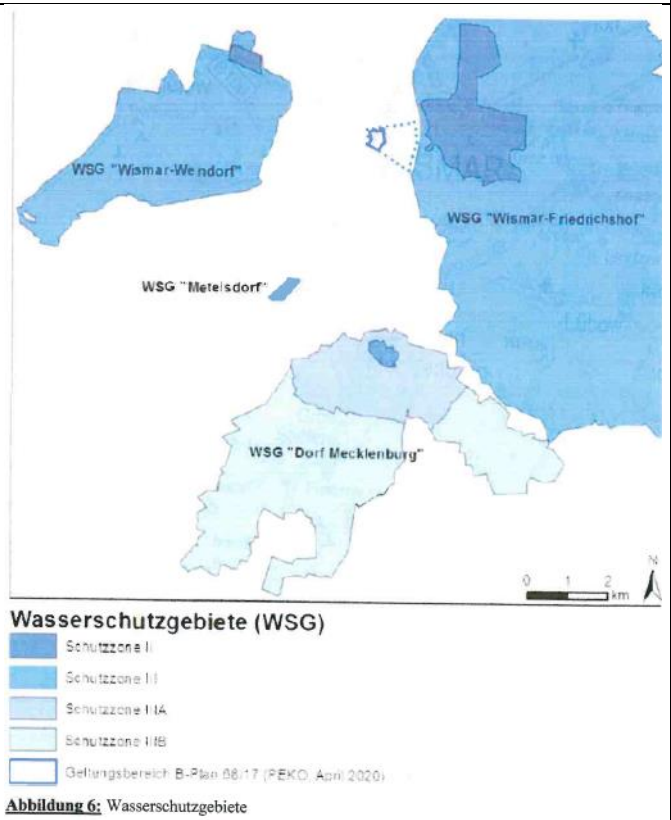
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Im Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern finden sich Szenarien, die die entsprechenden Überschwemmungsgebiete zeigen. Man sieht, dass das gesamte von der 54. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Gelände im Überschwemmungsbereich liegt und eine aufwändige Aufschüttung notwendig würde. Die Forderung im Bebauungsplan, dass Wohnräume erst ab 3,20 m über Normalhöhennull (NHN) zugelassen werden, belegt die überdurchschnittliche Hochwassergefahr, die natürlich durch die Bodensanierung, die weitflächige Versiegelung des Geländes und das Abholzens des Waldes weiter steigen würde.	Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Zudem wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind aufgrund des Vorsorgeprinzips Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Eine Geländemodellierung wird hier notwendig. Die Geländehöhen werden jedoch erst im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festgelegt, so dass vorliegend keine Aussage hierzu getroffen werden kann. Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde zudem deutlich darauf hingewiesen, dass Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes selbst Vorsorge zum	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	 **Abbildung 4: Überschwemmungsgebiet** (Quelle: Kartenportal M-V, Umweltkarten, eigenes Photo, Konturen des B-Plan Gebietes nicht exakt maßstäblich) Fazit: Eine weiträumige Versiegelung für nicht benötigte Verkaufsflächen und Stellplätze in Verbindung mit dem Abholzen von Wald- und Einzelbäumen verbietet sich in einem hochgefährdeten Überschwemmungsgebiet. Vor allem dann, wenn genügend andere Flächen für eine sinnvolle Stadtentwicklung zur Verfügung stehen	Schutz ihrer Vermögenswerte tragen müssen und Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden ausgeschlossen sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit Fußbodenhöhe unter dem Bemessungsgrundwasserstand von 3,20 m ü NHN. All diese Aussagen finden sich in den Bauleitplanunterlagen wieder. Auswirkungen durch die nebenstehende Stellungnahme ergeben sich somit nicht. Grundsätzlich ist die „weitläufige Versiegelung“ des Projektes zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Der Bedarf an den vorgesehenen Nutzungen wird in der Bebauungsplanbegründung aufgezeigt. Mit dem Belang des Hochwasserschutzes wird durch die Aufnahme verbindlicher Festsetzungen umgegangen. Ebenfalls reagiert die Planung auf die erforderlichen Baumrodungen, indem sie für eine Kompensation sorgt. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	**5. Bodensanierung** Das Bodengutachten von 2018 weist extreme Bodenbelastungen mit polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) wie Benzol, Toluol, Ethylbezol und Xylol, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Cyaniden auf (Hervorhebung: Original-Begriff aus dem Gutachten).  Quelle: Staatliches Institut für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Umweltgutachten **Abbildung 5:** Extreme Bodenbelastungen gemäß Umweltgutachten In Anbetracht der im Gutachten genannten extremen Belastungen ist das Gutachten allerdings nicht geeignet, eine saubere fachliche Grundlage für die Beurteilung der tatsächlichen Gefährdung der Bevölkerung zu geben bzw. wirksame Maßnahmen vorzuschlagen, wie eine	Das Altlastenggutachten wurde dem Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) vorgelegt. Inhaltliche Mängel wurden keine festgestellt und das StALU ordnete u.a. auf Grundlage des Gutachtens die Bodensanierung in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Sanierungsgebiet an. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1-Gebietes inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das StALU WM wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	solche Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Das liegt nach meiner Auffassung an folgenden Mängeln: • es sind Baugrundbohrungen von 1968 und Erkundungen von 2010 herangezogen worden, ohne ein komplette Untersuchung des gesamten Gebietes nach einheitlichem methodischen Vorgehen vorzunehmen; • für die vorgesehene Wohnbebauung im Südwesten des Gebietes liegt überhaupt keine Gefährdungseinschätzung vor;	gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb wurde auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Fläche des geplanten öffentlichen Parkplatzes wurde vollständig als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Somit ist es zwar korrekt, dass orientierende Untersuchungen des Untergrundes bislang nicht stattfanden,	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	• auch auf der nördlichen Grenzfläche, auf der 130 Parkplätze entstehen sollen, wurden keine Proben entnommen; • es ist nicht nachvollziehbar, dass ein Großteil des kontaminierten Bereiches durch einen großen, zusammenhängenden Parkplatz (300 Stellplätze) versiegelt werden muss, wenn der Boden gemäß Umweltgutachten sowieso ausgetauscht werden muss; • das Gutachten spricht von einem Grundwasserleiter in den obersten 2 m, dessen definierte Fließrichtung ... nach Auswertung der vorliegenden Daten nicht ableitbar ist (Zitat S. 7). Es ist also möglich, dass über diesen Grundwasserleiter Verunreinigungen in das benachbarte Wasserschutzgebiet Wismar-Friedrichshof gelangen können (Abbildung	mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird jedoch sachgerecht umgegangen. Durch die getroffene Festsetzung und die Kennzeichnung der Fläche, werden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergriffen. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch nach erfolgter Bodensanierung ist eine gewisse Belastung vorhanden, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck (gewerbliche Nutzung) jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Den Bebauungsplanunterlagen ist zu entnehmen, dass Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen sowohl im Boden als auch im Grundwasser nachgewiesen worden. Hinsichtlich der Grundwasserbelastung ergab sich aus den Altlastenuntersuchungen, dass aufgrund der günstigen hydrogeologischen Gegebenheiten am Standort allein das Schichtenwasser als oberster Grundwasserleiter (GWL) mit gaswerktypischen Schadstoffen befrachtet ist. Eine Differenzierung der Begriffe Grundwasser / Schichtenwasser soll nachfolgend stattfinden. Unterhalb der Erdoberfläche vorkommendes Wasser wird grundsätzlich als Grundwasser bezeichnet und ist nach § 3 Ziff. 3 WHG das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht. Das für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasser nach DIN 4049 ist definiert als unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt und dessen Bewegung ausschließlich oder nahezu ausschließlich von der Schwerkraft und den durch die Bewegung selbst ausgelösten Reibungskräften bestimmt wird. Davon abzugrenzen ist das sogenannte Schichtenwasser. Dies ist durch wasserstauende	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	 **Abbildung 6:** Wasserschutzgebiete	Schichten oberhalb des Grundwassers am Versickern gehindertes, meist oberflächennahes, meist durch Niederschlagswasser gespeistes und mit dem Hauptgrundwasserleiter nicht in Kontakt stehendes Grundwasser. Befindet sich darunter eine nicht wassergesättigte Zone, spricht man von schwebendem Grundwasser. Im Untersuchungsgebiet kommt Grundwasser in Form eines räumlich sehr eng begrenzten schwebenden Grundwasserleiters vor und wird ausdrücklich nicht als Grundwasser nach DIN 4049 gewertet. Der eigentliche, für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasserleiter steht erst in Tiefen von mehr als 25 m an und ist durch eine ausreichend mächtige Geschiebemergelschicht gut geschützt. Ausweislich des Umweltberichts und der Sanierungsplanung ist / war eine separate Sanierung des Schichtenwassers aufgrund der günstigen hydrogeologischen Bedingungen nicht notwendig. Etwaige Restkontaminationen, die bei Berücksichtigung der Nutzung des Sanierungsgebietes als Park- und Gewerbefläche als vertretbar eingestuft werden, verbleiben zwar im Boden, stellen aber keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser dar. Negative Auswirkungen auf das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Wismar-Friedrichshof (etwa 800 m Entfernung) werden keine erkannt. Zudem werden die Altlasten ja beseitigt, dass sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Eine Altlastenuntersuchung fand lediglich auf dem ehemaligen HEVAG-Grundstück statt. Der vom StALU bestätigte Sanierungsbereich wurde bereits einer Sanierung unterzogen. Ein geringfügiger Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes war bereits Bestandteil der durchgeführten Altlastensanierung. Die räumliche Ausbreitung möglicher Bodenbelastungen ist jedoch nicht abschließend	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	**Fazit:** Das Umweltgutachten hat lediglich ausgesuchte Gebiete des von der 54. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Geländes bearbeitet und dafür aber keine nachvollziehbaren Auswahlkriterien benannt. Ein Grundwasserleiter wird zwar identifiziert, es werden aber keine Daten über seine Fließrichtung erhoben - eine Unterlassung, die angesichts der Nähe des Wasserschutzgebietes Wismar-Friedrichshof schon als fahrlässig bezeichnet werden muss. Angesichts der Mängel des Umweltgutachtens kann erwartet werden, dass spätere Klagen von gesundheitlich beeinträchtigten Anwohnern oder Nutzern des Gebietes Erfolg haben. **6. Zusammenfassung**	bekannt. Aus diesem Grund wurden / werden die plangegenständigen Baugebietsflächen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet und zu ergreifende Maßnahmen zu Eingriffen in den Boden benannt. Gleiches gilt für das Allgemeine Wohngebiet, auch wenn die hier möglicherweise vorkommenden Altlasten nicht aus der Gaswerksnutzung stammen. Hierdurch werden mögliche Umweltbelastungen und Gefahren für Leib und Leben vermieden. Mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes somit umgegangen. Die ausgewiesenen Nutzungen dürfen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Auf den Grundwasserleiter und die Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wurde bereits eingegangen. Mängel am Gutachten werden keine festgestellt und wurden auch vom StALU nicht erkannt. Auf die nebenstehend zusammengefassten Punkte wurde zuvor umfangreich eingegangen. Einer weitergehenden städtebaulichen Stellungnahme und einem darauf abgestellten Beschlussvorschlag bedarf es nicht. Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Meine Stellungnahme lässt sich wie folgt zusammenfassen: Die 54. Änderung des Flächennutzungsplans versucht mit nicht nur durch die augenblickliche Corona-Situation bedingter unzureichender Bürgerinformation ein Projekt durchzusetzen, welches durch ein fragwürdiges städtebauliches Konzept geprägt ist, das angetan ist, dem Einzelhandel in der Altstadt Schaden zuzuführen und einem überkommenen Verkehrskonzept mit einer ausschließlichen Priorisierung des autogebundenen Individualverkehrs Vorschub leistet. Besonders schwerwiegend sind allerdings Mängel in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Abschließend erlaube ich mir der Hinweis, dass durch eine rechtzeitige Einbindung der Bevölkerung in Form einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung all die oben genannten Kritikpunkte hätten vermieden werden können. Insofern empfehle ich dem Bauamt für zukünftige Änderungen des Flächennutzungsplans eine Vorgehensweise, die Anregungen der Bürger früher aufgreift und eine echte Erörterung von möglichen Alternativen erlaubt.	68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. In der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB konnte diese Informationsveranstaltung nicht wiederholt werden. Wie der Anregungsträgerin bekannt ist, legte die Corona-Pandemie das öffentliche und politische Leben im Jahr 2020 ein Stückweit lahm. Von größeren Menschenansammlungen wurde abgeraten. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat über die Durchführung einer erneuten Informationsveranstaltung abgestimmt und sich mehrheitlich dagegen ausgesprochen. Die Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 - und damit fast sieben Wochen lang – statt. Gesetzlich vorgegeben ist ein Monat, jedoch mindestens 30 Tage. Die Einbeziehung der Bürger in das Planverfahren hat somit stattgefunden und hieraus ergaben sich auch Auswirkungen auf die Planung. Unter anderem ist zu benennen, dass u.a. aufgrund der Resonanz der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Dauerkleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt wurde und ebenfalls auf die Wegeverbindung durch die Kleingartenanlage verzichtet wurde. Bei aller Einbeziehung der Bürger ist jedoch auch klar, dass die letztendlichen kommunalen Entscheidungen von den vom Volk gewählten politischen Vertretern zu treffen sind. Für diese Entscheidung wurde sehr viel Abwägungsmaterial zusammengetragen, so dass eine sachgerechte Abwägung für oder gegen die Planung bzw. einzelne Belange stattfinden kann. Abschließend ist festzuhalten, dass über Art und Umfang einer Bürgerbeteiligung die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und nicht das Bauamt zu entscheiden hat.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 30	**Bürger – anonymisiert** **Stellungnahme vom 31. Juli 2020** Als Verbund von über 220 Unternehmen in Wismar und Umgebung vertritt die WWG die wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder gegenüber den öffentlichen Institutionen. Wir möchten vorweg deutlich betonen, dass wir die Erschließung und Bewirtschaftung des HEVAG-Geländes grundsätzlich sehr begrüßen. Es ist sehr erfreulich, dass dadurch eine zusätzliche Belebung der innenstadtnahen Flächen und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands und der davon ausgehenden Umweltgefahr erfolgen. Allerdings gibt es aus den Reihen unserer Mitglieder aus dem Bereich der Hotellerie große Bedenken gegenüber der Ansiedlung eines weiteren Hotels bzw. Boardinghauses. Trotz der steigenden Übernachtungszahlen in der Hansestadt Wismar in den letzten Jahren konnte dieses ohne Probleme durch die bestehenden Kapazitäten abgedeckt werden. Statistische Zahlen belegen, dass die Auslastungszahlen der Hotels in der Hansestadt nicht wesentlich von bundesdurchschnittlichen Werten abweichen. Bereits die Errichtung des als Beherbergungsstätte der Werft deklarierten Hotels Radisson Blue im alten Hafen hat die Kapazität der Übernachtungsmöglichkeiten deutlich erhöht und zu Umsatzeinbußen der bestehenden Hotels in der Innenstadt geführt. Die aktuelle wirtschaftliche Misere der Werft lässt vermuten, dass der ursprüngliche Zweck der Beherbergungsstätte weiter in den Hintergrund tritt und das Radisson Blue in Zukunft im verstärkten Maße an den Übernachtungen des normalen Tourismus partizipieren wird.	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin der Überplanung des Gebietes grundsätzlich positiv gegenübersteht. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar (3. Fortschreibung von Mai 2020) ist auf S. 129 folgendes zu lesen: „Ein Bedarf zur Ausweitung der Übernachtungskapazitäten besteht in einem zentralen Marktsegment. Das sind Ausbaupotenziale der Kategorie „Tourist“ und „Standard“. - Low Budget Hotels [..] - Bett und Bike (Fahrradtouristen) In Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen wird eine Erweiterung der Stellplatzkapazitäten der Wohnmobile empfohlen.“ Die Planungen auf dem HEVAG-Gelände stimmen also mit den Anforderungen des ISEK überein. Eine Hotelansiedlung wie B&B (so die aktuelle Planung und die Vertragsgespräche mit dem Investor des ehemaligen HEVAG-Geländes) entspricht dem im ISEK als Ausbaupotential gekennzeichneten Segment. Dieses ist bisher in Wismar unterrepräsentiert.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 30	Die Besonderheit des geplanten Hotels auf dem HEVAG-Gelände besteht auch in ihrer räumlichen Nähe zur Altstadt, aber eben auch zu den dort ansässigen Hotels. Die vielbeschworene Unterscheidung in Zielgruppen greift hier nur begrenzt. Das geplante Hotel soll sich auf Gäste im unteren Preissegment konzentrieren und würde somit nicht die Klientel der bestehenden serviceorientierten Altstadthotels ansprechen. Doch Lage und Preis rechtfertigen durchaus gewisse Einschränkungen bei Service und Ausstattung. Und somit ist die Unterscheidung in Zielgruppen nur bedingt gültig. Es gilt insbesondere in dieser Zeit darum, die Altstädte und ihre Angebotsstruktur zu erhalten und Leerstände zu vermeiden. Übernachtungsmöglichkeiten direkt in der Innenstadt generieren i.d.R. auch Umsätze für Geschäfte in unmittelbarer Nähe. Sei es der Drogeriemarkt, die Apotheke oder auch das Café nebenan.	Zur Hotelauslastung steht in der aktuellen Tourismuskonzeption der Hansestadt Wismar 2019 bis 2029 (S. 9f.): „Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe blieb im genannten Zeitraum nahezu konstant, in 2018 stagnierte sie sogar und liegt derzeit bei rund 46%, was an sich zwar kein „schlechte"' Wert ist, aber dennoch im Blick behalten werden sollte." Die Kennziffern des Wismarer Beherbergungsmarktes sind denen vergleichbarer Städte (Rostock, Stralsund, Greifswald) sehr ähnlich. Die Situation ist für die bestehenden Hotelbetriebe nicht schlechter geworden. Auch seitens der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar wird kein Grund erkannt, B&B als Marktteilnehmer auszuschließen, zumal die von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar verabschiedeten Konzepte (ISEK, REK SUR, Tourismuskonzeption) dieser Ansiedlung nicht im Wege stehen. Die Analyse zur 3. Fortschreibung des ISEK zeigte einen Bedarf an Low Budget Hotels (u.a. B&B) auf. Die Plangeberin ist davon überzeugt, dass das Hotel eine andere Klientel ansprechen wird, als dies die serviceorientierten Altstadthotels machen. B&B bietet zwar eine komfortable Übernachtungsmöglichkeit, dass Serviceangebot ist jedoch stark eingeschränkt. Auch wenn die Lage des Plangebietes als gut und zentral zu bewerten ist, gibt es viele Touristen, die die Lage, in der seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörenden und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt schätzen und auch hier übernachten möchten. Denn die Übernachtungsmöglichkeit in der Altstadt bietet die Möglichkeit der kurzen Wege. Die Touristen schätzen die Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten der Altstadt und werden auch mit Errichtung des Hotels im Plangebiet hierauf nicht verzichten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 30	Die Wiederbelebung von Leerständen ist mitunter dramatisch aufwendiger und teurer als der Verzicht auf Neuansiedlungen im Umfeld der Altstadt. Aus diesen Gründen befürwortet die WWG die Vermeidung von weiteren Hotelansiedlungen, die sich in erster Linie am Bedarf der Touristen orientieren und regt an, Alternativen aufzuzeigen. Eine davon wäre sicherlich die Schaffung von Einrichtungen für die Unterbringung von Senioren.	Die Bauleitplanung bedient sich dem informellen Planwerk des ISEK und setzt den hier dargestellten Bedarf um. Wie zuvor mitgeteilt, werden die Befürchtungen der Anregungsträgerin nicht geteilt. Temporäres Wohnen wird im SO 1 zulässig sein, „reguläres Wohnen“ hingegen nicht.	

Aufgestellt:

Lorsch, den 01.07.2021
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
i.A. M.Eng. Sebastian Mack

Hansestadt Wismar, den 01.07.2021
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar
- Bauamt -

Hansestadt Wismar
- Bauamt -

ANLAGE 1/IV

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung am Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit dem Zweckbestimmungen Einkaufzentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Bearbeitet durch:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
01. Juli 2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom 12.05.2020 vom Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Der Tabelle ist ebenfalls zu entnehmen, von welchen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen sind; diese werden gemäß der Anlage III zur weitergehenden Behandlung vorgeschlagen

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	02.07.2020		X					X
2.	Landkreis Nordwestmecklenburg, c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung	26.06.2020	X			X		X	
3.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung, SG Immissionsschutz	24.06.2020		X					X
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg Zzgl. Nachtrag (01.07.2020)	26.06.2020	X			X		X	
5.	Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)								
6.	Landgesellschaft M-V Anstalt des öffentlichen Rechts; Forstamt Grevesmühlen	20.06.2020	X			X		X	
7.	BUND Landesverband M-V								
8.	NABU M-V e.V.								
9.	Grüne Liga e.V. M-V								
10.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	19.06.2020	X			X		X	
11.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V								
12.	Deutscher Wetterdienst Wetteramt Rostock								
13.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	08.06.2020		X					X
14.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	15.05.2020		X					X
15.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister	11.06.2020			X				X

	Bauamt, Sanierung und Denkmalschutz, SB Denkmalschutz/-pflege								
15a.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als untere Bauaufsicht Bauamt Abt. Bauordnung	11.06.2020				X			X
16.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege	09.06.2020	X			X	X		
17.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur								
18.	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	18.05.2020		X					X
19.	Evangelische Kirche M-V								
20.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V								
21.	Landgesellschaft M-V	04.06.2020		X					X
22.	Handwerkskammer Schwerin								
23.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	15.06.2020	X						X
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	05.06.2020		X					X
25.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben								
26.	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH								
27.	Polizeipräsidium Rostock, Polizeiinspektion Wismar								
28.	Hauptzollamt Stralsund	11.06.2020		X					X
29.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Schulträger und Träger für Jugend und Sport; Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten	15.06.2020	X						X
30.	Bergamt Stralsund								
31.	Straßenbauamt Schwerin								
32.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung / Abt. Bauordnung	09.06.2020 15.06.2020		X X					X X

33.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt. Verkehr								
34.	Eigenbetrieb Nahverkehr, Landkreis Nordwestmecklenburg								
35.	DB Station & Service AG	28.05.2020			X				X
36.	Deutsche Bahn AG								
37.	Eisenbahn-Bundesamt	11.06.2020			X				X
38.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V	03.06.2020			X				X
39.	E.DIS AG	12.06.2020		X					X
40.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck	18.06.2020			X				X
41.1 41.2	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Stadtreinigung / SG Grünflächenunterhaltung Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	16.06.2020		X	 X				X X
42.	Stadtwerke Wismar								
43.	Deutsche Telekom AG	11.06.2020		X					X
44.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	27.05.2020		X					X
45.	GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	16.06.2020		X					X

Folgende Nachbargemeinden wurden mit Schreiben / Mail vom 12.05.2020 vom Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Der Tabelle ist ebenfalls zu entnehmen, von Nachbargemeinden Stellungnahmen eingegangen sind; diese werden gemäß der Anlage III zur weitergehenden Behandlung vorgeschlagen

Nr.	Amt der Stadtverwaltung	Stellungnahme vom	1	2	3	4
1.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow					
2.	Amt Grevesmühlen - Land für die Gemeinde Gägelow	22.06.2020			X	
3.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow					
4.	Amt für Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf					
5.	Amt für Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg					

6.	Amt für Dorf Mecklendorf – Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow					
7.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf					
8.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	07.07.2020			X	X
9.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel					

1 - Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen
2 - Stellungnahmen ohne Anregungen / mit Hinweisen
3 - Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise
4 - Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung
5 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag berücksichtigt
6 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag teilweise berücksichtigt
7 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag nicht berücksichtigt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nr.	**Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**		
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** **Stellungnahme vom 02. Juli 2020** Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016. (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt. **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung haben der Entwurf des B-Plans Nr. 68/17 ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ sowie der Entwurf der 54. Änderung des FNPs der Hansestadt Wismar jeweils bestehend aus Planzeichnung (Stand: April 2020) und Begründung vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der Fläche des ehemaligen Gaswerkes der Hanseatischen Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG – heute: E Dis AG) zu schaffen. Im Vergleich zum Vorentwurf erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs von ca. 15,2 ha auf ca. 11,5 ha. Zum einen ist die bestehende Kleingartenanlage „Am Wall“ nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des B-Plans, zum anderen wurde die Fläche im Ergebnis der geänderten Flächenzuordnung (Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz) im	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Anregungsträgerin fasst das Ziel und den Zweck der Bauleitplanung sowie die beabsichtigte Planung korrekt zusammen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	nördlichen Bereich des bisher als SO „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzten Gebietes reduziert. Das künftige Wohngebiet wurde in seiner räumlichen Ausdehnung reduziert und konzentriert sich nun auf das Gelände des derzeit im Südwesten des Geltungsbereiches des B-Planes ansässigen Aldi-Marktes. Dieser soll in das geplante Einkaufszentrum umgesiedelt werden, so dass diese Fläche für andere Nutzungen zur Verfügung steht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bezeichnung ‚Discounter-Markt - Am Drewes Wäldchen“ wird mit dem B-Plan Nr. 68/17 überplant. Für das Einkaufszentrum (siehe Hinweis) sind folgende einzelhandelsspezifische Nutzungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² vorgesehen: • Lebensmittelvollsortimenter Edeka (2.500 m² Vfl.) • Lebensmitteldiscounter Aldi (1.300 m² Vfl.) • Biofachmarkt (800 m² Vfl.) • Drogeriemarktes (800 m² Vfl.) • Apotheke (150 m² Vfl.) • Zoofachmarkt (800 m² Vfl.) • Elektrofachmarkt (800 m² Vfl.) • Fahrradfachmarkt (600 m² Vfl.) • Babyartikel- und Spielwarenmarkt (800 m² Vfl.). Für nicht-zentrenrelevante Sortimente wird eine Verkaufsflächenobergenze von 1.450 m² festgesetzt.	Im Bebauungsplan wurde eine max. Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum von 10.000 m², sowie eine Sortimentsliste mit dazugehöriger zulässiger sortimentsbezogener Verkaufsfläche festgesetzt. Der Sortimentsmix und der Flächenpool ergibt aus einer projektbezogenen Potenzial- und Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros GMA aus Hamburg. Das Gutachterbüro stellt in seinem Gutachten klar, dass der Sortimentsmix nicht innenstadtschädlich ist und der Planstandort eine ergänzende Funktion zur Altstadt übernehmen wird. Auswirkungen auf die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus der nebenstehenden Stellungnahme nicht. Es wird jedoch darüber informiert, dass die zulässige Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Nachgang an die Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplanfestsetzungen nochmal angehoben wurde. Die Anregungsträgerin stimmte der Vergrößerung der Verkaufsfläche zu. Da es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, hat diese Anpassung auch keine negative Auswirkung auf die Altstadt. Auch das Gutachterbüro GMA hatte hierzu keinerlei Bedenken.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Hinweis: Die Hansestadt Wismar, das Gutachterbüro GMA Hamburg und das Energieministerium (Frau xxx) verständigten sich auf die Bezeichnung „Nahversorgungszentrum Drewes Wäldchen“ für das ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“. Die Bezeichnung Nahversorgungszentrum ist sowohl funktional (Schwerpunkt des Angebotes ist auf nahversorgungsrelevante Sortimente und Betriebe ausgerichtet) als auch strategisch zutreffend und sachgerecht (Identifizierung der Bevölkerung mit dem Gebiet).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan / Flächennutzungsplan wird auf die Entwicklung des Nahversorgungszentrums eingegangen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich somit nicht.	
	Im rechtswirksamen FNP der Hansestadt Wismar ist der Vorhabenstandort derzeit als Gewerbliche Baufläche (G), Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt. Der FNP der Hansestadt Wismar wird im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 54. Änderung des FNPs ist für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 68/17 die Darstellung von Wohnbaufläche, gemischter Baufläche, Sonstigen Sondergebieten (SO) mit den Zweckbestimmungen ,,Einkaufszentrum“, „Wohnmobilstellplatz“ und öffentlicher Parkplatz, Grün-, Wasser und Waldfläche vorgesehen.	Die Anregungsträgerin gibt die mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gewählte Art der Bodennutzung i. S. der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Areals korrekt wieder.	
	Raumordnerische Bewertung Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 01.10.2018 bewertet. In diesem Rahmen konnte bereits eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM zur Konzentration der Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte und den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM zum Vorrang der Innenentwicklung festgestellt werden.	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass das Vorhaben den Programmsätzen des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) entspricht. Eine weiterreichende städtebauliche Stellungnahme und ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können entfallen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Da es sich bei dem geplanten Einkaufszentrum (SO 1) um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, unterliegt dieses den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung des Kapitels 4.3.2 LEP M-V. Eine Vereinbarkeit mit Programmsatz 4.3.2 (1) Z LEP M-V (Konzentrationsgebot) wurde bereits im Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.10.2018 hergestellt. Gem. Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) nur zu lässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Kongruenzgebot). Sowohl die Größe des geplanten Einzelhandelsstandortes als auch die Sortimentsstruktur des Vorhabens entsprechen der Funktion des Mittelzentrums Wismar. Gutachterliche Befunde belegen, dass negative Auswirkungen auf bestehenden ZVB bzw. Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben mit dem vorgenannten Programmsatz vereinbar.	Das Konzentrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von über 5.000 m² dürfen zudem nur in ausgewählten Städten angesiedelt werden – hierzu gehört auch die Hansestadt Wismar. Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum (mit oberzentraler Teilfunktion) als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort ausgewiesen. Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt. Dies wird durch die Anregungsträgerin bestätigt. Das Kongruenzgebot besagt, dass Neuansiedlungen der Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen sind. Zunächst ist zu untersuchen, ob die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2016) haben Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Zum gehobenen Bedarf zählen gemäß LEP 2016 neben der Nahversorgung auch Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs. Eine Sortimentsliste wurde im Verlauf der Bauleitplanung festgesetzt. Gutachterliche Befunde belegen, dass negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bzw. Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und ergänzenden Fachmarktbausteinen des mittel- und langfristigen Bedarfs, also ergänzenden und im Umfang limitierten Sortimenten aus den Bereichen Bekleidung / Schuhe /	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Darüber hinaus sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen ZVB zulässig (Integrationsgebot). Gemäß REHK wird der Vorhabenstandort als perspektivischer ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof eingestuft, für den als Entwicklungsziel u. a. die zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes HEVAG-Gelände, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den per spektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters) aufgeführt ist. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar. Der Standort ist ebenfalls an bestehende Wohnnutzungen angebunden und übernimmt hier bereits eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof). Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen. Eine fußläufige Erreichbarkeit sowie eine Radwegeverbindung sind ebenfalls gegeben und werden im Zuge der Umsetzung des B-Plans weiter ausgebaut. Somit kann ebenfalls eine Vereinbarkeit mit	Sport, Elektrowaren sowie Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik etc., ist das Vorhaben für ein Mittelzentrum angemessen. Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes. Dies wird durch die Anregungsträgerin bestätigt. Im REHK SUR Wismar 2012 ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollen gemäß dem Konzept primär der Wismarschen Altstadt vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise können unterrepräsentierte zentrenrelevante Sortimente an definierten Ergänzungsbereichen angesiedelt werden, wenn dadurch u. a. die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur durch die Ausweitung des Angebotsspektrums insgesamt attraktiver gestaltet wird und die großflächigen Fachmärkte nicht in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt angesiedelt werden können. Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums in Verbindung mit Beherbergungs- (Wohnmobilstellplatz, Boardinghaus) und Wohnnutzungen (80 - 100 Wohnungen) sowie Parkplätzen (350 centereigene sowie 100 durch die Hansestadt Wismar bewirtschaftete Parkplätze) wird v. a. das oberste Entwicklungsziel, die Erhöhung der Gesamtattraktivität und -ausstrahlung der Hansestadt Wismar, erreicht. Da gutachterlich eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden konnte, ist die Entwicklung des perspektivischen Einkaufszentrums gutachterlich und aus Sicht der Plangeberin mit den Entwicklungszielen	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V hergestellt werden.	und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Zudem kommt – wie die Anregungsträgerin es korrekt benennt – dem Standort zugute, dass er an die bestehende Wohnnutzung angebunden ist und eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof) übernimmt. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen und die fußläufige Erreichbarkeit und eine Radwegeverbindung sind gegeben und werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter ausgebaut.	
	Seitens der Hansestadt Wismar wurde zudem die Erarbeitung einer Potenzial- und Auswirkungsanalyse zum HEVAG-Gelände in Auftrag gegeben. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter die oben aufgeführte sortimentsspezifische Aufteilung des mit 10.000 m² Vfl geplanten Nahversorgungszentrums. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in mehreren Beratungen mit dem Energieministerium abgestimmt.	Es wird darauf hingewiesen, dass der Empfehlung des Gutachters, die Gesamtverkaufsfläche bei 10.000 m² zu deckeln, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fixiert wurde. Die Verkaufsfläche von 10.000 m² versteht sich somit als absolute Obergrenze. Wie die Anregungsträgerin bestätigt wurden die Ergebnisse des Gutachtens – welche die Grundlage für die Sortimentsfestsetzung darstellen, mit der Anregungsträgerin abgestimmt. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich hieraus nicht.	
	Der Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“, eines öffentlichen Parkplatzes und eines Mischgebietes zur Sicherung des Bestandes stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.	Kenntnisnahme.	
	Bewertungsergebnis Der B-Plan Nr. 68/17 i. V. m. der 54. Änderung des FNPs der Stadt Wismar ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.	Kenntnisname. Dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird somit gefolgt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	**Abschließende Hinweise** Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kenntnisnahme.	
2.	**Landreis Nordwestmecklenburg** **Stabstelle für Wirtschaftsförderung, Regional-entwicklung und Planen** **Stellungnahme vom 26. Juni 2020** Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar im ZH mit dem B-Plan Nr. 68/17, mit Planunterlage im Maßstab 1:2.500, Planungsstand 16.04.2020 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM: **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **FD Bauordnung und Umwelt** . SG Untere Naturschutzbehörde **FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	. SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** . Untere Straßenverkehrsbehörde **FD Öffentlicher Gesundheits-dienst** **Kommunalaufsicht** **FD Kataster und Vermessung** **FD Bildung und Kultur /SG Schulverwaltung** Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. <u>Anlage</u> **<u>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regional-entwicklung und Planen</u>** *Bauleitplanung* Aus planungsrechtlicher Sicht werden zum vorliegenden Entwurf keine weiteren Belange geltend gemacht. In der Überschrift des Planes ist ein Buchstabendreher bei Flächennutzungsplan (Flächennuztungsplan)- bitte korrigieren. **<u>FD Bauordnung und Umwelt</u>** **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde** **Untere Abfallbehörde: Frau xxx** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Anpassung wird erfolgen. Mit der Stellungnahme der Unteren Abfallnd Bodenschutzbehörde wird auf keine entgegenstehenden Belange hingewiesen. Auch wenn die Anregungsträgerin mitteilt, dass die beabsichtige	Keine Auswirkungen. **Die Überschrift des Planes ist redaktionell anzupassen.** **Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiches SO „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. **X** **Untere Bodenschutzbehörde: Frau xxx** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. **X** Durch die 54. Änderung ergeben sich erhebliche bodenschutzrechtliche Untersuchungs- und Sanierungsanforderungen, die nicht sicher im Rahmen des B-Planverfahrens zu bewältigen sind. Grundsätzlich ist die beabsichtigte Planung nicht ausgeschlossen. Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan verwiesen.	Bebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, wird darauf verwiesen, dass zur Umsetzung der Planung erhebliche bodenschutzrechtliche Untersuchungs- und Sanierungsanforderungen notwendig werden. Die Anregungsträgerin verweist hier auf das Bebauungsplanverfahren. Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin eine sehr ausführliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 68/17 abgegeben hat, welche in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt wurde. Auf die Behandlung der Stellungnahme zum Bebauungsplan wird verwiesen. Aus der Behandlung der Stellungnahme zum Bebauungsplan ergibt sich, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1 „Einkaufszentrum“ inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung zum Flächennutzungsplan umbenannt werden.	**„Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**Untere Wasserbehörde** **Untere Wasserbehörde:** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☐ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. **X** Stellungnahme zur 54. F-Plan- Änderung der Hansestadt Wismar. Die vorliegende 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 68/17 „Drewes Wäldchen“ der Hansestadt Wismar **1. Wasserversorgung:** Im Bereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind derzeit keine Trinkwasserschutz-zonen festgesetzt. Gemäß der im Verfahren befindlichen Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen der Hansestadt Wismar	Da sich aus der Abwägung zum Bebauungsplan ergibt, dass Altlasten auch im Bereich der im FNP dargestellten Wohnbaufläche ebenfalls nicht ausgeschlossen werden können, sollte die Wohnbaufläche – analog zum SO öffentlicher Parkplatz und SO Wohnmobilstellplatz – als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Mit der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird auf keine entgegenstehenden Belange hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich teilweise (insb. der Bereich SO „Einkaufszentrum“) in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar- Friedrichshof. Daher sind auf Basis des	**Die in der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Wohnbaufläche ist aufgrund eines konkreten Verdachtes als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen. Auf zu ergreifende Maßnahmen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) hingewiesen.** Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	befinden sich perspektivisch voraussichtlich einige Flurstücke des F-Plan-Änderungsbereiches in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Friedrichshof.	Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten. Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101,,Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser" unter Punkt 7 näher erläutert. Da es sich noch um kein gesetzlich festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet handelt, kann an dieser Stelle nicht auf eine geltende Trinkwasserschutzgebietsverordnung verwiesen werden, welche zugleich bei Bauvorhaben zu beachten wäre. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird auf die vorgesehene Trinkwasserschutzzone eingegangen. Es ist allerdings festzustellen, dass die geplanten Nutzungen der künftigen Trinkwasserschutzzone IIIB nicht entgegenstehen werden.	
	Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH.	Für die Trinkwasserversorgung wird ein Ringschluss zwischen der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße bevorzugt. Zusätzlich soll ein „kleiner“ Ringschluss um den Parkplatz des Sondergebietes innerhalb des Gebäudekomplexes ausgehend von der Schweriner Straße ausgebildet werden, um die Versorgungssicherheit aller Gebäude zu sichern. Optional ist ein Anschluss der geplanten Wohnbebauung auf dem jetzigen Aldi-Gelände, ausgehend von dieser Leitung aus, möglich. Die Versorgung des geplanten Wohnmobilstellplatzes ist ebenfalls über diesen Leitungsschluss möglich. Die Stadtwerke Wismar GmbH sind in die Erschließungsplanung einbezogen. Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt des Flächennutzungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**2. Abwasserentsorgung:** Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb übertragen.	Die geplante Abwasserentsorgung wurde u.a. am 07.01.2020 und am 15.09.2020 mit dem EVB besprochen. Bei dem Abstimmungstermin am 20.09.2020 waren auch Vertreter der Unteren Wasserbehörde des LK NWM und des Wasser- und Bodenverbandes „Wallsteingraben-Küste“ anwesend. Hier wurde jedoch ausschließlich der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser besprochen. Die Schmutzwasserkanäle sind für das gesamte Plangebiet neu zu verlegen und an die Schweriner Straße bzw. die Bürgermeister- Haupt-Straße anzubinden. Das südlich gelegene Abwasserpumpwerk auf dem jetzigen Gelände des Aldi-Marktes entspricht nicht dem geforderten Standard des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebs (EVB) und kann für die zukünftige Schmutzwasserentsorgung nicht herangezogen werden. Die Anlage wird derzeit privat betrieben und muss bei Erfordernis erneuert werden. Der Standard des EVB ist bei der Errichtung der Abwasserpumpwerke einzuhalten. Dazu gehören Freiflächen vor den Anlagen, um die Wartung- und Instandhaltung mittels Betriebsfahrzeugen zu ermöglichen, Umzäunung der Anlagen, etc. In der Schweriner Straße sind zwei Leitungen DN 200 für Schmutzwasser im Bestand. Eine Mischwasserleitung (DN 450/300) führt nördlich entlang des Steinmetzbetriebes (Schweriner Straße 15, nördlicher Bereich der gemischten Baufläche) mit Anschluss im Bereich der Kleingärten. Diese Haupttransportleitung muss im Bestand bleiben, soll aber im Zuge der in größerer Dimension ersetzt werden.	Keine Auswirkungen.
	3. Niederschlagswasserbeseitigung: Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend §	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie zuvor dargestellt, wurde die geplante Gebietsentwässerung u.a. mit dem EVB abgestimmt	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes. Die Festlegung der geplanten Bauflächen und Baugebiete in der vorbereitenden Bauleitplanung sollte unter der Beachtung des notwendigen technischen Erschließungsaufwandes und der vorhandenen Gewässersituation erfolgen. Für die weiterführende verbindliche Bauleitplanung sind frühzeitig Niederschlagsentwässerungskonzepte, die zur nachhaltigen Sicherung eines natürlichen Wasserhaushaltes beitragen, zu entwickeln. Dabei ist die Planung der Niederschlagsentwässerung nicht als Entsorgungsaufgabe sondern als Bewirtschaftungsaufgabe zu lösen.	und weitere Abstimmungsgespräche werden auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung folgen. Es wurden keine Belange vorgetragen, die der Planung entgegenstehen würden. Im Bebauungsplan ist aufzuzeigen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist und die Erschließung damit gesichert ist. Entsprechende Aussagen wurden bereits in die Begründung unter Kapitel „Technische Ver- und Entsorgung“ aufgenommen. Der EVB - Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung teilte mit Stellungnahme vom 16. Juni 2020 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen.	
	Die Einleitung von Niederschlagswasser in die angrenzenden Gewässer II. Ordnung ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Ein Entwässerungskonzept wurde im Oktober 2020 erarbeitet, welches der Unteren Wasserbehörde vorgelegt wurde. Die Untere Wasserbehörde stellte die wasserrechtliche Erlaubnis zum geplanten Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser am 10. November 2020 auf Grundlage des vorgelegten Entwässerungskonzeptes in Aussicht.	Keine Auswirkungen.
	Als Gewässer II. Ordnung befinden sich im Planungsbereich der Ostfriedhofsgraben (11:0:21/4), der Hauptgraben (11:0:21) sowie der verrohrte Volkshausgraben (11:0:21/3).	Der Verlauf des Volkshausgrabens und des Ostfriesengrabens wurde in der Begründung abgebildet. Der Volkshausgraben verläuft durch die Kleingartenanlage teilweise offen, teilweise verrohrt. Da die Kleingartenanlage im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen wurde und der Volkshausgraben nördlich des festgesetzten öffentlichen Parkplatz und des Wohnmobilstellplatzes verläuft, tangiert der Volkshausgraben nur einen kleinen Teil der dargestellten gemischten Baufläche. In diesem Bereich ist das Gewässer verrohrt. Auch wenn das verrohrte	**Im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung „Volkshausgraben“. Der Gewässerabschnitt ist nachrichtlich in die Änderung des Flächennutzungsplans zu übernehmen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Gewässer bzw. der verrohrte Gewässerabschnitt rechtlich wohl ein Oberflächengewässer darstellt – denn durch die Verrohrung des Gewässerabschnitts wird die Verbindung zum natürlichen Wasserhaushalt nicht unterbrochen – werden durch die Verrohrung selbstverständlich natürliche Prozesse wie Verdunstung, Versickerung, Auffangen von Regenwasser und Auffangen von aufsteigendem Grundwasser verhindert. Der Gewässerabschnitt im Bereich der gemischten Baufläche, der auch die Schweriner Straße unterläuft, sollte in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Von einer Darstellung als Wasserfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB wird abgesehen, da das Gewässer keine eigene Parzelle durchfließet und die exakte Lagebestimmung deshalb nicht möglich ist. Der Kontakt zum Wasser und Bodenverband ,,Wallensteingraben-Küste" wurde aufgenommen.	
	Der F-Plan-Änderungsbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß der Hochwasserrisiko-managementrichtlinie. Bereits bei einem Ereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit (entspricht für die Küste einem HQ 20) sind Teilflächen des Bereiches überflutet.	Das Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet-West“ wurde bereits i. S. d. § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.	Keine Auswirkungen.
	Auf die Stellungnahme zum B-Plan Nr. 68/17 „Drewes Wäldchen“ wird ergänzend verwiesen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Rechtsgrundlagen **WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221) **AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905) BauGB Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) **FD Bau und Gebäudemanagement** **Straßenbaulastträger** Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	FD Bildung und Kultur Im Geltungsbereich der PU zur 54. Änderung des F-Planes der Hansestadt Wismar befinden sich keine Einrichtungen des FD Bildung und Kultur. Sonstige Belange sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	FD Kataster und Vermessung Siehe Anlage	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Landkreis Nordwestmecklenburg **SG Untere Naturschutzbehörde** **Stellungnahme vom 26. Juni 2020** **Untere Naturschutzbehörde: Frau xxx**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.			

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	**X**
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Folgende Bedenken und Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens zu beachten:

1. Natura 2000 / FFH (Bearbeiter: Herr xxx) Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) ist durch die Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
2. Eingriffsregelung (Bearbeiterin: Frau xxx) Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen und anhand der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, 2018) zu bewerten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auszuweisen und deren tatsächliche und rechtliche Flächenverfügbarkeit nachzuweisen.	Wie die Anregungsträgerin korrekt benennt, greift die Eingriffsregelung nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, denn der Flächennutzungsplan rechtfertigt noch keine baulichen Eingriffe. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erbracht und Kompensationsmaßnahmen wurden benannt.	Keine Auswirkungen.
3. Artenschutz (Bearbeiter: Herr xxx) Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutz-gesetz wird auf die detailschärfere Ebene des parallelen Bebauungsplans Nr. 68/17 verwiesen. Die entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzgutachten erstellt und Vermeidungsmaßnahmen wurden konzipiert. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	einzuhalten.	artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten somit nicht ein. Mit Stellungnahme vom 25. Juni 2020 bestätigte die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Nordwestmecklenburg, nach Einsichtnahme in das Artenschutzgutachten und die sonstigen Bebauungsplanunterlagen, dass sofern sichergestellt wird, dass die benannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung entsprechend eingehalten werden, die Einschätzung der Gutachter mitgetragen wird, dass aktuell Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erwartet werden.	
	4. Europäische Vogelschutzgebiete (Bearbeiter: Herr xxx) Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	5. Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG (Bearbeiter: Herr xxx) Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 20 Absatz 1 NatSchAG werden durch die Planänderung nicht berührt.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	6. Landschaftsschutzgebiete/Naturschutzgebiete (Bearbeiterin: Frau xxx) Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	7. Baum- und Alleenschutz (Bearbeiterin: Frau xxx) Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Plangeltungsbereiches der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes Bäume befinden, die dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Geschützte Bäume sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen. Es sind entsprechende Maßnahmen zum Erhalt und zum	Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung befinden Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m), welche daher nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Nicht unter diesen Schutz fallen gem. § 18 Abs.1 Nr. 5 Bäume innerhalb von Waldgebieten, wie dem Drewes-Wäldchen. Dieser Bereich wurde jedoch auch nicht in die Änderung des Flächennutzungsplanes	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Schutz der Bäume festzusetzen. Die Zerstörung, Beschädigung und erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Bäume sind grundsätzlich verboten. Rechtsgrundlagen **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) **Hinweise zur Eingriffsregelung** Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Neufassung 2018 **NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).	aufgenommen. Im Rahmen der Planung wurde darauf geachtet möglichst viele der geschützten Bäume zu erhalten. Dies war jedoch nicht in allen Fällen möglich, da sonst die Planung nicht umsetzbar wäre. Für die Genehmigung der Fällung geschützter Bäume, um die Altlastensanierung im Bereich SO 1 umzusetzen, wurde bereits ein Ausnahmeantrag nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt und die Genehmigung wurde erteilt. Für diese Bäume werden zum Ausgleich neue Bäume heimischer Arten entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses (2007) gepflanzt. Da hierauf bereits im Umweltbericht eingegangen wird, ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf die Bauleitplanung. In den Bebauungsplan sollte jedoch ein Texthinweis zur Rodung von geschützten Bäumen aufgenommen werden.	
3.	**Hansestadt Wismar** **Bauamt, Untere Immissionsschutzbehörde** **Stellungnahme vom 24. Juni 2020** Vielen Dank für die Möglichkeit der Fristverlängerung. Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) ergeht folgende Stellungnahme: Im Kapitel 10 wird auf den Straßenverkehrslärm eingegangen. Hier wird von einem typischen	Es wird darauf hingewiesen, dass die nebenstehende Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde als Stellungnahme zur vorliegenden 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 68/17 eingereicht wurde. Somit ist die Stellungnahme auch in den Abwägungsprozess zur FNP-Änderung einzustellen, auch wenn die Belange des Immissionsschutzes sich im Wesentlichen auf den Bebauungsplan beziehen. Auswirkungen auf die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus durch die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde keine. Der Anregung wurde gefolgt und die Achse der Bürgermeister-Haupt-Straße im Schallgutachten und	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3.	Abwägungsspielraum von 5 dB (A) für innerstädtische Lagen, ab einem Abstand von 32m zur Straßenachse der Bgm.-Hpt.-Str. gesprochen. Es wird darum gebeten, die Straßenachse im Lageplan, im Bebauungsplan sowie in den Lärmkarten (Anlage des Schallgutachtens) gleichermaßen zu vermaßen und somit mehr Klarheit und Transparenz zu verschaffen. An Hand von eigenen Messungen innerhalb der maßstäblichen Pläne, geht die Untere Immissionsschutzbehörde davon aus, dass die Baugrenze für die Wohnbebauung mindestens 40,0 m von der Straßenachse der Bgm.-Hpt.-Str. entfernt ist, wodurch sich die z. g. Überschreitungen und Abwägungsspielräume neu definieren.	im Bebauungsplan dargestellt. Der Abstand von Straßenachse bis südliche Baugrenze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (40 m) wurde vermaßt. Zudem wurde im Schallgutachten darauf hingewiesen, dass es innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aufgrund des Abstandes zur Bürgermeister-Haupt-Straße, zu keiner Überschreitung der Werte nach 16. BimSchV kommt.	
	Der Verzicht von Lärmschutzwänden und / oder –wällen zum Schutz vor Verkehrslärm, wird aus städtebaulichen Gründen durch die UIB geteilt.	Kenntnisnahme.	
	Auf Seite 27 werden verschiedene Maßnahmen durch den Schallgutachter vorgeschlagen. Maßnahme 1 kann jedoch durch die UIB nicht empfohlen werden, da weder die Gebäudekubaturen, noch die einzelnen Grundrisse der Wohnungen im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden und den späteren Nutzern / Eigentümern die innere Nutzung freigestellt wird. Außerdem müssen im Rahmen der Überprüfung der tatsächlichen Abstände der Baugrenze für die hochbaulichen Anlagen des Wohnungsbaus von der Straßenachse der Bgm.-Hpt.-Str., die auftretenden Überschreitungen der Richtwerte der 16. BImSchV sowie der DIN 18005 neu bewertet oder bestätigt werden.	Es wird darauf hingewiesen, dass der Gutachter Maßnahme 1 – Grundrissorientierung – als Empfehlung formuliert. Nach Rücksprache mit dem Gutachter besteht keine schalltechnische Notwendigkeit zur Umsetzung dieser Maßnahme. Aus diesem Grund wurde auch darauf verzichtet, eine verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes und erstrecht auf den Darstellungsgehalt des Flächennutzungsplanes ergeben sich somit nicht.	
	Maßnahme 2 ist nach den jetzigen Ergebnissen der Lärmimmissionen für das neue Wohngebiet nicht nur als Empfehlung auszusprechen, sondern im Zweifel als	Die vom Schallgutachter empfohlene Maßnahme 2 – schalldichte Einhausung der Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) – wurde im	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3.	verbindliche Festsetzung in den B-Plan mit aufzunehmen. Insbesondere die möglichen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind durch geeignete Verglasungen bzw. Vorhangfassaden gegen die Überschreitungen zu schützen. Gegebenenfalls können hierdurch auch die dahinterliegenden Räume den notwendigen Schutz erfahren.	Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Somit wurde dem Hinweis der Anregungsträgerin bereits gefolgt und es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes und den Darstellungsgehalt des Flächennutzungsplanes.	
	Maßnahme 3 muss wie bereits angesprochen, einer erneuten Überprüfung unterzogen werden. Wie weit ist die Baugrenze für die hochbaulichen Anlagen der Wohnbebauung von der Straßenachse tatsächlich entfernt. Nach eigenen Messungen im aktuellen Auslegungsexemplar des Bebauungsplanes ist die Baugrenze rd. 40,0 m entfernt. Der Gutachter empfiehlt eine Verschiebung um 6,0 m, ausgehend von einem Abstand von 32,0 m. Es könnte also sein, dass das Gutachten nicht auf die letzten Planänderungen reagiert hat und noch von einer zu dichten Baugrenze, bezogen auf die Straßenachse ausgeht. Sollte der Abstand also mindestens 38,0 m betragen, wären die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte eingehalten, wodurch keine weiteren Maßnahmen erforderlich wären.	Es wird bestätigt, dass nach nochmaliger Überprüfung der Ausgangssituation und Einarbeitung der Achse der Bürgermeister-Haupt-Straße ein Abstand von 40 m zwischen Straßenachse zu Baufenster vorhanden ist. Auf eine Verschiebung des Baufensters kann somit verzichtet werden. Maßnahme 3 „Verschieben der Baugrenze“ wurde aus dem Schallgutachten entfernt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass diese vom Gutachter vorgeschlagene Maßnahme im Bebauungsplan ohnehin zu keinem Zeitpunkt festgesetzt wurde, denn für den Planersteller war durch die sonstigen schriftlichen Ausführungen des Gutachtens ersichtlich, dass es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte bzw. der Orientierungswerte kommt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes und den Darstellungsgehalt des Flächennutzungsplanes ergeben sich somit nicht.	
	Es sind kleinere redaktionelle Fehler innerhalb des Gutachtens zu korrigieren. Beispielsweise die Richtwerte für die Tages- und Nachtzeiträume in den Berechnungstabellen des Programmes Soundplan, Eingangsdaten der Parkplätze, Höhen und Geschosse der Gebäude, welche im Verlauf des Planverfahrens in Teilen und oftmals nur marginal geändert wurden (hierzu wurde mit dem Gutachter, Hr. xxx bereits tel. am 24.06.20 Rücksprache gehalten).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie die Anregungsträgerin bestätigt, wurde der direkte Kontakt zu dem Schallgutachter aufgenommen. Dieser hat sein Gutachten entsprechend überarbeitet. Das aktualisierte Gutachten liegt den Satzungs-/Feststellungsbeschlussunterlagen als Anlage bei.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** **Stellungnahme vom 26. Juni 2020** Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:**
	1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten Den Flächennutzungsplan habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar betrifft keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass mit Umsetzung der Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant werden. Bedenken und Anregungen werden keine vorgetragen.	Keine Auswirkungen.
	2. Integrierte ländliche Entwicklung Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	Es wird festgestellt, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.	Keine Auswirkungen.
	3. Naturschutz, Wasser und Boden wird nachgereicht	Kenntnisnahme. Die nachgereichte Stellungnahme ist mit der Bezeichnung „Nachtrag“ im weiteren Verlauf der nebenstehenden Stellungnahme abgedruckt und wird behandelt.	Keine Auswirkungen.
	4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG). Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) genehmigt oder angezeigt wurden. **<u>Nachtrag 01. Juli 2020</u>** Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **3. Naturschutz, Wasser und Boden** <u>3.I Naturschutz</u> Meine Belange nach §§ 5 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG MV vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)) sind von den Vorhaben nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	Kenntnisnahme. Auf die Behandlung der jeweiligen Stellungnahmen wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	<u>3.2 Wasser</u> Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin bzgl. des Schutzgutes Wasser nicht berührt werden.	Keine Auswirkungen.
	Wie in der Planung ausgeführt, liegt das Gebiet in einem Hochwasser-Risikogebiet. Bei der Errichtung von jeglichen Anlagen sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Aus diesem Grund sollten bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise errichtet werden. Das Risiko einer Überflutung ist durch	Das Plangebiet wird teilweise vom Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB). Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Verlauf des Hochwasser-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	die Bauherren selbst zu tragen. Das Land MV übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.	Risikogebietes bereits i. S. d. § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Bebauungsplan werden weitergehende Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen. Auf den Textteil zum Bebauungsplan wird verwiesen.	
	3.3 Boden Der Bereich des ehemaligen HEVAG-Geländes ist eine Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG. Gemäß § 14 Abs. 4 Nr. 2 und 3LBodSchG M-V bin ich für die Anordnung der Untersuchung von altlastenverdächtigen Flächen und von Altlasten (Detailuntersuchung) sowie die Anordnung der notwendigen Maßnahmen zur Sanierung von und der notwendigen Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen für Altlasten die zuständige Bodenschutzbehörde.	Kenntnisnahme. Die Altlast wurde im Bauleitplanverfahren transparent betrachtet und mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wurde verantwortungsvoll und jeweils in Abstimmung mit der Anregungsträgerin umgegangen.	Keine Auswirkungen.
	Im Zuge meiner Sanierungsanordnung vom 19. Februar 2019 (AZ: StALU WM 42-5870.5.5-13076-Gaswerk Wismar) werden auf dem Flurstück 2558/3 der Flur 1 auf einer Sanierungsfläche von ca. 23.000 m² Sanierungsmaßnahmen im Sinne einer Quellenbeseitigung / Herdsanierung durchgeführt. Durch die Beseitigung der hochbelasteten Bodenbereiche soll die Voraussetzung für eine gewerbliche Folgenutzung des Standortes geschaffen werden. Unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und des geringen Migrationspotentials wurden nutzungsbezogene Sanierungszielwerte festgelegt. Nur unter den Voraussetzungen, dass die vertikale Barriere (Geringleiter) zum Hauptgrundwasserleiter im Zuge baulicher Tätigkeiten erhalten bleibt und eine ausreichende Flächenversiegelung hergestellt wird, ist davon auszugehen, dass keine akuten Gefahren durch die nach der Sanierung verbleibenden Restkontaminationen vom ehemaligen HEVAG-	Altlastenuntersuchungen zeigten erheblich kontaminierte Böden im Bereich der Grundstücke des ehemaligen HEVAG-Geländes. Eine Sanierungsanordnung für den betroffenen Bereich (nördlicher Bereich des dargestellten SO „Einkaufszentrum“, östlicher Bereich des dargestellten SO „Wohnmobilstellplatz“ und südlicher Bereich des dargestellten SO „Öffentlicher Parkplatz“) erfolgte durch die Anregungsträgerin. Im Flächennutzungsplan wurde der Sanierungsbereich entsprechend gekennzeichnet und innerhalb der Begründung sowie dem erstellten Umweltbericht wurde auf die Sanierung eingegangen. Inzwischen ist die Altlastensanierung abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiches SO „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	Gelände zu besorgen sind. Der Schutz des Hauptgrundwasserleiters ist insbesondere im Hinblick auf die Lage des Flächennutzungsplangebiets in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar - Friedrichshof von hoher Bedeutung.	ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Da sich aus der Abwägung zum Bebauungsplan ergibt, dass Altlasten auch im Bereich der im FNP dargestellten Wohnbaufläche ebenfalls nicht ausgeschlossen werden können, sollte die Wohnbaufläche – analog zum SO öffentlicher Parkplatz und SO Wohnmobilstellplatz – als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.	**Die in der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Wohnbaufläche ist aufgrund eines konkreten Verdachtes als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen. Auf zu ergreifende Maßnahmen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) hingewiesen.**
	Zur Beantwortung der Frage, ob auf den Freiflächen des vorgesehenen Einkaufszentrums auch Kinderspielflächen errichtet werden können, bleibt der Abschluss der Sanierungsarbeiten und die Vorlage des Abschlussberichtes seitens des Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG abzuwarten.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Hinsichtlich zukünftiger orientierender Untersuchungen weise ich formell darauf hin, dass die Zuständigkeit gemäß § 14 Abs. 3 LBodSchG M-V bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Bodenschutzbehörde liegt. Darauf aufbauende etwaige Detailuntersuchungen sowie Sanierungs- bzw. Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind durch mich	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	anzuordnen. Aus Sicht des StALU WM bestehen insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
6.	**Landesforst Mecklenburg-Vorpommern** **Forstamt Grevesmühlen** **Stellungnahme vom 20. Juni 2020** Im Zusammenhang mit der o. g. 54. Änderung des F-Planes sowie dem Bebauungsplan 68/17 der Hansestadt Wismar gibt das Forstamt Grevesmühlen als örtlich zuständige Verwaltungseinheit im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern unter Einbeziehung des zentral zuständigen Fachbereiches Forsthoheit als untere Forstbehörde für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl.IS.l037) zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 31. Juli 2010 und des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08. Februar 1993 (GVOBI. M-V s.go), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.Juli 2011 (GVOBI. M-V S.311) folgende Stellungnahme ab: Die mit den Planungen verbundenen Waldumwandlungen werden forstrechtlich grundsätzlich als zulässig erklärt. Mit Ausnahme des schmalen Streifens entlang der Straße auf dem FS 2653/21 werden diese Flächenteile als forstbehördlich abgestimmt bestätigt. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird unter nachfolgenden Hinweisen für den Fall der Rechtskraft des B-Planes in Aussicht gestellt - positive Waldumwandlungserklärung. Dafür ist nach Rechtskraft des B-Planes ein gesonderter Antrag unter	Kenntnisnahme. Die Anregungsträgerin bestätigt, dass die Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt wird und die Waldumwandlung forstrechtlich als zulässig erklärt wird. Die eigentliche Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt immer erst nach Rechtskraft der verbindlichen Bauleitplanung. Dem Waldumwandlungsantrag ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Vermessung der betreffenden Waldflächen beizufügen. An dieser Stelle soll klargestellt werden, dass Flurstück Nr. 2653/21 die Straßenparzelle der Bürgermeister-Haupt-Straße	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** **Die Abbildungen 12 und 13 der Begründung sind dahingehend anzupassen, dass eine Waldumwandlung auf Flurstück Nr. 2653/21 nicht vorgesehen ist.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	quadratmeter-genauer Ausweisung aller Teilflächen zu stellen	darstellt. In diesem Bereich hat sich Wald i. S. d. Landeswaldgesetz entwickelt (die Kronen der Bäume ragen in den Straßenbereich) und die Ist-Waldfläche wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Versehentlich wurde dieser Bereich in der Begründung als Waldumwandlungsfläche dargestellt, was jedoch nicht beabsichtigt ist. Die Abbildungen 12 und 13 der Begründung zum FNP sind entsprechend zu korrigieren.	
	<u>Sachverhalt:</u> Die Stadt Wismar hat in mehreren Erörterungsterminen und Vorortbegängen Anliegen und Besonderheiten des B-Plan-Vorhabens erläutert. Es wird inhaltlich auf das Kapitel 4.2.4 des Entwurfes Bezug genommen. Die im Entwurf ausgewiesene zur Waldumwandlung vorgesehene Waldfläche hat einen Umfang von ca. 1 ,67 ha. Die auf Seite 12 in Abbildung 12 hellgrün markierten Bereiche sind für eine grundsätzliche Beurteilung örtlich hinreichend genau ausgewiesen. Sie bedürfen für die Endbefassung aber noch der Vermessung.	Zunächst wird festgestellt, dass sich weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch zur 54. Änderung des FNP auf Seite 12 eine Abbildung Nr. 12 befindet. Da die Flächen des Waldumwandlungsantrages jedoch in Abbildung 12 der Begründung zum FNP (Seite 41) abgebildet werden, ist davon auszugehen, dass die Anregungsträgerin sich auf die Begründung zum FNP, Seite 41, Abb. 12 bezieht. Des Weiteren bestätigt die Anregungsträgerin, dass die abgebildeten Waldumwandlungsflächen gemeinsam vor Ort betrachtet wurden und die Plangeberin ihr Anliegen zur Waldumwandlung begründete.	Keine Auswirkungen.
	<u>Begründung:</u> Das Forstamt hat das Planungsvorhaben, eine Waldfläche zugunsten einer vornehmlichen baulichen Entwicklung umzuwandeln, entsprechend der in § 15a Abs. 1 LWaldG M-V genannten Regelungen geprüft. Die vorhandenen Waldflächen wurden im Planungszustand abgegrenzt, beabsichtigte Waldumwandlungen teilflächenweise geprüft. Die Stadt hat sowohl die städtebaulichen Ziele als auch den Bedarf angemessen begründet. Ein wichtiges Leitziel der Stadtentwicklung ist demnach auch die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals. Die	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	besondere nutzungsbedingte Vorprägung des Großteils des Planungsgebietes (hier: durch umfangreiches Gutachten belegte Kontaminierung mit Schadstoffen) war wesentlicher Grund - unter Würdigung der Vorgaben des LWaldG, insbesondere des §1 Abs. 2 LWaldG (Gebot des Walderhaltes) - die Zulässigkeit einer Waldumwandlung überhaupt zu erwägen. Dieser Sachverhalt der Vorprägung des Hauptanteils des Plangebietes wird ergänzt durch den städtebaulichen Bedarf der Stadt Wismar, einschließlich des Bedarfes an Verkehrs- bzw.-Parkflächen. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung). Die sich darüber hinaus im Entwurf ergebenen Erweiterungen einer Inanspruchnahme von Wald - über kontaminierte Bereiche hinaus - resultieren aus dem genannten öffentlichen Flächenbedarf sowie der mit dem ehem. HEVAG-Gelände in Verbindung stehenden Randbereiche und zwar insbesondere für einen sachgerechten Übergang zwischen baulicher, gewerblicher Nutzung und dem verbleibenden Wald des eigentlichen ,,Drewes Wäldchen" im Osten.		
	Mindestens naturschutzfachlich kritisch wird der Bereich nördlich bewertet. Hier sind Teilbereiche zwar versiegelt und vorgeprägt. Dennoch ist in diesem Teil bei einer vollständigen Umsetzung des Entwurfes mit einem unmittelbaren Angrenzen sowohl an geschütztes Biotop als auch an eine Gartenanlage eine potenzielle und ggf. zu vermeidende Beeinträchtigung gegeben. Auf die Stellungnahme der Naturschutzbehörde und anderer TÖB sowie ggf. betroffener Dritter wird deshalb	Der nördliche Bereich wird als öffentlicher Parkplatz überplant. Teile der Fläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	ausdrücklich verwiesen. Das Forstamt würde in diesem Fall die Waldumwandlung im Norden 2636/60 mindestens reduzieren.	die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Das an den Geltungsbereich des Vorhabens angrenzende nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feuchtbiotop „Kuhweide“ bleibt in seiner Gesamtheit erhalten, nur in den Randbereichen des Plangebietes kann es zu bau- und anlagebedingtem Vegetationsverlust kommen. Dies betrifft jedoch nicht die bestehenden Baumstrukturen. Der Vegetationsverlust wird durch die Pflanzung von Hecken sowie die Unterpflanzung bestehender Bäume ausgeglichen. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, sowie alle weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Die Untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan lediglich darauf hin, dass die Umwandlung von Wald einen genehmigungsbedürftigen Eingriff darstellt. Sofern es sich um eine Waldumwandlung im Sinne des Forstrechtes handelt, wird die Genehmigung durch das zuständige Forstamt im Einvernehmen mit der UNB erteilt (Vgl. § 42 NatSchAG M-V). Bedenken zur Waldumwandlungsgenehmigung werden jedoch keine geäußert.	
	Im Entwurf sind noch keine konkreten Baufenster ausgewiesen. Es wird daher vorsorglich darauf verwiesen, dass die Normen des § 20 LWaldG einzuhalten sind (Unzulässigkeit von Gebäuden, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind in einem Abstand von 30 m zum Wald (Traufkante). Baufenster sind daher noch auszuweisen, um in diesem Punkt Stellung nehmen zu können.	Die nebenstehende Stellungnahme ist zurückzuweisen. Im Bebauungsplan wurden selbstverständlich Baufenster festgesetzt. Diese befinden sich in einem Mindestabstand von 30 m zur Waldfläche. Dies wird durch eine im Bebauungsplan vorgenommene Vermaßung untersetzt. Zudem wird im Textteil zum Bebauungsplan sowie in der dazugehörigen Begründung umfangreich auf den	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.		Waldabstand eingegangen. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung gibt es jedoch keine Baufenster, da ein Flächennutzungsplan noch keine Bebauung rechtfertigt, sondern lediglich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darstellt.	
	Durch die Waldumwandlung käme es zu einer Rodung der Waldfläche von ca. 1 ,67 ha. Die genaue Fläche ist nach Umsetzung dieser Erklärung und je nach Ergebnis der öffentlichen Beteiligung als Grundlage für die Waldumwandlungsgenehmigung bei Bestandskraft des B-Planes noch durch eine teilflächenweise Vermessung zu bestimmen und nachzuweisen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Nach § 15 Abs. 5 LWaldG sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung in erster Linie als Ersatzaufforstung auszugleichen. Diese leiten sich u.a. aus ökologischer Wertigkeit, Art des Eingriffes, Landschaftsbild, Alter, Flächengröße, Erholungsleistungen, Bestockung und Waldverteilung in Verbindung mit der grundsätzlichen Erhaltungswürdigkeit des Waldes ab. Weiterhin sind gleichzeitig Eingriffe in Natur und Landschaft durch Flächenversiegelung Wege u.ä. auszugleichen, so dass keine erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Die Ausgleichsbilanz wurde durch das Forstamt auf Basis der bisher vorliegenden Teilflächen (shapefiles des Planungsbüros) vorgenommen, um im Vorfeld die Höhe des Ausgleiches in etwa zu beziffern. Die Ausgleichsfläche betrüge demnach 15.063 Quadratmeter. Die Stadt entschied sich für den Ausgleich durch äquivalente Waldpunkte. Es sind bei ca. 1 ,67 ha	Wie die Anregungsträgerin korrekt darlegt, soll der Waldausgleich durch den Ankauf von Waldpunkten erfolgen. Da bereits ein Vertrag zwischen dem Landesforst M-V und dem Investor des Projektes über die Reservierung und den Erwerb der Waldpunkte geschlossen wurde, ist der Ausgleich auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend gesichert und ein Abwägungsdefizit liegt nicht vor. Vor der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	Umwandlungsfläche 49.708 Waldpunkte berechnet worden. Diese sind bereits durch Vertrag über drei Kompensationspools (Schlemmin Nr. 35, mit 118 Pkt., Ahrendshagen Nr. 50, mit 1352 Pkt. und Gnevitz-2, Nr.66, mit 48.238 Pkt.) bereits reserviert, müssen als Vorbedingung für eine Waldumwandlungsgenehmigung noch belegt wirksam umgesetzt sein.	Waldumwandlungsgenehmigung (nach Rechtskraft des Bebauungsplanes) muss der Ankauf der Waldpunkte nachgewiesen werden. Eine Reservierung des Ankaufes reicht hierfür nicht aus.	
	Im Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes wird somit die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG M-V in Aussicht gestellt. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V beantragt werden (vgl. § 1 5a Abs. 3 LWaldG M-V).	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung steht zum jetzigen Zeitpunkt unter dem Vorbehalt der Herstellung des Einvernehmens mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend § 42 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.Februar 2010 (GVOBI. MV 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2fü 0 (GVOBI. M-V S 383,395).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine der Genehmigung über die Waldumwandlung entgegenstehende Stellungnahme liegt der Plangeberin nicht vor.	Keine Auswirkungen.
	Außerdem überschreitet die Flächengröße der Waldumwandlungsfläche voraussichtlich den Schwellenwert für eine standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung[1] (UVPG). Diese Vorprüfung kündige ich an dieser Stelle bereits an.	Gemäß Anlage 1 zum UVPG („UVP-pflichtige Vorhaben“) Nr. 17.2.3 bedarf es für die Rodung von Wald i. S. d. Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart – hier: 1 ha bis weniger als 5 ha Wald – der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch jedoch nicht.	Keine Auswirkungen.
	Ich bitte um eine Information, wenn die Planungen Rechtskraft erlangt haben, um abschließende der vermessenen Waldumwandlungsfläche im noch einzureichenden Antrag auf Waldumwandlung,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	angesichts des bereits erreichten Verfahrenstandes und der erfolgten Abstimmungen unter Verweis auf die vorhandenen Unterlagen.		
10.	**WBV „Wallensteingraben-Küste“ Stellungnahme vom 19. Juni 2020** Der o. g. Änderung des F-Planes wird seitens des WBV „Wallensteingraben-Küste“ zugestimmt. Im Gebiet der Änderung des F-Planes befinden sich Gewässer II. Ordnung. Der Verband ist gemäß §63 des LWaG M-V die Unterhaltungspflichtige Körperschaft für diese Gewässer. Für die Ausführung der Unterhaltungsarbeiten, einschließlich Ablage des Mäh- und Räumgutes muss ein entsprechender Randstreifen am Gewässer sowie eine geeignete Zufahrt verfügbar sein.	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass der gesetzlich geforderte Gewässerrandstreifen zu dem im Plangebiet dargestellten Wasserflächen allerorts eingehalten wird. Allerfings verläuft das Gewässer (Graben 21) auch parallel des dargestellten SO „Wohnmobilstellplatz“. Auch in diesem Bereich des Gewässerrandstreifens wird kein Baugebiet ausgewiesen und es erfolgt die Darstellung einer Grünfläche. Auf dieser Grünfläche wurde im Bebauungsplan jedoch eine Heckenpflanzung verbindlich angeordnet, um den neuen „Ortsrand“ einzugrünen. Durch die vorgeschriebene Heckenpflanzung ist die Gewässerunterhaltung von der östlichen Seite des Gewässers zukünftig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund sollte der bisherige Gewässerrandstreifen erhalten werden und die Heckenpflanzung um wenige Meter nach Osten verlegt werden. Dies geht zu Lasten der Fläche des Wohnmobilstellplatzes. Für die Festsetzung der Heckenpflanzung im Bebauungsplan sollte die Lage des heutigen Zaunes des ehemaligen Hundeübungsplatzes aufgegriffen werden. Somit	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen. **Es wird beschlossen, die Fläche des SO Wohnmobilstellplatz an seiner Westseite, in einer Breite von ca. 3,50 m, zurückzunehmen. Der zurückgenommene Bereich ist als Gründliche darzustellen. Hierdurch wird erreicht, dass der Gewässerrandstreifen zukünftig frei von Pflanzmaßnahmen bleibt.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10.		würde die gesamte Gewässerböschung frei von Heckenpflanzungen bleiben und lediglich die auch bislang beanspruchte Fläche einer Nachnutzung zugeführt werden. Auswirkungen ergeben sich nur auf die Stadt als Eigentümerin der Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes. Eine erneute Offenlage wird somit nicht notwendig.	
13.	**Hansestadt Wismar** **Ordnungsamt; Abt. Brandschutz** **Stellungnahme vom 08. Juni 2020** Ich habe den oben genannten Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung: <u>1. Zufahrten:</u> Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend g5 Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. der ,,Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" sowie der DIN 14090 ,,Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung ,,Wismar" zu verwenden. Für die Schließung ,,Wismar" ist im EVB mit dem SG Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten <u>2. Löschwasserversorgung:</u> § 2 des ,,Gesetz über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG)" vom 21.12.2015, in der jeweils geltenden Fassung besagt, dass die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen hat. Weiterhin ist bei einer erhöhten Brandlast oder	Es wird festgestellt, dass im Textteil zum Bebauungsplan ein Hinweis zum „Brand- und Katastrophenschutz“ integriert wurde, der die nebenstehenden Hinweise beinhaltet. Die Belange der Anregungsträgerin finden somit bereits Beachtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auswirkungen auf die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine. Vgl. städtebauliche Stellungnahme zu Punkt 1.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
13.	Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, für die der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen hat. Entsprechend des Arbeitsblattes ,,W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sind Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung vorgegeben. Gemäß dieser Richtwerte sind für das oben genannte Planungsgebiet 96 m3/h an Löschwasser bereitzustellen. Dieser Bedarf ist auf einen Zeitraum von 2h zu bemessen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich.		
14.	**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme vom 15. Mai 2020** Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es wird darüber informiert, dass der Landkreis Nordwestmecklenburg an der Bauleitplanung beteiligt wurde. Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz wurden keine gegeben. Diese erfolgten jedoch vom Ordnungsamt, Abt. Brandschutz der Hansestadt	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
14.	Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.	Wismar, welches für den Brandschutz in der Hansestadt zuständig ist. Die Hinweise wurden in die vorliegende Abwägungstabelle eingestellt. Auf die Behandlung der Stellungnahme wird verwiesen. Der Hansestadt Wismar sind im Planbereich keine Hinweise über vorhandene Kampfmittel bekannt. Gemäß § 52 LBauO sind Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Um Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen, wird unter anderem auch empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten. Wer Kampfmittel entdeckt, im Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren. Ein Auskunftsersuchen (Kampfmittelauskunft) wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Hierauf wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen. Die Belange der Anregungsträgerin finden somit bereits Berücksichtigung. Auswirkungen auf die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine.	
	Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
14.	Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter ,,Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.	
15.	**Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister, Bauamt** **Abt. Sanierung und Denkmalschutz** **Stellungnahme vom 11. Juni 2020** Zur geplanten 54. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen im Rahmen der TÖB-Beteiligung keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen. Die Forderung, welche Ihnen in der Stellungnahme vom 29.08.2018 im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung mitgeteilt wurde, dass das Grundstück Schweriner Straße 17 als gemischte Baufläche darzustellen ist, wurde berücksichtigt. Somit wird dem Schutzstatus des Denkmals Schweriner Straße 17 Rechnung getragen. Die Belange des Denkmalschutzes wurden soweit berücksichtigt.	Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin bestätigt, dass die von ihr in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Belange in der Entwurfsplanung umgesetzt wurden und dem Belang des Denkmalschutzes somit Rechnung getragen wird. Bedenken und Anregungen werden keine vorgetragen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
15a.	**Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister, Bauamt** **Abt. Bauordnung SG Bauordnung** **Stellungnahme vom 11. Juni 2020** Zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes zur Realisierung des B-Planes Nr. 68/17 bestehen aus Sicht des SG Bauordnung keine Einwände (Siehe Stellungnahme zu Az. 00400-20-02 vom 10.06.2020).	Es wird festgestellt, dass keine Einwände vorgetragen werden. Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine gesonderte Stellungnahme eingereicht, welche in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt wurde. Auf die Behandlung der	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.		Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 68/17 wird verwiesen.	
16.	**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme vom 09. Juni 2020** Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV): Die Festlegungen zu den Bodendenkmalen sind an das geltende Recht gemäß dem folgenden wichtigen Hinweis anzupassen. Wichtiger Hinweis: Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den zuständigen Genehmigungsbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken bzw. seit 2010 tagesaktuell über einen WebMap-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei entweder als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen. Dabei ist bei den standardmäßig als Kreisflächen ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar und mit der exakt symmetrischen Form kenntlich gemacht, dass es sich bei diesen Flächen um vermutete Bodendenkmalsflächen handelt. Denn anderenfalls, also bei präzise bestimmten Bodendenkmalen, wäre eine stets regelmäßige Symmetrie der Bodendenkmalsfläche nicht zu erwarten.	Die Stellungnahme und insbesondere das zitierte Urteil des Verwaltungsgerichts Schwerin (2 A 3548/15 SN; 27. April 2017) wurde einer gründlichen Prüfung unterzogen. Mit dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Schwerin vom 27. April 2017 wurde festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu Lasten Bauherren gibt. Da eine präzise Bestimmung eines Bodendenkmals „Altstadt“ im vorliegenden Fall nicht vorliegt (die Grenze des Bodendenkmals „Altstadt“ ist lediglich eine Vermutung von Seiten des Landesamtes), ist eine stets regelmäßige Symmetrie der Bodendenkmalsfläche nicht zu erwarten. Ein Hinweis zum Bodendenkmal „Altstadt“ ist der Begründung zur FNP-Änderung zu entnehmen und die Lage des vermeintlichen Bodendenkmals wird in einer Abbildung aufgezeigt. Nach Rücksprache des zur Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüros InfraPro aus Lorsch mit der Behörde für Bodendenkmalschutz der Hansestadt Wismar wurde sich darauf verständigt, lediglich einen allgemeinen Hinweis zur Bodendenkmalpflege in die Flächennutzungsplanbegründung aufzunehmen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** **Der Verweis auf das Bodendenkmal „Altstadt“ ist aus der Begründung zu entfernen. Stattdessen ist folgender Hinweis zur Bodendenkmalpflege aufzunehmen:** **"<u>Bodendenkmalpflege</u>** **Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Bauherr ist daher verantwortlich, die beauftragten Firmen und alle weiteren Personen, die direkt am Baugeschehen beteiligt sind, darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.** **Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
16.	In einem Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu L a s t e n d e s B a u h e r r n gibt. Im Einzelnen stellt das Gericht (im Folgenden wörtlich zitiert) fest: (Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht." (Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird…“ (Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern. Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden.		**(GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
16.	Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden. Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)." Die zuständige Genehmigungsbehörde muss daher vor Ausstellung eines Bescheides zur vom Vorhabensträger beantragten Maßnahme gemäß dem vorstehenden Gerichtsurteil sorgfältig prüfen und eigenständig entscheiden, ob sie Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu Lasten des Vorhabensträgers über die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Vorhabensträgers (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV) hinaus als Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs.5 DSchG MV in die Genehmigung aufnimmt.		
18.	**Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme 18. Mai 2020** In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von	Kenntnisnahme. Das von der Anregungsträgerin benannte Merkblatt wurde gesichtet. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht. Die Hansestadt Wismar beteiligt im vorliegenden Bauleitplanverfahren - wie auch sonst üblich - diejenigen Behörden und Träger öffentlicher Belange,	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
18.	Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Eine Beteiligung hat dann zu erfolgen, wenn von der Behörde bzw. dem Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Belange eingebracht werden können. Im Zuge der Bauleitplanung wurde auch der Landkreis Nordwestmecklenburg und somit das hier angesiedelte Kataster- und Vermessungsamt beteiligt. Das Kataster- und Vermessungsamt teilte mit Stellungnahme vom 24.08.2018 mit, dass weder Einwände noch Bedenken bestehen und im Planbereich sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden.	
21.	**Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Stellungnahme vom 04. Juni 2020** Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden. Mit Ihren Schreiben vom 12.05.2020 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden. Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass keine Einwände gegen die Bauleitplanung erhoben werden. Ein entsprechender Beschlussvorschlag kann somit entfallen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
21.	gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden. Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
23.	**Industrie- und Handelskammer zu Schwerin** **Stellungnahme vom 15. Juni 2020** Wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit und kommen der Bitte um Stellungnahme gern nach. Grundsätzlich ist der Standort aus unserer Sicht für die vorgesehene Entwicklung gut geeignet. Aus unserer Sicht ist jedoch nicht jede Neuansiedlung von Einzelhandelsunternehmen als wirtschaftsfördernd zu bewerten. Vielmehr ergibt sich daraus auch, dass sich der Druck auf bestehende Betriebe erhöht. Zwei Kernargumente sind dabei derzeit besonders relevant und aktuell: 1. Handel in der Krise Auch bei der Ansiedlung von Nahversorgern ist darauf zu verweisen, dass diese mindestens 10 Prozent zentrenrelevante Randsortimente (Non-Food) verkaufen, die auf bestehende Handelsbetriebe weiteren Druck aufbauen. Auch die aktuelle DIHK-Sonderauswertung Handel zeigt, dass die Auswirkungen der bestehenden Corona-Krise dazu führen, dass jeder zehnte Einzelhändler aktuell von Insolvenz bedroht ist. Siehe Link zum Wiki : https ://wm .ihk.de/display/OEFA/2020/05/18/Schwindendes+	Kenntnisnahme. Zutreffend ist, dass Nahversorgungseinrichtungen auch partiell zur Abrundung des Sortimentes zentrenrelevante Randsortimente verkaufen, deren Anteil von Betreiber zu Betreiber nicht unerheblichen Schwankungen unterworfen ist. Nach den Erfahrungen des Gutachterbüros GMA aus Hamburg, ist der Ansatz von 10% für Edeka jedoch zu hoch gegriffen. Die Behauptung, dass diese Randsortimente ursächlich für den Druck im Einzelhandel verantwortlich sind, ist für Wismar nicht plausibel und	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.	Eigenkapital+bremst+Anpassung+im+Handel Auch die aktuelle Befragung des Handelsverbandes untersetzt, dass sich ein Drittel der Nicht-Lebensmittelhändler in akuter Existenznot befindet.	hält einer fachlichen Überprüfung nicht stand. Summiert man einmal die von der GMA empfohlenen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen für den Planstandort (Gesamtvolumen von rd. 6.200 m² VK) entsprechend auf, verblieben bei einem 10%igen Randsortimentsanteil lediglich 620 m². Bei einer Ausstattung mit Nicht-Lebensmitteln von rd. 63.970 m² (GMA-Gutachten Seite 19) entspräche dies einem Anteilswert von unter 0,1 %. Da es sich bei den beiden größten Betrieben (Edeka / Aldi) um Verlagerungen / Erweiterungen auf Wismarer Territorium handelt, wird die neue, zusätzlich entstehende Fläche im Stadtgebiet sogar noch um einiges kleiner ausfallen. Zutreffend ist ebenfalls, dass die Corona-Pandemie den stationären Einzelhandel weltweit vor enorme Herausforderungen stellt und viele (Non-Food-) Einzelhändler mit deutlichen Umsatzrückgängen zu rechnen haben. Corona ist ein Jahrhundertereignis mit schweren wirtschaftlichen Folgen. Daraus aber zu schließen, dass keine Expansion im stationären Einzelhandel in Wismar mehr möglich sein sollte, wird an den Konsumentenbedürfnissen der Wismarer Bevölkerung vorbeigehen. Sowohl die Hansestadt Wismar als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist.	
	2. Kaufkraft-Abflüsse in den Online-Handel nicht berücksichtigt Mit der Handelsstudie MV, die bereits Anfang des Jahres im Wirtschafts- und Energieausschuss des Landtages MV vorgestellt wurde, wurde erstmals ermittelt, wie sich das Online-Kaufverhalten der	Nicht zutreffend ist die Behauptung der Anregungsträgerin, dass in dem GMA-Gutachten der Online-Handel nicht berücksichtigt wurde. Zum einen auf der **Nachfrageseite** haben die Gutachter die von der IHK zitierte Studie sowie die online-relevante Kaufkraft nach zwölf Warengruppen / Sortimenten	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.	Bevölkerung in MV entwickelt. Demnach fließen schon jetzt 1,1 Mrd. Euro Einzelhandelsumsatz in den Onlinehandel. Diese Kaufkraft fließt weitestgehend aus MV ab. Schon dies übt auf den stationären Handel vor Ort einen enormen Druck aus. In den einzelnen Verträglichkeitsgutachten/Umsatzumverteilungsgutachten zu Neuansiedlungen sind die Umsatzabflüsse in den Onlinehandel nicht einberechnet. Hinzu kam in den letzten Wochen die Krise mit Betriebsschließung und nun eingeschränkter Nachfrage bei den Kunden. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Argumente.	aufbereitet und dargestellt (S. 17 ff) sowie Entwicklungsszenarien zu den anteiligen Verbrauchsausgaben getroffen. Zum anderen erfolgen die Umsatzberechnungen der Gutachter auf der **Angebotsseite** zu den Bestandsumsätzen auf einer Vielzahl vertraulich vorliegender Echtumsätze sowie auf Stichtagsbetrachtungen zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Begehung im Spätsommer 2019 unter Berücksichtigung der in den letzten 10 Jahren rasant gestiegenen Online-Umsätze. Das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen wird zu mehr als 60% Sortimente führen, die im Online-Handel praktisch keine (Online-Umsatzanteil Lebensmittel: ~ 1%) oder nur eine geringe Bedeutung (Online-Umsatzanteil Drogeriewaren: ~ 8%) haben, so dass hier eine gewisse Online-Resistenz vorliegen und die Nahversorgung der Wismarer Bevölkerung in der Fläche weiter bessern wird. Auch in den Umsatzumverteilungsberechnungen sind anteilige Verschiebungen zwischen off- / online durch die Gutachter bereits berücksichtigt.	
24.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** **Stellungnahme vom 05. Juni 2020** Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Hinweis: Aus organisatorischen Gründen bitte ich Sie, Ihre Unterlagen zukünftig nur per Mail oder in anderer	 Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin durch die vorgelegte Planung nicht beeinträchtigt werden und keine Einwände bestehen. Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
24.	digitaler Form (CD/Internetlink) zu übermitteln. Sollte dies nicht möglich sein bitte ich um Zusendung einer Kurzfassung des Antrages. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens KI-356-20-BBP+FNP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org.		
28.	**Hauptzollamt Stralsund** **Stellungnahme vom 11. Juni 2020** Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verweise ich vollumfänglich auf meine Stellungnahme vom 29. August 2018 GZ: Z 2316B – BB 58/2018 - B110001.	Die Stellungnahme der Anregungsträgerin vom 29. August 2018 wurde in die Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung eingestellt und dort sachgerecht behandelt. Auswirkungen auf die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ergaben sich bereist damals keine.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
29.	**Hansestadt Wismar** **Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten** **Stellungnahme vom 15. Juni 2020** Wie bereits telefonisch und per Mail mitgeteilt, übersende ich Ihnen hiermit unsere Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan: Die geplante Wohnbebauung darf zu keiner Beeinträchtigung für die Nutzung der Sportflächen führen. Dies gilt für die regelmäßigen Nutzungen durch Vereine und Schulen werktags wie auch durchgängig an den Wochenenden.	Gemäß Betreff der Stellungnahme bezieht sich die Stellungnahme zugleich auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 sowie die vorliegende 54. Änderung des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grunde wurde die Stellungnahme vorsorglich in das vorliegende Abwägungsdokument aufgenommen, obwohl der Inhalt der Stellungnahme sich ausschließlich auf den Bebauungsplan bezieht. Um Beeinträchtigungen für die Nutzungen der im Westen an den Plangeltungsbereich angrenzenden Sportflächen zu vermeiden, wurden diese Nutzungen indirekt in die Planung einbezogen. Zwar wurden die Sportflächen nicht in den Plangeltungsbereich	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
29.		einbezogen, ihre Existenz und ihre Wirkungen wurden jedoch berücksichtigt. So berücksichtigt die projektbezogene schalltechnische Untersuchung den durch die Sportflächen auf die künftige Wohnbebauung einwirkenden Freizeitlärm. Im Ergebnis muss an der Ostseite der Lärmquelle „Sportplatz“ – parallel zur Seitenauslinie des Spielfeldes – eine mindestens 4,5 m hohe Lärmschutzwand entstehen. Diese Lärmschutzwand wird den Bewohnern des zukünftigen Wohngebietes als Lärmschutz dienen, sie dient jedoch auch dem Schutz der Sportanlage – nämlich den Sport weiterhin uneingeschränkt ausüben zu können. Zunächst ist festzustellen, dass eine Verkleinerung des Fußballfeldes nicht vorgesehen ist. Die weiteren Belange zur Lärmschutzwand betreffen ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auf die Abwägung zum Bebauungsplan wird verwiesen.	
	Zum Sportplatz gehört das Fußballfeld mit Sicherheitsbereich und Ballfangzaun. Unter dem gesamten Sportplatz sind die Leitungen für die Bewässerungsanlage und Flutlichtbeleuchtung verlegt. Aufgrund dessen kann die geplante Lärmschutzwand für das neu gebaute Wohngebiet NICHT parallel zur Seitenaußenlinie des Fußballfeldes errichtet werden. Das DIN-gerechte Fußballfeld gemäß DFB-Richtlinie kann NICHT verkleinert werden. Dies gilt auch für den Sicherheitsbereich zwischen Seitenaußenlinie und Ballfangzaun mit einer Höhe von 5m, welche gemäß Unfallkasse gesetzlich vorgegeben ist. Die von Ihnen geplante Lärmschutzwand ist daher zwingend außerhalb des Sportplatzes und somit hinter dem Ballfangzaun zu errichten. Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.1	**Hansestadt Wismar** **Bauamt, SG Straßenverwaltung / Bauleitung** **Bauamt, Abt. Planung** **Stellungnahme vom 09. Juni 2020** Aus Sicht der Straßenverwaltung möchte ich zu dem o.g. Bebauungsplan Folgendes anmerken. 1. Bei neu herzustellenden Ein- und Ausfahrten ist darauf zu achten, dass Sichtdreiecke freigehalten werden. Bepflanzungen sollten hier eine maximale Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Weiterhin sind Einfriedungen in Form von Hecken so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand den Sicherheitsabstand von 30cm zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Dies gilt auch für Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplatz u.a.) 2. In der Schweriner Straße ist das Straßenbauamt Schwerin (Landesstraße) in der Planungsphase zu beteiligen. 3. Für die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen ist die Anfahrbarkeit der öffentlichen Grünflächen/Grünverbindungen / Grüngürtel über öffentliche Flächen sicher zu stellen. 4. Bei der Planung von Werbeanlagen ist der gültige Werbevertrag, der zwischen der Hansestadt Wismar und der Firma Stöer besteht zu beachten. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Hinweise	 Der Flächennutzungsplan regelt keine Ein- und Ausfahrten. Im Bebauungsplan sollte eine Festsetzung zur Freihaltung der Sichtdreiecke aufgenommen werden. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wurde Abwägungstabelle zum Bebauungsplan formuliert. Auswirkungen auf die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich hieraus nicht. Kenntnisnahme. Die für die Erschließungsplanung beauftragten Fachbüros werden alle notwendigen Gespräche führen. Zudem ist festzustellen, dass das Straßenbauamt Schwerin an der Bauleitplanung beteiligt wurde und Stellung nahm. Zunächst wird festgestellt, dass der Flächennutzungsplan nicht zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen unterscheidet. Es wird allerdings bestätigt, dass alle im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen über öffentlich gewidmete Flächen erschlossen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich hierdurch jedoch nicht. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.1	und Anmerkungen zum o.g. Bebauungsplan. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.		
32.2	**Hansestadt Wismar** **Bauamt; SG Straßenverwaltung / Bauleitung** **Stellungnahme vom 15. Juni 2020** Aus Sicht der Grünflächenverwaltung möchte ich zu dem o.g. Bebauungsplan Folgendes anmerken: 1. Für die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen ist die Anfahrbarkeit der öffentlichen Grünflächen, Grünverbindungen, Grüngürtel sowie der öffentlichen Spielfläche über öffentliche Flächen sicherzustellen. 2. Bei der Lärmschutzwand zwischen den Sportplätzen und dem WA ist nicht ersichtlich, ob es sich um eine öffentliche oder private, bauliche Anlage handelt. Für die Unterhaltung dieser Anlage ist eine beidseitige Zufahrtsmöglichkeit erforderlich. Die Zufahrten/ Unterhaltungswege sind dem Eigentümer dieser Lärmschutzwand zuzuordnen. 3. Es ist zu klären, in welcher Zuständigkeit sich die Schutzwand zwischen BD und SO1 befindet. Ob es sich um eine öffentliche oder private, bauliche Anlage handelt. Auch hier ist es erforderlich, die Schutzwand	Zunächst wird festgestellt, dass die Darstellungen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen unterscheiden. Dennoch kann bestätigt werden, dass alle im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen – auch die vorgesehene öffentliche Spielfläche, welche auf einer öffentlichen Grünfläche errichtet werden soll - über öffentlich gewidmete Flächen erschlossen werden. Details sind im Zuge der konkreten Erschließungsplanung zu regeln. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich hieraus nicht. Der Flächennutzungsplan trifft keine Aussagen / Darstellungen zur Errichtung einer Lärmschutzwand. Auf den Bebauungsplan und die Behandlung der Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren wird verwiesen. Der Flächennutzungsplan trifft keine Aussagen / Darstellungen zur Errichtung einer Schutzwand. Auf den Bebauungsplan und die Behandlung der Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren wird	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.2	beidseitig mit Unterhaltungsfahrzeugen zu erreichen. Die Zufahrten/Unterhaltungswege sind dem Eigentümer dieser Schutzwand zuzuordnen. 4. Allgemein ist zu beachten, dass für alle baulichen Anlagen wie Zäune, Mauern etc. die beidseitige Unterhaltung gesichert ist. 5. In den Rechtsvorschriften des Bebauungsplans 68/17 Teil A Entwurf sind Rechtschreibfehler bei ,,das Baugesetzbuch (BauGB)", ,,das Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchG)", ,,das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)" und ,,das Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)" aufgetreten. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Hinweise und Anmerkungen zum o.g. Bebauungsplan. Sollten Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.	verwiesen. Kenntnisnahme. Sonstige Einfriedungen (Zäune) werden auf Privatgrundstücken von privater Hand errichtet. Somit sind diese auch so anzulegen, dass der Eigentümer die Einfriedungen pflegen kann. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich durch die nebenstehende Stellungnahme nicht. Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Korrektur der Rechtsvorschriften des Bebauungsplanes ist vorzunehmen. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich durch die nebenstehende Stellungnahme nicht. Kenntnisnahme.	
35.	**DB Station & Service AG** **Stellungnahme 28. Mai 2020** Entsprechend der von Ihnen uns vorgelegten Unterlagen vom 12.05.2020 zum Bebauungsplan Nr.68/17 und der 54. Änderung des Flächennutzungs-planes möchten wir nach Prüfung dieser Unterlagen Ihnen mitteilen, dass unsere wahrzunehmenden Belange aus Sicht der DB Station & Service AG durch diese Planung nicht berührt werden.	Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
37.	**Eisenbahn-Bundesamt** **Stellungnahme vom 11. Juni 2020** Die im Betreff bezeichneten Schreiben sind am 14.05.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und werden hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BE WG) berühren. Das im Betreff bezeichnete Änderungsgebiet (54. Änd. Des FNP) sowie das "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz,..." liegen in ausreichender Entfernung zu Eisenbahnanlagen der DB AG. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind erkennbar nicht berührt. Insoweit bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die von der Anregungsträgerin zu vertretenden Belange durch die Planung nicht berührt werden und insofern keine Bedenken bestehen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
38.	**Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern** **Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht** **Stellungnahme vom 03. Juni 2020** Zur vorgelegten 54. Änderung des Flächennutzungsplanes" Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die	Es wird festgestellt, dass keine Einwände vorgetragen werden. Die Belange der Anregungsträgerin werden durch die Planung nicht berührt.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
38.	Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilpark und öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" habe ich keine Einwände. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Eisenbahnbetriebsanlagen Nichtbundeseigener Eisenbahnen. Mir sind auch keine Planungen Nichtbundeseigener Eisenbahnen bekannt, Eisenbahnbetriebsanlagen zu erwerben oder zu errichten. Nichtbundeseigene Eisenbahnen sind durch die Planung daher nicht betroffen. Zu meiner Entlastung sende ich Ihnen die eingereichten Unterlagen zurück.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.	
39.	**E.DIS GmbH** **Stellungnahme vom 12. Juni 2020** Gegen die 54. Änderung der o. g. Planungen bestehen unserseits keine Bedenken. Im der dargestellten Gebieten befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Im Rahmen Vorhaben konkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich. Wir bitten um Verständnis, dass wir Ihrem Wunsch nach einer Darstellung unseres gesamten Leitungsbestandes für den großflächigen Bereich des Planungsgebietes in dieser Form nicht nachkommen können. Zur Vorbereitung der einzelnen Vorhaben im Rahmen der Ausführungsplanungen, sind wir gerne bereit, Ihnen näheren Aufschluss über unseren vorhandenen bzw. geplanten Anlagenbestand zu geben. In diesem Fall lassen Sie uns bitte rechtzeitig entsprechende	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch vielmehr die konkrete Erschließungsplanung als die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die für die Erschließungsplanung beauftragten Fachbüros werden sich bei Bedarf mit der Anregungsträgerin in Verbindung setzen. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich hierdurch nicht.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
39.	Unterlagen zukommen. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand geben und Sie bitten, diese bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. **Kabel** Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Ab-stände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr xxx unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Es wird jedoch festgestellt, dass ein Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen bereits integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan (Teil B) ist. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich hierdurch nicht.	
40.	**Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck** **Stellungnahme vom 18. Juni 2020** Gegen die o. g. Bebauungsplan und die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden nicht berührt.	Es wird festgestellt, dass keine Bedenken vorgetragen werden und die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
41.1.	**Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar** **Bereich Reinigung / Infrastruktur** **Stellungnahme vom 16. Juni 2020** Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
41.1	Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nehme ich wie folgt Stellung: **Abteilung Grünflächenunterhaltung** 1. Thema „Bäume": Siehe Stellungnahme vom 04.03.2020 durch Frau xxx an Sie.	Es wird davon ausgegangen, dass die Anregungsträgerin sich auf die Stellungnahme des EVB; Bereich Stadtreinigung / SG Grünflächenunterhaltung vom 04.03.2020 bezieht, welche im Zuge der verwaltungsinternen Beteiligung abgegeben wurde. Diese Stellungnahme wurde sachgerecht behandelt und die Abwägungstabelle wurde der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vor dem Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Die Anregungsträgerin sprach sich damals gegen die Festsetzung von Einzelbäumen in Bereichen aus, wo Baumgruppen vorzufinden sind. Aufgrund der Stellungnahme wurde eine flächenbezogene Erhaltungsfestsetzung aufgenommen. Da die Anregungsträgerin keine neuen Erkenntnisse vorträgt, ist die Stellungnahme vom 04.03.2020 als abschließend behandelt anzusehen.	
	2. Pkt. 6.3 Pflanzabstände: Hier wird auf ein nicht existentes Nachbarrechtsgesetz verwiesen.	Der Flächennutzungsplan trifft keine Aussagen zu Pflanzabständen. Die Anregungsträgerin bezieht sich auf den Bebauungsplan (gemeinsame Stellungnahme für FNP und B-Plan). Auf die Behandlung der Stellungnahme im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird verwiesen.	
	3. Pkt. 14.1 Hier stellt sich die Frage nach der Verantwortlichkeit für die Lärmschutzwand und der sich daraus ergebenen notwendigen Unterhaltungs-maßnahmen. Die Lärmschutzwand befindet sich am Rande des öffentlichen Grünstreifens zwischen WA und Sportplätze.	Pkt. 14.1 ist der Flächennutzungsplanänderung nicht zu entnehmen. Die Anregungsträgerin bezieht sich auf den Bebauungsplan (gemeinsame Stellungnahme für FNP und B-Plan). Auf die Behandlung der Stellungnahme im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird verwiesen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
41.1	**Abteilung Stadtreinigung** 1. Im B-Plangebiet sind keine ausgewiesenen Flächen die der Abfallentsorgung dienen. Dadurch ist es schwierig zu beurteilen, ob eine reibungslose Abfallentsorgung möglich ist. Die An- und Abfahrts- sowie Rangierbedingungen können nicht beurteilt werden.	Die Anregungsträgerin bezieht sich auf den Bebauungsplan (gemeinsame Stellungnahme für FNP und B-Plan). Auf die Behandlung der Stellungnahme im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird verwiesen.	
	2. Sollte die Planstraße, welche auf dem öffentlichen Parkplatz im Norden des B-Plan-Gebietes endet für die Abfallwirtschaft befahren werden müssen, weil Z.B. der Stellplatz für Abfallgefäße des S02 ebenfalls im nördlichen Bereich angesiedelt sein soll, muss ersichtlich sein, wo eine Wendemöglichkeit gegeben ist, die zu den jeweiligen Abfuhrtagen frei sein muss. Sollte dies nicht zu gewährleisten sein, sind alle betroffenen Abfallgefäße zur nächsten befahrbaren Straße zu transportieren.	Der Flächennutzungsplan trifft keine Darstellungen zu Verkehrsflächen. Im Flächennutzungsplan werden nur die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Die Anregungsträgerin bezieht sich auf den Bebauungsplan (gemeinsame Stellungnahme für FNP und B-Plan). Die verkehrliche Erschließungsplanung sieht im Bereich des geplanten Einkaufszentrums jedoch zwei Wendemöglichkeiten für den Schwerlastverkehr vor, welche auch zum Wenden von Abfallsammelfahrzeugen verwendet werden können. Die Erschließung ist somit gesichert und ein Fahrrecht zugunsten des EVB wird im Bebauungsplan festgesetzt.	
	3. Gleiches gilt für den angedeuteten Kreisverkehr an der Ecke des Baufeldes, 4. Dieser muss so bemessen sein, dass ohne Rückwärtsfahrt gewendet werden kann.	Auf Pkt 2 wird verwiesen. Der Kreisverkehrsplatz ist auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung zu planen. Der Bebauungsplan sichert lediglich den Platz, den Kreisverkehrsplatz unterzubringen. Der Flächennutzungsplan trifft hierzu keinerlei Darstellungen. Der nebenstehende Hinweis wurde jedoch an das für die Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro weitergegeben. Dieses wies darauf hin, dass der Kreisverkehr überfahrbar gestaltet werden muss, da es sich bei der Größe um einen kleinen Kreisverkehrsplatz handelt. Die innere Insel des Kreisverkehrsplatzes könnte z.B. mit Natursteinpflaster herstellen werden. Vorstellbar ist aber auch ein kompletter Platz aus Asphalt mit	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
41.1	**Abteilung Stadtverkehr / Infrastruktur** Keine weiteren Hinweise.	entsprechenden Markierungen. Details ergeben sich im Zuge der Erschließungsplanung. Kenntnisnahme.	
41.2.	**Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar** **Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung** **Stellungnahme vom 16. Juni 2020** Im Rahmen der o. g. Beteiligung teilen wir Ihnen mit, dass zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, keine Einwände bestehen. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Es wird festgestellt, dass keine Einwände vorgetragen werden. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
43.	**Deutsche Telekom Technik GmbH** **Stellungnahme vom 11. Juni 2020** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für	Kenntnisnahme. Die Durchsicht der Bestandspläne ergab, dass sich im Plangebiet (im Bereich der gemischten Baufläche und Wohnbaufläche) TK-Leitungen befinden. Ein	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
43.	interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Gegen die o. g. (54. Änderung) haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir werden zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelten Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.	entsprechender Hinweis zum „Schutz von Versorgungsleitungen“ ist bereits integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan. Auswirkungen auf die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich hierdurch nicht. Die Anregungsträgerin teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die FNP-Änderung bestehen. Kenntnisnahme. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich hierdurch nicht. Die Stellungnahme wurde in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens eingestellt und dort sachgerecht behandelt. Auf die entsprechende Abwägungstabelle wird verwiesen.	
44.	**Vodafone GmbH** **Stellungnahme vom 27. Mai 2020** Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.05.2020. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die nebenstehenden Hinweise der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen. Einwände gegen die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine erhoben. Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern vielmehr die Erschließungsplanung. Das für die Erschließungsplanung beauftrage Fachbüro wird sich mit den Versorgungsträgern abstimmen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
44.	Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland		
45.	**GDMcom GmbH** **Stellungnahme vom 16. Juni 2020** Hiermit erhalten Sie Auskunft zu oben genannter Anfrage. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, ONTRAS Gastransport GmbH sowie VNG Gasspeicher GmbH ab dem 01.01.2020 ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind. Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern und stellt eine umfassende spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie selbstverständlich **kostenlos** und ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Anfrage nur einmalig eingeben und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Bei Nichtzuständigkeit erhalten Sie unmittelbar über BIL eine entsprechende Negativauskunft. Bei Zuständigkeit	Die Hinweise zum BIL-Online-Portal werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	erfolgt die Stellungnahme durch die Netzbetreiber und rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL-Portals. Ein weiterer Mehrwert für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Anfrage über eine einfache E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an beliebige weitere Leitungsbetreiber versenden, auch wenn diese derzeit noch nicht im BIL-Portal organisiert sind. Eine Rückmeldung erfolgt in diesen Fällen außerhalb des BIL-Portals. Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite http:l/bil-]eitunqsauskunft.de entnehmen. Wir bitten um Verständnis und bedanken uns für Ihre Mithilfe. Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH Hauptsitz: Halle Betroffenheit: nicht betroffen Anhang: Auskunft Allgemein Anlagenbetreiber: Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1] Hauptsitz: Schwaig b. Nürnberg Betroffenheit: nicht betroffen Anhang: Auskunft Allgemein Anlagenbetreiber: GasLINE Telekommunikationsnetz-gesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Hauptsitz: Straelen Betroffenheit: nicht betroffen * Anhang: Auskunft Allgemein	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	Anlagenbetreiber: ONTRAS Gastransport GmbH [2] Hauptsitz: Leipzig Betroffenheit: nicht betroffen Anhang: Auskunft Allgemein Anlagenbetreiber: VNG Gasspeicher GmbH [2] Hauptsitz: Leipzig Betroffenheit: nicht betroffen Anhang: Auskunft Allgemein *GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen. (1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH (,,FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH (,,FGT'), -der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG). (2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungs-unternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an-den dem Geschäftsbereich ,,Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich ,,Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher	Kenntnisnahme. Die Anhänge wurden gesichtet und werden nebenstehend wortgetreu wiedergegeben und entsprechend behandelt. Aus der Stellungnahme der Anregungsträgerin ist ersichtlich, dass keiner der durch die GDMcom zu vertretenden Anlagenbetreiber von der Planung betroffen ist. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.  Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 54.328993, 12.384470	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unmittelbar im Plangebiet betroffene Versorgungsunternehmen wurden am Planverfahren beteiligt, auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen. Der angefragte Bereich deckt den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes (hier: Ausgleichsfläche) ab.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	 Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 2 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.884647, 11.459668 Anhang - Auskunft Allgemein zum Betreff: Bauleitplanung der Hansestadt Wismar 54. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobil-stellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" Reg.-Nr.: 13242/18 PE-Nr.: 05775/20 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH	Der angefragte Bereich deckt den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes (hier: Eingriffsgebiet) ab.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. <u>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</u> Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de) <u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Dem Anhang ist zu entnehmen, dass sich im Planbereich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s nebenstehend genannten Anlagenbetreiber/s befinden. Einwände gegen das Vorhaben werden keine erhoben. Eine Veränderung des Plangeltungsbereiches ist nicht vorgesehen. Bei den nebenstehend aufgelisteten Anlagenbetreibern handelt es sich um Betreiber, bei denen die GDMcom nur für einen Teil der Anlagen für die Auskunft zuständig ist. Anlagen der nebenstehenden Betreiber - welche durch die GDMcom verwaltet werden - befinden sich jedoch keine im Plangebiet. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan. Das für die Erschließungsplanung beauftragte Fachbüro wird sich zum gegebenen Zeitpunkt mit den erforderlichen Versorgungsträgern in Verbindung setzen und alles weitere abstimmen. Unmittelbar im Plangebiet betroffene Versorgungsunternehmen wurden am Planverfahren beteiligt, auf die entsprechenden Stellungnahmen wird	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		verwiesen.	
Nachbargemeinden			
2.	**Stadt Grevesmühlen; Bauamt** **Stellungnahme vom 22. Juni 2020** Ihre o. g. Planungsabsichten wurden mit der Gemeinde Gägelow abgestimmt. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum o. g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.
8.	**Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen** **Stellungnahme vom 07. Juli 2020** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 über den o. g. Entwurf wie folgt beraten: „Zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. KR/050/2020).	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Aufgestellt:
Lorsch, den 01.07.2021
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
i.A. M.Eng. Sebastian Mack

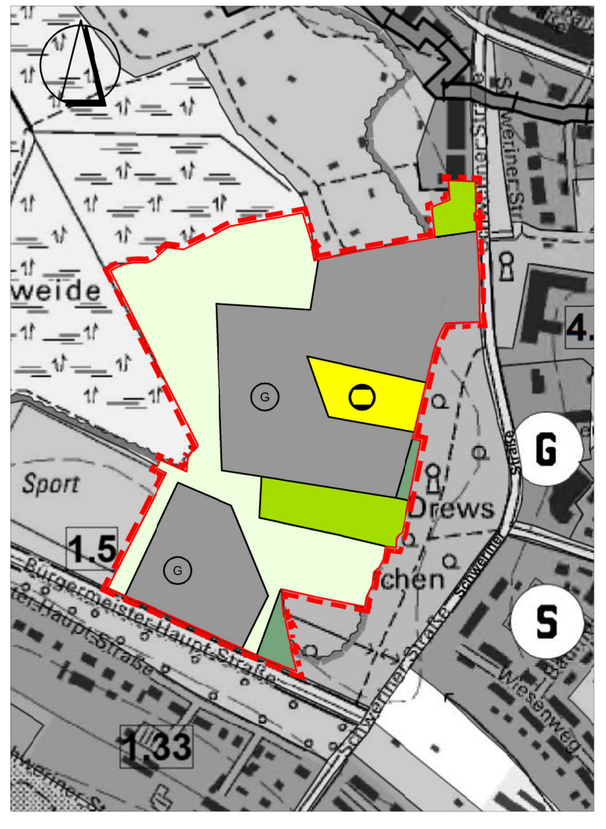
Hansestadt Wismar, den 01.07.2021
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar
- Bauamt -

54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar

"Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen"

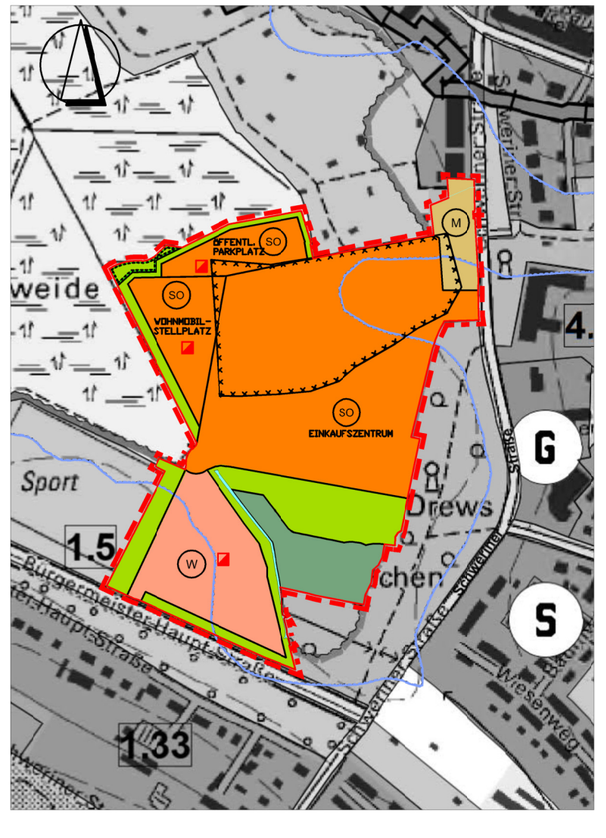
Hansestadt Wismar

PLANZEICHNUNG RECHTSWIRKSAMER FNP MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG



1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
   - gewerbliche Bauflächen
2. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
   - Flächen für die Ver- und Entsorgung
3. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
   - Grünflächen
4. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
   - Fläche für die Landwirtschaft
5. Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)
   - Waldflächen
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

PLANZEICHNUNG DER FNP-ÄNDERUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG



1. Art der bauichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
   - Wohnbauflächen
   - gemischte Bauflächen
   - Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung
2. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
   - Grünflächen
3. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
   - Wasserfläche hier: Entwässerungsgraben
4. Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)
   - Waldflächen
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden Natur unc Landschcft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
   - geplante Ausgleichsfläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
6. Sonstige Panzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
7. Kennzeichnung
   - Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
   - Altlastenverdachtsflächen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
8. Nachrichtliche Übernahme
   - Hochwasser Risikogebiet (§ 5 Abs. 4a BauGB)
   - Verrohrtes Gewässer

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

der Hansestadt Wismar über die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilpark und öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Aufgrund des abschließenden Beschlusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgt folgende 54. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes:

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom **30.11.2017**.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar am **09.12.2017** erfolgt.

   Wismar, Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom **02.08.2018** unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

   Wismar, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom **30.04.2018** bis zum **08.06.2018** während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr sowie durch ein Informationsgespräch am .2019 im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am **21.04.2018** ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
   Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

   Wismar, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **12.05.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wismar, Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am **28.05.2020** den Entwurf DER %$: Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung einschließlich dem Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie die Begründung einschließlich dem Umweltbericht haben in der Zeit vom **16.06.2020 bis 03.08.2020** während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben am **06.06.2020** ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

Wismar, Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wismar, Der Bürgermeister

7. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am __.__.____ von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Die Begründung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am __.__.____ gebilligt.

   Wismar, Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom __.__.____ erteilt.

   Wismar, Der Bürgermeister

9. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

   Wismar, Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am __.__.____ ortsüblich im Staatsanzeiger der Hansestadt Wismar bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
    Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.
    Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar.

    Wismar, Der Bürgermeister

RECHTSVORSCHRIFTEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Hansestadt Wismar Am Markt 1 23966 Wismar		Fassung Abschließender Beschluss
Proj.-Nr. 57.01P	gez. SM/HRR	Datum der letzten Änderung 15.07.2021



HANSESTADT WISMAR

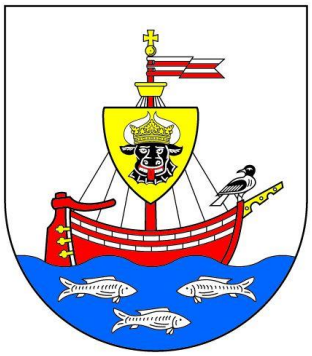
54. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemarkung Wismar, Flur 1

Abschließender Beschluss

Maßstab 1 : 5.000

INFRAPRO
Ingenieur ——— GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de



HANSESTADT WISMAR

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Begründung

Abschließender Beschluss

Juli 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de

Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon: 06251 - 584 783 0 mail@infrapro.de
Fax: 06251 - 584 783 1 www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung 4
1.1 Anlass und Planungserfordernis 4
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 6
1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches 7

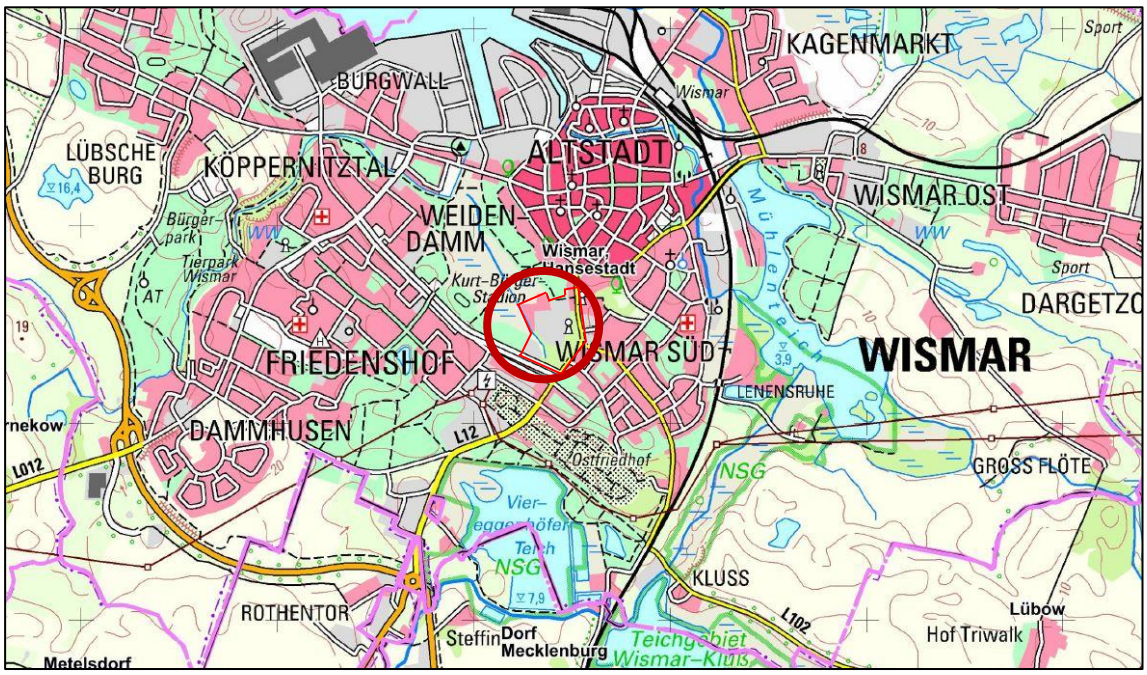
2 Übergeordnete und örtliche Planungen / planungsrechtliche Situation 11
2.1 Landesentwicklungsprogramm 11
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 11
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan 13
2.4 Verbindliche Bauleitplanung: rechtswirksame Bebauungspläne 15
2.5 Regionales Einzelhandelskonzept und Wirkungsanalyse 17
2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar und Monitoring 20
2.7 Aufstellungsverfahren 21
2.7.1 Verfahrenswahl 21
2.7.2 Verfahrensdurchführung 22
2.7.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes 23

3 Städtebauliches Konzept 24

4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen 32
4.1 Erschließungsanlagen 32
4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung 32
4.1.2 Verkehrsanlagen 32
4.2 Umweltschützende Belange 36
4.2.1 Biotop- und Nutzungstypen 36
4.2.2 Umweltprüfung 39
4.2.3 Artenschutz 40
4.2.4 Waldflächen 42
4.2.5 Bodenschutz 45
4.2.6 Altlasten 46
4.2.7 Denkmalschutz 47
4.2.8 Immissionsschutz 48
4.3 Wasserwirtschaftliche Belange 49
4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz 49
4.3.2 Wasserschutzgebiete 51

5 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung und Anlagen 52
5.1 Weitere Bestandteile der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes 52

Übersichtslageplan



Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2017; DTK 50 2017

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für ein ca. 11,2 ha großes, südlich der Altstadt gelegenes Areal zu ändern. Zusätzlich in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurden die für die Erschließung des Plangebietes maßgeblichen äußeren Straßenverkehrsflächen, welche im Zuge der Gebietsentwicklung aus- und umgebaut werden sollen. Bereits seit geraumer Zeit verfolgt die Hansestadt Wismar die Planungsabsicht das Areal, vor allem die Fläche des ehemaligen Gaswerkes der Hanseatischen Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG – heute: E-Dis AG), zu entwickeln und einen Investor für diese Umnutzung zu gewinnen. Aufgrund der Vornutzung durch ein Gasunternehmen, welches über 100 Jahre Stadtgas auf dieser Fläche produzierte, war der Boden und teilweise auch die vorhandenen Gebäude bzw. Gebäudereste kontaminiert. Diese Tatsache schreckte schließlich viele Investoren ab und mögliche Entwicklungen wurden nicht weiterverfolgt. Nun konnte mit der HD Investitions- und Verwaltungs GmbH ein entsprechender Investor gefunden werden, welcher sich den anzutreffenden Konflikten stellt und sich mit diesen auseinandersetzen möchte bzw. dies bereits macht. Eine entsprechende Entwicklungskonzeption wurde der Hansestadt Wismar bereits vor dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar über die Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens vorgestellt und die Rahmenparameter wurden festgelegt. Zudem wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und plangebender Stadt - vor allem bzgl. der Regelungen zur Kostenübernahme für die Aufstellung der Bauleitplanung sowie alle hierfür notwendigen Gutachten und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durch den Investor - geschlossen. Gemäß der Planungsabsicht der Stadt und des Investors soll die stadtnahe Fläche zukünftig durch Einzelhandel, einen Wohnmobilstellplatz, einen öffentlichen Parkplatz sowie durch Wohnbebauung genutzt werden. Das künftige Wohngebiet wird sich jedoch nicht auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände befinden, sondern auf dem Gelände des derzeitigen Aldi-Marktes, welcher in das geplante Einkaufszentrum umsiedeln wird. Dieser Umstrukturierung stimmte der Grundstückseigentümer zu. Das unmittelbar an das ehemalige HEVAG-Gelände angrenzende „Drewes Wäldchen“ wurde ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und gemäß seiner tatsächlichen Nutzung und Prägung als Waldfläche zum Erhalt festgesetzt. In die 54. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bereich hingegen nicht einbezogen, da keine Änderung vorgesehen ist.

Das ehemalige HEVAG-Gelände stellt derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, welcher für das Image der Hansestadt Wismar nicht von Vorteil ist, jedoch über ein Entwicklungspotential verfügt. Die baulichen Anlagen wurden inzwischen abgebrochen und vollständig rückgebaut. Wie bereits erwähnt, wurde auf dem Areal allerdings über 100 Jahre lang Stadtgas produziert. Die Untergrundverhältnisse im Bereich des ehemaligen Gaswerkes der HEVAG wurden in der Vergangenheit mehrfach durch verschiedene Ingenieurbüros untersucht. Dabei wurden zum Teil extreme Bodenbelastungen nachgewiesen. Auch die chemischen Untersuchungen des Schichtenwassers ergaben im Bereich der höchsten Bodenbelastungen zum Teil extremhohe Werte. Eine entsprechende Bodensanierung ist selbstverständlich nicht nur aufwändig, sondern

auch sehr kostenintensiv. Die Sanierungsarbeiten, die zwecks Wohnungsbaus anfallen würden, wären jedoch noch deutlich aufwändiger und kostenintensiver als dies für eine gewerbliche Folgenutzung der Fall ist. Eine angestrebte großflächige Versiegelung der Böden wäre zudem im Wohngebiet nicht möglich bzw. würde die Qualität des Wohngebietes deutlich mindern. Somit ist festzustellen, dass eine Sanierung zwecks Wohnens für den Investor unter wirtschaftlichen Aspekten nicht durchführbar wäre und die Stadt die Entwicklung eines Wohngebietes auf dem derzeitigen Grundstück des Aldi-Marktes bevorzugt.

Durch die Nähe zur Innenstadt der Hansestadt Wismar bietet das Plangebiet sowohl für die Errichtung eines Einkaufszentrums als auch für geplante Wohnnutzung einen optimalen Standort, welchen sich die besagte Brachfläche zunutze macht. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der unterschiedlichen geplanten Nutzungen ist von einer entsprechenden Nutzung des Areals durch Bewohner der Stadt, aber auch von Pendlern aus der Region auszugehen. Dies ist mitunter der Grund, warum die Hansestadt Wismar vorsieht im Plangebiet des Weiteren einen öffentlichen Parkplatz und einen Wohnmobilstellplatz zu errichten. Die Hansestadt Wismar reagiert mit dem geplanten Wohnmobilstellplatz auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und die von Jahr für Jahr steigende Anzahl an Touristen. Der Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten wollen Wismar und die gesamte Ostseeküste erkunden. Ziel der Errichtung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 30.11.2017 die Grundlage für die Entwicklung des Areals geschaffen und die Aufstellung des Bebauungsplanes 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ beschlossen. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich auf die Bezeichnung „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ angepasst. Da die beabsichtigte Planung nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar übereinstimmt, ist gemäß Entwicklungsgebot, nachdem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, die vorliegende 54. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies soll im sogenannten Parallelverfahren erfolgen, weshalb in gleicher Sitzung der Bürgerschaft die Aufstellung der teilbereichsbezogenen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilpark und öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ beschlossen wurde. Auch die Bezeichnung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich zwischenzeitlich, entsprechend den tatsächlichen Planaussagen, geändert. Die neue und fortan verwendete Bezeichnung lautet „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und

Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“. Des Weiteren wurde am 30.11.2017 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen, dass die Verwaltung der Hansestadt Wismar die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte alsdann im Zeitraum vom 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zeitraum 02.08.2018 bis einschließlich 04.09.2018. Sowohl aus der Öffentlichkeit wie auch von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange ging eine Vielzahl an Stellungnahmen ein, welche in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt wurden.

Seit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ist die Planung gereift und einzelne wesentliche Belange wurden konkretisiert. Auch wenn das Leitziel des Aufstellungsbeschlusses – die Schaffung von Einzelhandelsflächen, Wohnraum, einem öffentlichen Parkplatz und einem Wohnmobilstellplatz – stets weiterverfolgt wurde, hat sich die Planung im weiteren Entwurfsverlauf doch augenscheinlich verändert. Die Veränderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die nachfolgenden Themen / Gebiete; detaillierter wird auf die Entwicklung der Planung im 3. Kapitel „Städtebauliches Konzept“ eingegangen:

- Die Lage des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes wurden getauscht und der Geltungsbereich wurde im nördlichen Bereich reduziert;
- Die bestehende Kleingartenanlage mit der Bezeichnung „Im Wall“ wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen. Im Flächennutzungsplan war diese jedoch ohnehin nicht aufgenommen;
- Die im Nordosten des Geltungsbereiches, entlang der Schweriner Straße, dargestellte gemischte Baufläche wurde um den Bereich des bisherigen sonstigen Sondergebietes (SO *) erweitert;
- Die Wohnbaufläche wurde in ihrer räumlichen Ausdehnung verkleinert und bezieht sich nun im Wesentlichen auf das Grundstück des derzeitigen Aldi-Marktes. Die entfallende Wohngebietsfläche wurde gem. ihrer tatsächlichen und heutigen Zweckbestimmung als Waldfläche dargestellt;

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 54. Änderung des FNP befindet sich südlich der Altstadt der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wismar Süd“ und umfasst eine Fläche von ca. 8,2 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar betrifft die Flurstücke, wie diese in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurden, abzüglich der Fläche des Drewes Wäldchen, der Straßenverkehrsflächen der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße.

Die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft demnach die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Wismar, Flur 1, Nr. 2556/6 (teilweise), 2557, 2558/3 (teilweise), 2559/3, 2580/3, 2636/3, 2636/21, 2636/23 (teilweise), 2636/60 (teilweise).

Der vorliegende Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung wird begrenzt durch:

- die Kleingartenanlage „Im Wall“ im Norden,
- die Schweriner Straße, sowie das Drewes Wäldchen im Osten,
- die Bürgermeister-Haupt-Straße im Süden
- den Sportplatz sowie die Kuhweide im Westen



Abbildung 1 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 54. Flächennutzungsplanänderung

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches kann derzeit in unterschiedliche Nutzungen bzw. Strukturen unterteilt werden. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Aldi-Lebensmittelmarkt, welcher über die Bürgermeister-Haupt-Straße erschlossen wird. Dieser ist im Norden und im Osten von Waldflächen umgeben.

Der mittig im Geltungsbereich liegende Bereich (südlich der angrenzenden Kleingartenanlage) wurde über 100 Jahre durch die Hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG) zur Produktion von Stadtgas genutzt und war demnach, zumindest zum Teil bereits baulich vorgeprägt. Die ehemaligen Gebäude sind mittlerweile fast vollständig abgebrochen. Lediglich ein denkmalgeschütztes Gebäude, ein ehem. Bürogebäude und Wohnhaus an der Schweriner

Straße ist noch vollständig erhalten und die Fundamentreste der ehemaligen Gebäude sind noch zu erkennen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Schweriner Straße 17 und dessen Freibereich wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Baudenkmals aktuell als gewerbliche Baufläche und den nördlich davon gelegenen Bereich als Grünfläche dar, obwohl auch hier bereits Bebauung vorhanden ist. Fortan wird für diesen Bereich eine gemischte Baufläche dargestellt. Somit sind hier die Nutzungen planungsrechtlich zulässig, welche Rücksicht auf den überlieferten Bestand des Baudenkmals nehmen. Begründet wird die Aufnahme des nördlich des Baudenkmals gelegenen Grundstücks Schweriner Str. 15 (im Bebauungsplan festgesetzt als MI 1) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit auch in die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes damit, dass die derzeitige verkehrliche Erschließung des südlichen Bereiches des Baugrundstücks mit Umbau der Schweriner Straße nicht mehr wie gehabt von der Schweriner Straße aus direkt erfolgen wird, sondern die Zufahrt über das vorgesehene Sondergebiet Einkaufszentrum erfolgen wird. Der nördliche Erschließungsbereich zur Erreichbarkeit des Parkplatzes angrenzend an das bestehende Grundstück Schweriner Straße 13 des MI 1 soll hingegen bestehen bleiben. Das Grundstück Schweriner Straße 15 ist bereits großflächig versiegelt und mit hochbaulichen Anlagen (Wohn- und Geschäftshaus), Stellplätzen und Unterstellplätzen für Kraftfahrzeuge bebaut.

Im Westen des Abschnittes der gemischten Baufläche der Schweriner Straße 15 grenzt ein Teil der Kleingartenanlage „Im Wall“ an, welche über eine Fußwegeverbindung mit der Innenstadt verbunden ist. Noch im Vorentwurf des Bebauungsplanes war dieser Bereich der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, da die Überlegung bestand, den damals noch im Westen an die Kleingartenanlage vorgesehenen Wohnmobilstellplatz fußläufig an die Wegeverbindung der Kleingartenanlage anzubinden und damit die fußläufige Verbindung in die Innenstadt herzustellen. Inzwischen wurde die Lage des Wohnmobilstellplatzes jedoch mit der ursprünglich vorgesehenen Lage des öffentlichen Parkplatzes getauscht und die Anbindung an die Kleingartenanlage wurde nicht weiterverfolgt. Dies u.a. deshalb, da nicht der gesamte Besucherverkehr durch die Kleingartenanlage geleitet werden soll. Stattdessen hat die Hansestadt Wismar sich dafür ausgesprochen, eine Fuß- und Radwegeverbindung zu schaffen, welche unmittelbar südlich der Kleingartenanlage verläuft und an die Schweriner Straße anschließt. Eine weitere öffentliche Fuß-/Radwegeverbindung führt unterhalb des SO1 vorbei am neuen Spielplatz und der öffentlichen Grünfläche ins Dreweswäldchen bis zum Klußer Damm. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes berücksichtigt diese Planungsabsicht bereits. Der westlich der Kleingartenanlage liegende Bereich ist hingegen wieder Teil des Geltungsbereiches. Hier befinden sich noch einige Fundamentreste der Gebäude der ehemaligen HEVAG, welche durch eine Waldfläche umgeben sind und so von der angrenzenden „Kuhweide“ abgegrenzt werden. In diesem Bereich ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich derzeit ein Hundeübungsplatz, welcher allerdings durch die vorliegende Bauleitplanung und mit dem Planungsziel „Wohnmobilstellplatz“ überplant wird. Mit Schreiben vom 23.12.2019 wurden dem Hundesportverein die Nutzung des Hundesportplatzes entzogen. Eine Umsiedlung des Vereins auf eine Ersatzfläche der HWI am Rohlstorfer Weg ist in Vorbereitung.

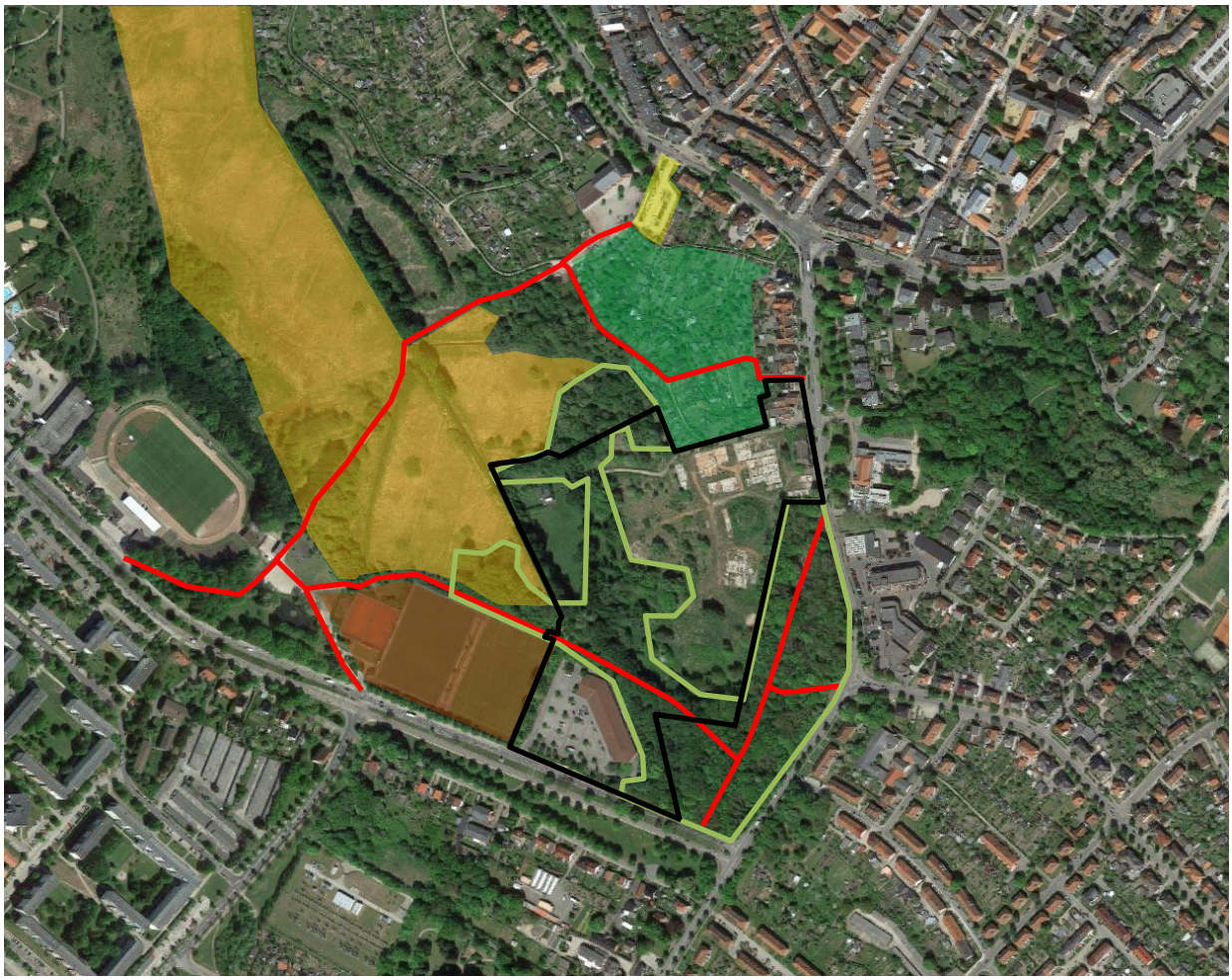
Die Erschließung des Hundeübungsplatzes erfolgte bisher über die Schweriner Straße, entlang der südlichen Grenze der bestehenden Kleingartenanlage. Aufgrund des Planungszieles soll diese Erschließungsmöglichkeit zukünftig wegfallen. Die Nutzer des geplanten öffentlichen Parkplatzes sowie des vorgesehenen Wohnmobilstellplatzes sollen stattdessen über eine neu auszubildende Straßenverkehrsfläche an ihr Ziel gelangen, welche an die Bürgermeister-Haupt-Straße angebunden wird.



Abbildung 2: Luftbild mit grober Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches
Quelle: Google Maps; Bilder © 2018, Google,Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird ebenfalls durch verschiedene Strukturen und Nutzungen geprägt. Während sich nördlich der gemischten Baufläche überwiegend Wohnbebauung befindet, grenzt westlich hiervon die bereits erwähnte Kleingartenanlage an. Nördlich des geplanten öffentlichen Parkplatzes befindet sich ein Bereich, welcher als Wald anzusehen ist. Von hier aus betrachtet in nordwestliche bis südwestliche Richtung schließt die freie Flur an. Die Biotoperfassung stuft diesen Bereich als Schilfröhricht ein. Wiederum südlich des Röhrichts und damit westlich des geplanten Wohngebietes gliedern sich Sportplätze an. Im Osten befindet sich das Drewes Wäldchen, welches in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde und gem. der Festsetzung zu erhalten ist. In die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dieser Waldbereich hingegen nicht aufzunehmen, da der Flächennutzungsplan diesen Bereich bereits als Wald darstellt und es somit zu keiner Veränderung kommt. Im Osten des Drewes Wäldchens und im Süden des Plangebietes, jenseits der Schweriner Straße bzw. der Bürgermeister-Haupt-Straße, schließt Bebauung der Hansestadt Wismar mit Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie auch kleineren Reihenhäusern an. Als Nutzungen befinden sich im Osten ein Kino, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Tankstelle. Weiter südlich hiervon

befinden sich Wohngebäude, was ebenfalls für den städtebaulichen Abschnitt südlich der Bürgermeister-Haupt-Straße zutrifft.



Öffentlicher Parkplatz „Dahlmannstraße“
Dauerkleingärten „Im Wall“
Gesetzlich geschütztes Biotop
Sportplätze
Waldbereich
Derzeitige Fußwegeverbindungen
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abbildung 3: Luftbild mit Umgebungsnutzungen
Quelle: Google Maps; Bilder © 2018, Google,Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google

2 Übergeordnete und örtliche Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016, werden Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung vorgegeben.

Die Hansestadt Wismar wird im LEP M-V als Mittelzentrum sowie als Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar ausgewiesen. Mittelzentren nehmen zum Beispiel bei der gewerblichen Wirtschaft oberzentrale Funktionen wahr (vgl. LEP M-V 2016; S. 29).

Da die Planungsabsicht die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit großflächigem Einzelhandel vorsieht, entspricht diese somit den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) unterstützt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Auch im RREP WM wird die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum und Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar ausgewiesen.

Gemäß RREP WM sollen Mittelzentren als Standorte für die Versorgung ihrer Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sowie als Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu wurde speziell für die Hansestadt Wismar folgendes Ziel der Raumordnung im RREP WM formuliert: „In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln“ (3.2.1 (5) RREP WM). Grund hierfür ist, dass sich die Hansestadt Wismar in Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von anderen Mittelzentren des Landes abhebt und deshalb die oberzentralen Teilfunktionen insbesondere hier weiter zu stärken sind.

Da durch die vorliegende Bauleitplanung überwiegend erschlossene, ehemals gewerblich genutzte bauliche Anlagen und Flächen umgenutzt werden sollen, wird dem Ziel, diese Nutzungen vor allem auch in den Ortskernen den Vorrang zu geben, Rechnung getragen (vgl. Begründung zu Ziel 4.1 (2) RREP WM).

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb eines „Tourismusraums / Tourismusentwicklungsraums“, eines „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“ sowie eines „Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz“.

Hinsichtlich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben werden im RREP WM auch verbindliche Ziele genannt. Hier ist vor allem das Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot zu nennen.

1. Konzentrationsgebot
   Das Konzentrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von über 5.000 m² dürfen zudem nur in ausgewählten Städten angesiedelt werden – hierzu gehört auch die Hansestadt Wismar.
   Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum (mit oberzentraler Teilfunktion) als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort ausgewiesen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**

2. Kongruenzgebot
   Das Kongruenzgebot besagt, dass Neuansiedlungen der Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen sind.
   Zunächst ist zu untersuchen, ob die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2016) haben Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Zum gehobenen Bedarf zählen gemäß LEP 2016 neben der Nahversorgung auch Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs. Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und ergänzenden Fachmarktbausteinen des mittel- und langfristigen Bedarfs, also ergänzenden und im Umfang limitierten Sortimenten aus den Bereichen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren sowie Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik etc., ist das Vorhaben für ein Mittelzentrum angemessen. **Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes.**

3. Integrationsgebot
   Das Integrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt oder zentralen Versorgungsbereichen muss nachgewiesen werden, dass diese Ansiedelungen die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt oder anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.
   Das geplante Einkaufszentrum in Wismar stellt einen städtebaulich integrierten Standort südlich der Altstadt dar, der an die im Einzelhandelskonzept 2012 definierte Hauptlage der Innenstadt anschließt. Der Standort ist im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Auch die siedlungsstrukturelle Anbindung des Standortes an Wohnnutzungen ist vorhanden und wird zukünftig weiter verbessert, da im Rahmen der Projektplanung bzw. der Nachnutzung des Aldi-Standortes weitere Wohneinheiten unmittelbar südlich des Standortes entstehen werden. Fuß- und Radwegeverbindungen sowie eine Bushaltestelle sind ebenfalls vorhanden bzw. werden sogar ausgebaut. **Das Integrationsgebot wird daher eingehalten.**

Abschließend bleibt anzumerken, dass im Zuge zur Bauleitplanung bereits eine Vielzahl an Gesprächen mit der Landesplanung und Fachgutachtern, speziell hinsichtlich des geplanten großflächigen Einzelhandles und der geplanten Sortimente, geführt wurden. Schließlich soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Zentrenstrukturen sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Somit wird eine Potenzial- und Auswirkungsanalyse Bestandteil des Bebauungsplanes werden, die konkret ermittelt, welche Sortimente und Warengruppen am vorgesehenen Einzelhandelsstandort verträglich sind und welche nicht.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt die Fläche zum Teil als „Gewerbliche Baufläche“, als „Grünfläche“, als „Fläche für die Landwirtschaft“, sowie als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ dar. Diese Darstellungen entsprechen nicht in allen Bereichen der Planungsabsicht der Stadt zur Entwicklung des Areals.

Da gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird die vorliegende 54. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Änderungsverfahren zum vorliegenden Flächennutzungsplan sollte vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Die nachfolgende Abbildung 4 (links) zeigt einen Ausschnitt des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, in dem der räumliche Geltungsbereich gekennzeichnet wurde, wie dieser zum Aufstellungsbeschluss festgelegt wurde. Abbildung 4 (rechts) stellt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses beabsichtigte Art der Bodennutzung innerhalb des festgelegten räumlichen Geltungsbereichs dar. Die Planung sah vor, dass die südwestlich liegende, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche (Bereich des Aldi-Marktes) fortan als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird und die Wohnbaufläche zudem um die östlich davon liegende „Fläche für die Landwirtschaft“ vergrößert werden. Die nördlich liegende „Gewerbliche Baufläche“ und die „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ (beides ehem. HEVAG-Gelände) sowie die nördlich und westlich angrenzende „Fläche für die Landwirtschaft“ sollte mit der Zielsetzung der Darstellung eines „Sonstiges Sondergebietes“ mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz überplant werden. Eine Unterteilung der Bereiche für die drei Zweckbestimmungen war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht vorgesehen bzw. noch nicht berücksichtigt. Die Planung sah vor, dass das nördlich gelegene Sondergebiet durch einen großzügigen Grünstreifen baulich von der vorgesehenen Wohnbaufläche abgetrennt wird.

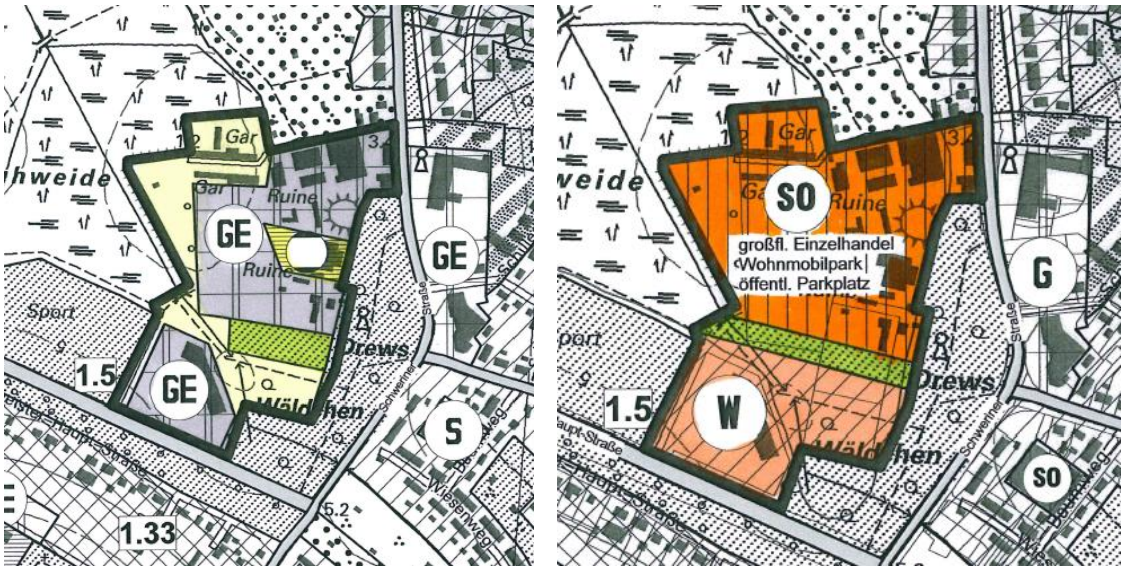


Abbildung 4: Auszug aus dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit Eintragung der derzeitigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (links) sowie mit erforderlichen Änderungen (rechts).

Wie einleitend in Kapitel 1.1 „Anlass und Planungserfordernis“ dargestellt, wurde die Planung der Gebietsausweisungen auch in der weiteren Entwurfsplanung weitestgehend beibehalten. Die räumliche Ausdehnung der Wohnbaufläche wurde jedoch deutlich reduziert und der reduzierte Bereich gemäß seiner tatsächlichen Art und Weiße im Bebauungsplan als Wald gesichert, der nordöstliche Bereich des vorgesehenen Sonstigen Sondergebietes soll nun als gemischte Baufläche dargestellt werden und der räumliche Geltungsbereich wurde entsprechend der aktuellen Planvorstellung korrigiert. Um die Baufläche des WA und der Sonstigen Sondergebiete öffentlicher Parkplatz und Wohnmobilstellplatz wurden mind. 5,00 m breite Grünflächen dargestellt. Hier soll eine Hecke zur Ortsrandeingrünung angelegt werden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches wurde zudem eine eine T-Linienfläche dargestellt. Die hier vorhandenen Gehölze sollen erhalten und die Fläche der Sukzession überlassen werden. Eine konkrete Festsetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die aktualisierte Darstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ ist der nachfolgenden Abbildung 5 zu entnehmen.



Abbildung 5: Auszug aus der Entwurfsplanung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung: rechtswirksame Bebauungspläne

Für das südwestlich liegende Flurstück 2636/31 besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit der Bezeichnung „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“. Der VEP trat im Jahr 2006 in Kraft und regelt seitdem die planungsrechtlichen Zulässigkeiten auf dem heutigen Grundstück des Aldi-Marktes. Der VEP wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes 68/17 überplant und anstelle der heutigen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) wird für diesen Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 68/17 tritt der VEP „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“ außer Kraft, auch wenn dieser nicht in einem selbstständigen Verfahren förmlich aufgehoben wird. Ein solch selbstständiges Verfahren müsste den Anforderungen des § 1 Abs. 8 BauGB genügen. Im VEP des Discountmarktes wurden neben den überbaubaren Grundstücksflächen und den Stellplatzflächen u.a. Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen und Einzelbäumen sowie die Anlage von Grünflächen angeordnet. Mit Umsetzung

des Bebauungsplanes 68/17 können nicht all diese Pflanzanordnungen erhalten bleiben. Im Zuge der Eingriffsermittlung ist für diesen Bereich der planungsrechtliche Zustand zu berücksichtigen.

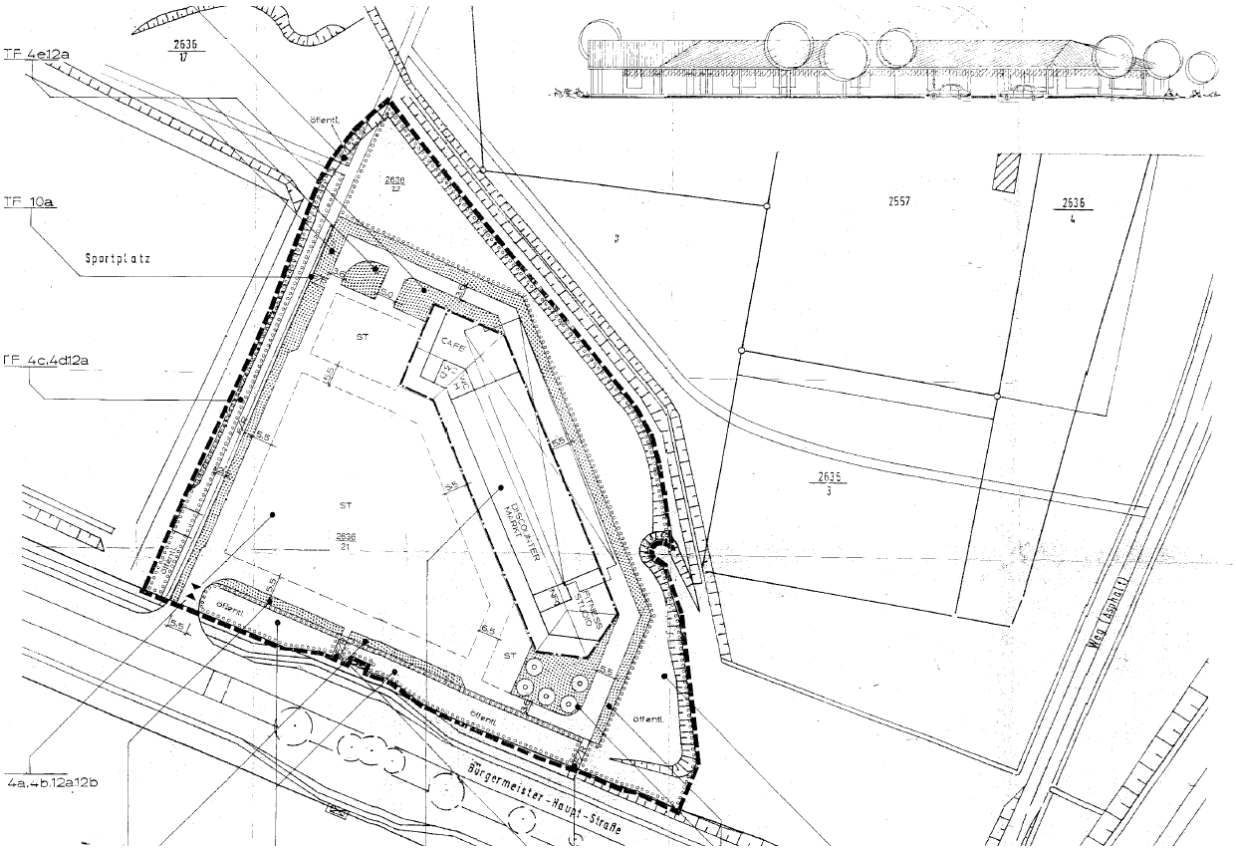


Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bezeichnung „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“ aus dem Jahre 2006

Die sonstigen im Plangeltungsbereich integrierten Flächen sind derzeit teilweise als ungeplanter Innenbereich und teilweise als Außenbereich anzusehen. Ein Bebauungsplan existiert für diese Bereiche somit nicht. Die betroffenen Bereiche werden planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - und damit nach der Eigenart der näheren Umgebung - oder nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Bauvorhaben nach § 34 BauGB setzen voraus, dass sie sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden und sich nach ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die unmittelbaren gesetzesabhängigen Genehmigungstatbestände des § 34 BauGB stellen in der Praxis somit stets einen Kompromiss zwischen dem Prinzip der Planmäßigkeit, nach dem die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke grundsätzlich durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten ist (§ 1 Abs. 1 BauGB), und dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Baufreiheit dar. Eine Bebauung des ehemaligen HEVAG-Geländes, unter Anwendung des § 34 BauGB, ist jedoch zumindest in den der Schweriner Straße abgewendeten Bereichen nicht möglich, da aufgrund der hier fehlenden Bebauung ein Beurteilungsmaßstab des „Einfügens“ der baulichen Anlagen fehlt und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gewährleistet wäre. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB wäre wohl lediglich angrenzend an das Baudenkmal an der Schweriner Straße möglich. Die rückwärtigen

Bereiche - insb. im Bereich des derzeitigen Hundeübungsplatzes und des geplanten öffentlichen Parkplatzes kommt § 35 BauGB zur Anwendung und eine Bebauung dieser Bereiche wäre nicht zulässig. Somit hat sich die Hansestadt Wismar, in Abstimmung mit dem Entwickler des Areals, darauf verständigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, welcher bauplanungsrechtliche Voraussetzung vor die vorgesehene Bebauung / Entwicklung schafft.

2.5 Regionales Einzelhandelskonzept und Wirkungsanalyse

Das regionale Einzelhandelskonzept wurde im Dezember 2012 für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg durch das Planungsbüro „Junker + Kruse, Stadtforschung Planung“ aufgestellt.

Das regionale Einzelhandelskonzept dient zum einen der Erfassung und Analyse der Angebots- und Nachfrageseite und soll bestehende und künftige großflächige Einzelhandelsvorhaben an die ihrer Versorgungsfunktion entsprechenden Standorte lenken, um negative Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstrukturen sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar zu vermeiden.

Zum anderen dient das Konzept aber auch als Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben und soll Entwicklungsperspektiven und erforderliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen. Es stellt eine Hilfe für regional- und stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen dar, um frühzeitig mögliche Auswirkungen von Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen des SUR Wismar einschätzen zu können.

Basierend auf grundlegenden statistischen Erhebungen zum Einzelhandel, wie zum Beispiel von Verflechtungs- und Einzugsbereichen, Angebots- und Nachfragestrukturen und Kaufkraftströmen, sollen Entwicklungsziele und Entwicklungsgrundsätze formuliert werden.

Das Gutachten bilanzierte zum Zeitpunkt seiner Erstellung für Wismar eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 123.100 m², welche sich auf 437 Einzelhandelsbetriebe aufteilte. Dies ergab eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 280 m² pro Betrieb.

Der geplante Standort des Einkaufszentrums wird im regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar bereits als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel aufgeführt. Hierbei wurde bereits eine Verlagerung des südlich liegenden Aldi-Marktes, sowie des östlich vom Geltungsbereich angesiedelten Edeka-Marktes in das Plangebiet (Darstellungsbereich SO Einkaufszentrum) mitberücksichtigt.

Da allerdings im Wesentlichen die Ansiedelung von zentrenrelevantem Einzelhandel geplant ist und das regionale Einzelhandelskonzept nicht mehr auf dem aktuellsten Stand ist, wurde das Büro „Junker + Kruse, Stadtforschung Planung“ mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Realisierung des Einkaufszentrums / Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände – unter besonderer Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen – beauftragt. Die städtebauliche Wirkungsanalyse von November 2018 für die Revitalisierung des ehemaligen HEVAG-Geländes, mit dem Zweck der Errichtung eines Ein-

kaufs- / Fachmarktzentrums, benennt als Ergebnis der Untersuchung einen Pool an Warengruppen und Sortimenten – unter Angabe der jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche –, dem sowohl kommunal als auch regional eine Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte. Der Pool sieht eine Verkaufsfläche von 12.000 m² vor. Allerdings wird empfohlen, für den Standort am Drewes Wäldchen eine Begrenzung auf 10.000 m² Verkaufsfläche vorzusehen. Somit würde dem späteren Betreiber des Einkaufszentrums ein gewisser Spielraum verbleiben, um auf veränderte Marktverhältnisse oder eine veränderte Nachfrage reagieren zu können.

Mit Durchsicht des Endberichtes der städtebaulichen Wirkungsanalyse von Junker + Kruse stellte die Hansestadt Wismar fest, dass das Gutachten lediglich die seitens des Vorhabenträgers vorgelegte Betreiberliste bewertet. Die geplanten Verkaufsflächen bzw. Sortimente wurden darin teilweise ohne Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen abgelehnt. Die ursprünglich geforderte Ableitung von Flächenpotenzialen für den Standort auf Basis der Analyse von Defiziten und Entwicklungspotenzialen als Ergebnis einer gesamtstädtischen Analyse hat nicht stattgefunden. Hierüber war sich die Hansestadt Wismar mit dem Vorhabenträgers und dem Schweriner Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung einig. Aus diesem Grunde wurde das Fachbüro GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus Hamburg, seitens der Hansestadt Wismar mit der Erarbeitung einer Potenzial- und Auswirkungsanalyse zum HEVAG-Gelände beauftragt, die alle Nutzungsbausteine gemäß aktuellem Planungsstand sortimentsbezogen und sachgerecht berücksichtigt und auch im Zweifelsfall einer richterlichen Überprüfung standhalten kann.

An die GMA wurde seitens der Hansestadt Wismar das städtebauliche Ziel herangetragen, den Standortbereich als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zur Wismarer Altstadt zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Ansiedlungen bietet. Das Einkaufs- / Fachmarktzentrum soll daher als nachhaltig funktionierender Handelsstandort eine ergänzende Funktion zur Altstadt übernehmen, städtebaulich aufgewertet werden und nicht innenstadtschädlich sein. Gemäß dem regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar von 2012 soll der Planbereich am Drewes Wäldchen als Teil des perspektivischen bipolaren Nahversorgungszentrums Hansehof entwickelt werden.

Das bestehende Nahversorgungszentrum mit Namen Hansehof soll dabei um das plangegenständige Einkaufs- / Fachmarktzentrum ergänzt werden. Dem (perspektivisch) bipolaren Nahversorgungszentrum Hansehof wird darüberhinaus nach der Entwicklung der Potenzialflächen am HEVAG-Gelände eine Funktion als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zugesprochen. Im Gutachten vom November 2018 stellt Juker + Kruse fest, dass sich die Einzelhandelssituation im bestehenden NVZ Hansehof seit 2012 nicht verbessert hat, die strukturprägenden Anbieter sind als nicht zeitgemäß zu bewerten. Die Projektentwicklung am HEVAG-Gelände würde zu einer deutlichen Aufwertung der städtebaulichen Situation im NVZ Hansehof führen.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist das plangegenständige Bauleitplanverfahren, insbesondere aber die verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Diese – also der Bebauungsplan – hat den Vertriebstypen (z.B. Vollsortimente, Discounter) bzw. sortimentsspezifischen zentrenverträglichen Verkaufsflächenspielraum der Planung verbindlich zu bestimmen. Das Gutachten der

GMA wurde daher so aufgebaut, dass eine Beurteilung der möglichen städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens nach den Kriterien der Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern und den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht wird und es als Begründung zum Bauleitplanverfahren verwendet werden kann. Es erfolgte eine sehr detaillierte Analyse von Stärken und Schwächen der Einzelhandelsstruktur in Wismar und eine entsprechende Standortbewertung. Die Standortbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass der städtebaulich integrierte Standort zur Ergänzung und Modernisierung des flächenseitig veralteten zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hansehof prädestiniert ist und ist daher im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt wurde. Synergien mit der Altstadt bestehen bereits heute und werden mit Umsetzung der Bauleitplanung, insb. durch die vorgesehene Schaffung von Parkplätzen, Wohnmobilstellplätzen und Beherbergungsgewerben weiter verstärkt. Sehr detailliert getrachtet die GMA in ihrem Gutachten auch die Angebots- und Nachfragesituation, die potenziellen Einzugsgebiete, die Bevölkerungsentwicklung, die Kaufkraft und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum.

Die GMA kommt zu der abschließenden Beurteilung, dass die vorgesehene Fachmarktstruktur zur Erreichung der Entwicklungsziele der Hansestadt Wismar für das Nahversorgungszentrum Am Drewes Wäldchen prädestiniert scheint. Das Fundament eines nachhaltigen, leistungsfähigen Nahversorgungszentrums sollten die modernen Nahversorgungsbetriebe darstellen, hier insbesondere Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt sowie weitere kleinteilige Betriebe, etwa Apotheke oder Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Fleischerei) sind optional vorstellbar. Bei den ergänzenden Fachmarktbausteinen sollte eine Orientierung am Bedarf stattfinden, die Angebotslücken deckt bzw. einer qualitativen Verbesserung des Angebotes in der Hansestadt Wismar dient. Einzelne Bausteine können dabei ggf. durch alternative, auch nicht zentrenrelevante Kernsortimente ausgetauscht werden, z. B. durch einen Motorrad- oder Reitsportfachmarkt. Das Gutachten zeigt auf, welcher Sortimentsmix am Planstandort verträglich ist und allgemein zulässig sein sollte. Benannt wird hier:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m²
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- ein Biomarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe
- sowie weitere Fachmärkte (siehe Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan).

Für das Einkaufszentrum wurde eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² als absolute Obergrenze empfohlen. Die Ergebnisse des Gutachtens der GMA wurden mit der Hansestadt Wismar und dem Schweriner Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung abgestimmt

und für plausibel bewertet. Eine sortimentsspezifische Festsetzung wurde in den Bebauungsplan Nr. 68/17 aufgenommen.[1]

2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar und Monitoring

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar wurde im Jahr 2013 zum zweiten Mal fortgeschrieben. Es dient als Instrument zur Bewältigung der Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau.

Das vorliegende Plangebiet wurde im Maßnahmenplan der zweiten Fortschreibung des ISEK berücksichtigt und befindet sich dort im Handlungsfeld „Städtebau und Wohnen“. Für die Planfläche wurde folgendes Ziel formuliert: „Entwicklung der ehem. HEVAG-Fläche (städtebaulicher Missstand) für Wohnen, Parken, Grünflächen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“. Diese und weitere Nutzungen sieht auch die städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung vor.

Einmal jährlich wird das „Monitoring Stadtentwicklung“ der Hansestadt Wismar für die Gesamtstadt sowie die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen fortgeschrieben, um einen Abgleich zum Stand der Umsetzung des ISEK zu erhalten. Dieses Monitoring ist für die Fortschreibung sowie Begleitung und Bewertung des ISEK von besonderer Bedeutung. Am 23.05.2019 wurde die 3. Fortschreibung des ISEK von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Dem ISEK-Bericht, welcher von dem beauftragten Büros Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung; Rostock erstellt wurde und einer PDF-Präsentation des Büros ist zu entnehmen, dass die Fortschreibung erforderlich wurde, weil:

- die demographische Entwicklung positiver verläuft als mit der 2. ISEK-Fortschreibung 2012 angenommen,
- sich durch die Flüchtlingsbewegungen neue Herausforderungen ergeben (Bedarf an sozialer Infrastruktur, geförderter Wohnraum, Betreuung, Integration u.a.)
- sich durch die Industrie- und Gewerbeentwicklung veränderte Herausforderungen an die Verkehrsinfrastruktur und die Wohnungsnachfrage ergeben und
- weil anlässlich der veränderten Herausforderungen sich neue Handlungsziel ergeben sowie Maßnahmen und Projekte ergänzt werden müssen.

Der Präsentation der Wimes ist zu entnehmen, dass sich der Wohnungsbestand in Wismar insgesamt von 2001 bis 2017 um 745 Wohneinheiten verringert hat, bei einem Bevölkerungsrückgang zwischen 2001 bis 2017 von 4,5 %. Seit dem Jahr 2013 gestaltet sich die Bevölkerungsentwicklung in Wismar allerdings wieder positiv. Die Prognose der Entwicklung der Gesamtbevölkerung der Hansestadt Wismar im Prognosezeitraum 2017 bis 2030 zeigt einen geringfüge Entwicklung von + 0,8%. Ab dem Jahr 2031 wird hingegen ein Abwärtstrend

[1] Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums Am Drewes Wäldchen; GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Hamburg, den 15.10.2019

erwartet. So werden nach heutigen Berechnungen im Jahr 2035 2% weniger Personen in Wismar leben als dies noch 2017 der Fall war. Die Zahl der Sozialversichert-Beschäftigten (SV-Beschäftigten) am Wohnort und am Arbeitsort in Wismar stieg in den vergangenen Jahren jedoch deutlich, von 17.606 SV-Beschäftigten in 2001 auf 17.914 SV-Beschäftigte in 2017 an und auch die Zahl der Einpendler ist deutlich gestiegen, wohingegen die Zahl der Auspendler moderat anstieg. Die Wohnungsleerstandsquote ist seit dem Jahr 2001 deutlich rückläufig. Ohne den geförderten Wohnungsrückbau in der Hansestadt Wismar würde die Leerstandsquote heute jedoch wahrscheinlich deutlich höher liegen. Gemäß den Ergebnissen der ISEK-Forschung ist die Wohnungsnachfrage in Wismar in den vergangenen Jahren gestiegen, was auch damit zu begründen ist, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße rückläufig ist. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2017 bei 1,81 Personen je Haushalt. Da auch weitere Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen werden, wird die Errichtung von Neubauten wichtig, um die Wohnraumnachfrage zu decken. Hierzu leistet die vorliegende Planung, mit der Darstellung einer Wohnbaufläche, einen wichtigen Beitrag.

Auch ist dem Bericht der Wimes zu entnehmen, dass die Anzahl an Touristen in Wismar in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen ist. Im Vergleich zu den Hansestädten Rostock, Strahlsund und Lübeck sowie zur Stadt Kiel zeigt sich, dass die Hansestadt Wismar die höchste Steigerung seit 2001 bei den Gästeübernachtungen erreicht hat. Auch auf diese Nachfrage reagiert die Stadt mit der vorliegenden Bauleitplanung. Denn mit der Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes wird der anhaltenden und steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen Rechnung getragen und der vorgesehene öffentliche Parkplatz – in Altstadtnähe – bietet insbesondere den Tagestouristen die Möglichkeit, ihr Fahrzeug abstellen zu können und Wismar fußläufig zu erkunden. Die Erweiterung der Stellplatzkapazität für Wohnmobile wird in Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilstellplatzes Westhafen in der 3. Fortschreibung des ISEK deutlich empfohlen. Auch werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes es hergeben, dass im Obergeschoss des geplanten Einkaufszentrums sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes ansiedeln können, was ebenfalls der Nachfrage nach Übernachtungsplätzen entspricht.

Auch wenn die Entwicklung des ehemaligen HEVAG-Geländes bereits eine Schwerpunktmaßnahme der 2. ISEK-Fortschreibung war, finden die geplanten Maßnahmen in der 3. Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar weiterhin Berücksichtigung.[2]

2.7 Aufstellungsverfahren

2.7.1 Verfahrenswahl

Das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches notwendige Aufstellungsverfahren für die 54. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes wird im herkömmlichen zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Das gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zulässige Parallelverfahren soll zur Anwendung kommen.

[2] Infomaterial zur 3. Fortschreibung des ISEK; Präsentation zum Entwurf; erarbeitet durch Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Fundstelle: https://www.wismar.de/Tourismus-Welterbe/UNESCO-Welterbe/Stadtentwicklung

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.7.2 Verfahrensdurchführung

30.11.2017: Beschluss der Bürgerschaft nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss) sowie der Beschluss zur teilbereichsbezogenen 54. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

30.11.2017: Beschluss der Bürgerschaft zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. (Auslegungsbeschluss)

09.12.2017: ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.

30.04.2018 bis 08.06.2018: Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wurde der Auslegungszeitraum länger als einen Monat festgelegt.

02.08.2018 bis 04.09.2018 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Vorentwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 04.09.2018 zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

__.__.20__ Die Bürgerschaft hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in Ihrer Sitzung vom __.__.20__ geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt. (Abwägungsbeschluss)

12.05.2020 bis 15.06.2020 Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 15.06.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wurde der Auslegungszeitraum länger als einen Monat festgelegt.

28.05.2020 Beschlussfassung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bürgerschaft als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung. (Auslegungsbeschluss)

06.06.2020 bis 03.08.2020 Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist vom 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

__.__.20__ Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung vom __.__.20__ geprüft und beschlossen. (Abwägungsbeschluss)

__.__.20__ Endgültige Beschlussfassung (Abschließender Beschluss) über die 54. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar.

Für die 54. Flächennutzungsplanänderung ist die Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde einzuholen, erst danach kann die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 erfolgen.

Die Verfahrensaufstellung wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens sukzessive vervollständigt und ergänzt.

2.7.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Hansestadt Wismar im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in unterschiedliche Bereiche vor. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen ein Wohngebiet, ein Einkaufszentrum, ein Wohnmobilstellplatz sowie ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen neu entstehen. Zusätzlich werden zwei an der Schweriner Straße gelegene Grundstücke, welche bereits abschließend bebaut sind, als gemischte Baufläche dargestellt und bestehende Waldbereiche und bestehende Grünflächen werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Grünflächen werden teilweise mit Pflanzanordnungen versehen (Anpflanzungen von Hecken und Einzelbäumen). Der öffentliche Parkplatz, welcher sich im Vorentwurf noch im Westen des Plangebietes befand (nun vorgesehen für den Wohnmobilstellplatz) und auf dem aktuell Hundesport ausgeübt wird, wurde in der aktuellen Planung im Norden des Plangebietes angesiedelt. Der Tausch der Flächen ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass die vorherige Lage des öffentlichen Parkplatzes doch recht abgeschieden war und eine Zweckentfremdung, auch durch Wohnmobilisten, erwartet wurde. Da die Anlieferung, Zufahrt LKW und der Wendehammer des Einkaufszentrums im Norden vorgesehen sind, kommt der Flächentausch dem Wohnmobilstellplatz auch aus Sicht des Immissionsschutzes entgegen. Der Bereich, in dem nun der öffentliche Parkplatz untergebracht werden soll, ist in Teilen baulich vorgeprägt. Hier befinden sich noch Fundamentreste der früheren Nutzung durch die HEVAG. Um die Fundamentreste hat sich jedoch ein Waldbereich gebildet, welcher grundsätzlich nicht einfach gerodet werden darf. Zu diesem Belang fanden bereits mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Landesforst M-V statt. Der Landesforst konnte der Argumentation der Hansestadt Wismar folgen, dass es sich bei dem Vorhaben zur Errichtung des öffentlichen Parkplatzes um ein besonderes öffentliches Interesse handelt, da ein Auffangparkplatz dringend benötigt wird, die dafür ausgewählte Lage für einen solchen Parkplatz prädestiniert ist und ein Teil der Bäume ohnehin in den dem durch die frühere Vornutzung kontaminierten Bereich liegt, für die es eine Bodensanierungsanordnung gibt. Der geplante öffentliche Parkplatz stellt ein Zusatzangebot für die Nutzer der Innenstadt dar, in der aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen nur wenig Raum für weitere Parkplätze ist. Eine Waldumwandlung wurde durch den Landesforst in Aussicht gestellt.

Der öffentliche Parkplatz, welcher in seiner räumlichen Abgrenzung Rücksicht auf das angrenzende Biotop (hier: Schilfröhricht) und die sonstigen Außenbereichsstrukturen nimmt, soll im Wesentlichen den bereits in Wismar neu gebauten, städtischen Parkplätzen gleichkommen und mit Bäumen und Heckenpflanzungen gegliedert werden. Entsprechende Pflanzfestsetzungen auf und um den Parkplatz herum wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich sollen – nach derzeitiger Abstimmung mit den Verkehrsplanern der Hansestadt Wismar - die Stellflächen mit dem Maß 2,50 m x 5,00 m ausgebaut werden. Die äußeren Parkstände sind jedoch mit den Mindest-Maßen 2,50 m x 4,30 m und mit 0,70 m Überhangstreifen zu planen, der nicht versiegelt werden muss und nicht in eine ausgewiesene Grünfläche zu planen ist. Eine verbindliche Vorgabe zu den Maßen der Stellplätze ergibt sich hieraus allerdings nicht. Diese sind im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung noch konkret abzustimmen. Auch wird eine ausreichende Anzahl an Behindertenparkplätzen errichtet werden. Neben vorzusehendem Stadtmobiliar wie Papierkörben, sollen auch Stellplätze mit entsprechender Ladeinfrastruktur

errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben dies her bzw. berücksichtigen diese Wünsche bereits.

Der Wohnmobilstellplatz, welcher auf dem derzeitigen Gelände des Hundesportvereins errichtet werden soll, wird dringend benötigt, da die Stellplatzkapazität für Wohnmobile im Wohnmobilstellplatz Westhafen deutlich an ihre Grenzen kommt. Auch wenn es bereits seit etwa einem Jahr mit dem Wohnmobilstellplatz am Lüttmoor einen weiteren Wohnmobilstellplatz gibt, ist die Errichtung eines weiteren Wohnmobilstellplatzes, in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt, wichtig, um die Wohnmobile aus der Altstadt fernzuhalten. Aufgrund der historischen Altstadt und der Lage an der Ostsee ist die Hansestadt Wismar für Wohnmobiltouristen ein nachgefragtes Touristenziel geworden. Dies zeigt der Anstieg der Tagesgäste im Jahr 2017 von über 23 % gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Stat. Landesamt M-V). Auf der für den Wohnmobilstellplatz ausgewiesenen Fläche werden ca. 60 Stellplätze entstehen, welche der temporären Unterbringung von Wohnmobilen dienen sollen. Saison- oder Dauercamping sowie eine Zeltplatznutzung sind hingegen unzulässig. Neben den reinen Wohnmobilstellplätzen soll es auf dem Wohnmobilstellplatz ein gewisses Dienstleistungsangebot geben. So wird die Versorgung mit Trinkwasser, die sichere Entsorgung von Schmutzwasser (mit und ohne Chemie), die Bereitstellung von Stromabnahmestellen, W-Lan Hotspot und Ladestationen für E-Mobilität ebenso gewährleistet, wie Sanitäreinrichtungen und Räume für die Rezeption und Platzverwaltung etc.

Erschlossen wird der öffentliche Parkplatz und der Wohnmobilstellplatz über eine neu anzulegende Straßenverkehrsfläche, welche an die Bürgermeister-Haupt-Straße anschließt und ebenfalls die Erschließung für das im Süden des Plangebietes dargestellte Wohngebiet und die LKW-Andienung des Einkaufszentrums darstellt. Sowohl das Wohngebiet, der öffentliche Parkplatz als auch der Wohnmobilstellplatz werden durch eine im Bebauungsplan verbindlich angeordnete, mind. 2,50 m breite Heckenpflanzung mit einem 2,00 m hohen Zaun von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgegrenzt. Wie auch entlang des öffentlichen Parkplatzes wurden im Außenbereich des Wohnmobilstellplatzes Grünflächen dargestellt, auf denen eine mindestens 5,00 m breite Heckenpflanzung vorzusehen ist. Hierdurch wird die „neue Plangebietsgrenze“ zur freien Flur hin eingegrünt. Zusätzlich sollen der Wohnmobilstellplatz und der öffentliche Parkplatz durch die Errichtung eines gemischten Geh- und Radweges, welcher südlich der bestehenden Kleingartenanlage verlaufen soll, an die Schweriner Straße angebunden werden.

Im Zentrum des Geltungsbereiches, auf der ehemaligen Fläche der Hanseatischen Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG - heute e.dis AG), soll auf rund 3,9 ha ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsunternehmen im Erdgeschoss und Dienstleistungsbetrieben oder Beherbergungsbetrieben im Obergeschoss entstehen. Für die Realisierung ist ein architektonisch ansprechender U-förmiger Gebäudekörper mit einem Platz zum Aufenthalt geplant. Im Zentrum dieses Gebäudekomplexes soll eine ausreichend große Parkplatzfläche entstehen, welche über die Schweriner Straße (ausschließlich Kundenverkehr, keine Andienung mit LKW) und die Bürgermeister-Haupt-Straße erschlossen wird. Im Verkehrsgutachten wird prognostiziert, dass der Kundenverkehr zu 75 % über die Schweriner Straße und zu 25 % über die Bürgermeister Haupt Str. erfolgen wird. Hierzu ist die Zufahrt von der südlichen Erschließungsstraße zum Parkplatz zu ermöglichen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nördlich der Kundenzufahrt zum Einkaufszentrum befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Zur Gewährleistung der Beachtung von denkmalschutzrechtlichen Belangen wurden dieses Gebäude und dessen Umgebungsschutzbereich sowie das nördlich angrenzende Gebäude (Schweriner Straße 15) mit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes aufgenommen und als Mischgebiet bzw. gemischte Baufläche festgesetzt / dargestellt. Bereits im Vorentwurf der Bauleitplanung waren diese Grundstücke Teil des räumlichen Geltungsbereiches. Im Vorentwurf war der Bereich des Baudenkmals jedoch noch als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt / dargestellt. Das Denkmalamt der Hansestadt Wismar teilt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung jedoch mit, dass hinsichtlich der vorhandenen Gebäudestruktur als auch der Gebäudekubatur eine Fortsetzung der für das Gebäude prägenden ursprünglichen Nutzung favorisiert wird. Somit sind aus denkmalpflegerischen Gründen nur Nutzungen möglich, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros) nehmen. Diese Nutzungsart entspricht dem Gebietscharakter eines Mischgebietes bzw. einer im Flächennutzungsplan darzustellenden gemischten Baufläche. Dieser kurze Exkurs vom Einkaufszentrum zu dem denkmalgeschützten Gebäude im Mischgebiet ist wesentlich, um die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen im Einkaufszentrum nachvollziehen zu können. So war eine weitere Vorgabe des Denkmalschutzamtes, dass die Gebäude im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die bauliche Höhe des Baudenkmals nicht überschreiten dürfen. Die Gebäudegliederung im Bereich des Einkaufszentrums sieht nun vor, dass die Höhe der baulichen Anlagen in Richtung Westen ansteigen und das im nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Konzept als Gebäude 3 bezeichnete Gebäude den Hochpunkt des Gebietes darstellt. Errichtet werden die Gebäude des Einkaufszentrums allesamt mit einem flachgeneigten Dach und mit einer Klinkerfassade, welche zumindest in den unteren 3,5 m planungsrechtlich und Gebäudeumlaufend festgesetzt wurde.



Abbildung 7: Visualisierungen Gebäudekomplex Einkaufszentrum; Stand: 19. April 2018; Quelle: peko gmbh (Projektentwicklung Komenda; Eppelborn)

Im Südwesten des Geltungsbereiches ist derzeit ein Aldi-Markt angesiedelt. Dieses bereits anthropogen geprägte und baulich beanspruchte Grundstück soll zukünftig als Wohnstandort mit kleineren Mehrfamilienhäusern (maximale Gebäudelänge 15 m) mit gehobenem Anspruch entwickelt werden, weshalb es zu einem Abbruch und einer Verlagerung des Aldi-Marktes in das neue „SO Einkaufszentrum“ kommen soll. Im Vorfeld der Bauleitplanung und im weiteren Verlauf wurden bereits mehrere Gespräche mit dem Grundstücksbesitzer geführt, der sich bereiterklärte, mit der Umstrukturierung seines Baugrundstückes mitzugehen. Hierzu wurde auch ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Größe des Wohngebietes beträgt ca. 10.500 m². Die nachfolgend dargestellten Gebäude innerhalb des Wohngebietes sind keinesfalls als gesetzt anzusehen. Die Darstellung ist eher schematisch zu verstehen und zeigt auf, in welchem Bereich sich die Gebäude befinden dürfen, da die Überbaubarkeit des Wohngebietes aufgrund mehrerer Faktoren eingeschränkt ist. Zum einen ist die Errichtung der Wohngebäude aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur mit einem gewissen Abstand zur Bürgermeister-Haupt-Straße zulässig, zum anderen schließt sich im Nordosten an das Wohngebiet ein Waldgebiet

an. Noch im Vorentwurf der Bauleitplanung sah die Planung vor, dass allgemeine Wohngebiet deutlich in nordöstliche Richtung zu erweitern. Eine Waldumwandlung zwecks Wohnungsbaus konnte – auch nach mehreren Gesprächen mit dem Landesforst M-V – jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da sich die Fläche in den letzten Jahren zu einer Waldfläche nach Waldgesetz MV entwickelt hat. Eine Waldumwandlung zu Gunsten einer Wohnbebauung ist nicht möglich, da laut Forstbehörde Wohnen kein übergeordnetes öffentliches Interesse darstellt. Somit wurde die Fläche des Wohngebietes bis an die mit dem Forstamt festgelegte Waldgrenze zurückgenommen. Die Festlegung der Waldlinie hat jedoch auch einschränkende Auswirkungen auf die Ausnutzung des verbleibenden Anteils des Wohngebietes, denn im Abstand von 30 m – gemessen von der Waldlinie – dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge etc. können in diesem 30 m-Waldabstand allerdings, unter Genehmigung der zuständigen Forstbehörde, zugelassen werden.

Die sich im Wald bereits befindenden Geh- und Radwege wurden in den Bebauungsplan und das städtebauliche Konzept aufgenommen und sind zu erhalten. Eine neue Gehwegeverbindung soll südlich des geplanten Einkaufszentrums verlaufen und den nördlichen Bereich des neuen Wohngebietes und die westlich angrenzenden Sportplätze mit der Wegeverbindung im Drewes Wäldchen verbinden. Südlich des Geh- und Radweges wurden Grünflächen dargestellt, da diese Flächen nicht als Wald anzusehen sind und auch nicht der Baugebietsentwicklung dienen sollen. Vielmehr stellen diese Grünflächen einen Puffer zwischen den zukünftigen Gewerbebauten und der Wohnbebauung dar. Gegebenfalls sind hierfür einzelne Bäume zu roden. Diese Flächeninanspruchnahme für einen neuen Fußweg innerhalb der Grünverbindung ist im öffentlichen Interesse und wurde in die Planung aufgenommen. Der Entwässerungsgraben, welcher auch in diesem Bereich verläuft, ist zu erhalten und wurde in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan entsprechend seiner Zweckbestimmung dargestellt.

Zur Entlastung der bereits stark befahrenen Schweriner Straße soll lediglich die Andienung des Parkplatzes des Einkaufszentrums über die Schweriner Straße erfolgen. Die Erschließung des Wohngebietes, des Wohnmobilstellplatzes, des öffentlichen Parkplatzes sowie die LKW-Andienung der Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig über die Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen. Aber auch zum Einkaufszentrum ist eine Zu- und Abfahrt, über die geplante Verbindungsstraße, welche an die Bürgermeister-Haupt-Straße anschließen wird, möglich. Das Verkehrsgutachten geht von einem Kundenstrom von 75 % von der Schweriner Str. und von 25 % von der Bürgermeister-Hauptstraße aus.

Die bestehenden Verkehrsflächen Schweriner Straße und Bürgermeister-Haupt-Straße sind im Zuge der Gebietsentwicklung auszubauen. Konkret wird hierauf im Kapitel „Verkehrsanlagen“ eingegangen. Die Bushaltestelle „Schweriner Str/Kino“, welche derzeit direkt an der gemischten Baufläche (Schweriner Straße 15) liegt, soll direkt südlich der Zufahrt zum Einkaufszentrum verlegt werden, sodass die Fußwegeverbindung aus dem Drewes Wäldchen eine direkte Anbindung zur Bushaltestelle darstellt. Dies ist in der parallel zur Bauleitplanung laufenden Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.

Auf den Freiflächen des Einkaufszentrums soll auch eine Kinderspielfläche vorgesehen werden. Diese Art der Ausgestaltung der Spielfläche ist mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und

Umwelt Westmecklenburg (StALU) abzustimmen. Hier ist die Frage zu klären, welche Maßnahmen zur Errichtung der Spielfläche ergriffen werden müssen, denn die Bodensanierung wurde für eine gewerbliche Nutzung durchgeführt. Hier ist die Hansestadt Wismar allerdings zuversichtlich eine Lösung zu erzielen, denn die Spielpunkte und Spielflächen müssen nicht zwingend und ausschließlich als offene Spielsandflächen erfolgen. Spielgeräte mit Fallhöhen unter 0,60 m sind auch auf befestigtem Untergrund möglich oder es werden Fallschutzflächen mit normgerechten Fallschutzmatten auf gebundener Tragschicht errichtet. Ein Konflikt mit den Böden kann somit ausgeschlossen werden. Auch wurde auf der Grünfläche südlich des Einkaufszentrums die Möglichkeit einer Spielfläche planungsrechtlich ermöglicht und festsetzt. Eine weiterer ausreichend großer Spielplatz, welcher im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht verortet wird, wird im Wohngebiet entstehen. Die Notwendigkeit zur Errichtung der wohnungsnahmen Spielplatzfläche ergibt sich aus § 8 der Landesbauordnung. Die Errichtung der nördlich des Wohngebietes vorgesehenen Spielfläche auf der öffentlichen Grünfläche entbindet den Grundstückseigentümer des Wohngebietes nicht von der Vorgabe zur Errichtung eines Spielplatzes.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Konzepte des Vorentwurfes und des heutigen Entwurfes abgebildet.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept zum ehemaligen HEVAG Gelände - Stand: Vorentwurf, 30. Juli 2018; ohne Maßstabsangabe. Quelle: peko gmbh (Projektentwicklung Komenda; Eppelborn)



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept zum ehemaligen HEVAG Gelände - Stand: Entwurf, 01. Juli 2021; ohne Maßstabsangabe. Quelle: peko gmbh (Projektentwicklung Komenda; Eppelborn)

4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Erschließungsstraßen „Schweriner Straße“ im Osten sowie „Bürgermeister-Haupt-Straße“ im Süden gesichert. Detaillierte Aussagen zur Erschließungsplanung sind Kapitel 4.1.2 zu entnehmen.

4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Für die Wärmeversorgung der geplanten Gebäude im Sondergebiet Einkaufszentrum soll ein Blockheizkraftwerk (BHKW) sorgen. Für die Abnahme der erzeugten Wärme werden Wärmetauscher in den jeweiligen Hausanschlussräumen installiert. Die Wärme wird von der Mehrheit der Anlieger benötigt. Einige Discounter erzeugen eigenständig Wärme, um diese zu nutzen. Die Stadtwerke der Hansestadt Wismar haben Gasversorgungsanlagen in der Schweriner Straße und in der Bürgermeister-Haupt-Straße anliegen, die für die Versorgung des Gebietes herangezogen werden können.

Für die Trinkwasserversorgung wird ein Ringschluss zwischen der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße bevorzugt. Zusätzlich soll ein „kleiner“ Ringschluss um den Parkplatz des Sondergebietes innerhalb des Gebäudekomplexes ausgehend von der Schweriner Straße ausgebildet werden, um die Versorgungssicherheit aller Gebäude zu sichern. Optional ist ein Anschluss der Wohnbebauung auf dem jetzigen Aldi-Gelände, ausgehend von dieser Leitung aus, möglich. Die Versorgung des geplanten Wohnmobilstellplatzes ist ebenfalls über diesen Leitungsschluss möglich.

Die Stadtwerke Wismar teilten mit, dass für die alleinige Löschwasserversorgung des Gebietes über das Trinkwassernetz keine Garantie gegeben werden kann. Es kann zwar Löschwasser aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden (Grundschutz), jedoch kann die darüber hinaus erforderliche Menge (Objektschutz) nicht zugesichert werden. Die Bauherren sind in der Pflicht, eine eigene Lösung zur Löschwasserbereitstellung zu finden. Vorstellbar ist der Einsatz von trinkwassergespeisten Zisternen oder Trinkwasserteichen. Als weitere Möglichkeit ist eine als Löschwasserreservoir bereitstehende Regenwasserrückhaltung denkbar. Da die Löschwasserversorgung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu konkretisieren ist, trifft der Bebauungsplan hierzu keine weiterführenden Aussagen. Auch die Standorte von Hydranten werden im Bebauungsplan nicht durch Planzeicheneintrag verortet, um der Erschließungsplanung eine gewisse Flexibilität zu geben.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wird im Plangebiet eine Mittelspannungsleitung gelegt, an die alle Anlieger angeschlossen werden können. Die Trafostationen sind von Bäumen freizuhalten, so dass der Kronentraufbereich eines Baumes mindestens 10,00 m vom Trafostandort entfernt ist. Auch für den öffentlichen Parkplatz und den Wohnmobilstellplatz ist eine Stromversorgung wesentlich. Neben der benötigten elektrischen Energie für Beleuchtung und das Gebäude auf dem Wohnmobilstellplatz ist für beide Gebiete auch die Errichtung von ausreichend Parkständen mit Ladesäulen vorgesehen. Werden diese Säulen jetzt noch nicht alle

gestellt, sollte die Infrastruktur trotzdem durch Leerrohre und entsprechende Gestaltung der Stellflächen mit Platz für die Nachrüstung von Ladesäulen vorgehalten werden. Drei Flächen für Versorgungsanlagen wurden standortbezogen und in Abstimmung mit den Stadtwerken festgesetzt. Hier werden Trafostationen entstehen, um die zulässigen Bauvorhaben mit ausreichend elektrischer Energie zu versorgen.

Im Zuge des Ausbaus der Verkehrsknoten wird in der Schweriner Straße die Umlegung diverser Leitungssysteme (Gas, Strom) der Stadtwerke Wismar erforderlich. Es gibt Überlegungen, den öffentlichen Raum hinter dem denkmalgeschützten Gelände an der Schweriner Straße für die neue Trasse der Leitungen zu nutzen. Diese Überlegungen sind im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren und ggf. mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Für alle zu verbauenden Leitungssysteme sollen maßgeblich öffentliche Flächen genutzt werden. Von der Schweriner Straße in Richtung der Kleingärten ist ein Mischwasserkanal im Bestand (EVB), der erneuert werden soll. Der Kanal ist in der zukünftigen Hauptfahrbahn optimal positioniert. Bezüglich des Einbaus der Trinkwasserleitung sind die geforderten Mindestabstände einzuhalten. Idealerweise ist die Trinkwasserleitung im zukünftigen Gehweg zu verlegen.

Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist auszusagen, dass der anstehende Untergrund im Plangebiet nicht für eine Versickerung geeignet ist. Die geplante Entwässerung wurde in Grundzügen mit dem EVB und der Untere Wasserbehörde abgestimmt Ein Entwässerungskonzept wurde im Oktober 2020 erarbeitet, welches der Unteren Wasserbehörde vorgelegt wurde. Die Untere Wasserbehörde stellte die wasserrechtliche Erlaubnis zum geplanten Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser am 10. November 2020 auf Grundlage des vorgelegten Entwässerungskonzeptes in Aussicht. Maßgeblich für die Ableitung von gefasstem Regenwasser ist die zukünftige Einordnung des Gebietes als Trinkwasserschutzzone III B und die damit erforderliche Reinigung des gefassten Regenwassers sowie die Planung des Parkplatzes nach der RiStWag. Darüber hinaus ist die Kapazität der vorhandenen Gräben (Gewässer II. Ordnung) nicht für eine Direktableitung möglich. Die Ableitmenge für den ganzen Geltungsbereich des B-Planes beschränkt sich somit auf 120 l/s*ha. Drei Einleitpunkte in den Graben 21 mit jeweiliger Ableitmenge wurden definiert. Für die gedrosselte Ableitung des gefassten Regenwassers wird die Rückhaltung im Gebiet erforderlich. Nach derzeitigem Planungsstand kann die Rückhaltung nicht über ein offenes Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Zulauf- und Auslaufhöhen lassen die Herstellung einer Einstaulamelle in einem offenen Becken nicht zu. Diese Rückhaltung wird aktuell durch über das Gebiet verteilte Regenwasserkanäle als Betonrohr der Dimension 1.000 mm geplant. Diese Betonrohre sind in der Wartung und Unterhaltung über entsprechende Schächte gut zu reinigen. Alle Stauräume die zur Ableitung des Oberflächengewässers für das Areal der privaten Erschließungsflächen notwendig sind, sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen. Dem Stauraum nachgeschaltet sind dann die Regenwasserbehandlungsanlagen, um der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB gerecht zu werden. Auch diese sind auf den privaten Flächen anzuordnen. Die Kuhweide ist als Polderfläche für gelegentliche Überstauereignisse vorgesehen.

Grundsätzlich kann bei der Ableitung von gefasstem Regenwasser von der Einleitmenge eines „großen Flachlandbaches“ nach Markblatt DWA-M 153 ausgegangen werden. Nach dem Merk-

blatt M153 müsste eine Trennung des gefassten Regenwassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen erfolgen. Somit sind zunächst zwei gesonderte Kanalsystem geplant. Grundsätzlich ist in der Berechnung keine Behandlung des Regenwassers der Grünflächen (schwach verschmutztes Regenwasser, F1 nach M153) erforderlich. Das gefasste Regenwasser der Verkehrsflächen (stark verschmutz, F6 nach M153) muss vor der Einleitung in die Vorflut behandelt werden. Nach M153 ist eine derartige Durchmischung von Regenwasser mit stark abweichenden Schmutzfrachten zu vermeiden. Im öffentlichen Bereich soll die Fassung des Regenwassers (Dach und Verkehr) jedoch in einem Kanal bzw. Sammelraum erfolgen und läuft somit auch insgesamt der Reinigungsstufe zu.

Für die Beantragung des Wasserrechts ist auch der „Fachbeitrag Wasser“ für die „Einhaltung der Bewirtschaftungsziele“ der berichtspflichtigen Gewässer vorzulegen. Dies jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes.

Im Erschließungsgebiet sind in Zusammenhang mit der Baufreimachung Sanierungs- und Tiefbaumaßnahmen geplant. Bisher unbekannte Leitungskanäle mit unbekanntem Verlauf durch das Erschließungsgebiet, für die ein öffentliches Interesse besteht, sind bei Antreffen während der Beräumung umzulegen. Werden durch die Baufeldfreimachung bzw. werden in Zusammenhang mit den nachfolgenden Baumaßnahmen unwissentlich diese Leitungen beschädigt oder angetroffen, ist eine Planung sowie die Umlegung zur Aufrechterhaltung der Vorflut durchzuführen. Alle anfallenden Kosten trägt der Erschließungsträger. Diese Planungen und Umlegungen sind zwingend mit der Hansestadt Wismar und der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Werden durch die Erschließungsmaßnahmen Fließwege zur Ableitung von Oberflächenwasser gestört bzw. unterbrochen, sind diese durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Die Kosten hierfür trägt der Erschließungsträger. Diese baulichen Maßnahmen sind mit der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Die Schmutzwasserkanäle sind für das gesamte Plangebiet neu zu verlegen und an die Schweriner Straße bzw. die Bürgermeister- Haupt-Straße anzubinden. Das südlich gelegene Abwasserpumpwerk auf dem jetzigen Gelände des Aldi-Marktes entspricht nicht dem geforderten Standard des EVB und kann für die zukünftige Schmutzwasserentsorgung nicht herangezogen werden. Die Anlage wird derzeit privat betrieben und muss bei Erfordernis erneuert werden. Der Standard des EVB ist bei der Errichtung der Abwasserpumpwerke einzuhalten. Dazu gehören Freiflächen vor den Anlagen, um die Wartung- und Instandhaltung mittels Betriebsfahrzeugen zu ermöglichen, Umzäunung der Anlagen, etc. In der Schweriner Straße sind zwei Leitungen DN 200 für Schmutzwasser im Bestand. Eine Mischwasserleitung (DN 450/300) führt nördlich entlang des Steinmetzbetriebes (Schweriner Straße 15, festgesetztes MI 1) mit Anschluss im Bereich der Kleingärten. Diese Haupttransportleitung muss im Bestand bleiben, soll aber im Zuge der Maßnahme im Bereich des Bebauungsplanes in größerer Dimension ersetzt werden. Die Befahrungsdokumentation der Anlagen wurde dem beauftragten Ingenieurbüro Möller aus Grevesmühlen übergeben. Grundsätzlich ist es wünschenswert, den Abtransport des Schmutzwassers im Freigefälle zu realisieren.

Alle weiteren Leistungsbestände auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind wie private Leistungssysteme zu behandeln und sind ggf. auszubauen, da diese nicht mehr in Betrieb sind und nicht mehr zugeordnet werden können.

4.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ erfolgt zum einen für den Besucherverkehr, welcher den geplanten Parkplatz nutzen wird, gem. Prognose des Verkehrsgutachters zu 75 % über die Schweriner Straße und zu 25 % über die der Bürgermeister-Haupt-Straße, zum anderen für die LKW-Andienung ausschließlich über die Bürgermeister-Haupt-Straße. Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Angestellten des Sondergebiets wurde im Bebauungsplan festgesetzt, wodurch die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums gesichert wird. Die dargestellte gemischte Baufläche wird mittels KFZ-Verkehr zukünftig nicht mehr, bzw. nur noch bedingt direkt über die Schweriner Straße, sondern über die neue Zufahrt des Einkaufszentrums erschlossen. Diese Maßnahme ist der Umbaumaßnahme an der Schweriner Straße geschuldet, die eine unmittelbare Erschließung der gemischten Baufläche zukünftig – mit Ausnahme der nördlichen Zufahrt zum Baugrundstück Schweriner Straße 15 nicht - mehr zulässt. Insbesondere die Erschließung des nördlichen Grundstücks Schweriner Straße 15 wurde jedoch mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Die Erschließung der Wohnbauflächen, des Sonstigen Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ sowie des „SO öffentlicher Parkplatz“ erfolgt, wie bereits in Kapitel „Städtebaulichen Konzept“ beschrieben, über die Bürgermeister-Haupt-Straße. Zur internen Erschließung beider Gebiete werden zusätzliche Erschließungsflächen notwendig, auf die in der Begründung zum Bebauungsplan näher eingegangen wird. In der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Verkehrsfläche nicht dargestellt, da im Flächennutzungsplan nur die übergeordneten Verkehrsflächen darzustellen sind. Der Bereich der späteren Erschließungsstraße wurde der Wohnbaufläche und dem SO Einkaufszentrum zugeschlagen.

Für die Gewährleistung des fließenden Verkehres in der Bürgermeister-Haupt-Straße wird die Errichtung von Abbiegespuren und ein Umbau des Straßenquerschnitts notwendig. Hierfür, sowie für weitere Maßnahmen, wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Details hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Plangebiet ist zudem gut an das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Im Süden des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Dreweswäldchen“, von hier fahren drei unterschiedliche Buslinien ab, welche zum Beispiel die Innenstadt der Hansestadt Wismar sowie auch den Zentralen Omnibus Bahnhof (ZOB) anfahren.

Im Nordosten des Plangebietes, direkt an der gemischten Baufläche befindet sich zudem noch die Haltestelle „Schweriner Str/Kino“, welche von sieben unterschiedlichen Buslinien bedient wird und im Zuge der Erschließungsmaßnahme geringfügig verlegt werden soll. Hierunter fallen auch Buslinien, welche die umliegenden Gemeinden anfahren, wie zum Beispiel die Gemeinde „Dorf Mecklenburg“, „Metelsdorf“, „Bad Kleinen“ und auch die Stadt Schwerin.

Somit ist das Plangebiet bereits gut an den regionalen ÖPNV sowie über Umstieg an den überregionalen Schienenpersonennahverkehr angeschlossen.

4.2 Umweltschützende Belange

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere durch die geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen und Rodung von Gehölzen zu erwarten.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte im Rahmen des Umweltberichts, welcher als gemeinsamer Bericht für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 und die vorliegende 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet wurde. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Auf die Unterlagen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

4.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotoptypenkartierung erfolgte 2018 durch das beauftragte Fachbüro IUS Institut für Umweltstudien; Weibel & Ness GmbH nach Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Basierend auf dem Kartenmaterial des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 1991) und eigener terrestrischer Kartierung wurden die vorkommenden Biotoptypen abgegrenzt. Zusätzlich zu den Kartierungen im damals bekannten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle Biotope im Umkreis von 50 m und 200 m auf der Grundlage aktueller Luftbilder zugeordnet und abgegrenzt, um auch mittelbare Auswirkungen des geplanten Vorhabens beurteilen zu können (LUNG M-V 2018).

Pflanzenarten, die nach der Roten Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns (Voigtländer & Henker 2005) oder der Roten Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands (Ludwig & Schnittler 1996) in ihrem Bestand bedroht sind, wurden nicht erfasst. Außerdem wurden besonders oder streng geschützte Arten nach BNatSchG bzw. BArtSchV, FFH-RL und EG-Artenschutzverordnung berücksichtigt.

Die Freiflächen des ehemaligen HEVAG-Firmengeländes werden großflächig von Ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) eingenommen. Eingestreut sind immer wieder die Grundplatten abgerissener Bauten (OI). Sukzessionsbedingt werden sie allmählich von Ruderalfluren besiedelt. Der Gehölzbestand innerhalb des alten Industrieareals ist sehr heterogen. Neben angepflanzten Ziergehölzen und Obstbäumen sind auch zahlreiche spontan aufgekommene Gehölze unterschiedlichen Alters vorhanden. Sie wurden als Einzelgehölze, kleine Baumgruppen und Ruderalgebüsche ausgewiesen (BB, BBA, BBJ, BLR). Zum Baumbestand gehören neben standortheimischen Gehölzen (z.B. Gemeine Esche, Hänge-Birke, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Haselnuss) auch standortfremde Gehölze (z.B. Gemeine Kiefer und Gemeine Fichte), Ziergehölze (Lebensbaum und Rosskastanie) und Obstbäume (Apfel, Walnuss).

<u>Geschützte Biotope</u>

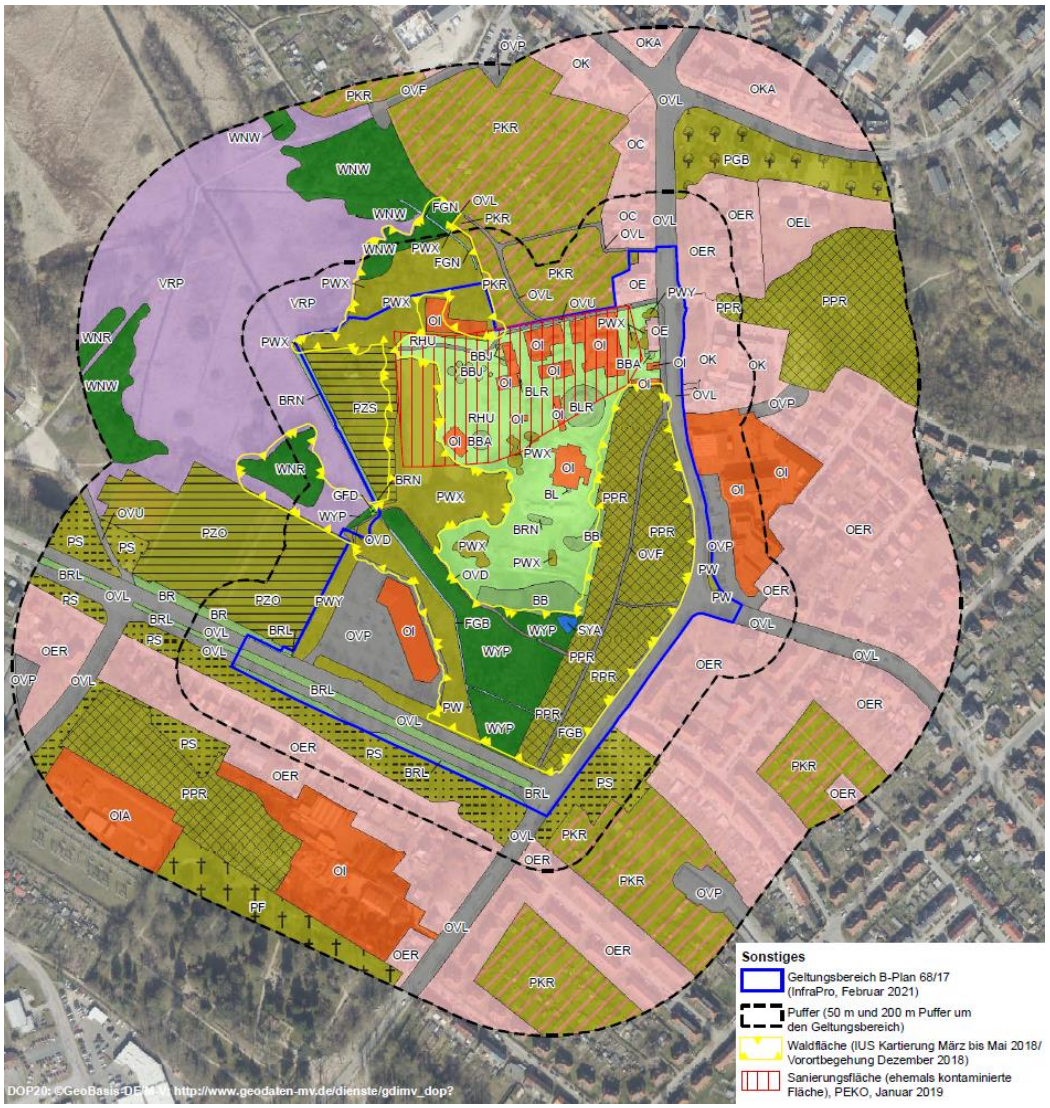
Nordwestlich an den Geltungsbereich grenzt das Feuchtbiotop „Kuhweide“ an, welches nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Dieses geschützte Biotop wird nicht durch das aktuelle Vor-

haben beeinträchtigt. Die bestehenden Gehölze an der Grenze des Biotops zum Geltungsbereich westlich des geplanten Parkplatzes bleiben erhalten und werden insbesondere durch eine Heckenpflanzungen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes geschützt. Durch die genannten Pflanzmaßnahmen, welche im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wurden, entsteht ein Puffer zwischen dem Feuchtbiotop „Kuhweide“ und dem geplanten öffentlichen Parkplatz bzw. dem Wohnmobilstellplatz. Durch die Pflanzungen entstehen außerdem neue Habitate für Vögel.

Durch Optimierung der Standorte für die gewerbliche bzw. die Wohnungsnutzung können Beeinträchtigungen geschützter Biotope über das in städtischem Umfeld bereits vorhandene Maß hinaus vermieden werden. Bezogen auf den Lärm ist eine entsprechende Kontingentierung vorgesehen, die erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit ausschließt.

Geschützte Arten

Es wurden keine Pflanzen aus der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen Deutschlands (Ludwig & Schnittler 1996) sowie der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (Voigtländer & Henker 2005) nachgewiesen. Auf den Untersuchungsflächen wurden keine Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie oder besonders oder streng geschützten Arten nach BArtSchV nachgewiesen.



Anlage 1: Biotoptypentypenkarte

Legende Biotoptypen

(Gemäß Kartieranleitung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 2013)

Symbol	Signatur	Code	Biotop
	W	**1**	**Wälder**
	WNR	1.1.2	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte
	WNW	1.1.6	Baumweiden-Sumpfwald
	WYP	1.11.1	Hybridpappelbestand
	B	**2**	**Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**
	BL	2.1	Gebüsch frischer bis trockener Standorte
	BLR	2.1.4	Ruderalgebüsch
	BR	2.6	Baumreihe
	BRL	2.6.3	Lückige Baumreihe
	BRN	2.6.6	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe
	BB	2.7	Einzelbaum und Baumgruppe
	BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum
	BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum
	F	**4**	**Fließgewässer**
	FGN	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
	FGB	4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung
	S	**5**	**Stehende Gewässer**
	SYA	5.6.6	Naturfernes Abgrabungsgewässer
	V	**6**	**Waldfreie Biotope der Ifer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe**
	VRP	6.2.1	Schilfröhricht
	G	**9**	**Grünland und Grünlandbrachen**
	GFD	9.1.7	Sonstiges Feuchtgrünland
	R	**10**	**Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen**
	RHU	10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener
	P	**13**	**Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
	PW	13.1	Gehölzfläche des Siedlungsbereiches
	PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
	PWY	13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten
	PS	13.10	Sonstige Grünanlage
	PPR	13.4.1	Strukturreiche, ältere Parkanlage
	PF	13.5	Friedhof
	PKR	13.7.1	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage
	PGB	13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen
	PZO	13.9.1	Sportplatz
	PZS	13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage
	O	**14**	**Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**
	OK	14.1	Kerngebiet
	OKA	14.1.1	Altstadt
	OC	14.2	Block- und Zeilenbebauung
	OE	14.4	Einzel- und Reihenhausbebauung
	OEL	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet
	OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet
	OVD	14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg
	OVF	14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg
	OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
	OVL	14.7.5	Straße
	OVP	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche
	OI	14.8	Industrie- und Gewerbefläche
	OIA	14.8.1	Industrielle Anlage

Quelle:
- IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Ergänzung November 2018

Dargestellte Abgrenzungen sind lagemäßig nicht eingemessen.

N

0 50 100 150 m

IUS Weibel & Ness
Stand: Januar 2020

Abbildung 10: Biotoptypen (Quelle: IUS Weibel & Ness)

4.2.2 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen einer Begehung mit Vertretern der Umweltbehörden der Hansestadt Wismar am 15.03.2018 festgelegt. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans dargelegt (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben.

Anschließend wird ein kurzer Überblick über die Ergebnisse der Umweltprüfung gegeben. Die nachfolgenden Textpassagen geben keineswegs den kompletten Inhalt des Umweltberichtes wieder und stellen auch nicht alle Untersuchungsergebnisse dar. Hierzu wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Nördlich der Stadt liegen das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302) mit einer Fläche von ca. 23.800 ha und das Vogelschutzgebiet SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) mit einer Größe von ca. 42.500 ha. Das Vogelschutzgebiet überlagert sowohl das FFH-Gebiet als auch das ca. 4 km von der Stadt entfernte NSG "Insel Walfisch" (MV_NSG_140).

Südöstlich an die Stadt Wismar angrenzend liegt das Naturschutzgebiet (NSG) "Teichgebiet Wismar-Kluß". Südwestlich, ca. 4 km von Wismar entfernt, befindet sich das ca. 720 ha große FFH-Gebiet "Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg" (DE 2134-301).

Direkt südlich der Stadt liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wallensteingraben" (MV_LSG_056) mit einer Fläche von ca. 1.800 ha.

Innerhalb der genannten Schutzgebiete gelten bestimmte Schutzziele zur Erhaltung und Förderung geschützter Arten bzw. Artengruppen. Da sich das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten befindet, werden auch die dort geschützten Arten bzw. Artengruppen nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Standort in weiten Teilen um eine Industriebrache mit hohem Versiegelungsgrad und sanierungsbedürftigen Altlasten handelt, sind die Umweltauswirkungen hauptsächlich auf die Beseitigung von Vegetation auf Sekundärstandorten beschränkt. Bei der betroffenen Vegetation handelt es überwiegend um Ruderalvegetation sowie Gehölzvegetation auf Sekundärstandorten. Durch entsprechende Auflagen können Auswirkungen auf streng geschützte Arten der Fauna vermieden werden. Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzbeitrages wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich von festgesetzten Wasserschutzgebieten und ist auch nicht mit Belastungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern verbunden. Durch die Sanierung der im Boden befindlichen Altlasten wird / wurde das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers im Vergleich zur Null-Variante verringert.

Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und die angrenzende Bebauung und Flächennutzung nach den Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde so optimiert, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ausgeschlossen ist.

Als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben lediglich die nach HZE 2018 ermittelten Eingriffe. Diese werden durch Maßnahmen auf der Fläche (Gestaltungsmaßnahmen) verringert, und im Plangebiet zum Teil kompensiert bzw. durch externe Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern bzw. der Forstbehörde MV kompensiert.

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

4.2.3 Artenschutz

Durch den Bau, den Betrieb und die Anlage der im Bebauungsplangebiet planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungsflächen kann es zu Handlungen kommen, die bei Tieren und Pflanzen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auslösen können. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- 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 (Nr. 1),
- 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 (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Zur Überprüfung der Bestandssituation wurden daher im Jahr 2018 Erfassungen der artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen im geplanten Eingriffsbereich durch das beauftragte Fachbüro IUS durchgeführt. Der Artenschutzbericht wird dem Bebauungsplan Nr. 68/17 als Anlage beiliegen und die Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

Die Inhalte des vorliegenden Artenschutzbeitrages sind:

- artenschutzrechtliche Relevanzprüfung,
- Artspezifische Dokumentation der lokalen Populationen der relevanten Arten und ihrer Lebensräume,
- Ermittlung potenzieller Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG,
- Ermittlung und Konzeption von Maßnahmen, durch deren rechtzeitige Realisierung die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden („CEF-Maßnahmen“) und damit gemäß § 44 (5) BNatSchG das tatsächliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen wird.

Für die mit der Planung zusammenhängende artenschutzrechtliche Prüfung sind die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie relevant. Folgende artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen oder Arten wurden auf ein Vorkommen überprüft und Erfassungen entsprechend der einschlägigen Methodenstandards durchgeführt:

- Fledermäuse,
- Europäische Vogelarten,
- Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie,
- Reptilien des Anhang IV der FFH-Richtlinie und
- Wirbellose des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Im Verlauf der Untersuchungen 2018 wurden im Untersuchungsgebiet fünf Fledermausarten sicher nachgewiesen. Für weitere drei Arten besteht ein potenzielles Vorkommen. Es wurden keine Quartiere im Plangebiet festgestellt. Die vorkommenden Fledermausarten nutzen das im Geltungsbereich liegende Drewes Wäldchen sowie das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Feuchtbiotop „Kuhweide“ als allgemeines Jagdhabitat.

Durch den Erhalt des Drewes Wäldchens, die Anpassung des Beleuchtungskonzeptes sowie die erneute Überprüfung von baubedingt zu fällenden Bäumen, welche aktuell erhalten bleiben sollen auf eine Nutzung durch Fledermäuse (eventuell Anbringen von Fledermauskästen), können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Fledermäuse erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den faunistischen Erfassungen 2018 insgesamt 42 Vogelarten als Brutnachweis, Brutverdacht, Nahrungsgast oder Durchzügler nachgewiesen werden.

Bei den aktuellen Erfassungen wurden insgesamt 14 Arten als Brutverdacht erfasst. Die übrigen 28 Arten wurden als Nahrungsgast oder Durchzügler kartiert.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete und ungefährdete Arten, die für Siedlungen charakteristisch sind. Hierzu gehören z.B. Amsel, Hausrotschwanz und Kohlmeise.

Im Bebauungsplan werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, welche die Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit, den Erhalt des Drewes Wäldchens, die Vermeidung des Ausleuchtens von angrenzenden Gehölzbereichen sowie das Anbringen von Nistkästen für die Kohlmeise vorsehen.

Die übrigen Artengruppen (Amphibien, Reptilien und Wirbellose) werden durch das geplant Vorhaben nicht beeinträchtigt.

4.2.4 Waldflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung und daran angrenzend liegt eine Waldfläche, die sowohl die parkartigen Strukturen des Drewes Wäldchens als auch daran angrenzende Gehölzbestände umfasst. Die Abgrenzung der Waldfläche erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Insgesamt sind von dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5,58 ha Fläche als Wald einzustufen, wobei der überwiegende Teil der bestehenden Waldfläche auch im Bebauungsplan als Wald festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert wird. (Drewes Wäldchen) Darüber hinaus wird aufgrund von Sukzessionsprozessen eine bisher als „Flächen für Landwirtschaft“ festgesetzte Fläche als neue Waldfläche zwischen dem Drewes Wäldchen und dem Wohngebiet ausgewiesen.

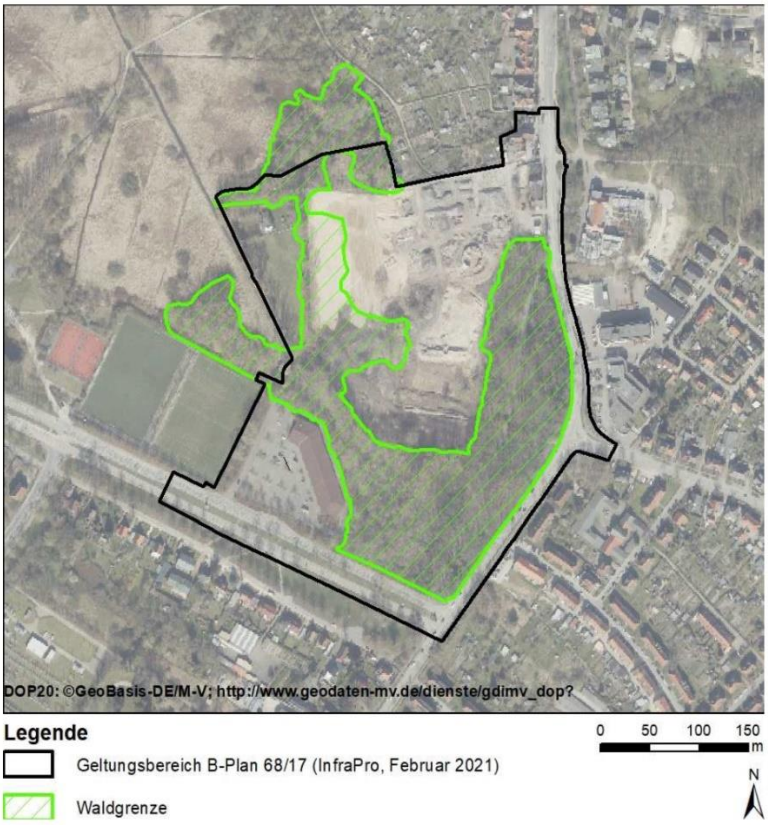


Abbildung 11: Waldfläche innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan; IUS Weibel & Ness

Insbesondere das „Drewes Wäldchen“, welches sich entlang der Schweriner Straße in Nord-Süd-Verlauf erstreckt und an das vorgesehene Sondergebiet des Einkaufszentrums anschließt sollte von Anfang an auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Allerdings

sah die Planung im Stadium des Vorentwurfes noch vor, die Wohnbaufläche, welche nun auf dem Grundstück des bestehenden Aldi-Marktes verwirklicht werden soll, in Richtung Nordosten zu erweitern. Die Stadt stufte diesen mit Gehölzen stark bewachsenen Bereich als „Aufwuchs“, jedoch nicht als Waldfläche ein. Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar da. Wie bereits im ISEK der Hansestadt dargestellt und in Kap. 2.6 wiedergegeben, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Für das HEVAG-Gelände sind gem. ISEK 90 neue Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und Nähe zur Altstadt drängt sich eine Wohngebietsentwicklung im Plangebiet auf.

Der Landesforst M-V teilte in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung jedoch mit, dass es sich bei dieser Fläche um Wald handelt und eine Waldumwandlung zum Zwecke der Errichtung von Wohnbebauung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Auch weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen, Baugebiete oder Verkehrsflächen tangieren das bestehende Waldgebiet. So auch das vorgesehene SO „Einkaufszentrum“. Betroffen ist hier im Wesentlichen der westliche Bereich des Sondergebietes. Da die Böden in diesem Bereich aufgrund der Vornutzung als Gaswerk jedoch stark kontaminiert waren und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) hierfür die Sanierung der Böden anordnete, konnte die Landesforstbehörde eine Genehmigung auf Waldumwandlung in Aussicht stellen. Auch wenn die östliche Grenze des Sondergebietes Einkaufszentrum die festgelegte Waldgrenze nicht überschreitet, hat der Wald an dieser Stelle dennoch Auswirkungen auf die Entwicklung des Sondergebietes. Denn nach § 20 Landeswaldgesetz ist zu beachten, dass zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten ist. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Ebenfalls liegen Teile des im Norden des Plangebietes dargestellten SO „Öffentlicher Parkplatz“ und die Planstraße (im Flächennutzungsplan der Wohnbaufläche und dem SO Einkaufszentrum zugeschlagen) und der Nordwestliche Bereich der Grünflächen im Waldbereich. Für diese Bereiche konnte eine Waldumwandlung jedoch in Aussicht gestellt werden, da die Hansestadt Wismar das öffentliche Interesse glaubhaft bekundete. Auch konnte zwischen der Hansestadt Wismar und der Forstbehörde Einigkeit darüber erzielt werden, dass die Waldgrenze zur Wohnbaufläche hin fortan der Entwässerungsgraben als natürlich-strukturelle Grenze darstellt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Waldumwandlungsfläche auf.

Zur Kompensation der Waldumwandlung, welches einen Ausgleich von insgesamt 49.708 Ökopunkten notwendig macht, wurde mit der Forstbehörde ein entsprechender Vertrag geschlossen. (s. Reservierung vom 11.06.2020) Die Ökopunkte werden aus diversen, anerkannten Waldflächenkompensationspools Schlemmin (Nr. 35), Ahrenshagen (Nr. 50) und Gnewitz 2 (Nr. 66) verwendet.

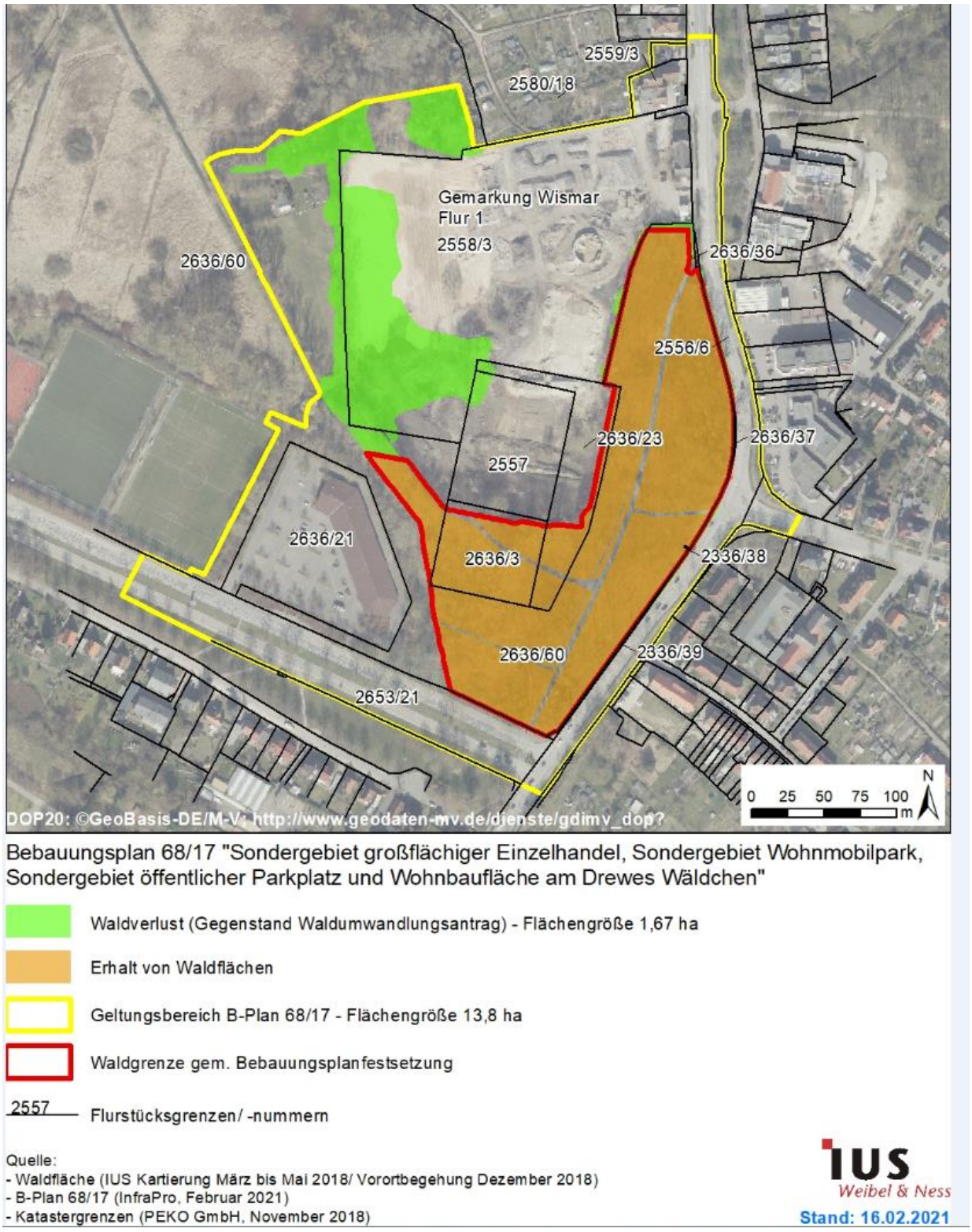


Abbildung 12: Grundlage des Antrages auf Waldumwandlung; IUS Weibel & Ness



Bebauungsplan 68/17 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche am Drewes Wäldchen"

Erhalt von Waldflächen

Geltungsbereich B-Plan 68/17

Quelle:
- Waldfläche (IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Vorortbegehung Dezember 2018)
- B-Plan 68/17 (InfraPro, April 2020)

IUS Weibel & Ness

Abbildung 13: Verbleibende Waldfläche; IUS Weibel & Ness

4.2.5 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

4.2.6 Altlasten

Gemäß § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung von Belastungen gilt hierbei das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Geht die Hansestadt Wismar als Plangeberin etwaigen Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadenersatz.

Für den Bereich des ehemaligen HEVAG-Geländes wurden bereits mehrere Altlastengutachten erstellt. Die Altlastensituation wurde bestätigt. Um die Planung als Gewerbestandort (Einkaufszentrum) umsetzen zu können, mussten die belasteten Böden saniert werden. Der Umriss des kontaminierten Bodenbereichs wurde im Planteil zum Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt des offengelegten Entwurfes als Sanierungsgebiet gekennzeichnet, da eine Sanierung noch nicht erfolgt war. Für den betroffenen Bereich wurde im Februar 2019 eine Sanierungsanordnung durch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU Westmecklenburg) erlassen. Zur Durchführung der Sanierungsarbeiten wurde die Wittfeld GmbH mit allen Tiefbautätigkeiten betraut. Der Firma upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH oblag hierbei die gutachterliche Betreuung zur Altlastensanierung bzw. zum Bodenmanagement unter Berücksichtigung der angeordneten Sanierungsziele. Entsprechend dem Sanierungsplan der Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald wurde die Vorzugsvariante des off-site-Verfahrens zur Sanierung verfolgt. Im Zuge eines Bodenaushubs innerhalb der grenzwertüberschreitenden Bereiche und dem anschließenden Ausgleich des Volumendefizites mit schadstofffreiem Liefermaterial wurde eine Sanierung des Standortes herbeigeführt. Die belasteten Bodenchargen kamen dabei entweder einer Behandlung oder einer Entsorgung durch verschiedene Nachunternehmer zu. Zur Realisierung der Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde großflächig ein unbelasteter Sand (Z 0 gemäß LAGA) verwendet und entsprechend der Mindestvorgabe gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV Anh. 1, Tab. 1) in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufgetragen. Ein Kontaktbereich für eine orale und dermale Schadstoffaufnahme ist damit nicht vorhanden.

Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die Sanierungszielwerte gemäß der Sanierungsplanung vom 29.08.2016 (URST-Gutachten) erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert anerkannt. Der bereits sanierte Bereich wurde in der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet. Der abschließende Bericht der Bodensanierung wird als Anlage zur Bauleitplanung geführt.

Die Altlastendetailuntersuchungen wurden allesamt auf das Grundstück des ehemaligen HEVAG Gaswerks begrenzt. Die ermittelten Schadstoffgehalte lassen jedoch vermuten, dass die Kontaminationen über die nördliche (geplanter öffentlicher Parkplatz) und evtl. auch über die

westliche Grundstücksgrenze (geplanter Wohnmobilstellplatz) hinaus gehen. Aus diesem Grunde wurde auf den Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes jeweils ein Planzeichen mit der Bedeutung „Altlastenverdachtsfläche“ platziert. Im Bebauungsplan wurden die Gebiete ebenfalls als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Im Textteil zum Bebauungsplan wurde zusätzlich geregelt, dass Bodenarbeiten in diesen Bereichen nur dann zulässig sind, wenn zuvor orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreinigungen beseitigt wurden. Unter Analyse der vorzufindenden Böden und Abstimmung der Ergebnisse mit dem StALU lässt sich jedoch mit den Ergebnissen umgehen und die Flächen können für die beabsichtigte Nutzung vorbereitet werden. Eine Entwicklung der Flächen ist somit – unter Beachtung der im Bebauungsplan benannten Maßnahmen – möglich.

In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO „Einkaufszentrum“ und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen auf, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbaufläche, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zur Bauleitplanung zu der Wohnbaufläche jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb wurde im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB auch die Wohnbaufläche als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind dann gem. Textteil zum Bebauungsplan auch hier erst zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden.

Grundsätzlich gilt: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.2.7 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Innerhalb des Plangeltungsbereiches, direkt an der Schweriner Straße, befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Schweriner Straße 17), welches das frühere Verwaltungsgebäude des ehemaligen Gaswerkes der Hanseatischen Energieversorgungsaktiengesellschaft (heute:

e.dis AG) darstellt. Das Baudenkmal Schweriner Straße 17 ist in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet, dessen Schutzstatus sich aus dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ableitet.

Gemäß § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind bei allen öffentlichen Planungen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz verpflichtet Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen, die Denkmale im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht Instand zu setzen, zu erhalten und zu pflegen.

Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz sind auch Maßnahmen im Umgebungsschutzbereich von Denkmalen genehmigungspflichtig.

Das Gebäude Schweriner Straße 17 ist in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts einzuordnen und zählt als eines der ältesten Bauten entlang der Schweriner Straße. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen singulären Bau, was durch die aufwändig gestalteten Fassaden bekräftigt wird. Eine Fassadenzeichnung aus dem Jahre 1908 zeigt bereits den heute bestehenden symmetrischen Bau des Gebäudes. Außer einer Veranda im Norden gibt es nur sehr untergeordnete Anbauten. Die restliche Fläche des Umgebungsschutzbereiches ist frei von Bebauung.

Ende 2013 bis Sommer 2014 wurden alle Gebäude, bis auf das denkmalgeschützte Gebäude, des ehemaligen Gaswerkes auf der Fläche abgebrochen. Seit Aufgabe des Standortes ist dieses Gebäude allerdings auch ungenutzt und durch Leerstand gekennzeichnet.

Das Nutzungskonzept des Investors sieht vor, dieses denkmalgeschützte Gebäude auch weiterhin zu erhalten, zu sanieren und in die weiteren Planungen mit einzubeziehen. Der Grundstücksbereich wird im Flächennutzungsplan fortan als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist gewährleistet, dass die historische Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) des Baudenkmals wieder aufgenommen bzw. nicht zweckentfremdet wird. Im Bebauungsplan werden konkrete Festsetzungen getroffen, welche Nutzungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches zukünftig zulässig sein werden. Zudem wird es zur Sanierung des Baudenkmals noch vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan einen städtebaulichen Vertrag geben, in welchen u.a. Fristen zur Sanierung geregelt werden. Jegliche bauliche Veränderung am Baudenkmal und dessen Freibereich bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Dies wird im Bebauungsplan explizit benannt.

Bodendenkmäler

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Bauherr ist daher verantwortlich, die beauftragten Firmen und alle weiteren Personen, die direkt am Baugeschehen beteiligt sind, darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies 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 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.2.8 Immissionsschutz

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes konnten immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Um dem Belang des Immissionsschutzes gerecht zu werden, wurde das Fachbüro Werner & Balci GmbH Beratende Ingenieure aus Esslingen für eine schalltechnische Immissionsprognose beauftragt. Das Gutachten von Mai 2021 liegt der verbindlichen Bauleitplanung als Anlage bei und in den Bebauungsplan wurden verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ist die Entwicklung der Wohnbaufläche möglich. Da sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch keine Auswirkungen auf die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ergeben, muss an dieser Stelle nicht weiter auf die Belange des Immissionsschutzes eingegangen werden. Auf die Konkretisierung des Immissionsschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung wird hingewiesen.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft ein offener Vorflutgraben (Graben 21; in untenstehender Abbildung für den Planbereich in roter Farbe hervorgehoben), welcher im Nordosten der Wohnbaufläche verläuft und zugleich die Grenze zum Wald darstellt. Dieser Vorflutgraben (Gewässer II. Ordnung) wird bei der Planung berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass Teilbereiche des Plangebietes in diesen entwässern werden. Eine Überbauung des Gewässers ist im Bereich der anzulegenden internen Erschließungsstraße notwendig. Vorgesehen ist, die Achse des Gewässers an Ort und Stelle zu verrohren. Die Trasse des Gewässers wird demnach nicht verändert. Zur Umsetzung der Maßnahme muss ein etwa 36 m langes Element (Durchlass Typ Wellenstahlprofil) unter der Fahrbahn verbaut werden. Diese Möglichkeit wurde im September 2020 mit der Unteren Wasserbehörde kommuniziert. Die Untere Wasserbehörde teilte mit, dass es sich bei der Maßnahme um eine Anlage am / im Gewässer (Verrohrung / Durchlass) gem. § 82 LWaG handelt und das aufgrund der Länge des Durchlasses eine gesonderte Anzeigepflicht gem. § 82 Abs. 1 LWaG erforderlich wird. Auf ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, wie Planfeststellung, kann verzichtet werden. Dies wurde in einem Abstimmungsgespräch mit der Anregungsträgerin am 15.09.2020 besprochen und in einem Ergebnisprotokoll festgehalten.

Der beidseitige 5,00 m breite Gewässerrandstreifen liegt außerhalb von festgesetzten Baugebieten, innerhalb der Grünflächen und Waldfläche und wird somit nicht von Baumaßnahmen tangiert. Allerdings verläuft das Gewässer (Graben 21) auch parallel des festgesetzten SO „Wohnmobilstellplatz“. Auch in diesem Bereich des Gewässerrandstreifens wird kein Baugebiet bzw. keine Baufläche ausgewiesen und die Fläche ist als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzte hier jedoch eine private Grünfläche mit Anordnung einer eine Heckenpflanzung fest, um den neuen „Ortsrand“ einzugrünen. Durch die vorgeschriebene Heckenpflanzung wäre die Gewässerunterhaltung von der östlichen Seite des Gewässers zukünftig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wurde im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB der bisherige Gewässerrandstreifen erhalten und die private Grünfläche inkl. Angeordneter Heckenpflanzung um etwa 3,50 m nach Osten verlegt. Der 3,50 m Puffen zwischen Geltungsbereichsgrenze und privater Grünfläche wurde im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies ging zu Lasten der Fläche des Wohnmobilstellplatzes. Für die Festsetzung der Heckenpflanzung wurde die Lage des heutigen Zaunes des ehemaligen Hundeübungsplatzes aufgegriffen. Somit bleibt die gesamte Gewässerböschung frei von Heckenpflanzungen und lediglich die auch bislang beanspruchte Fläche wird einer Nachnutzung zugeführt. Eine beidseitige Gewässerbewirtschaftung wurde ermöglicht. Für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dies zur Konsequenz, dass von der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine 8,50 m breite Grünfläche dargestellt wird. Auf eine Differenzierung zwischen privater und öffentlicher Grünfläche wird in den Darstellungen von Flächennutzungsplänen verzichtet.

Nördlich an der Schweriner Straße verläuft im Bereich der gemischten Baufläche das Gewässer Volkshausgraben. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung, das in diesem Bereich (Flurstück 2559/3) verrohrt ist. Die Planung bringt jedoch keine erkennbar negativen Auswirkungen auf den Volkshausgraben mit sich. Dennoch wurde der verrohrte Gewässerabschnitt nachrichtlich in die Planzeichnung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Von einer Darstellung als Wasserfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB wurde abgesehen, da das Gewässer keine eigene Parzelle durchfließet und die exakte Lagebestimmung deshalb nicht möglich ist.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und wird durch eine Überflutungsfläche für ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignis (200-jährliches Ereignis ohne Berücksichtigung der Wirkung von Hochwasserschutzeinrichtungen) überlagert. Der betroffene Bereich wurde in der Planzeichnung durch Planzeicheneintrag gekennzeichnet.

Aufgrund der Lage in diesem Hochwasser-Risikogebiet sind bei der Errichtung von jeglichen Anlagen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Aus diesem Grund sollten bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise errichtet werden. Das Risiko einer Überflutung ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Die Stadt und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Im Bebauungsplan wurde aus Gründen des Hochwasserschutzes festgesetzt, ab welcher Höhe die Fußböden der Gebäude errichtet werden dürfen. So wurde für das Allgemeine Wohngebiet und die Mischgebiete z.B. festgesetzt, dass Wohnräume

erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Räume und Gebäude im Sondergebiet sind hingegen ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Die Bodenplatte des bestehenden Aldi-Marktes liegt bei ca. 3,78 m ü NHN. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bereich der Sondergebietes sieht die Lage anders aus. Im Bereich der zulässigen Baufläche des Wohnmobilstellplatzes, wo die Verwaltung vorgesehen ist, betragen die natürlichen Höhen teilweise nur 1,37 m ü NHN. Im Sondergebiet Einkaufszentrum ist das Gelände im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bewegt. Die aus Gründen des Hochwasserschutzes notwendigen 2,10 m ü NHN werden nur im nordöstlichen Bereich erreicht. Das Gelände liegt hier bei 1,50 bis ca. 2,00 m ü NHN. Eine Aufschüttung des Geländes wird hier notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen.

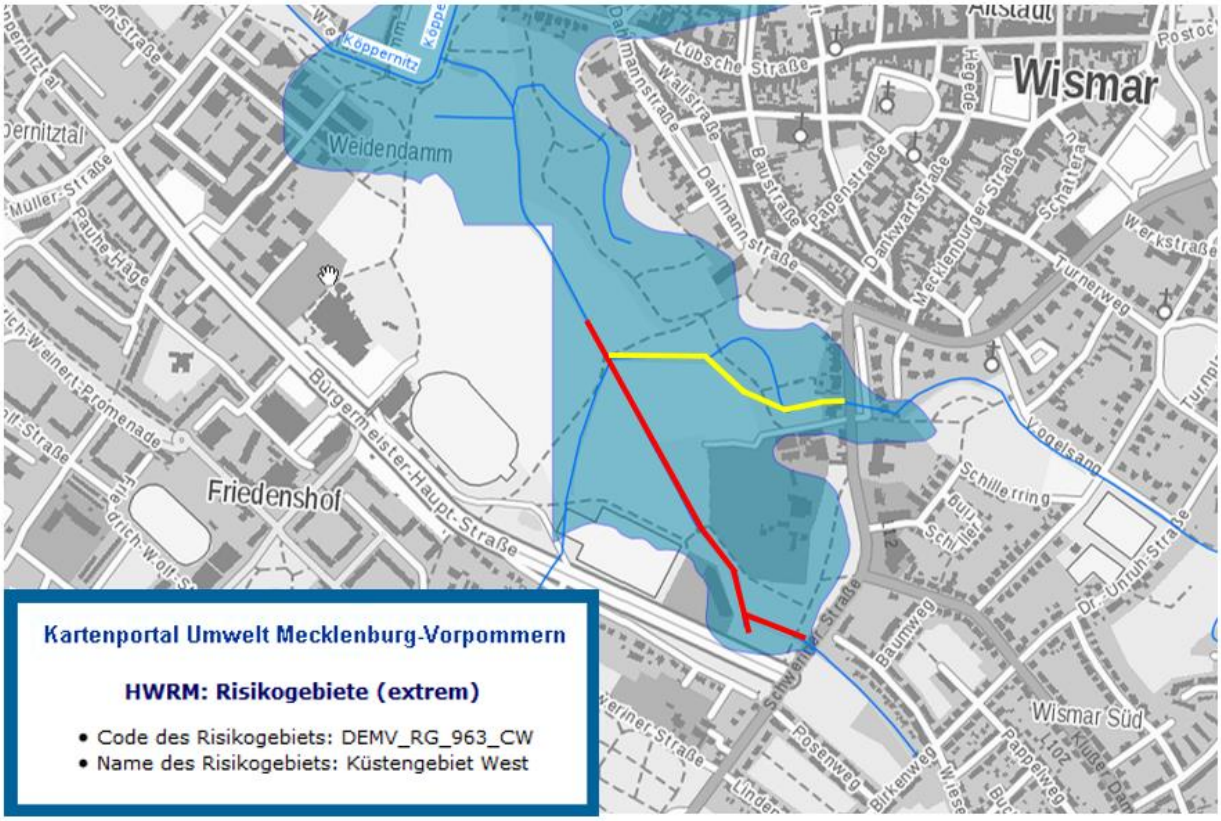


Abbildung 14: Auszug aus dem Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern
Quelle: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/

Eintragung Grabenverläufe InfraPro (rot = Graben 21; gelb = Graben 21/3)

4.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Flächennutzungsplangebiet befindet sich teilweise in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar- Friedrichshof. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten.

Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 ,,Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser" unter Punkt 7 näher erläutert.

Da es sich noch um kein gesetzlich festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet handelt, kann an dieser Stelle nicht auf eine geltende Trinkwasserschutzgebietsverordnung verwiesen werden, welche zugleich bei Bauvorhaben zu beachten wäre.

5 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung und Anlagen

5.1 Weitere Bestandteile der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

Neben der Begründung der Änderung zum Flächennutzungsplan sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung Flächennutzungsplan
- Umweltbericht mit Anlagen; IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Potsdam

5.2 Anlagen einschl. Ergänzungen

[1] IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Potsdam im Februar 2021

[2] KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH: Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 23970 Wismar; Oldenburg am 19.02.2018 (bzgl. Altlastensituation)

[3] KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH: Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 Bürgermeister-Haupt-Straße 23970 Wismar; Oldenburg am 01.03.2019 (bzgl. Altlastensituation)

[4] Werner & Balci GmbH Beratende Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten; Esslingen am 17.05.2021

[5] upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH: Endbericht zur Bodensanierung am Standort des ehemaligen Gaswerks in der Schweriner Straße 17, 23970 Wismar; Rostock im August 2020

[6] Junker+Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Realisierung eines Fachmarktzentrums auf dem ehem. HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar; Dortmund im November 2020

[7] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in Wismar; Hamburg im Februar 2020

[8] Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH: Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes in der Hansestadt Wismar, Stand 26.03.2018,

einschließlich Ergebnisprotokoll Ingenieurbüro Möller vom 15.09.2020 und Erläuterungen zu den Abweichungen vom Oktober 2020

Aufgestellt
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Lorsch, im Juli 2021

i.A. M.Eng. Sebastian Mack

Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar

Umweltbericht



Auftraggeber:
Infrapro GmbH

Stand Juli 2021

Bearbeitung:
IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Heidelberg · Potsdam · Kandel

Projektleitung:
Karl Scheurlen, Dipl Biol.

Bearbeitung:
Linda Rösler, Dipl. Ing.
Claudia Bischof, M. Sc. Biologie
Christoph Buhr, Dipl. Ing. (FH)
Jennifer Krutzke, M. Sc. Geoökolgie
Ines Grasnick

Projekt-Nr. 3804

Juli 2021

Titelfoto:Untersuchungsgebiet mit Blick auf die Altstadt. (Foto: IUS 17.05.2018)

IUS Weibel & Ness GmbH
Landschaftsplaner · Ökologen · Umweltgutachter
Benzstr. 7a · 14482 Potsdam
Tel.: (0331) 74 889-40 · Fax: (0331) 74 889-59
E-Mail: potsdam@weibel-ness.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 1
1.1 Anlass ... 1
1.2 Methodik des Umweltberichtes ... 1
1.2.1 Rechtlicher Rahmen ... 1
1.2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen ... 3
1.2.3 Methodik der Zusammenstellung der Unterlagen ... 3
1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ... 5
1.4 Inhalt und Ziele des B-Plans ... 6
1.5 Ziele des Umweltschutzes ... 7
1.5.1 Ziele der Raumordnung ... 7
1.5.2 Fachgesetzliche Ziele ... 8
1.5.3 Fachplanerische Ziele ... 16
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 19
2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) ... 19
2.1.1 Bestand Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 19
2.1.2 Bestand Fläche ... 25
2.1.3 Bestand Boden ... 28
2.1.4 Bestand Wasser ... 30
2.1.5 Bestand Klima und Luft ... 33
2.1.6 Bestand Landschaft ... 34
2.1.7 Bestand Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung ... 35
2.1.8 Bestand Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 36
2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... 37
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ... 37
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 39
2.3.2 Fläche ... 43
2.3.3 Boden ... 43
2.3.4 Wasser ... 45
2.3.5 Klima und Luft ... 47
2.3.6 Landschaft ... 48
2.3.7 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung ... 48
2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 49
2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ... 50
2.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben ... 50

2.3.11 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen 50
3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen 51
3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 51
3.2 Schutzmaßnahmen 52
3.3 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen 53
3.4 Gestalterische Maßnahmen 53
3.5 Überwachungsmaßnahmen 53
4 Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich 53
4.1 Bilanzierung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs nach HZE (2018) 54
4.2 Bilanzierung des Kompensationsbedarfs für Bäume nach Baumschutzkompensationserlass (2007) 54
5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 54
6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen 54
7 Zusammenfassung 56
8 Quellen 57
8.1 Rechtliche Grundlagen 57
8.2 Literatur, weitere Quellen 58

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkarte
Anlage 2: Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich nach HZE (2018)
Anlage 2.1 Baumkataster
Anlage 3: Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (Maßnahmenbeschreibung und Reservierungsbestätigung)
Anlage 4: Gutachten – Geschützte Biotope

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes. 6
Abbildung 2: Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. NatSchAG M-V in der Umgebung des Plangebietes. 9
Abbildung 3: Wasserschutzgebiete. 11
Abbildung 4: Wasserkörper nach WRRL im Plangebiet. 14
Abbildung 5: Waldfläche innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans. 26
Abbildung 6: Versiegelte Flächenanteile innerhalb des Untersuchungsgebiets. 27
Abbildung 7: Bodentypen im Untersuchungsgebiet. 29
Abbildung 8: Grundwasserkörper Wallensteingraben (LUNG M-V 2015a). 32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nach BauGB zu berücksichtigende Umweltbelange und ihre Zuordnung zu den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes 4
Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet sicher nachgewiesene Fledermausarten. 19
Tabelle 3: Nachgewiesene und vermutete Niststätten bzw. Reviere im Untersuchungsgebiet. 21
Tabelle 4: Biotoptypen des Untersuchungsgebietes (Geltungsbereich B-Plan und 50 bzw. 200 m Puffer) 23
Tabelle 5: Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV im Vergleich zu den Messwerten der Talliner Str. in Wismar im Jahr 2018 (nach LUNG M-V 2019b). 34
Tabelle 6: Wirkungen bei Nichtdurchführung der Planung und betroffene Schutzgüter. 37
Tabelle 7: Mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung. 38
Tabelle 8: Prognose der Kfz-Fahrten auf dem Vorhabensgelände. 47

Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BArtSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
B-Plan	Bebauungsplan
BTEX	aromatische Kohlenwasserstoffen Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole
DSchG M-V	Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern
DTK	Digitale Topographische Karte
EG	Europäische Gemeinschaft
EU	Europa/ Europäisch
FFH	Fauna Flora Habitat
FFH-RL	Richtlinie 92/43/EWG
FGE	Flussgebietseinheit
GOK	Geländeoberkante
GWK	Grundwasserkörper
HZE	Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern
LSG	Landschaftsschutzgebiet
MKW	Mineralölkohlenwasserstoff
NatSchAG M-V	Naturschutz-Ausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
NSG	Naturschutzgebiet
OWK	Oberflächenwasserkörper
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
WSG	Wasserschutzgebiet
UbodB	Untere Bodenschutzbehörde
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

1 Einleitung

1.1 Anlass

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig als Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einzelhandel, Wohnmobilpark, öffentlicher Parkplatz sowie Wohnbebauung zu nutzen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt.

Der vorliegende Umweltbericht dient dazu, die umweltbezogenen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter systematisch zu beschreiben und zu bewerten. Damit ist er gem. § 2 BauGB Informationsgrundlage für die Abwägung im Bebauungsplanvorhaben.

Der Umweltbericht erfüllt die Anforderungen des § 16 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG. Die gemäß BauGB zu berücksichtigenden Umweltbelange und ihre Zuordnung zu den Schutzgütern des UVPG ist in Tabelle 1 dargelegt.

1.2 Methodik des Umweltberichtes

1.2.1 Rechtlicher Rahmen

1.2.1.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung des B-Planes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), insbesondere:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Für diese Belange des Umweltschutzes wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden. Gemäß dieser Anlage müssen im Umweltbericht mindestens folgende Angaben enthalten sein.

Einleitung:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben,
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung):

- Bestandsaufnahme (derzeitiger Umweltzustand inkl. Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden),
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante),
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase),
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen (Bau- und Betriebsphase),
- anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung, nur plankonforme Alternativen).

Angaben über:

- verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

- geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
- allgemein verständliche Zusammenfassung.

1.2.1.2 Eingriffsregelung

Die in § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Einbringung der landschaftspflegerischen Belange in die Bauleitplanung (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), die in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen sind, ist abzuarbeiten. Sie werden an anderer Stelle behandelt. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, "*vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen*". Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ein Eingriff liegt vor bei "*Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können*" (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist bei Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...) zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (vgl. hierzu § 1a Abs. 3 BauGB).

Darüber hinaus sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE) zu berücksichtigen (LUNG M-V 2018).

1.2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen einer Begehung mit Vertretern der Umweltbehörden der Hansestadt Wismar am 15.03.2018 festgelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Bestandsaufnahmen und Bewertung vorliegender Landschaftspläne oder sonstiger Pläne (insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind in der Umweltprüfung heranzuziehen (MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG M-V 2005).

1.2.3 Methodik der Zusammenstellung der Unterlagen

Die inhaltliche Gliederung des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an den oben genannten gesetzlichen Vorgaben.

Die Umweltbelange, die als Gegenstand der Umweltprüfung bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind (siehe oben), werden im vorliegenden Umweltbericht in folgenden Kapiteln thematisch näher betrachtet:

Tabelle 1: Nach BauGB zu berücksichtigende Umweltbelange und ihre Zuordnung zu den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) – i), und § 1a BauGB Abs. 2 und 3	**Kapitel**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB: Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Kapitel 1.5.2 Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB: umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB: Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Kapitel 1.5.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Kapitel 1.5 Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1a Abs. 2 BauGB: Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3 Kapitel 3
§ 1a Abs. 2 BauGB: Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) – i), und § 1a BauGB Abs. 2 und 3	Kapitel
§ 1a Abs. 3 BauGB: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung)	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3 Kapitel 3

Angaben über verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bzw. Hinweise auf technische Lücken oder fehlende Informationen sind im Kapitel 2 in den jeweiligen Unterkapiteln der natürlichen Ressourcen erläutert.

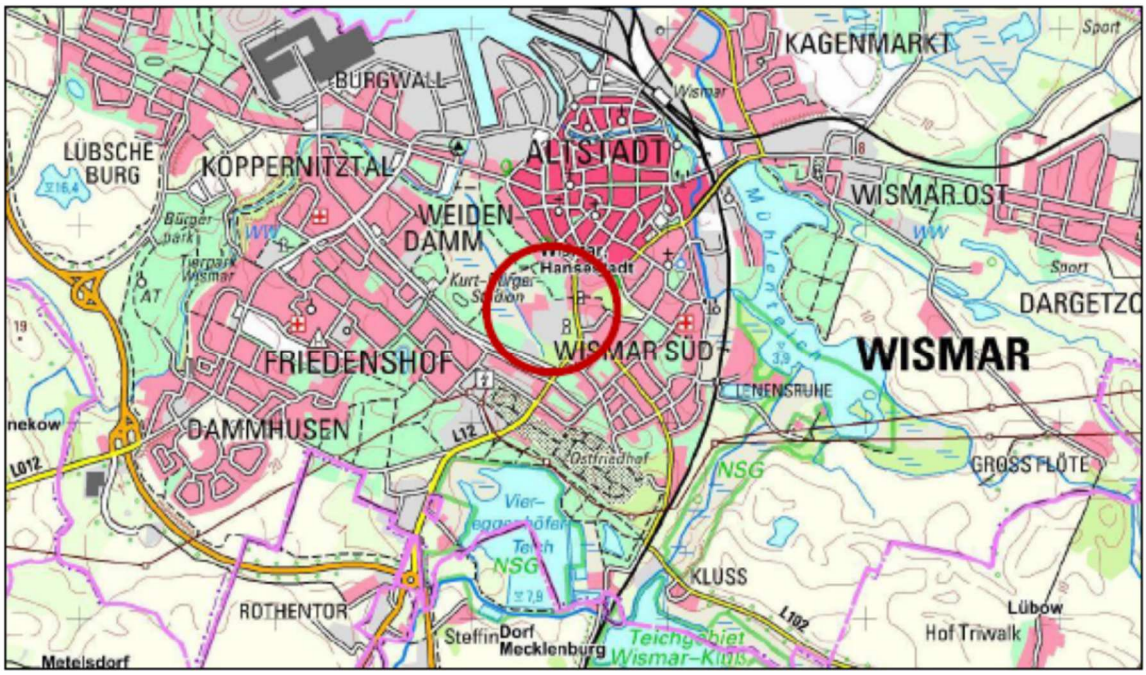
1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das südlich der Innenstadt an der Schweriner Straße liegende Untersuchungsgebiet ist in Abbildung 1 dargestellt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13,8 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Kleingartenanlage "Im Wall",
- die Bebauung an der Schweriner Straße im Norden, im Osten und Süden,
- den Sportplatz, einen Hundeübungsplatz sowie
- das gesetzlich geschützte Feuchtbiotop "Kuhweide" im Nordwesten.

Das Untersuchungsgebiet umfasst zum einen den Geltungsbereich des B-Plans, in welchem die unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens betrachtet werden. Zum anderen wird gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 2018) ein Puffer von 50 bzw. 200 m um den Geltungsbereich untersucht, in welchen vor allem die mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens betrachtet werden.



Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2017; DTK 50 2017

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes.

1.4 Inhalt und Ziele des B-Plans

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in folgende Bereiche vor:

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Mischgebiet (MI),
- Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wohnmobilpark“ (SO1),
- Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO2),
- öffentlicher Parkplatz.

Ein Teil des Drewes-Wäldchens mit der darin bestehenden Fußwegeverbindung, ein kleinteiliges Mischgebiet im Nordosten und die Kleingartenanlage im Norden soll durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden. Geplant ist eine Verlagerung des im Südwesten des Geltungsbereiches bestehenden Aldi-Marktes in das ausgewiesene Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

1.5 Ziele des Umweltschutzes

1.5.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) ist die Hansestadt Wismar Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Wismar hat damit u. a. die Aufgaben die Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort zu erhalten und zu stärken sowie zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen - sowohl für die Stadt als auch für das Umland.

Aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V wurde der Regionale Raumentwicklungsplan Westmecklenburg (RREP WM 2011) entwickelt, in dem die Vorgaben des LEP fachlich ausdifferenziert und für die Region konkretisiert werden.

- Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden.
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.
- Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- Die Böden sollen in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit als Lebensgrundlage für Flora und Fauna, Filter und Puffer für den Wasserhaushalt sowie als Produktionsfaktor für Land- und Forstwirtschaft gesichert und entwickelt werden.
- Um den Verbrauch belebter Bodenfläche möglichst gering zu halten, gilt der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung versiegelter Flächen und Nutzungsbündelung sollen verstärkt auch im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatz-(Kompensations-) maßnahmen zur Anwendung kommen.
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen die Belange des Klimaschutzes und des Immissionsschutzes berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb eines "Tourismusraums/ Tourismusentwicklungsraums", eines "Vorbehaltgebietes Landwirtschaft“ sowie eines "Vorbehaltgebietes Hochwasserschutz" (RREP WM 2011).

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird die Vorhabenfläche zum Teil als "Gewerbliche Baufläche", als "Grünfläche", als "Fläche für die Landwirtschaft" sowie als "Fläche für die Ver- und Entsorgung" dargestellt (WISMAR 2019).

1.5.2 Fachgesetzliche Ziele

1.5.2.1 Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. NatSchAG M-V

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

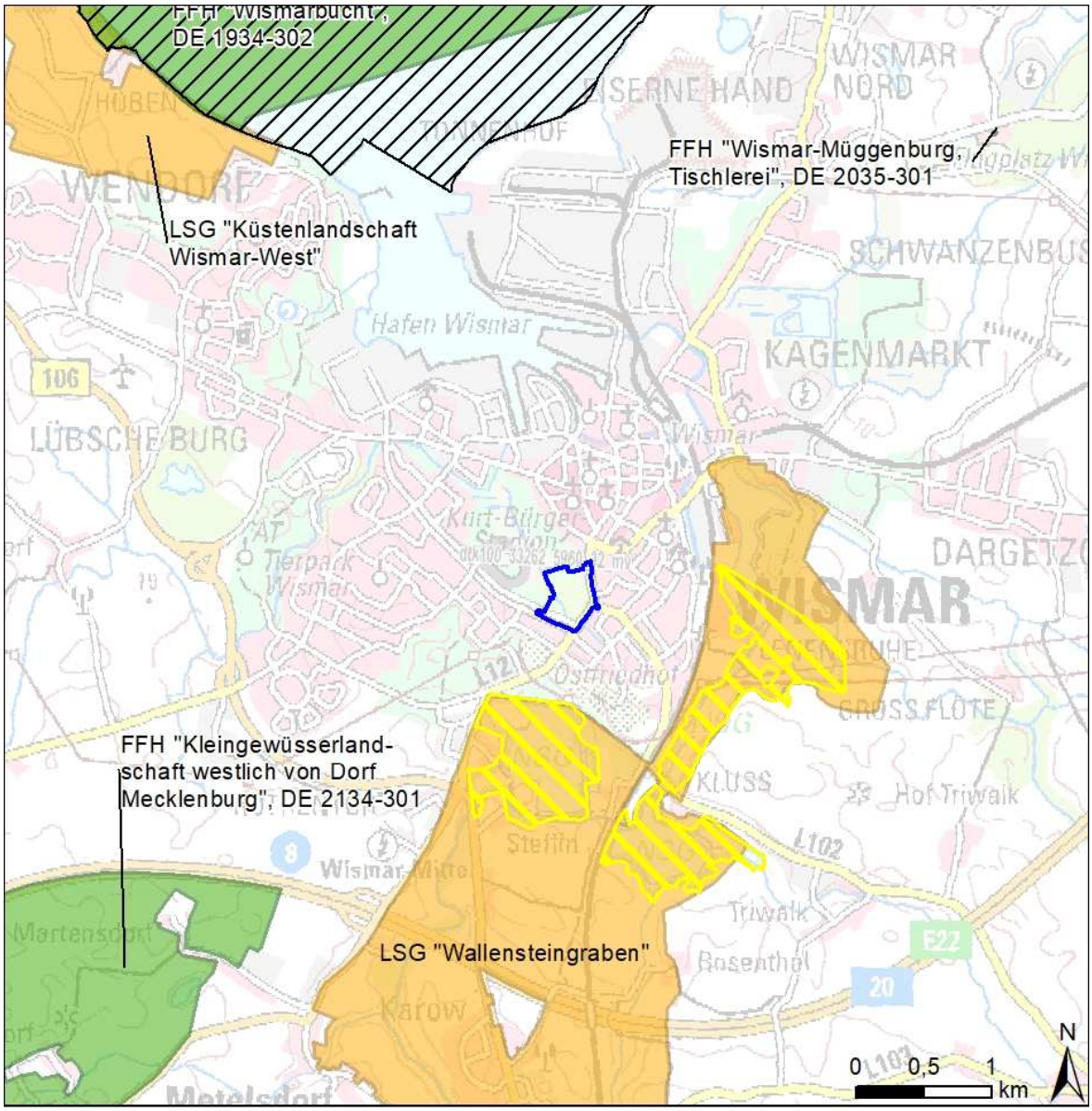
Nördlich der Stadt liegen das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302) mit einer Fläche von ca. 23.800 ha und das Vogelschutzgebiet SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) mit einer Größe von ca. 42.500 ha. Das Vogelschutzgebiet überlagert sowohl das FFH-Gebiet als auch das ca. 4 km von der Stadt entfernte NSG "Insel Walfisch" (MV_NSG_140).

Südöstlich an die Stadt Wismar angrenzend liegt das Naturschutzgebiet (NSG) "Teichgebiet Wismar-Kluß". Südwestlich, ca. 4 km von Wismar entfernt, befindet sich das ca. 720 ha große FFH-Gebiet "Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg" (DE 2134-301).

Direkt südlich der Stadt liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wallensteingraben" (MV_LSG_056) mit einer Fläche von ca. 1.800 ha.

Die Schutzgebiete sind in der Abbildung 2 dargestellt.

Innerhalb der genannten Schutzgebiete gelten bestimmte Schutzziele zur Erhaltung und Förderung geschützter Arten bzw. Artengruppen. Da sich das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten befindet, werden auch die dort geschützten Arten bzw. Artengruppen nicht beeinträchtigt.



Legende

- Naturschutzgebiet (NSG) " Teichgebioet Wismar-Kluß"
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Vogelschutzgebiet (SPA) "Wismarbucht und Salzhaff", DE 1934-401
- FFH-Gebiet (FFH)
- Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)

Quelle:
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php; Download 07.02.2019

Kartengrundlage:
- WMS MV DTK, http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dtk?

Abbildung 2: Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. NatSchAG M-V in der Umgebung des Plangebietes.

1.5.2.2 Altlasten

Unter dem Begriff Altlasten sind Altablagerungen, Altstandorte und Rüstungsaltlasten zusammengefasst. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes sind keine Hinweise auf Kampfmittel für die betreffenden Flurstücke vorhanden (LPBK M-V 2013).

Für das geplante Vorhaben liegen eine „Abschließende Gefahrenbeurteilung ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 - Elektrizitätswerksteil (ELT-Teil)“ (URST 2015) sowie ein „Sanierungsplan nach §13 BBodSchG - ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 – Gaswerksteil“ (USRT 2016) vor.

Auf Grundlage dieser umfangreichen Gutachten liegen im Plangebiet aufgrund der Gasproduktion Kontaminationen des Bodens und lokal des Schichtenwassers vor. Im Sanierungskonzept wurde der Bodenaustausch mit Wasserhaltung ohne Baugrubenverbau vorgeschlagen. Eine separate Sanierung des kontaminierten Schichtenwassers ist aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen nicht erforderlich.

Die Zielsetzungen des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Lebensraum- und Regelungsfunktion finden in der Sanierungsplanung Berücksichtigung und sind in den betroffenen Bereichen als gestört zu bewerten. Eine Archivfunktion erfüllt der Boden am Standort nicht. Auch die Wirkungspfade gemäß § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf die Schutzgüter werden betrachtet (vgl. Kapitel 2.1, URST 2016).

1.5.2.3 Bodendenkmale

Im Text zum vorliegenden B-Plan 68/17 wird erwähnt, dass sich im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt sind. Ein Vorkommen von bisher unbekannten Bodendenkmalen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Im Kapitel 2.3.8 ist daher beschrieben, wie sich das geplante Vorhaben auf diese möglichen Bodendenkmale auswirkt und in wie weit die Schutzziele des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern beeinträchtigt werden könnten.

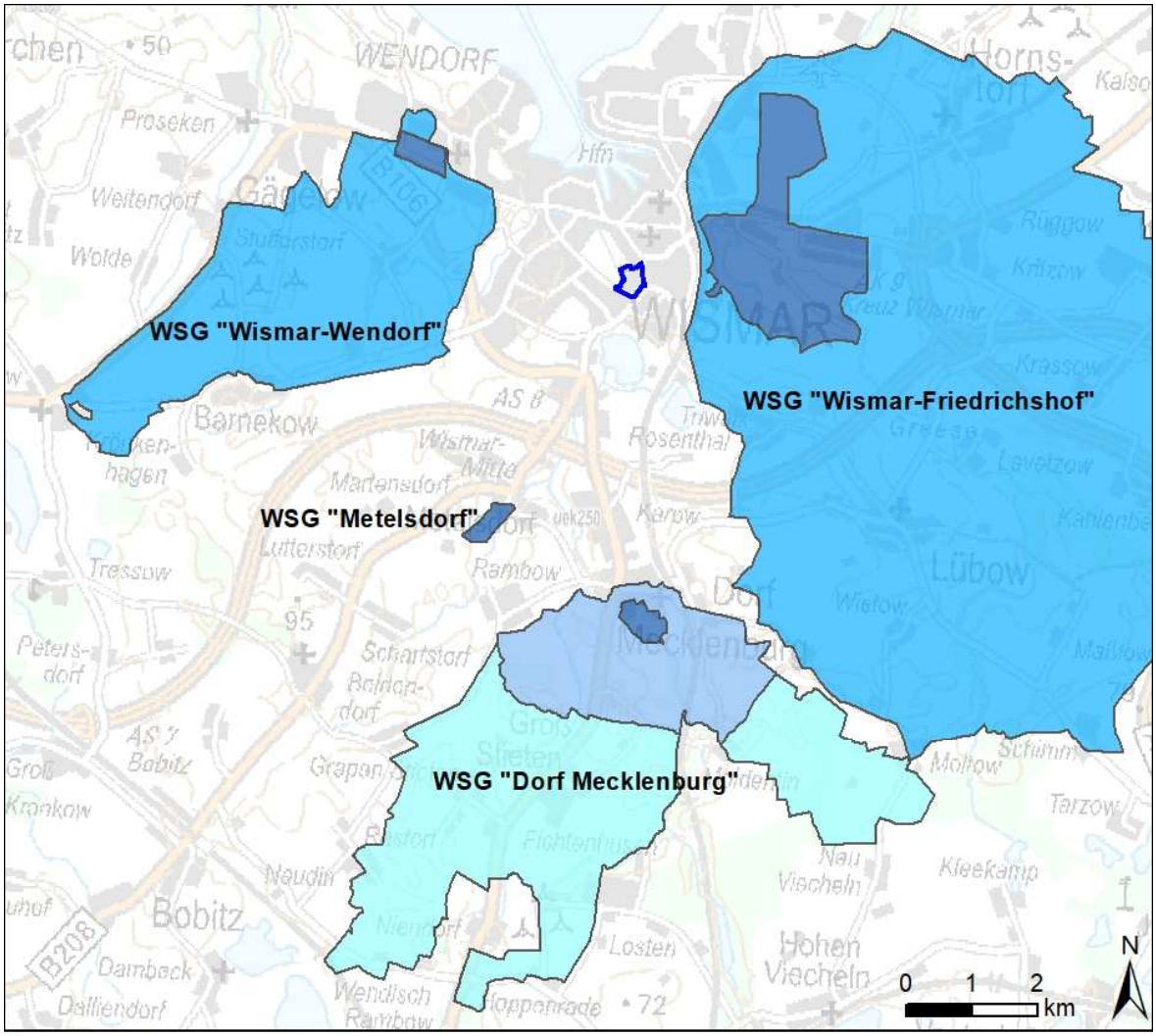
1.5.2.4 Wasserschutzgebiete/ Überschwemmungsgebiete

Wasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Östlich der Stadt Wismar liegt das Wasserschutzgebiet (WSG) Wismar-Friedrichshof (Zone 3) und westlich der Stadt das WSG Wismar- Wendorf (Zone 3). Die Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar- Friedrichshof soll aber zukünftig durch Teile des aktuellen Geltungsbereichs verlaufen. (FUGRO 2016)

Die Stadt Wismar liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ungefähr 30 km südöstlich der Hansestadt entfernt, befindet sich die Warnowniederung, welche durch Verordnung vom 3. Dezember 2007 als Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden ist (ÜSG WARNOWVO 2007).

Allerdings sind einige Teile des Stadtgebietes Wismar, darunter auch der Geltungsbereich des Vorhabens, Bestandteil des Hochwasser-Risikogebiets „Küstengebiet West“.

Die in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen der zuvor genannten Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete genannten Ziele sowie die Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements wurden beim geplanten Vorhaben berücksichtigt.



Wasserschutzgebiete (WSG)

- Schutzzone II
- Schutzzone III
- Schutzzone IIIA
- Schutzzone IIIB
- Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)

Quelle:
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php; Download 07.02.2019

Kartengrundlage:
- WMS MV DTK, http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dtk?

Abbildung 3: Wasserschutzgebiete.

1.5.2.5 Wasserrahmenrichtlinie

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL - RICHTLINIE 2000/60/EG) schafft einen Ordnungsrahmen für den Schutz der Binnenoberflächengewässer […] und des Grundwassers […] u. a. zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie zum Schutz und zur Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt (Art. 1a WRRL).

Die Mitgliedsstaaten der EU bestimmen die einzelnen Einzugsgebiete innerhalb ihres jeweiligen Hoheitsgebiets und ordnen sie […] jeweils einer Flussgebietseinheit zu (Art. 3 Abs. 1). Für jede Flussgebietseinheit muss ein rechtsverbindlicher Bewirtschaftungsplan erstellt werden (Art. 13 Abs. 1), in dem Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele der WRRL festgelegt werden. Die Einstufung des Zustands bzw. Potenzials der Gewässer erfolgt nach Anhang V der Richtlinie.

Das Plangebiet liegt im Bereich der nationalen Flussgebietseinheit Warnow/Peene, in der Planungseinheit Küstengebiet West.

Der aktualisierte Bewirtschaftungsplan (LUNG M-V 2015A) und das Maßnahmenprogramm (LUNG M-V 2015B) gelten von 2016 bis einschließlich 2021 und bilden die Grundlage für den 2. Bewirtschaftungszyklus der WRRL.

Als überregional bedeutsame vorrangige Handlungsfelder wurden für den 2. Bewirtschaftungszeitraum folgende Wasserbewirtschaftungsfragen für die FGE Warnow/Peene identifiziert (LUNG M-V 2015A):

- hydromorphologische Veränderungen der Oberflächengewässer,
- signifikante Belastungen mit Nährstoffen in den Oberflächengewässern und dem Grundwasser sowie Schadstoffen in den Fließgewässern,
- Auswirkungen des Klimawandels auf den Wasserhaushalt

Oberflächenwasserkörper

In Bezug auf Oberflächengewässer gelten folgende Ziele (Art. 4 Abs. 1a WRRL):

- Verhinderung einer Verschlechterung des Zustands aller Oberflächengewässer (Abs. 1a) i)).
- Schutz, Verbesserung und Sanierung aller natürlichen Oberflächengewässer, sodass spätestens im Jahr 2015 ein „guter (ökologischer und chemischer) Zustand“ erreicht wird (Abs. 1a) ii)).
- Schutz und Verbesserung aller künstlichen und erheblich veränderten Oberflächengewässer, sodass spätestens im Jahr 2015 ein „gutes ökologisches Potenzial" sowie ein „guter chemischer Zustand“ erreicht werden (Abs. 1a) iii)).
- Für Gewässer, für die eine Fristverlängerung für die Zielerreichung über 2015 hinaus in Anspruch genommen wird, sind spätestens nach 2 weiteren Bewirtschaftungszyklen (2015-2021 und 2022-2027) alle Umweltziele der Richtlinie zu verwirklichen.

Das Vorhabensgebiet berührt kein Oberflächenwasserkörper. Das Vorhaben ist nicht mit Maßnahmen verknüpft, die sich z.B. durch Stoffeinträge auf weiter entfernt liegende Oberflächenwasserkörper (siehe Abbildung 4) auswirken könnten. An eine Verschlechterung von Oberflächenwasserkörpern ist somit von vornherein ausgeschlossen.

Grundwasserkörper

Für das Grundwasser sind folgende Ziele festgelegt (Art.4 Abs. 1b WRRL):

- Verhinderung oder Begrenzung der Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser und Verhinderung einer Verschlechterung des Zustands aller Grundwasserkörper.
- Schutz, Verbesserung und Sanierung aller Grundwasserkörper und Gewährleistung eines Gleichgewichts zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.
- Umkehrung der signifikanten und anhaltenden Trends einer Steigerung der Konzentration von Schadstoffen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten zur schrittweisen Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers.

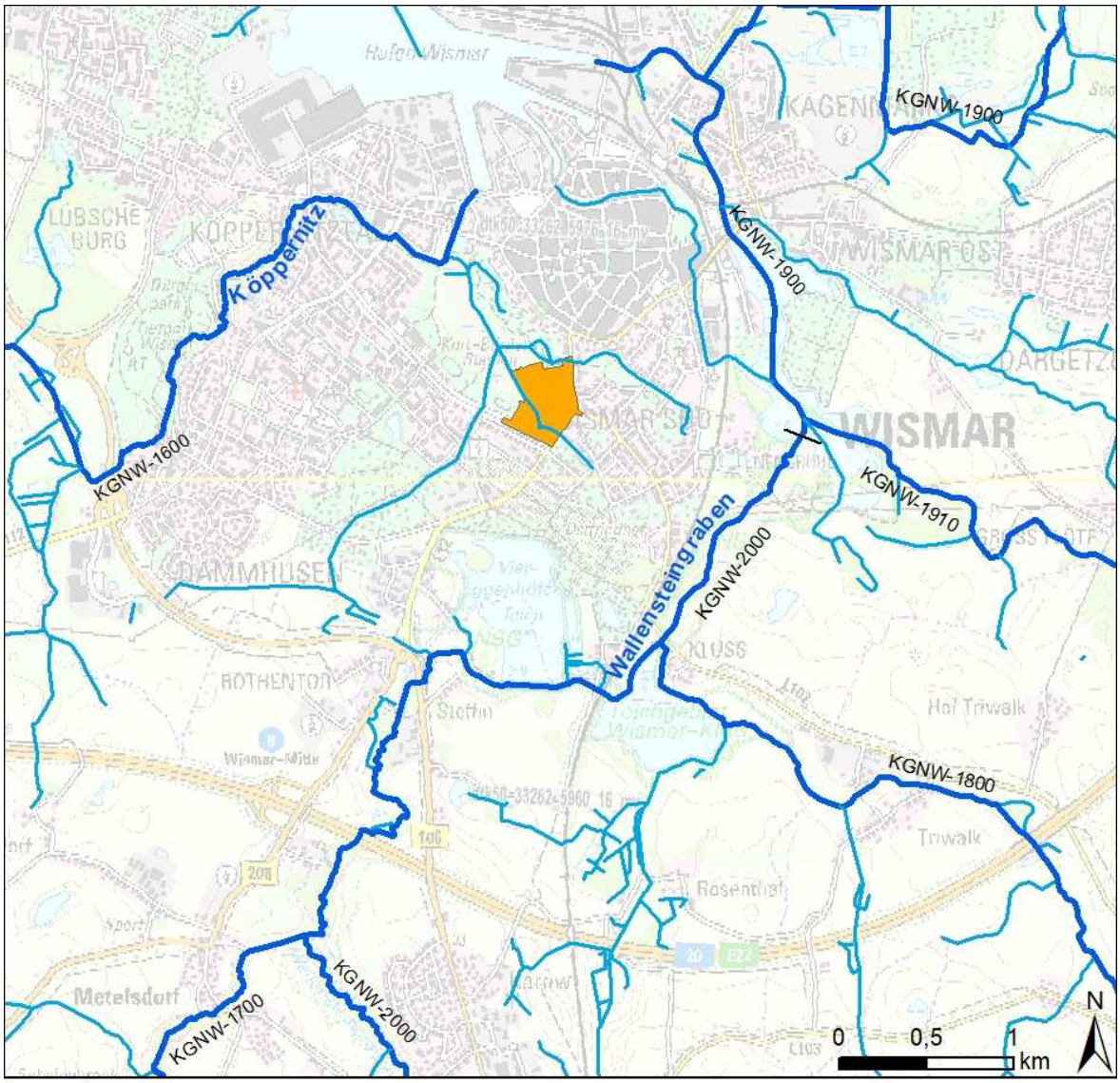
Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers (GWK) WP_KW_2.

Es gilt, einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand für diesen GWK zu erhalten bzw. zu entwickeln. Im Maßnahmenprogramm (LUNG M-V 2015B) sind zur Erreichung der Ziele der WRRL folgende Maßnahmen für den Grundwasserkörper vorgesehen:

- Maßnahmen zur Verminderung der Nährstoffbelastung aus der Landwirtschaft,
- Untersuchung zu Ermittlungszwecken an GWK im schlechten chemischen und mengenmäßigen Zustand.

In der Fortschreibung des Nährstoffkonzeptes (MLUV M-V 2016) werden als Maßnahmen für das Grundwasser unter anderem die Weiterentwicklung des Grundwassernetzes, der Neuzuschnitt der GWK auf Basis neuer geologischer Grundlagen und die Umsetzung der Düngeverordnung aufgelistet.

In wie weit die genannten Ziele der WRRL in Bezug auf den betroffenen Grundwasserkörper beeinträchtigt werden, wird im Kapitel 2.3.4 erläutert.



Legende

	Oberflächenwasserkörper
KGNW 1900	Wasserkörpernummer
	sonstige Fließgewässer
	Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)

Das Untersuchungsgebiet liegt im Grundwasserkörper Wallensteingraben (DE_GB_DEMV_WP_KW_2)

Quelle:
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php; Download 07.02.2019

Kartengrundlage:
- WMS MV DTK, http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dtk?

Abbildung 4: Wasserkörper nach WRRL im Plangebiet.

1.5.2.6 Lärm

Aus fachgesetzlicher Sicht ergibt sich die Verpflichtung zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten für Geräusche, deren Höhe je nach Schutzwürdigkeit des Gebietes unterschiedlich definiert ist.

Lärmaktionsplan Wismar

Die Hansestadt Wismar hat einen Lärmaktionsplan Stufe 2 (WISMAR 2018) aufgestellt. Im Rahmen der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG bzw. § 47 BImSchG wird zwischen Lärmquellen innerhalb und außerhalb von Ballungsräumen unterschieden. Da Wismar kein Ballungsraum im Sinne der Umgebungslärm-Richtlinie ist, sind als Lärmquellen grundsätzlich Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen zu berücksichtigen. Für die Erfassung des Straßenverkehrslärms sind alle Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über drei Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr zu betrachten. Fluglärm durch einen Flughafen mit mehr als 50.000 Bewegungen im Jahr ist in Mecklenburg-Vorpommern nicht vorhanden, demzufolge im Rahmen der Lärmaktionsplanung nicht zu berücksichtigen. Die Erfassung des Schienenlärms erfolgt über das Eisenbahn-Bundesamt. Die Lärmkarten liegen für Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern bzw. Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr vor (EBA 2017) vor.

1.5.2.7 Luftqualität

Aus fachgesetzlicher Sicht ergibt sich die Verpflichtung zur Einhaltung von Immissionsgrenzwerten bestimmter Substanzen in der Luft (siehe insbesondere 39. BImSchV). Bei Überschreitung bzw. der Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten (bzw. Summenwerte aus Immissionsgrenzwert + Toleranzmarge) oder Alarmschwellen sollen Luftreinhaltepläne bzw. Aktionspläne aufgestellt werden, die die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung der Luftverunreinigungen festlegen (siehe § 47 BImSchG). Für die in den Ballungsräumen und Gebieten betroffenen Kommunen - nicht für die gesamte Gebietsfläche - erstellt die zuständige Landesbehörde Luftreinhaltepläne, über die der Kommission der Europäischen Union berichtet werden muss. Wismar verfügt derzeit nicht über einen Luftreinhalteplan. Im Stadtgebiet werden seit 2016 die Schadstoffe PM_{10} und $PM_{2,5}$ an der Messstation (städtischen Hintergrund) Talliner Straße gemessen.

1.5.2.8 Historische Kulturlandschaften/ -landschaftsteile sowie Kultur- und Baudenkmale

Das Plangebiet ist nicht Teil einer historischen Kulturlandschaft. Das Verwaltungsgebäude (Gebäude 1) des ehemaligen Gaswerkes HEVAG an der Schweriner Straße ist als Baudenkmal "Schweriner Straße 17" ausgewiesen. Es befindet sich innerhalb des Plangebietes und unterliegt dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns. Im Kapitel 2.3.8 ist beschrieben wie sich das geplante Vorhaben auf dieses Baudenkmal auswirkt und in wie weit die Schutzziele des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern beeinträchtigt werden.

1.5.2.9 Rechtskräftige Kompensationsflächen

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) wurden Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung festgelegt, die in drei Prioritäten-Kategorien eingeteilt wurden. In der Stadt Wismar wurde 1 % der Stadtfläche als potenzielle Kompensationsfläche mit der Priorität I (hoher Handlungsbedarf) gesichert.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) bestehen aktuell Ersatzpflanzungen (V.U.E.- PLAN-NR. 11/92).

1.5.3 Fachplanerische Ziele

1.5.3.1 Landschaftsprogramm

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V 2003) gibt konkrete Ziele und Maßnahmen des Landes für Naturschutz und Landschaftspflege vor. Aufgrund der einzigartigen Naturausstattung besitzt Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung bei der Erfüllung der ökologischen Ziele, insbesondere "*für Arten und Ökosysteme,*

- *die nur hier vorkommen (Endemiten)*
- *die im Verbreitungsgebiet schwerpunktmäßig hier auftreten (z.B. Brutvögel, die auf Europa beschränkt sind) oder*
- *die hier noch typische und erhaltungsfähige Populationen und Vorkommen aufweisen."*

Es sind im Sinne einer nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes Ökosysteme mit hohem Selbstregulationspotenzial anzustreben. Daher sind natürliche oder naturnahe Lebensräume besonders bedeutsam.

Für den Erhalt von Arten liegt der Schwerpunkt auf dem Schutz der Lebensräume. *"Unmittelbarer Artenschutz erfolgt nur unterstützend, zeitlich begrenzt oder für Arten, die intensiv genutzte oder Siedlungs-Habitate benötigen (z.B. landwirtschaftlich genutzte Nahrungsgebiete für rastende Vogelarten [...], Quartiere für Fledermäuse in Siedlungs-strukturen)."*

Die Schwerpunkte für einen zielorientierten Naturschutz liegen in den Komplexen:

- Nährstoff- und Schadstoffeintrag und Landnutzungsintensität,
- Landschaftswasserhaushalt und
- Natürliche Dynamik, Störungsfreiheit.

Die Entwicklungskonzeption beinhaltet ein räumliches Leitbild mit Biotopverbund, naturgutbezogene Leitlinien sowie räumlich konkrete Umweltqualitätsziele für die Landschaftszonen. Schwerpunkte in der Maßnahmenkonzeption sind u. a.:

- Sicherung der Funktion unzerschnittener landschaftlicher Freiräume durch Instrumente des Naturschutzes und der Raumordnung.
- Reduzierung der Nähr- und Schadstoffeinträge in Gewässer und Böden.
- Konzentration von Kompensationsmaßnahmen für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auf der Grundlage ausgewiesener "Kompensationsräume".

1.5.3.2 Landschaftsrahmenplan

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg von 1998 wurde 2008 als erste Fortschreibung veröffentlicht und stellt die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar (LUNG M-V 2008). Er bildet die Grundlage für die Aufstellung kommunaler Landschaftspläne und bewertet folgende Schutzgüter von Natur und Landschaft im Planungsraum Westmecklenburg:

- Arten und Lebensräume
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft
- Landschaftlicher Freiraum.

Als Qualitätsziele für Biotope im Siedlungsraum sind u. a. angegeben:

- Schaffung von Nisthilfen und Quartierangeboten für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten
- Berücksichtigung besonderer Artvorkommen bei Sanierungsmaßnahmen
- Erhalt unversiegelter Ruderalflächen als Standorte für typische Dorfpflanzen und als Kleinsthabitate für zahlreiche Tierarten
- Erhalt von Altbäumen und dörflichen Parkanlagen innerhalb bzw. angrenzend zu Siedlungsbereichen.

1.5.3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 01.01.2020 der Hansestadt Wismar wird das beplante Areal als "Gewerbliche Baufläche", "Grünfläche", "Fläche für die Landwirtschaft" sowie als "Fläche für die Ver- und Entsorgung" ausgewiesen. Aufgrund der in Teilen abweichenden Planungsziele wird eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst und das Verfahren eingeleitet.

Die im Flächennutzungsplan bisher als "Gewerbliche Baufläche" dargestellte südliche Fläche soll um die angrenzende "Fläche für die Landwirtschaft" erweitert und künftig als

"Wohnbaufläche" dargestellt werden. Die nördlich liegende "Gewerbliche Baufläche" wird zusammen mit der nördlich und westlich angrenzenden "Fläche für die Landwirtschaft" sowie der "Fläche für Ver- und Entsorgung" als Sonderbaufläche dargestellt (WISMAR 2020).

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Im Folgenden werden die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch/ menschliche Gesundheit und Bevölkerung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in ihrem derzeitigen Umweltzustand (Basisszenario) beschrieben sowie ihre Bedeutung für den Naturhaushalt erläutert.

2.1.1 Bestand Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Bestandssituation in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden 2018 eine Biotoptypenerfassung sowie mehrere faunistische Untersuchungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt. Eine konkrete Beschreibung dieser Kartierungen inkl. der Erfassungstermine, der verwendeten Methodik und der Ergebnisse der Erfassungen sowie die artenschutzrechtliche Beurteilung findet sich im Fachbeitrag Artenschutz (IUS 2021). Zusätzlich dazu wurde ein Gutachten zu den geschützten Biotopen angefertigt, welches sich in Anlage 4 befindet.

Nachfolgend werden daher die erfassten Biotope sowie untersuchten Artengruppen zusammenfassend dargestellt.

2.1.1.1 Bestand Tiere

Fledermäuse

Im Verlauf der Erfassungen von Fledermäusen wurden die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Die Aktivität von Fledermäusen im Gebiet ist nicht sehr hoch. Es handelt sich überwiegend um Zwergfledermäuse, die für Siedlungsbereiche charakteristisch sind.

Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet sicher nachgewiesene Fledermausarten.

Art		**FFH-Status/ Gefährdung**		
Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**	**Anhang FFH**	**RL EU**	**RL D**
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	IV	LC	V
Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	IV	LC	*
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	IV	LC	*
Wasserfledermaus	*Myotis daubentonii*	IV	LC	*
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	IV	LC	*

Erläuterungen zur vorstehenden Tabelle siehe nächste Seite

Erläuterungen zur vorstehenden Tabelle:

Schutzstatus:	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), Anhang II und IV
Gefährdung:	
RL EU (IUCN 2021)	LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)

RL D Rote Liste Deutschland (RLZ 2021):

R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion	
0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
3 gefährdet	i „gefährdete wandernde Tierart“

Für Mecklenburg-Vorpommern liegt keine aktuelle Rote Liste vor. Der Stand von 1991 ist veraltet.

Bedeutung als Quartierstandort

Im Eingriffsbereich sind kaum geeignete Sommerquartiere vorhanden. Der vorhandene Baumbestand ist überwiegend jüngeren bis mittleren Alters. Von den bestehenden älteren Baumbeständen im Bereich des Drewes-Wäldchens sind ebenfalls nur wenige als Fledermausquartiere geeignet.

Im näheren Umfeld der Maßnahme befinden sich einige ältere Gebäude und insbesondere Kirchtürme, die potenziell als Tagesquartier geeignete Strukturen aufweisen. Diese Gebäude befinden sich jedoch außerhalb des Wirkbereichs des Vorhabens.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude (Haus 1) weist im Bereich der Dachsimse geeignete Quartierstrukturen auf. Es konnten jedoch keine Nachweise von Fledermäusen erbracht werden. Das Gebäude ist nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet.

Bedeutung als Jagdhabitat

Das Gebiet hat eine Funktion als Jagdhabitat für die Fledermäuse. Es ist jedoch nicht von einem essentiellen Jagdhabitat auszugehen. Für diese Einschätzung sprechen die folgenden Gründe:

- Geringe Aktivität und geringer Anteil von aufgezeichneten Jagdrufen.
- Höhere Aktivität und höherer Anteil jagender Arten im Bereich der Feuchtbiotope nordwestlich und östlich des Plangebietes.

Das untersuchte Gebiet wird hinsichtlich der Flugrouten folgendermaßen eingeschätzt:

- Der Weg im Drewes-Wäldchen wird durch Fledermäuse als Flug- und Jagdroute genutzt.
- Der nördliche Weg entlang der Kleingartensiedlung dient als Jagdroute.
- Nördlich des Untersuchungsgebietes wurden Flugrouten entlang der Schweriner Straße und der Kleingartenanlagen nachgewiesen.
- Bedeutendere Flugrouten finden sich vermutlich zwischen den potenziellen Quartieren in Gebäuden (Kirchtürme etc.) und den insektenreichen Feuchtgebieten westlich und östlich des Plangebietes.

Europäische Vogelarten

Im Untersuchungsgebiet wurden im Verlauf der Erfassungen von 2018 insgesamt 42 Vogelarten beobachtet. Für 14 Arten konnte ein Brutverdacht bzw. Brutnachweis festgestellt werden (siehe Tabelle 3). Weitere 21 bzw. 7 Arten nutzten das Gebiet als Nahrungsgäste bzw. Überflieger.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet vor allem weit verbreitete Arten der Siedlungen und Parks festgestellt. Die nachgewiesenen Reviere befinden sich überwiegend innerhalb der bestehenden Gehölzbestände.

Von besonderer Bedeutung sind außerdem die ausgedehnten Schilfflächen der Niederung im Nordwesten des Untersuchungsgebietes sowie der Baumbestand des Drewes-Wäldchens.

Tabelle 3: Nachgewiesene und vermutete Niststätten bzw. Reviere im Untersuchungsgebiet.

Deutscher Artname	Wiss. Artname	Status Im UG	Anzahl Niststätten/ Revieret
Amsel	*Turdus merula*	BV	8
Blaumeise	*Parus caeruleus*	BV	2
Buchfink	*Fringilla coelebs*	BV	5
Haussperling	*Passer domesticus*	BV	3
Kohlmeise	*Parus major*	BV	7
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	BV	2
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	BV	2
Ringeltaube	*Columba palumbus*	BV	mind. 4
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	BV	2
Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*	BV	1
Singdrossel	*Turdus philomelos*	BV	3
Sumpfmeise	*Parus palustris*	BN	1
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	BV	2
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	BV	5

Legende: BV = Brutverdacht, BN = Brutnachweis

Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat

Große Teile des Untersuchungsgebietes gehen durch das Bauvorhaben als Nahrungshabitate für die nachgewiesenen Vogelarten verloren.

Von den nachgewiesenen Arten, welche das Gebiet als Nahrungsgäste nutzen, sind Rauchschwalbe und Star in der Roten Liste Deutschlands (RLZ 2021) als gefährdet und Waldschnepfe in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) als stark gefährdet gemeldet.

Die übrigen Arten sind weit verbreitete Arten, die in Siedlungen, Brachflächen und Parkanlagen häufig vorkommen.

Für diese Arten sind im Nordwesten und im Norden des Untersuchungsgebietes sowie in den angrenzenden Siedlungen eine Vielzahl vergleichbarer Nahrungshabitate vorhanden.

Es ist bei diesen Arten nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat im Bereich des Baugebietes auszugehen.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet sowie den angrenzenden Bereichen wurden nur weit verbreitete anpassungsfähige Amphibienarten wie Erdkröte und Grasfrosch festgestellt. Des Weiteren gelangen Nachweise aus der Gruppe der Wasserfroschkomplexe, wobei es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um See- und/oder Teichfrosch handelt.

Das Gebiet hat eine nur allgemeine Bedeutung für das Vorkommen von Amphibien. Die nachgewiesenen Arten gehören nicht zu den streng geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG.

Die im Bereich des Teiches nach Angaben der UNB Landkreis Nordwestmecklenburg früher vorkommenden Arten Kamm- und Teichmolch konnten aktuell nicht nachgewiesen werden.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet konnte nur eine Waldeidechse nachgewiesen werden. Diese Reptilienart ist nicht streng geschützt nach § 44 BNatSchG

Das Gebiet hat eine nur allgemeine Bedeutung für das Vorkommen von Reptilien.

Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet konnten keine holzbewohnenden Käfer des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten der Schmetterlinge bzw. Libellen nachgewiesen werden. Das Gebiet hat eine allgemeine Funktion für das Vorkommen dieser Arten.

Bezogen auf die Libellen finden sich auf der Fläche keine geeigneten Habitatgewässer (im Mai ausgetrocknet). Lediglich der im Süden gelegene Teich sowie der Graben sind dauerhaft wasserführend. Im Umfeld des Vorhabens findet sich eine Vielzahl dauerhaft wasserführender Gewässer. Der Teich und der Graben sollten soweit möglich erhalten und aufgrund offensichtlicher struktureller Mängel aufgewertet werden.

2.1.1.2 Bestand Pflanzen und Biotope

Die Biotoptypenkartierung erfolgte 2018 nach Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Basierend auf dem Kartenmaterial des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 1991) und eigener terrestrischer Kartierung wurden die vorkommenden Biotoptypen abgegrenzt. Zusätzlich zu den Kartierungen im damals bekannten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle Biotope im Umkreis von 50 m und 200 m auf der Grundlage aktueller Luftbilder zugeordnet und abgegrenzt, um auch mittelbare Auswirkungen des geplanten Vorhabens beurteilen zu können (LUNG M-V 2018).

Pflanzenarten, die nach der Roten Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns (VOIGTLÄNDER & HENKER 2005) oder der Roten Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands (RLZ 2021) in ihrem Bestand bedroht sind, wurden gesondert erfasst. Außerdem wurden besonders oder streng geschützte Arten nach BNatSchG bzw. BArtSchV, FFH-RL und EG-Artenschutzverordnung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind in der Tabelle 4 sowie in der Biotoptypenkarte in Anlage 1 dargestellt.

Tabelle 4: Biotoptypen des Untersuchungsgebietes (Geltungsbereich B-Plan und 50 bzw. 200 m Puffer).

Signatur	Code	Biotop	Schutzstatus NatSchAG M-V	Lage
W	**1**	**Wälder**		
WNR	1.1.2	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte	§ 20	50, 200
WNW	1.1.6	Baumweiden-Sumpfwald	§ 20	50, 200
WYP	1.11.1	Hybridpappelbestand		G, 50
B	**2**	**Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**		
BL	2.1	Gebüsch frischer bis trockener Standorte		G
BLR	2.1.4	Ruderalgebüsch		G
BR	2.6	Baumreihe		G, 50, 200
BRL	2.6.3	Lückige Baumreihe	§ 19	G, 50, 200
BRN	2.6.6	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe	teilweise § 18	G, 50
BB	2.7	Einzelbaum und Baumgruppe		G
BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum	§ 18	G
BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum		G
F	**4**	**Fließgewässer**		
FGN	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung		50, 200
FGB	4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung		G, 50
S	**5**	**Stehende Gewässer**		
SYA	5.6.6	Naturfernes Abgrabungsgewässer		G
V	**6**	**Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe**		
VRP	6.2.1	Schilfröhricht	§ 20	50, 200
G	**9**	**Grünland und Grünlandbrachen**		
GFD	9.1.7	Sonstiges Feuchtgrünland		50
R	**10**	**Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen**		

Signatur	Code	Biotop	Schutzstatus NatSchAG M-V	Lage
RHU	10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		G, 50
P	**13**	**Grünanlagen der Siedlungsbereiche**		
PW	13.1	Gehölzfläche des Siedlungsbereiches		G, 50
PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	teilweise § 18	G, 50
PWY	13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten		G, 50
PPR	13.4.1	Strukturreiche, ältere Parkanlage	§ 18	G, 50, 200
PF	13.5	Friedhof		200
PKR	13.7.1	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage		G, 50, 200
PGB	13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen	§ 18	50, 200
PZO	13.9.1	Sportplatz		G, 50, 200
PZS	13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage		G, 50
PS	13.10	Sonstige Grünanlage		50, 200
O	**14**	**Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**		
OK	14.1	Kerngebiet		G, 50, 200
OKA	14.1.1	Altstadt		200
OC	14.2	Block- und Zeilenbebauung		50, 200
OE	14.4	Einzel- und Reihenhausbebauung		G, 50
OEL	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet		200
OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet		50, 200
OVD	14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg		G, 50
OVF	14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg		G, 200
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt		G, 200
OVL	14.7.5	Straße		G, 50, 200
OVP	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche		G, 50, 200
OI	14.8	Industrie- und Gewerbefläche		G, 50, 200
OIA	14.8.1	Industrielle Anlage		200

Lage: G innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs
50 innerhalb des 50 m Puffers um den aktuellen Geltungsbereich
200 innerhalb des 200 m Puffers um den aktuellen Geltungsbereich

Die Freiflächen des ehemaligen HEVAG-Firmengeländes werden großflächig von Ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) eingenommen. Eingestreut sind immer wieder die Grundplatten abgerissener Bauten (OI). Sukzessionsbedingt werden sie allmählich von Ruderalfluren besiedelt. Der Gehölzbestand innerhalb des alten Industrie-Areals ist sehr heterogen. Neben angepflanzten Ziergehölzen

und Obstbäumen sind auch zahlreiche spontan aufgekommene Gehölze unterschiedlichen Alters vorhanden. Sie wurden als Einzelgehölze, kleine Baumgruppen und Ruderalgebüsche ausgewiesen (BB, BBA, BBJ, BLR). Zum Baumbestand gehören neben standorttypischen heimischen Gehölzen (z.B. Gemeine Esche, Hänge-Birke, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Haselnuss) auch standortfremde Gehölze (z.B. Gemeine Kiefer und Gemeine Fichte), Ziergehölze (Lebensbaum und Rosskastanie) und Obstbäume (Apfel, Walnuss).

Geschützte Biotope

Eine ausführliche Darstellung geschützter Biotope findet sich im entsprechenden Gutachten in Anlage 4. Nachfolgend erfolgt daher nur eine Kurzdarstellung.

Nordwestlich grenzt die Vorhabenfläche an das geschützte Biotop „Kuhweide“, welches aus Schilfröhricht und sumpfigen Gehölzen besteht (VRP, WNR, WNW). Darüber hinaus befinden sich innerhalb der Vorhabenfläche verschiedene Gehölzbestände, welche ebenfalls nach dem Naturschutz-Ausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützt sind.

Geschützte Arten

Es wurden keine Pflanzen aus der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen Deutschlands (RLZ 2021) sowie der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VOIGTLÄNDER & HENKER 2005) nachgewiesen. Auf den Untersuchungsflächen wurden keine Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie oder besonders oder streng geschützten Arten nach BArtSchV nachgewiesen.

2.1.1.3 Bestand Biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche besteht im Wesentlichen aus Staudenfluren sowie verschiedenen Gehölzbeständen, welche durch Sukzession entstanden sind und vereinzelten Rückständen von Gebäuden. Im südlichen und östlichen Bereich der Vorhabenfläche befindet sich das Drewes-Wäldchen. Die dort befindlichen Gehölzbestände bieten Nistplatzmöglichkeiten für die im Gebiet weit verbreiteten Vogelarten von Siedlungen und Parks. Ebenfalls nutzen siedlungsbewohnende Fledermausarten die Wegstrukturen innerhalb des Wäldchens als Jagdgebiet.

Nordwestlich grenzt das geschützte Feuchtgebiet „Kuhweide“ an die Vorhabenfläche an. Es bietet aufgrund seiner besonderen Strukturen zahlreiche Habitat- und Jagdmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse.

2.1.2 Bestand Fläche

Gemäß §1a BauGB dient das Bauvorhaben der Innenentwicklung der Hansestadt Wismar und der Aufwertung von Brachflächen aufgrund der Wiedernutzbarmachung des Areals des ehemaligen HEVAG-Geländes.

Flächennutzung

Das Gelände besteht aus Sukzessionsfläche, wobei im nördlichen Bereich Bodenkontaminationen festgestellt wurden. Östlich liegt das Drewes-Wäldchen. Die Abgrenzung der Waldfläche erfolgte in Zusammenarbeit mit der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Insgesamt sind von dem B-Plan 5,58 ha Fläche als Wald eingestuft (siehe Abbildung 5). Südwestlich liegt eine aktuell in der Nutzung befindliche Gewerbefläche (Aldi-Markt).

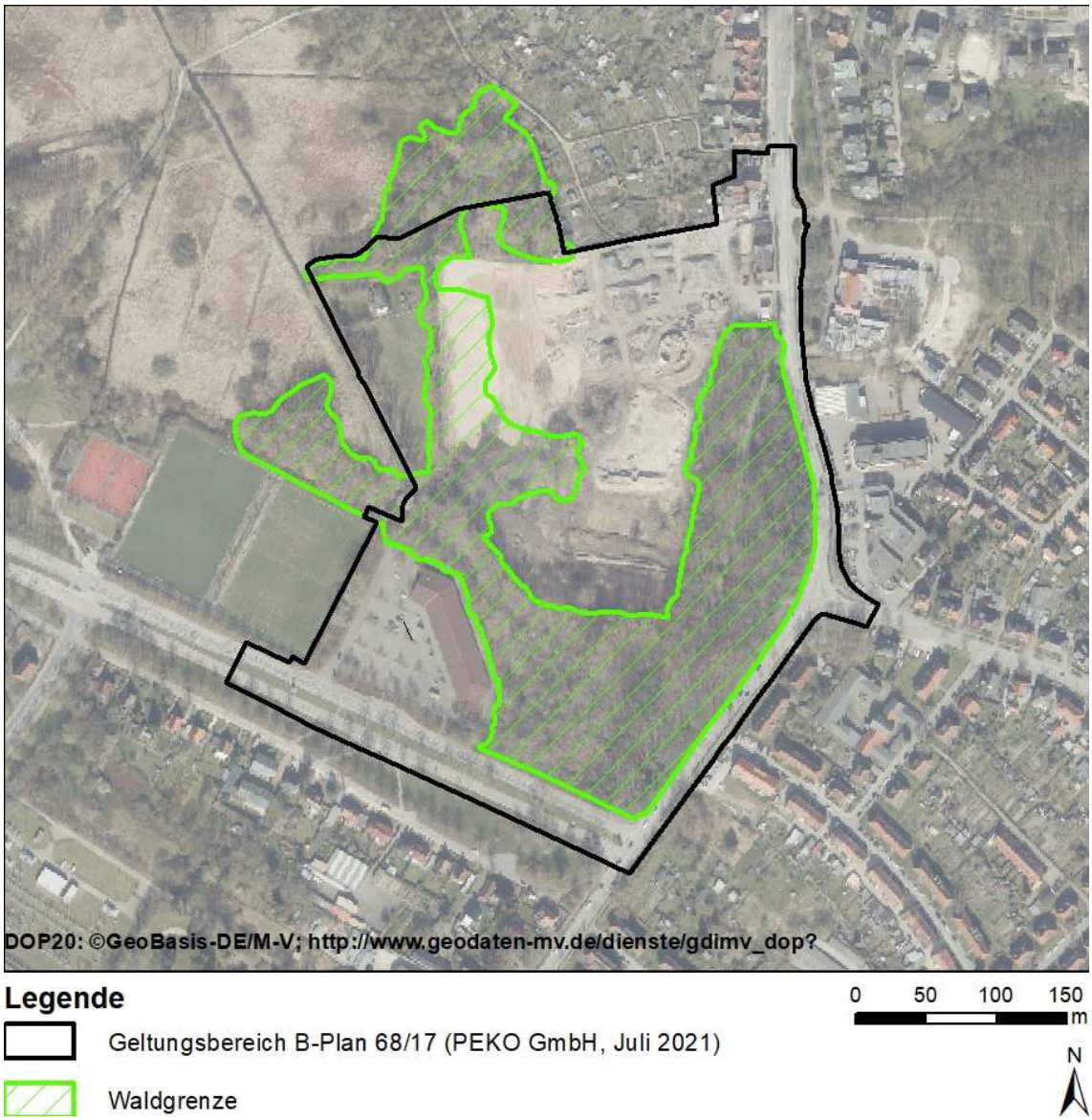
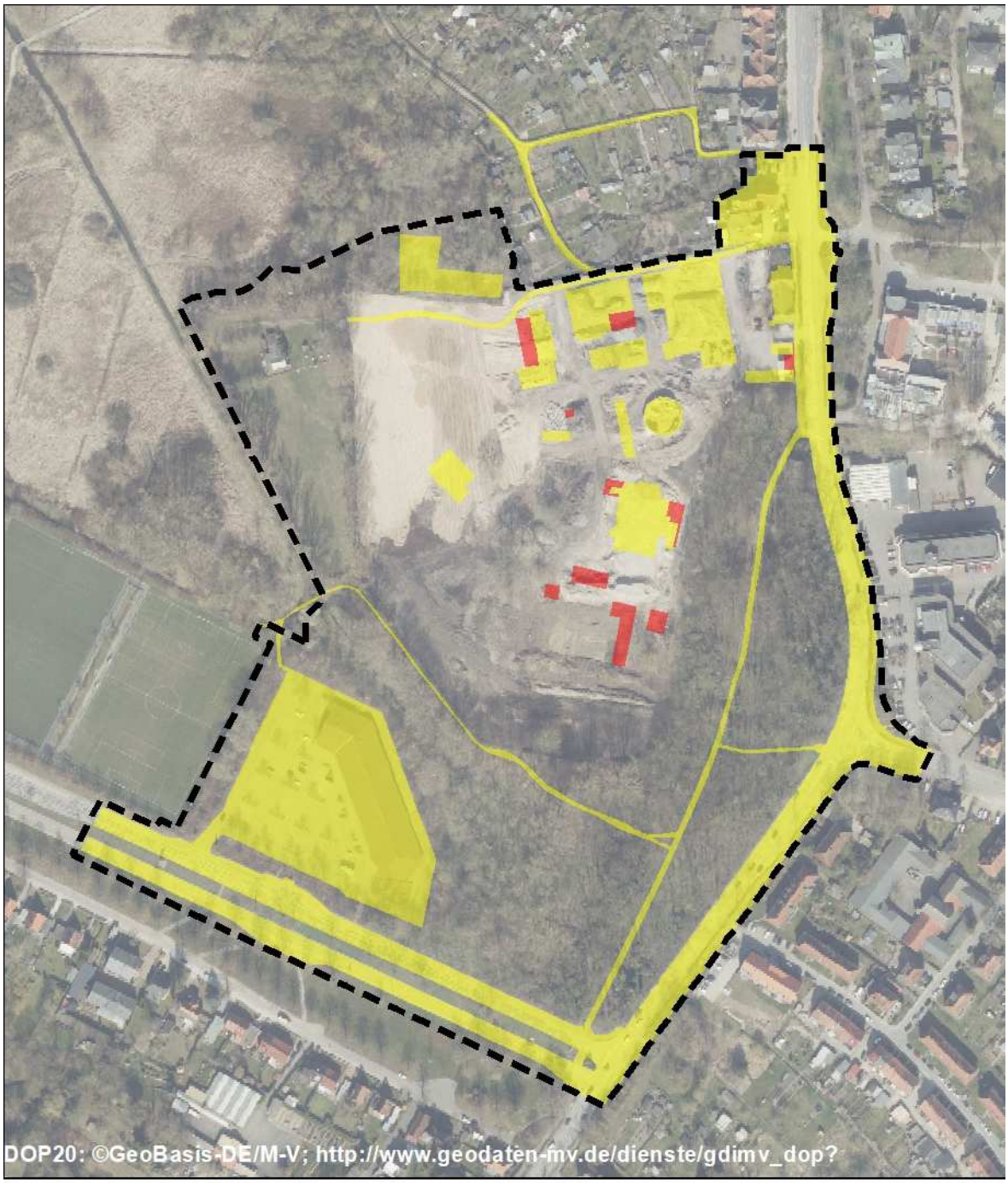


Abbildung 5: Waldfläche innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans.

Versiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 13,8 ha, wovon rund 3,7 ha versiegelt sind (B-Plan Stand 07/2021). Die Abgrenzung der versiegelten Flächen erfolgt anhand der von PEKO übergebenen Daten (Januar 2019) sowie der Auswertung historischer Luftbilder (vgl. Abbildung 6).



Legende

Versiegelte Flächen gemäß Vermessungsgrundlage (Datenübergabe PEKO GmbH März 2018) und Biotopkartierung (IUS Mai 2018)

Zusätzliche versiegelte Flächen gem. historisches Luftbild (Datenübergabe PEKO GmbH Januar 2019)

Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)

Dargestellte Abgrenzungen sind lagemäßig nicht eingemessen.

0 25 50 75 m

N

Abbildung 6: Versiegelte Flächenanteile innerhalb des Untersuchungsgebiets.

2.1.3 Bestand Boden

Das Wismarer Land ist gekennzeichnet durch Grundmoräne mit südlichem Übergang zur Endmoräne sowie Steilküstenabschnitten. Vorherrschend sind Tieflehme und Lehme (LUNG M-V 2008).

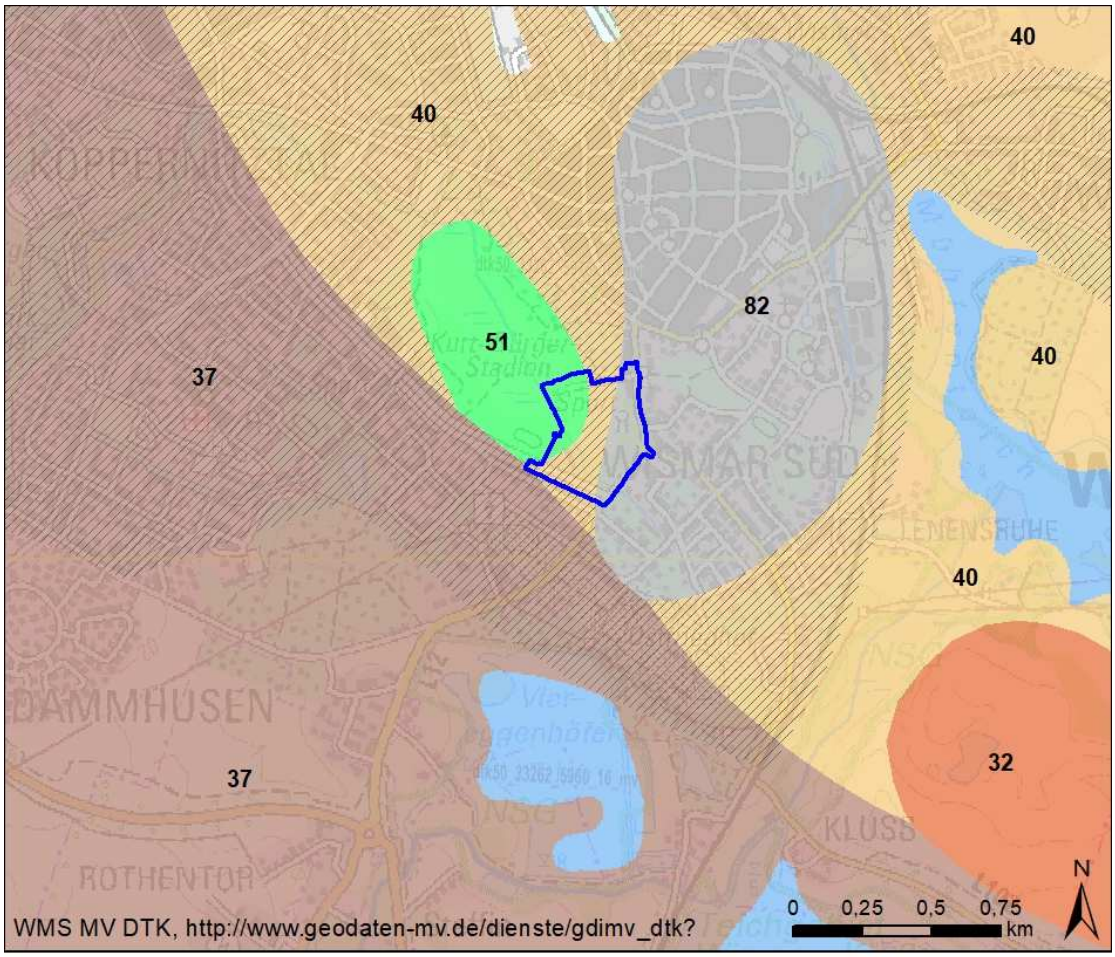
Im Plangebiet sind 3 Bodenregionen zu verzeichnen (s. Abbildung 7). Der nordwestliche Teil liegt im Bereich von Erd- bis Mulmniedermooren. Im östlichen Teil sind die anthropogen überformten Böden vorherrschend und im restlichen Plangebiet sind Pseudogleye verbreitet (BGR 2010).

Im Bereich des ehemaligen HEVAG-Betriebsgeländes ist das Gebiet mit Auffüllungen im Bereich von 0,5 m bis maximal 3,40 m u. GOK (Sande mit Beimischungen von Ziegel-, Beton- und Schotterresten) bedeckt. Diese werden zum Großteil von organogenen Sedimenten wie Torfen und Mudden unterlagert, welche im Nordwesten Mächtigkeiten bis 5 m erreichen können. Im südlichen Bereich des Geländes wurden die Mudden nur in 0,2 bis 0,7 m unterhalb der Auffüllungen nachgewiesen bzw. setzen ganz aus. Darunter folgen pleistozäne Beckensedimente wie tonige Schluffe und tonig-schluffige Feinsande, die von Geschiebemergel unterlagert werden (KRAUSS & COLL 2018A, B). Die Auffüllungen reichen in unterschiedlicher Ausprägung bis an den westlichen Rand des Untersuchungs-gebiets.

Kontaminierte Flächen finden sich im nördlichen Teil des Betriebsgeländes, wo früher die eigentliche Gasherstellung stattfand. Die Hauptkontaminanten sind Stoffe der Stoffgruppe PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Cyanide. Weiterhin treten vereinzelt Überschreitungen von MKW (Mineralölkohlenwasserstoffen) und BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffen Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole) auf. Die Bodenbelastungen betreffen primär die obersten 2 Meter, erstrecken sich lokal aber auch in größere Tiefen (KRAUSS & COLL 2018A, B, URST 2016).

Durch die relativ günstigen geologischen Randbedingungen besteht ein begrenztes Schadstoffmigrationspotenzial. Im Sanierungsplan wird der Bodenaustausch des obersten Bodenmeters empfohlen und der Aushub des 2. Bodenmeters in Bereichen mit Belastungen durch mobile Teeröle bzw. Teerölphase (URST 2015, 2016).

Aufgrund der Schadstoffbelastung kann die Bodenfunktion als gestört betrachtet werden und unterliegt einer geringen Schutzwürdigkeit (URST 2016, LUNG M-V 2017B).



Bodenübersichtskarte 1:200.000 (BÜK200)

3. Bodenregion der Jungmoränenlandschaften

3.1 Böden der Grundmoränenplatten und (überwiegend) lehmigen Endmoränen

32 Überwiegend *Parabraunerden, gering verbreitet Pseudogley-Parabraunerden, gering verbreitet Pseudogleye aus periglaziärem *Lehm oder *Geschiebedecksand über *Geschiebelehm und tiefem Geschiebemergel oder aus Geschiebelehm über *Geschiebemergel, selten Niedermoore

37 Verbreitet *Pseudogleye, gering verbreitet Pseudogley-Parabraunerden, gering verbreitet Parabraunerden, selten Gleye aus periglaziärem *Lehm oder *Geschiebedecksand oder *Schmelzwassersand über *Geschiebelehm und tiefem Geschiebemergel oder aus Geschiebelehm über *Geschiebemergel, selten Kolluvisole aus Sand bis Lehm, selten Niedermoore

40 Verbreitet *Pseudogleye, gering verbreitet Pseudogley-Parabraunerden, gering verbreitet Parabraunerden, gering verbreitet Pararendzinen aus *Beckenschluff bis *-ton, selten Kolluvisole aus Sand bis Lehm

51 Vorherrschend *Niedermoore, gering verbreitet Gleye bis Anmoorgleye aus Sand bis Ton (Erd- bis Mulmniedermoore)

Böden anthropogener Landschaften

Böden der größeren Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete

82 Böden der Stadtkernbereiche

Anthropogen überprägte Böden, z. T. mit Auffüllungen (Oberfläche zu 30-70% versiegelt)

Gewässerflächen

Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)

Quelle:
- Bodenübersichtskarte von Deutschland 1 : 200 000 (BUEK200), © Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), Stand: 2010

Abbildung 7: Bodentypen im Untersuchungsgebiet.

2.1.4 Bestand Wasser

2.1.4.1 Bestand Oberflächengewässer

Im Vorhabensgebiet sind keine Fließ- und Standgewässer nach WRRL vorhanden. Zwischen dem Gelände der ehemaligen HEVAG und dem Gelände des Discount-Marktes ALDI verläuft ein offener Vorflutgraben (Volkshausgraben), der Zuflüsse aus der Peripherie (Friedenshof) in Richtung Kuhweide ableitet und in dem Hauptgraben der Kuhweide mündet (KRAUß 2018).

Innerhalb der Vorhabenfläche bestehen mehrere Entwässerungsanlagen für Regen- und Schmutzwasser. Der Baugrund der Vorhabenfläche ist aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse nicht für die Versickerung geeignet. Das Niederschlagswasser muss daher gefasst und abgeleitet werden. (KRAUß 2018)

In ca. 800 m Entfernung östlich des Untersuchungsgebietes fließt der Mühlenbach, er ist ebenfalls kein Oberflächenwasserkörper nach WRRL.

2.1.4.2 Bestand Grundwasser

Im Untersuchungsgebiet ist der oberste Grundwasserleiter an die anthropogenen Auffüllungen gebunden, inhomogen ausgebildet und wird primär aus Niederschlägen gespeist. Die Sande unter dem Geschiebemergel bilden den Hauptgrundwasserleiter der Region. Die Grundwasserfließrichtung geht nach Norden in die Wismarer Bucht und die Ostsee und wird stark durch das Talsystem des Wallensteingrabens und die Wismarer Mulde beeinflusst (URST 2016).

Nach Angaben des Kartenportals Umwelt M-V (2019) ist der Grundwasserleiter durch ca. 10 m mächtige bindige Deckschichten bedeckt und die Schutzfunktion der Deckschichten hoch.

Die Kontamination durch Altlasten aus dem Betrieb des ehemaligen Gaswerkes hat auf dem nördlichen Teil der Vorhabenfläche Belastungen des Schichtenwassers mit PAK, BETX und MKW zur Folge. Das Schichtenwasser ist durch wasserstauende Schichten oberhalb des Grundwassers am Versickern gehindertes, meist oberflächennahes, meist durch Niederschlagswasser gespeistes und mit dem Hauptgrundwasserleiter nicht in Kontakt stehendes Grundwasser. Befindet sich darunter eine nicht wassergesättigte Zone, spricht man von schwebendem Grundwasser.

Im Untersuchungsgebiet kommt Grundwasser in Form eines räumlich sehr eng begrenzten schwebenden Grundwasserleiters vor und wird ausdrücklich nicht als Grundwasser nach DIN 4049 gewertet. Der eigentliche, für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasserleiter steht erst in Tiefen von mehr als 25 m an und ist durch eine ausreichend mächtige Geschiebemergelschicht gut geschützt.

Aufgrund dieser geologischen Untergrundverhältnisse sind die Grundwasserbelastungen nur an das Schichtenwasser gebunden. Laut Gutachten sind deshalb keine eigenständigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für das Grundwasser erforderlich (URST 2016). Etwaige Restkontaminationen, die bei Berücksichtigung der Nutzung des Sanierungsgebietes als Park- und Gewerbefläche als vertretbar eingestuft werden, verbleiben zwar im Boden, stellen aber keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser dar.

Im südlichen Teil der Vorhabenfläche ist nicht von einer potenziellen Gefährdung des Grundwassers auszugehen, da in den Bodenproben keine relevanten Kontaminationen ermittelt wurden und die Migrationsbedingungen ohnehin stark eingeschränkt sind. Außerdem ist der tiefere Hauptgrundwasserleiter durch das zwischenlagernde Mergelpaket gut geschützt (URST 2015).

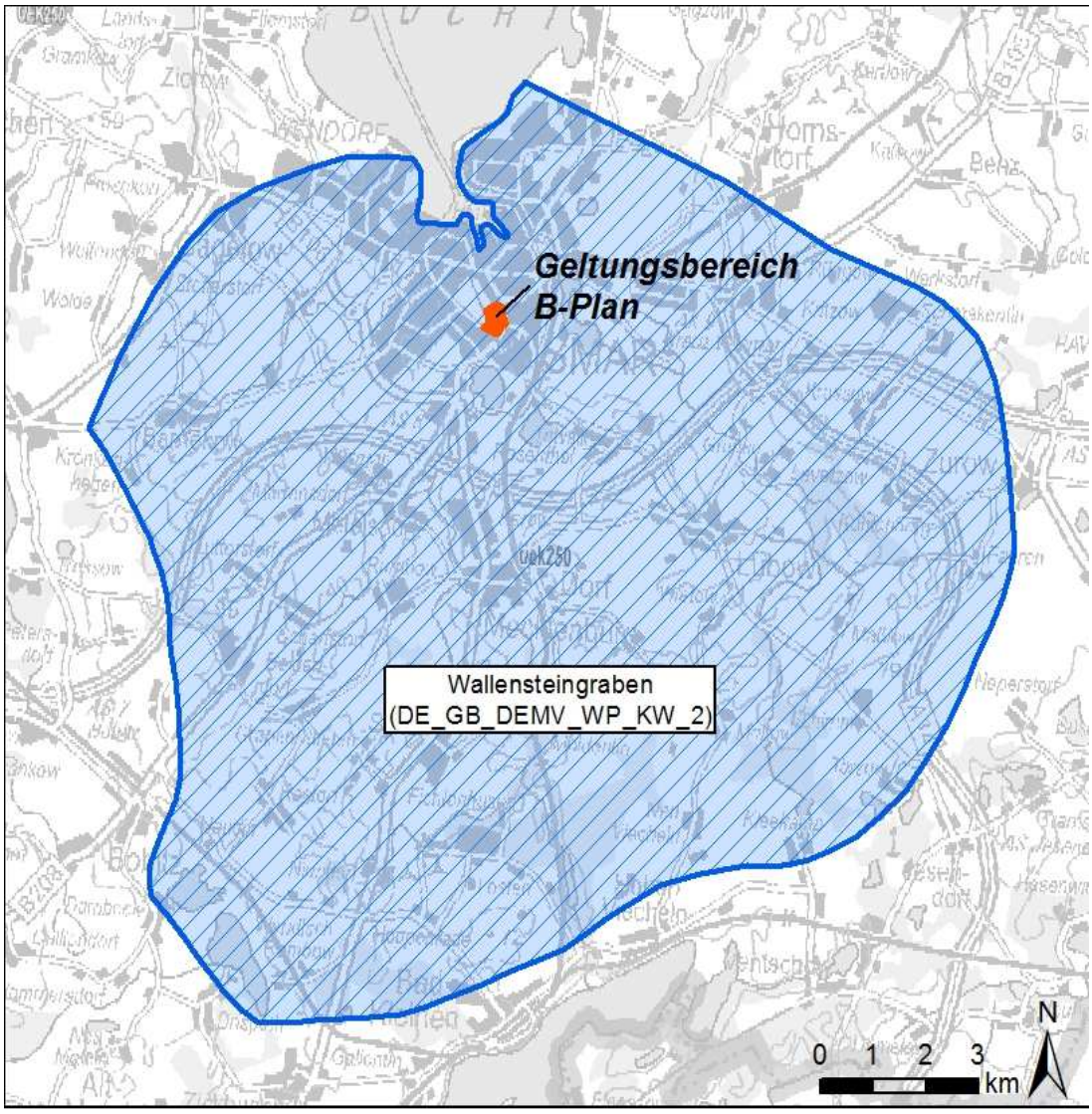
2.1.4.3 Wasserrahmenrichtlinie

Oberflächenwasserkörper (OWK)

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasserkörper gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vorhanden (s. Abbildung 4 auf Seite 14). Die nächstgelegenen OWK sind die Köppernitz (KGNW-1600) ca. 700 m nordwestlich des Plangebietes sowie der Wallensteingraben (KGNW-1900, KGNW-2000) ca. 1 km östlich und südöstlich des Plangebietes (LUNG-MV 2019A).

Grundwasserkörper (GWK)

Das Vorhabensgebiet liegt innerhalb der Fläche des nach WRRL festgesetzten Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_KW_2 (Wallensteingraben). Dieser ist im aktuellen Bewirtschaftungsplan der Flussgebietseinheit Warnow/Peene (LUNG M-V 2015A) mit der in Abbildung 8 dargestellten Gebietsabgrenzung aufgeführt. Im Kartenportal Umwelt-MV (2019) findet sich allerdings geringfügige Abweichungen der Gebietsabgrenzungen des Grundwasserkörpers, welche jedoch nicht das Plangebiet betreffen.



Kartengrundlage:
- WMS MV DTK, http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dtk?

Abbildung 8: Grundwasserkörper Wallensteingraben (LUNG M-V 2015a).

Die dem Plangebiet nächstgelegene Messstelle (Nr. 21340015) befindet sich südlich des Plangebietes an der Tankstelle Schweriner Straße und überwacht chemische Werte. Im Jahr 2017 haben die Chlorid- und Nitratwerte die gesetzlich festgesetzten Schwellenwerte überschritten (LUNG M-V 2019A). An dieser Messstelle wird außerdem der Grundwasserstand erhoben, der ca. 8,3 m NHN beträgt. Die zweite nahegelegene Messstelle liegt ungefähr 1 km westlich des Plangebietes und dient ausschließlich der Grundwasserstands-Messung. Hier beträgt der Wert ca. 5,7 m NHN.

2.1.5 Bestand Klima und Luft

2.1.5.1 Klima

Großklimatisch gehört Mecklenburg-Vorpommern zur gemäßigten temperierten humiden Zone. Die Region Nordostdeutsches Tiefland liegt im Übergangsgebiet zwischen dem westlichen, atlantisch-maritimen und dem östlichen, stark kontinental beeinflussten Klima des Binnentieflandes. Die großräumige Zirkulation bestimmt die dominierende Luftmasse und damit auch die Variabilität des Klimas in Mecklenburg-Vorpommern (DWD 2018).

Die naturräumliche Landschaftszone Ostseeküstenland ist stark maritim beeinflusst mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die Jahresmitteltemperatur, die Jahresschwankung der mittleren Temperatur und die mittlere Niederschlagsmenge von 550-600 mm liegen unter dem Durchschnitt der Region Westmecklenburg. Charakteristisch für die Landschaftszone sind große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte. Die Sommermonate sind niederschlagsreich, der Winter nasskalt und schneearm (LUNG M-V 2008).

Das Meso- und Mikroklima werden in hohem Maße von der Ausprägung der natürlichen und der baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. So weist die Hansestadt Wismar ein typisches Stadtklima auf, welches durch verringerte Einstrahlung, erhöhte Temperaturen, geringe Luftfeuchtigkeit, geringe Windgeschwindigkeiten und eine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft charakterisiert ist (LUNG M-V 2008). Die durchschnittliche Jahrestemperatur in der Hansestadt beträgt 8,5 °C und der Jahresniederschlag im Mittel 6,8 mm (CLIMATE-DATA.ORG 2018).

Für die Lufterneuerung in Siedlungen sind Kaltluftproduktionsgebiete im Innenbereich und in der Umgebung sowie das Vorhandensein von Schneisen in der Bebauung, die einen Luftaustausch ermöglichen, von entscheidender Bedeutung. Eine detaillierte Bewertung der Schutzwürdigkeit für den Raum Wismar liegt nicht vor, daher können nur allgemeine Aussagen getroffen werden (LUNG M-V 2008). Innerhalb urbaner Gebiete kommt vor allem Grünflächen eine besondere klimatische Bedeutung zu (BMUB 2015, LUNG M-V 2008). Für das Untersuchungsgebiet kann somit das Drewes-Wäldchen als klimatisch relevant angesehen werden sowie das angrenzende Feuchtbiotop „Kuhweide“.

2.1.5.2 Luft

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Im Stadtgebiet Wismar wurde 2016 eine Messstation für den städtischen Hintergrund an der Talliner Straße aufgestellt und ergänzt das Landesluftmessnetz. Es werden die Schadstoffe PM_{10} und $PM_{2,5}$ gemessen. Dabei handelt es sich um Feinstaubpartikel mit einem aerodynamischen Durchmesser von 10 bzw. 2,5 µg/m^3 (LUNG M-V 2019B). Sie stammen u.a. aus Verbrennungsprozessen (KFZ-Verkehr, Gebäudeheizung), verbleiben aufgrund ihrer kleinen Größe eine gewisse Zeit in der Atmosphäre und stellen ein gesundheitliches Risiko dar (Belastung der Atemwege; UBA 2019). Wie in Tabelle 5 aufgeführt, wurden im Jahr 2018 keine gesetzlichen Grenzwerte für PM_{10} oder $PM_{2,5}$ überschritten.

Tabelle 5: Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV im Vergleich zu den Messwerten der Talliner Str. in Wismar im Jahr 2018 (nach LUNG M-V 2019b).

Feinstaub	Immissions-grenzwert [µg/m³]	Berechnungsart	Bezugszeitraum	Gemessene Werte Messstation Talliner Str. [µg/m³]
PM_{10}	50	35 zulässige Überschreitungen pro Kalenderjahr	24-Stunden Mittelwert	Überschreitung an 7 Tagen
PM_{10}	40	Jahresmittelwert	Kalenderjahr	21
$PM_{2,5}$	25	Jahresmittelwert	Kalenderjahr	14

Über weitere Luftschadstoffe in Wismar liegen keine aktuellen Informationen vor (LUNG M-V 2019B).

2.1.6 Bestand Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt laut Naturräumlicher Gliederung (LUNG M-V 2008) in der Landschaftszone 1 (Ostseeküstenland) der Großlandschaft 10 (Nordwestliches Hügelland) in der Landschaftseinheit 102 (Wismarer Land und Insel Poel).

Das Wismarer Land ist gekennzeichnet durch Grundmoräne mit südlichem Übergang zur Endmoräne sowie Steilküstenabschnitten.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt und ist geprägt durch eine für Sukzessionsflächen typische Vegetation sowie einzelnen Grundplatten ehemaliger Gebäude des Gaswerkes.

Nördlich ist nach Kleingartenanlagen die Altstadt gelegen, östlich und südlich schließt sich hinter dem Drewes-Wäldchen und der Schweriner Straße Wohnblockbebauung an. Westlich des Plangebietes liegen Sportplätze sowie das Kurt-Bürger-Stadion. Im Nordwesten folgt die Niederung Kuhweide mit Schilfwiesen.

Durch die Kleingartenanlagen, das Drewes-Wäldchen und die Feuchtniederung ist das Gebiet umgeben von Grünflächen unterschiedlicher Art.

2.1.7 Bestand Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Schutzgut Mensch umfasst Gesundheit, Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld des Menschen. Der derzeitige Umweltzustand wird anhand der wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten und der vorhandenen Lärmbelastung untersucht. Auf die im Hinblick auf Gesundheit relevante lufthygienische Situation im Untersuchungsgebiet wurde bereits in Kapitel 2.1.5.2 (Bestand Klima und Luft) hingewiesen.

2.1.7.1 Erholung

Grünflächen

Die Hansestadt Wismar bietet verschiedene Möglichkeiten für die Erholung im Freien. Das Köppernitztal im Westen Wismars ist ein naturnahes Gebiet entlang der Köppernitz mit bewaldeten Hangterrassen. Angrenzend befinden sich der Gehölzgarten, der Bürgerpark und der Tierpark Wismar.

Das Naturschutzgebiet Teichgebiet Wismar-Kluß am südöstlichen Ortsrand der Stadt hat eine Größe von 228 ha und besteht aus 3 Teilflächen. Im Norden liegt der Wallenstein-graben mit dem Mühlenteich, im Südosten der Fischteich und im Westen der Viereggenhöfer Teich. Im Untersuchungsgebiet selber stellt das Drewes-Wäldchen eine erholungsrelevante Struktur dar.

Radtouren

Regionale und internationale Radwanderwege verlaufen entlang von Wismar, z.B. der Ostseeküsten-Radweg (EuroVelo 10), der durch 9 Länder führt und in Deutschland von Flensburg bis zum Seebad Ahlbeck verläuft. Der Verband Mecklenburgischer Ostseebäder e.V. empfiehlt verschiedene Touren mit unterschiedlichen Streckenlängen wie die Touren "Schlösser und Dörfer" ins Binnenland, "entlang der Wohlenberger Wiek und Wismarbucht" oder "Wismar Nord".

Wassersport

Die Nähe der Ostsee eröffnet eine Vielfalt an Freizeitaktivitäten, wobei für die Region vor allem die Wismarer Bucht von Bedeutung ist. Es werden geführte Bootstouren um Wismar und Umgebung angeboten. Der Stadthafen in der Wismarer Bucht bietet ca. 100 Liegeplätze für Wasserwanderer. Das Seebad Wendorf als Ortsteil der Hansestadt Wismar liegt am Ostseeküstenradweg und gilt als Badestrand von Wismar mit einer Seebrücke und einer Marina. Außerdem gibt in der Umgebung Segel- und Surfschulen sowie eine Tauchschule.

2.1.7.2 Lärmbelastung

Straßenverkehr

Für die Erfassung des Straßenverkehrslärms sind alle Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über drei Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr zu betrachten. Das Plangebiet liegt an der Schweriner Straße, die als Teil der L12 den Kreisverkehr mit dem Stadtzentrum verbindet. Gemäß Lärmkartierung der 3. Stufe vom 30.06.2017 verzeichnet der für das Vorhaben relevante Streckenabschnitt pro 24 Stunden 14.516 Kfz und einen

Lärmpegel von 62,6 dB(A) am Tag (6 bis 18 Uhr), 59,6 dB(A) am Abend (18 bis 22 Uhr) und 54,3 dB(A) in der Nacht (22 bis 6 Uhr; LUNG M-V 2017c). Die geltenden Grenzwerte von Straßenverkehrslärm für Mischgebiete betragen in der Lärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Tag 64 dB(A) (6 bis 22 Uhr) und für die Nacht 54 dB(A) (22 bis 6 Uhr). Straßennah besteht nachts durch die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes eine Betroffenheit für die menschliche Gesundheit.

Bahnverkehr

Auf der Lärmkarte Schiene für die Hansestadt Wismar ist die Ausdehnung des für die menschliche Gesundheit relevanten Lärms auf weniger als 200 m beidseits der Schiene beschränkt. Der Bahnhof liegt nördlich der Innenstadt Wismar, mehr als 1 Kilometer entfernt vom Plangebiet. Das Plangebiet ist nicht von der Lärmentwicklung an Schienenwegen betroffen (EBA 2017).

Wohnumfeld

Der Immissionslärm durch Nutzung der Sportanlagen an der Bürgermeister-Haupt-Straße führt zu keinen Überschreitungen im Sinne der 18. BImSchV (WERNER & BALCI 2020).

2.1.8 Bestand Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im nordwestlichen Bereich des ehemaligen HEVAG-Betriebsgeländes befindet sich ein ehemaliges Gebäude (Gebäude 1, Schweriner Str. 17) des Gaswerks, das unter Denkmalschutz steht. Die Gebäudehöhen sind mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Eine Beeinträchtigung der Erfahrbarkeit des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgt nicht.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne planmäßige Entwicklung des Areals würden die Altlasten im nördlichen Bereich des Geländes verbleiben und eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen. Auch das Risiko eines Austrags der Schadstoffe in das nordwestlich gelegene Feuchtbiotop „Kuhweide“ bliebe erhalten. Darüber hinaus würde das Gelände zunehmend verbuschen und die Ruderalisierung fortsetzen.

Für den Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes (Haus 1, Schweriner Str. 17) ist mit einem zunehmenden Zerfall durch Witterungseinflüsse und Vandalismus zu rechnen.

Des Weiteren soll die Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof zukünftig durch Teile des aktuellen Geltungsbereichs verlaufen. (FUGRO 2016)

Tabelle 6: Wirkungen bei Nichtdurchführung der Planung und betroffene Schutzgüter.

Wirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	Betroffene Schutzgüter
Verbleib der Kontamination im Boden	Boden, Wasser
Verbuschung und Ruderalisierung des Geländes	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
Zerfall Baudenkmal	Kulturgüter
Verlauf der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof durch das Plangebiet	Wasser

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung entsteht ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie zwei Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO1) bzw. Wohnmobilpark (SO2). Der Innenstadtbereich wird belebt und das Bedarfsangebot erweitert.

Die möglichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht. In der folgenden Tabelle sind die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt.

Tabelle 7: Mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung.

	Schutzgut	**Auswirkung**
baubedingt	Tiere	Lebensraumverlust, Lärm, Schadstoffe
	Pflanzen	Beschädigung und Verlust von Gehölzen (Baufeldfreimachung)
	Boden	Verdichtung, Schadstoffe
	Wasser	Schadstoffeintrag, temporäre Grundwasserabsenkung
	Luft	Schadstoffe
	Mensch, menschliche Gesundheit	Lärm, Schadstoffe, Geruch
anlagebedingt	Tiere	Verlust Lebensraum, Flugrouten, Beeinträchtigung Biotopverbund
	Pflanzen	Biotopverlust
	biologische Vielfalt	Wegfall von Biotopen
	Fläche	Versiegelung
	Boden	Verdichtung, Versiegelung
	Wasser	Versiegelung, Regenwasserentwässerung
	Klima	Luftzirkulation, Mikroklima (Versiegelung)
	Landschaft	Siedlungsstruktur
betriebsbedingt	Tiere	Lärm, Licht
	Wasser	Schadstoffe
	Luft	Schadstoffe
	Mensch	Lärm, Licht, Schadstoffe

Nachfolgend werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert sowie die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich genannt. Eine genauere Beschreibung der einzelnen Maßnahmen findet sich im Kapitel 3.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine detaillierte Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf geschützte Tiere und Pflanzen sowie die Einschätzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG findet sich im Fachbeitrag Artenschutz (IUS 2021). Aus diesem Grund erfolgt hier nur eine zusammenfassende Betrachtung.

2.3.1.1 Tiere

Die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen des geplanten Vorhabens beziehen sich im Wesentlichen auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse. Für die übrigen Artengruppen (Amphiben, Reptilien, Wirbellose) entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen und eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatschG kann ausgeschlossen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Habitatverlust

Im Rahmen des geplanten Vorhabens kommt es zu Gehölzverlust und baubedingter Flächeninanspruchnahme. Dies führt zum Verlust potentieller Nistplatzmöglichkeiten von Vögeln sowie zum Verlust potentieller Fledermausquartiere.

Durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen VS1 (Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres) und VS4 (Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten zusätzlich zu fällender Bäume auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung und eventuell Anbringen von Fledermauskästen) wird verhindert, dass noch flugunfähige Jungtiere von Vögeln bzw. Fledermäusen durch die Bauarbeiten verletzt oder getötet werden können. Der Verlust von Nistplätzen von Höhlenbrütern wird durch Umsetzung der Maßnahme VS5 (Anbringen von Nistkästen vor Baubeginn) ausgeglichen. Des Weiteren werden durch die Umsetzung der Maßnahmen VA3 (Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs), A1 (Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen) und A2 (Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken im Bereich des Wohnmobilparks) neue Habitat- und Nistplatzmöglichkeiten für Vögel geschaffen.

Durch Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen kann die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.

Störung durch Baubetrieb (Lärm, Schadstoffe)

Die zur Durchführung des geplanten Vorhabens eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen werden das Gelände befahren und dabei Lärm und Abgase erzeugen. Die An- und Abfahrten der Baufahrzeuge verursachen auf den umliegenden öffentlichen Straßen ein höheres Verkehrsaufkommen. Auf Freiflächen werden Baumaterialien gelagert. Die Wirkungen der genannten Maßnahmen sind, abgesehen von den An- und Abfahrten, weitgehend auf das Plangebiet und die nähere Umgebung begrenzt und zudem zeitlich befristet.

Die Störungen durch die Bautätigkeit führen zu Beeinträchtigungen der auf dem Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Vogelarten. Dies soll durch Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme VA1 (Verwendung von Baugeräten nach dem Stand der Technik) reduziert werden. Somit kann eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden, da sich durch die zeitlich begrenzte Störung die Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht verschlechtert.

Für die Artengruppe der Fledermäuse kommt es ebenfalls nicht zu erheblichen Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch die geplanten Bauarbeiten, da diese hauptsächlich am Tag und somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse sattfinden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Habitatverlust

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zur anlagebedingten Versiegelung von Flächen sowie zum Gehölzverlust. Somit nimmt die Qualität potentieller Nistplatzmöglichkeiten und Nahrungsflächen von Vögeln sowie potentieller Quartiermöglichkeiten und Jagdgebiete von Fledermäusen ab oder die Habitate gehen teilweise verloren.

Um diese Habitatbeeinträchtigungen bzw. den Habitatverlust zu minimieren, soll das Drewes-Wäldchen, welches einen wichtigen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs darstellt, erhalten bleiben (VS2).

Des Weiteren soll der Nistplatzverlust von Höhlen- und Nischenbrütern durch das Aufhängen geeigneter Nistkästen vor Beginn der Bauarbeiten (VS5) vermieden werden. Auch für Fledermäuse sind bei Bedarf entsprechende Kästen aufzuhängen (VS4).

Zudem werden durch verschiedene Pflanzmaßnahmen (A1, A2, G1, G2, G3, VA3) neue Habitate für Vögel sowie Leitstrukturen für Fledermäuse geschaffen.

Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird der anlagebedingte Verlust von Habitaten für Vögel und Fledermäuse ausgeglichen und es werden zusätzlich neue Habitate für die genannten Artengruppen geschaffen. Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Lärm

Für das geplante Vorhaben liegt ein Schalltechnisches Prognosegutachten vor (WERNER & BALCI 2020). Dieses bezieht sich jedoch auf die akustische Wahrnehmung des Menschen. Die Gehörorgane von Tieren sind allerdings teilweise anders aufgebaut als die des Menschen, was auch dazu führt, dass sie andere Schallbereiche (z.B. Ultraschall) wahrnehmen können. Somit kann das vorliegende Schalltechnisches Prognosegutachten nur bedingt auf das Schutzgut Tiere angewendet werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung des Lärmpegels im Geltungsbereich. Lärmempfindliche Tiere reagieren auf eine solche Erhöhung zumeist mit Verhaltensänderungen wie Flucht und Meidung der belasteten Gebiete. Des Weiteren kann der Lärm die akustische Kommunikation innerhalb und zwischen den Arten erschweren. So können beispielsweise Warn- und Balzrufe überlagert werden.

Innerhalb der Vorhabenfläche wurden im Rahmen der faunistischen Erfassungen 2018 überwiegend anpassungsfähige, lärmtolerante Tierarten festgestellt. Dies kann maßgeblich auf die innerstädtische Lage der Fläche sowie den bestehenden Verkehrslärm durch die angrenzenden viel befahrenen Straßen zurückgeführt werden. Aufgrund dieser Vorbelastungen kann davon ausgegangen werden, dass die im Geltungsbereich vorkommenden Tierarten an den siedlungsbedingten Lärm gewöhnt sind.

Nördlich der Vorhabenfläche befindet sich das geschützte Biotop „Kuhweide“. Hier wurden während der faunistischen Erfassungen 2018 typische Arten feuchter Lebensräume wie Röhrichtbrüter (z.B. Teichrohrsänger) und die Wasserfledermaus festgestellt. Um diesen naturnahen Bereich vor der betriebsbedingten Verlärmung durch den daran angrenzenden geplanten öffentlichen Parkplatz und den geplanten Wohnmobilpark zu schützen, sollen Heckenpflanzungen (A2) sowie der Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs (VA3) erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es auch durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu einer erheblichen Störung von Tieren. Durch die zusätzliche Abschottung der nördlich angrenzenden „Kuhweide“ durch die genannten Maßnahmen, kann eine erhebliche Störung dieser Lebensräume vermieden werden. Die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst.

Licht und Bewegungsunruhe

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist mit einer erhöhten Besucherfrequentierung des Gebiets zu rechnen. Des Weiteren kommt es zu einer erhöhten Lichtemission insbesondere während der dunklen Jahreszeit. Diese betriebsbedingten Störungen durch Licht und Bewegungsunruhe können dazu führen, dass sensible Tierarten mit einer Flucht oder Meidung des Gebiets reagieren.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden Arten sind an das Leben in Siedlungen angepasst und reagieren daher nicht besonders sensibel auf die genannten visuellen Störreize. Um die Zunahme visueller Störreize insbesondere durch die nächtliche Ausleuchtung der geplanten Wohn- und Gewerbeflächen sowie der geplanten Parkplätze innerhalb des Geltungsbereichs zu reduzieren, ist das Beleuchtungskonzept entsprechend anzupassen (VS3). Diese Maßnahme ist bereits in dem aktuellen Beleuchtungskonzept (SELUX vom 07.12.2020) berücksichtigt. Dadurch wird die Ausleuchtung potentieller Quartiere und Jagdrouten von Fledermäusen sowie potentieller Nistplätze von dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln vermieden.

Des Weiteren wird das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Feuchtbiotop „Kuhweide“ durch die Anlage von Feldhecken (A2) sowie durch den Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs (VA3) vor visuellen Störreizen geschützt.

Durch die Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen kann eine erhebliche Störung durch visuelle Reize ausgeschlossen werden und es kommt nicht zur Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG.

2.3.1.2 Pflanzen und Biotope

Geschützte Bäume nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m), welche daher nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Nicht unter diesen Schutz fallen gem. § 18 Abs.1 Nr. 5 Bäume innerhalb von Waldgebieten, wie dem Drewes-Wäldchen.

Im Rahmen der Planung wurde darauf geachtet möglichst viele der geschützten Bäume zu erhalten. Dies war jedoch nicht in allen Fällen möglich, da sonst die Planung nicht umsetzbar ist. Für die Genehmigung der Fällung geschützter Bäume wurde ein Ausnahmeantrag nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Für diese Bäume werden zum Ausgleich neue Bäume heimischer Arten entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses (2007) gepflanzt (A1). Zudem sind die zu erhaltenden geschützten Bäume im direkten Umfeld der Bauflächen durch Einzelbaumschutz bzw. einen Schutzzaun vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (S1).

Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Nordwestlich an den Geltungsbereich grenzt das Feuchtbiotop „Kuhweide“ an, welches nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Dieses geschützte Biotop wird nicht durch das aktuelle Vorhaben beeinträchtigt. Die bestehenden Gehölze an der Grenze des Biotops zum Geltungsbereich bleiben erhalten (VA3) und werden insbesondere durch Heckenpflanzungen im Bereich des Parkplatzes und des Wohnmobilparks (A2) geschützt. Durch die genannten Pflanzmaßnahmen entsteht ein Puffer zwischen dem Feuchtbiotop „Kuhweide“ und dem geplanten öffentlichen Parkplatz bzw. dem Wohnmobilpark. Durch die Pflanzungen entstehen außerdem neue Habitate für Vögel.

Waldflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs und daran angrenzend liegt eine Waldfläche, die sowohl die parkartigen Strukturen des Drewes-Wäldchens als auch daran angrenzende Gehölzbestände umfasst. Durch verschiedene Anpassungen der Planung können große Teile des Drewes-Wäldchens mit nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbeständen erhalten bleiben (siehe auch VS2).

Des Weiteren wird der nach § 20 LWaldG M-V (2011) vorgeschriebene Abstand von 30 m der bestehenden Waldflächen zu baulichen Anlagen eingehalten.

Weitere Biotope

Durch die Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein Verlust an Biotopen mit Ruderalflur und Gehölzen. Aufgrund der artenarmen Struktur des Plangebietes und der fehlenden Vorkommen geschützter Pflanzen sind die Auswirkungen nicht erheblich. Die Gestaltung der Außenanlagen (A1, A2, G1, G2, G3, VA3) schafft neue Biotopstrukturen, die auch die baubedingten Verluste minimieren.

2.3.1.3 Biologische Vielfalt

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem Verlust der vorhandenen Hecken und Gehölzbeständen sowie ruderalen Gras- und Staudenfluren. Eine erhebliche Auswirkung besteht aufgrund der durch die Vornutzung artenarmen Struktur des Plangebietes nicht.

2.3.2 Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die Flächeninanspruchnahme durch das Baugeschehen auf dem Plangebiet wird durch die anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Flächenstruktur überlagert.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu einer erheblichen Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Es kommt zu einer Nettoneuversiegelung von ca. 1,2 ha. Eine ausführliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich findet sich in Anlage 2.

Bei der Ermittlung der Netto-Neuversieglung wurde bei der Bestandsdarstellung die tatsächlich versiegelte Fläche ermittelt (siehe Abbildung 6 auf Seite 27). Diese wurden in den jeweiligen Teilgebieten mit der GRZ bzw. der daraus ermittelten vermuteten Versiegelung im Planzustand verschnitten. Im Bereich der Parkplätze wurde berücksichtigt, dass die Flächen teilversiegelt ausgeführt werden. Im Mittel ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 0,4 – 0,5.

2.3.3 Boden

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden die Böden im Gebiet mit Maschinen/ Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt. Außerhalb von befestigten oder versiegelten Flächen führt dies in der Regel zu Bodenverdichtungen bzw. zu qualitativen Veränderungen der Bodeneigenschaften (z.B. Verringerung des Porenvolumens durch mechanische Belastung mit nur begrenzter Regenerationsfähigkeit; nachhaltige Schädigung des Bodenlebens durch Luftmangel, erschwerte Wiederbesiedlung des Bodens durch die Bodenflora und -fauna bzw. die höhere Vegetation). Im Bereich zukünftig versiegelter/ überbauter Flächen wird die Wirkung von den anlagebedingten Maßnahmen überlagert.

Bodenabgrabungen, -umlagerungen, -auffüllungen und -verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse (z. B. durch Entfernen des organischen Auflagehorizonts bzw. von schützenden und filternden Deckschichten im Zuge von Abgrabungen). Allerdings sind durch dieses Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da aufgrund der Vorbelastungen und Vornutzung nicht von natürlichen Böden ausgegangen werden kann.

Im nördlichen Teil des geplanten Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SO1) befindet sich ein Bereich mit starken Bodenbelastungen durch Altlasten. Die Altlastensanierung dieses Bereichs ist bereits abgeschlossen. Da die sanierte Fläche anschließend komplett versiegelt wird, überlagern die anlagebedingten die baubedingten Auswirkungen.

Des Weiteren befinden sich neben dem gekennzeichneten Sanierungsgebiet im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes Altlastenverdachtsflächen. Ein Nachweis der Kontamination der Böden liegt hier nicht vor, da in diesen Bereichen bislang nicht sondiert wurde. Eingriffe in die Böden (Bodenarbeiten) zur Errichtung baulicher Anlagen und zur Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Der Fachgutachter hat seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) oder durch entsprechende Lehrgänge und Referenzen der letzten 3 Jahre vor Beginn der Begutachtung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen und den Untersuchungsbedarf abzustimmen. Ein Nutzungsbeginn ist erst zulässig, wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach von der Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) bestätigt ist.

Zudem ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, UBodB des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei grob fahrlässigem Verhalten zu potenziellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation jedoch eher gering.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die vormalige Nutzung ist der Boden partiell mit PAK und Cyaniden belastet (s. Kapitel 2.1.3).

Die Neuversiegelung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Es kommt zu einer Nettoneuversiegelung von ca. 1,2 ha. Eine ausführliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich findet sich im Kapitel 4 sowie in Anlage 2.

2.3.4 Wasser

2.3.4.1 Oberflächengewässer

Baubedingte Auswirkungen

Die bestehenden Gräben sowie das Abgrabungsgewässer innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zumeist innerhalb bzw. am Rand der bestehenden Waldflächen sowie im Bereich der geplanten Grünflächen.

Ein Teil des zwischen dem Gelände des Aldi-Marktes und den angrenzenden Waldflächen verlaufenden Grabens 21 sowie ein weitgehend ausgetrockneter Graben im Drewes-Wäldchen sollen im Zuge der Errichtung der Planstraße und der Fußwegeverbindung durch das Drewes-Wäldchen mittels Brückenbauwerk oder Durchlass überbaut werden. Dies wurde bereits bei der Erstellung des B-Plans mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Vorgesehen ist, die Achse des Gewässers an Ort und Stelle zu verrohren. Die Trasse des Gewässers wird demnach nicht verändert.

Durch die geplanten Baumaßnahmen kann es zu Verunreinigungen bzw. zum Schadstoffeintrag in die betroffenen Gräben kommen. Bei sachgerechtem Umgang mit Baumaschinen und -geräten sowie bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Gräben jedoch auszuschließen. Somit kommt es durch das geplante Vorhaben nicht zu einer Gefährdung von Oberflächengewässern. Zudem ist im B-Plan festgesetzt, dass beidseitig des Gewässers ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite von Bebauung freizuhalten ist.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens verändert sich der Oberflächenabfluss von Niederschlägen. Aufgrund des vorliegenden Baugrundes wird im Entwässerungskonzept (KRAUß 2018) der Untersuchungsraum als nicht geeignet für eine Versickerung eingeschätzt. Das Niederschlagswasser ist daher zu fassen und abzuleiten.

Laut dem Entwässerungskonzept (KRAUß 2018) soll das abfließende Oberflächenwasser über Dachentwässerungen sowie Straßen- und Flächenabläufe gefasst und Regenwasser-Sammlern zugeleitet werden. Dazu werden die bestehenden Regenwasser-Sammler genutzt und neue im Bereich der Erschließungsstraße und der Parkplätze errichtet. Diese leiten das Regenwasser in die bestehenden Gräben, welche aufgrund der Wassermengen überstauen würden.

Die Wasserfläche, sowie deren Böschungsbereich sind in seiner natürlichen Form zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Nachprofilierungen der Fließsohle des Grabens zur Erreichung eines ausreichenden Ableitevermögens von Niederschlagswasser sind im Zuge der Grabenunterhaltungsmaßnahmen zulässig, bedürfen jedoch der Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde.

Beidseitig des Gewässers wird gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m von Bebauung freigehalten (Maßnahme G5). Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen innerhalb des nach § 38 WHG festgesetzten Gewässerrandstreifens bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Da die bestehenden Gräben innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan auch unabhängig vom geplanten Vorhaben regelmäßig unterhalten werden, haben die zusätzlichen Unterhaltungsmaßnahmen keinen erheblichen Auswirkungen auf die Oberflächengewässer.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für den geplanten Dienstleistungsbereich und Parkplatz mit häufigem Fahrzeugwechsel ist infolge der Flächenbelastungen (Flächenverschmutzung) eine Regenwasser-Vorbehandlung notwendig. Dazu werden RW-Sedimentationsanagen empfohlen (Krauß 2018).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes entstehen keine erheblichen Auswirkungen

2.3.4.2 Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden die Böden im Gebiet mit Maschinen und Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt. Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie Reduzierung der Sickermenge durch Bodenverdichtung, zu erwarten.

Potenzielle Verunreinigungen des Grundwassers können durch Emissionen von Baufahrzeugen oder den Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen (z.B. Treibstoff, Schmiermittel) entstehen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation gering.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Neuversiegelungen wirken sich ungünstig auf die Grundwasserneubildungsrate vor Ort und das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft aus. Da sich unter der Auffülle überwiegend schwer durchlässiger Geschiebelehm/-mergel befindet, der den Grundwasserleiter bis ca. 10 m abdeckt, wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

2.3.4.3 WRRL

Oberflächenwasserkörper

Für die Zielerreichung eines guten ökologischen Zustands bzw. Potenzials und eines guten chemischen Zustands nach WRRL darf sich durch das geplante Vorhaben kein Kriterium der Zustandsbewertung betroffener Oberflächenwasserkörper (OWK) verschlechtern. Im Vorhabensgebiet liegen keine OWK nach WRRL. Aufgrund der Entfernung der nächsten OWK von ca. 1 km und der Art der Nutzung bestehen durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Zielerreichung der Wasserrahmenrichtlinie für OWK.

Grundwasserkörper

Das Vorhabensgebiet liegt innerhalb des GWK WP_KW_2 (Wallensteingraben), dessen chemischer Zustand in der Berichterstattung zum 2. Bewirtschaftungsplan 2016 als "schlecht" eingeschätzt wurde. Die Ursache liegt in der Überschreitung der gesetzlichen Schwellenwerte für Nitrat, verursacht durch die Landwirtschaft (LUNG M-V 2015A).

Das Vorhaben führt aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (URST 2015) und der Art der Nutzung zu keiner Verschlechterung des chemischen Zustands des GWK.

2.3.5 Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen

Es kommt durch den Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen zu einer zeitlich begrenzten erhöhten Luftschadstoffbelastung. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind bei ordnungsgemäßem Umgang und Einsatz entsprechender Geräte nach Stand der Technik auszuschließen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Veränderungen sind ausschließlich im mikroklimatischen Bereich durch eine veränderte Wärmeabstrahlung infolge der Versiegelung und Veränderung der Beschattungsverhältnisse zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den häufigen Fahrzeugwechsel auf dem Parkplatz im Dienstleistungsbereich sowie den Anlieferverkehr kommt es zu erhöhten Schadstoffbelastungen. Die Prognosen für das HEVAG-Gelände im Verkehrsgutachten (KLAESER 2018) sind in der Tabelle 8 aufgeführt. Insgesamt kann es zu einer Zunahme des Kfz-Verkehrs von ca. 7.233 Fahrten pro Tag kommen. Nach der Prognose verkehren täglich 21 Lkw über >3,5 t auf dem Gelände. Davon abzurechnen ist der bereits bestehende Verkehr des Aldi-Marktes, der mit dem Vorhaben eine Verlagerung des Standortes erfährt.

Tabelle 8: Prognose der Kfz-Fahrten auf dem Vorhabensgelände.

	Kunden	**Beschäftigte**	**Wirtschaft/LKW**	**Anwohner**
Kfz-Fahrten/Tag	6367	352	52/6	456

Die Auswirkung der lokalen Schadstoffzunahme auf die gesamte Schadstoffbelastung der Hansestadt Wismar wird als nicht erheblich eingeschätzt. Die lokale Zunahme am Fahrzeugverkehr hat anderswo in der Stadt eine Abnahme zur Folge mit Ausnahme des Anlieferverkehrs bei Neueinrichtung von Geschäften. Es wird prognostiziert, dass betriebsbedingt keine Überschreitungen der gesetzlichen Grenzwerte der Jahresmittelwerte von PM_{10} und $PM_{2,5}$ (LUNG M-V 2017A) in Wismar erfolgen.

2.3.6 Landschaft

Anlagebedingte Auswirkungen

Die ehemalige Gewerbebrache und derzeitige Sukzessionsfläche wird in die Siedlungsstruktur der südlichen Innenstadt integriert. Das Gebiet hat eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftserleben.

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

2.3.7 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase können sich baubedingte Emissionen von Lärm, Erschütterung, Schadstoffen (hier nur Staub und Dieselruß denkbar) und Licht ergeben. Potenziell lärmintensive Baumaßnahmen sind ausschließlich bei Abrissarbeiten und Schüttvorgängen zu erwarten. Überschreitungen der Richtwerte der AVV Baulärm treten nicht auf. Die besonders lärmintensiven Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzt auf. Eine Belästigung durch baubedingte Lichtemissionen ist aufgrund der Entfernung von genutzten Wohn- und Gewerbeflächen nicht zu erwarten. Die Emission von Stäuben und Dieselruß in der Bauphase ist bei sachgemäßer Baudurchführung nach Stand der Technik zu vermeiden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit sind aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Baugeschehens auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Lärm

Zur Bewertung der Geräuscheinwirkung auf das geplante Wohngebiet, sowie die Geräuscheinwirkung des geplanten Einkaufsparks auf umliegende Bebauung wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt (WERNER & BALCI 2020). Hierbei wurden neben Straßen- und Gewerbelärm auch die Einflüsse der vorhandenen Sportplätze (der Sportlärm) untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass infolge des Straßenlärms an einzelnen Punkten mit Überschreitungen zu rechnen ist. Dies ließe sich jedoch durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa eine entsprechende Dimensionierung der Außenwand, schallgedämmte Lüftungen und Fenster, sowie durch ein Versetzen der Gebäude (Abstand der Baugrenze zur Straßenachse mindestens 32 m) oder die Anordnung von Schlafräumen Richtung Norden vermeiden.

Durch die an das geplante Wohngebiet westlich angrenzenden Sportplätze kann es zur Überschreitung der Richtwerte nach 18. BImSchV in der morgendlichen Ruhezeit kommen. Daher wird eine Lärmschutzwand unmittelbar an dem nächstgelegenen Sportplatz angrenzend errichtet.

Die Geräuschquellen aus gewerblichen Anlagen werden im vorliegenden Gutachten in einer Kontingentierung für das Plangebiet dargestellt. Die im Gutachten (WERNER & BALCI 2020) festgelegten Emissions-Kontingente für den Tag betragen 56 dB(A) und für die Nacht

33 dB(A). Darüber hinaus bestehen verschiedene Zusatzkontingente, welche dem vorliegenden Gutachten (WERNER & BALCI 2020) zu entnehmen sind. Des Weiteren sind die im vorliegenden Gutachten (WERNER & BALCI 2020) genannten Risiken der Kontingentierung zu beachten.

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Gutachten (WERNER & BALCI 2020) genannten Empfehlungen sowie der Kontingentierung des Gewerbelärms, sind durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Licht

Aufgrund der Anordnung der Gebäude im Bereich der Sondernutzung bzw. im Bereich der Wohnbebauung sowie der u.a. aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehenen Vermeidung der Beleuchtung angrenzender Flächen, z. B. des Drewes-Wäldchens ist eine Beeinträchtigung des Menschen auszuschließen.

Schadstoffe

Im Bereich des Sondergebiets sind keine besonders emissionsrelevanten Nutzungen vorgesehen.

Zufahrten und Parkplatzmöglichkeiten liegen nicht im Bereich bestehender Wohnnutzung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Menschen und der menschlichen Gesundheit über die bestehende Vorbelastung hinaus (Bürger-Meister-Haupt Straße und Schweriner Straße) ist nicht zu erwarten.

2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im nordwestlichen Bereich des ehemaligen HEVAG-Betriebsgeländes befindet sich ein ehemaliges Gebäude (Gebäude 1, Schweriner Str. 17) des Gaswerks, das unter Denkmalschutz steht. Die Gebäudehöhen sind mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Eine Beeinträchtigung der Erfahrbarkeit des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgt nicht.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Im B-Plan ist festgesetzt, dass der Bauherr die beauftragten Firmen und alle weiteren Personen, die direkt am Baugeschehen beteiligt sind, darüber informiert und dahingehend sensibilisiert, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen den einzelnen Schutzgütern sind die möglichen Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind zu beachten, um Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Geringfügige Wechselwirkungen ergeben sich infolge der Neuversiegelung. Neben Vegetationsverlusten ist auch das Schutzgut Wasser betroffen, da das Grundwasser im Geltungsbereich hauptsächlich über Niederschlagswasser gespeist wird. Jedoch ist die Beeinflussung aufgrund der unbebauten umliegenden Flächen (Drewes-Wäldchen und Feuchtbiotop „Kuhweide“) sowie der Ableitung über den Volkshausgraben eher gering.

Versiegelte Flächen und Baukörper haben im Vergleich zu unbebauten Flächen eine höhere Wärmestrahlung. Aufgrund der umliegenden Grünflächen sind erhebliche klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

Weitere Wechselwirkungen werden in den Kapitel 2.3.1 bis 2.3.8 erläutert.

2.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken könnten.

2.3.11 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Baubedingte Auswirkungen

Bei ordnungsgemäßem Umgang und Einsatz entsprechender Geräte nach Stand der Technik sind baubedingte Wirkungen auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das geplante Vorhaben hat aufgrund der Art seiner Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Hierbei sind Auswirkungen auszuschließen.

3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zum Schutz der zu erhalten Bäume sowie zum Ausgleich und Ersatz von Gehölzverlusten und Flächeninanspruchnahme beschrieben.

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit den folgenden Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen von Tieren der streng geschützten Arten so weit wie möglich vermieden werden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen vermindert werden:

- VS1: Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung, d. h. nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres.
- VS2: Erhalt des Drewes-Wäldchens als wichtige Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse
- VS3: Anpassung des Beleuchtungskonzeptes
- VS4: Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung
- VS5: Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter
- Weitere Maßnahme: ökologische Baubegleitung

Darüber hinaus dient die Umsetzung der folgenden allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen der Umsetzung der allgemeinen Anforderungen des § 15 BNatSchG. Diese Maßnahmen kommen grundsätzlich den besonders und streng geschützten Arten des Gebietes zu Gute, sind jedoch nicht spezifisch artenschutzrechtlich begründet.

- VA1: Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch den Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik
- VA2: Baumerhalt
- VA3: Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs (533 m²)

Im Fachbeitrag Artenschutz (IUS 2021) findet sich eine detaillierte Beschreibung der zuvor genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

3.2 Schutzmaßnahmen

Zum Schutz der zu erhaltenden nach § 18 BNatSchAG MV geschützten Bäume während der Bauphase ist die folgende Maßnahme vorgesehen, welche nachfolgend beschrieben ist:

- S1: Schutz wertvoller Einzelbäume durch Schutzzaun/Einzelbaumschutz

S1: Schutz wertvoller Einzelbäume durch Schutzzaun/Einzelbaumschutz

Die zu erhaltenden geschützten Bäume im direkten Umfeld der geplanten Bauarbeiten sowie die direkt an die Baumaßnahmen angrenzenden Waldflächen sind während der Bauzeit durch Schutzzäune bzw. Einzelbaumschutz gegen zusätzliche, baubedingte mechanische Schäden/ Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich abzusichern. Es gelten DIN 18920, ZTV-Baumpflege und RAS-LP4.

Der Zaun sollte ca. 2,00 m hoch und unverrückbar im Boden verankert sein. Um eine ausreichende Sicherung der Bäume zu gewährleisten, sollen die Schutzzäune den gesamten Wurzelbereich umschließen, d.h. der Abstand zur Kronentaufe sollte 1,50 m betragen. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, sind Stamm, Krone und Wurzelbereich einzeln zu schützen. Die Lagerung von Geräten oder Baustoffen, das Betreten oder Befahren außerhalb der Zäunung ist unzulässig. An den Arbeitsbereichen ist die belastete Fläche im Wurzelbereich von Bäumen möglichst gering zu halten. Im Sinne des Baumschutzes sind daher das Lagern von Baustoffen sowie die regelmäßige Befahrung im, durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereich der Bäume unzulässig. Bei befristeten Belastungen ist der Wurzelbereich durch druckverteilende Vliesauflagen und mit einer mindestens 20 cm dicken Schicht dränschichtgeeigneter Materialien zur Vermeidung von Bodenverdichtungen und Wurzelschäden abzudecken.

An den geschützten Einzelbäumen im direkten Umfeld der Baumaßnahmen kann alternativ auch ein Stammschutz eingerichtet werden. Dabei sind die Stämme zum Schutz vor mechanischen Schäden mit einer mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung abzupolstern. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden.

Zusätzlich sind die Baumkronen durch geeignete Maßnahmen vor Schädigungen zu schützen. In den Arbeitsraum hineinragende Äste können während der Bauzeit zurückgebunden werden. Die Bindestellen sind abzupolstern.

Ist dies nicht möglich, können ggf. Schnittmaßnahmen zur Herstellung des Lichtraumprofils für die Baufahrzeuge vorgenommen werden. Der Rückschnitt ist fachgerecht durchzuführen.

Der Umfang und die genaue Art der Ausführung der Schutzmaßnahmen sind vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen und regelmäßig durch diese zu kontrollieren.

3.3 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Für die Kompensation des Vorhabens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- A1: Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (112 Stk.)
- A2: Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken im Bereich des Wohnmobilparks (Teile der im B-Plan gekennzeichneten Fläche B, 770 m²)
- A3: Umsetzung von Maßnahmen in den Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (ca. 7,2 ha) als externe Ausgleichsmaßnahme (siehe Anlage 3)

Diese Maßnahmen sind in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in Anlage 2 beschrieben.

3.4 Gestalterische Maßnahmen

Kompensationsmindernd ist folgende Maßnahme gewertet:

- G1: Anlage einer großflächigen Dachbegrünung im Sonstigen Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (6.000 m²)

Aus gestalterischen Gründen bzw. aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sind weitere Maßnahmen vorgesehen, welche die Anforderungen für Kompensationsmaßnahmen nach HZE (2018) nicht erfüllen. Sie werden nachfolgend nachrichtlich benannt.

Gestaltungsmaßnahmen:

- G2: Heckenpflanzung im Bereich der Wohnmobilstellplätze
- G3: Teilweise Begrünung der Mauer zwischen SO1 und Kleingartenanlage
- G4: Entwässerungsgraben mit Gewässerrandstreifen

3.5 Überwachungsmaßnahmen

Eine ökologische Baubegleitung ist während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen notwendig, um besetzte Quartiere und Brutplätze auszuschließen. Des Weiteren muss kontrolliert werden, ob die angebrachten Vogelkästen von den betroffenen Arten angenommen wurden.

4 Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich

In Anlage 2 befindet sich eine ausführliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, welche nachfolgend zusammengefasst wird.

4.1 Bilanzierung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs nach HZE (2018)

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das geplante Vorhaben ergibt sich aus der Summe der Eingriffsäquivalente für Biotopbeseitigung/ -veränderung (69.094 m²) und Versiegelung (6.105 m²) vermindert um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen (3.000 m²).

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 72.199 m², d. h. rund 7,25 ha.

4.2 Bilanzierung des Kompensationsbedarfs für Bäume nach Baumschutzkompensationserlass (2007)

Für die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Bereich der Sanierungsfläche wurde im Zuge des Fällantrages die erforderliche Kompensation bereits festgesetzt. Diese geschützten Bäume werden in der folgenden Bilanzierung nicht weiter berücksichtigt, da ansonsten eine Mehrfachbilanzierung erfolgen würde.

Als Kompensation der Baumgruppen und Einzelbäume sind 119 Bäume neu zu pflanzen (siehe Anlage 2).

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Industriebrache in der Bodensanierungen vorzunehmen sind. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend Ruderalfluren und aufkommender Gehölzbewuchs auf Brachflächen mit hohem Versiegelungsanteil.

Aus diesem Grund gibt es für das Vorhaben keine alternativen Standorte mit geringeren Umweltauswirkungen.

6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Standort um eine Industriebrache mit hohem Versiegelungsgrad und sanierungsbedürftigen Altlasten handelt, sind die Umweltauswirkungen hauptsächlich auf die Beseitigung von Vegetation auf Sekundärstandorten beschränkt. Bei der betroffenen Vegetation handelt es überwiegend um Ruderalvegetation sowie Gehölzvegetation auf Sekundärstandorten. Durch entsprechende Auflagen können Auswirkungen auf streng geschützte Arten der Fauna vermieden werden. Vermeidungsmaßnahme des Artenschutzbeitrages werden in den B-Plan aufgenommen.

Durch Optimierung der Standorte für die gewerbliche bzw. die Wohnungsnutzung können Beeinträchtigungen geschützter Biotope über das in städtischem Umfeld bereits vorhandene Maß hinaus vermieden werden. Bezogen auf den Lärm ist eine entsprechende Kontingentierung vorgesehen, die erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit ausschließt.

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten und ist auch nicht mit Belastungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern verbunden. Durch die

Sanierung der im Boden befindlichen Altlasten wird das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers im Vergleich zur Null-Variante verringert.

Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und die angrenzende Bebauung und Flächennutzung nach den Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde so optimiert, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ausgeschlossen ist.

Entsprechend der oben getroffenen Ausführungen verbleiben als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen lediglich die nach HZE (2018) ermittelten Eingriffe. Diese werden durch Maßnahmen auf der Fläche (Gestaltungsmaßnahmen) verringert, kompensiert bzw. durch Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern kompensiert (siehe Anlage 3).

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

7 Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig als Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einzelhandel, Wohnmobilpark, öffentlicher Parkplatz sowie Wohnbebauung zu nutzen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt. Ziel des Umweltberichtes ist es die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die folgenden Schutzgüter zu ermitteln und zu bewerten:

- Schutzgut Tiere, (ausführliche Betrachtung im einem separaten Fachbeitrag Artenschutz) Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkung zwischen den zuvor genannten Schutzgütern

Die geplante Bebauung der Fläche führt zum Verlust von Biotopen, zur Verdichtung bzw. Versiegelung des Bodens sowie zur Erhöhung von Lärm und Schadstoffen. Hierbei sind allerdings die Vorbelastungen des Gebietes zu berücksichtigen. So wird im Zuge des Vorhabens auch eine Sanierung des Bodens durchgeführt. Des Weiteren bleibt das Drewes-Wäldchen größtenteils erhalten. Um die Auswirkungen des Vorhabens weiter zu minimieren, werden zudem verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt.

Die ausführliche Bilanzierung des Eingriffs auf Grundlage der HZE Mecklenburg-Vorpommerns (2018) wurde in einem separaten Bericht durchgeführt. Ebenso erfolgte die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf geschützte Biotope in einem separaten Bericht. Diese beiden Berichte liegen dem Umweltbericht als Anlagen bei.

Der Verlust von Biotopen sowie die Versiegelung von Flächen, werden durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßmaßnahmen, wie beispielsweise die Pflanzung von Bäumen vollständig ausgeglichen und es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

8 Quellen

8.1 Rechtliche Grundlagen

34. BImSchV, Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung) vom 6. März 2006.

39. BImSchV, Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) geändert worden ist.

BArtSchV (2005): Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baumschutzkompensationserlass (2007): Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (VI 6 - 5322.1-0)

BBergG, Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

BBodSchG, Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 (Stand: 31.12.2018 aufgrund Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)).

BBodSchV, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999, zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 V v. 27.9.2017 I 3465.

BImSchG, Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge -in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

DSchG M-V, Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392

FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

LWaldG M-V (2011), Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG). In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli

2011; letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018.

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

Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, Amtsblatt Nr. L 175 vom 05.07.1985, S. 40-48.

ULR, Umgebungslärmrichtlnie, Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm.

UVPG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.Mai.2019 (BGBI. I S. 706) geändert worden ist.

VSch-RL, Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

WRRL, Wasserrahmen-Richtlinie, Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik,

8.2 Literatur, weitere Quellen

BGR, Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (2010): Bodenübersichtskarte Deutschland. Stand 2010.

BMUB, BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (2015): Grün in der Stadt- Für eine lebenswerte Zukunft, Grünbuch Stadtgrün. Stand: Mai 2015. Berlin.

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadaten Wismar. URL: https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/wismar-22425/. Abgerufen am 04.02.2019.

DWD, DEUTSCHER WETTERDIENST (2018): Klimareport Mecklenburg-Vorpommern. 52 Seiten.

EBA, EISENBAHN BUNDESAMT (2017): Lärm an Schienenwegen - Lärmkartierung. URL: https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/laermkartierung_node.html. Abgerufen am 26.06.2018.

FUGRO, FUGRO CONSULT GMBH (2016): Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes Wasserfassung Wismar Friedrichshof.

GDI MV, GEODATENPORTAL MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019): Bodendenkmale. URL: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php. Abgerufen am 18.03.2019.

GLP M-V, GUTACHTERLICHES LANDSCHAFTSPROGRAMM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Hrsg. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern. August 2003

IUCN, International Union for Conservation of Nature (2021): The IUCN Red List of Threatened Species. Version 2019-1. https://www.iucnredlist.org/ zuletzt aufgerufen am 12.02.2021.

IUS, INSTITUT FÜR UMWELTSTUDIEN WEIBEL & NESS GMBH (2021): Fachbeitrag Artenschutz zum BV Ehemaliges HEVAG Gelände Wismar.

KLAESER (2018): Verkehrsuntersuchung - Erschließung Hevag-Gelände. Arbeitsberatung 16.05.2018. Ingenieurbüro Klaeser.

KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH & CO. KG (2018A): Institut für Baugrund, Altlasten, Gebäudeschadstoffe. Kurzbericht Bodenuntersuchungen zum Neubau eines Fachmarktzentrums in Wismar. Stand: 11. Januar 2018.

KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH & CO. KG (2018B): Institut für Baugrund, Altlasten, Gebäudeschadstoffe. Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 - Bürgermeister Haupt-Straße. Stand 19.02.2018.

KRAUß (2018): Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes in der Hansestadt Wismar. Konzeptplanung. Fassung vom 26.03.2018. Planungsbüro Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH.

LEP M-V, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016): Hrsg. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern. Stand Juni 2016

LPBK M-V, LANDESAMT FÜR ZENTRALE AUFGABEN UND TECHNIK DER POLIZEI, BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Kampfmittelbelastungsauskunft Gelände des ehemaligen Gaswerkes in Wismar. Stand 30.09.2013.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM). Erste Fortschreibung. Stand September 2008.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2. Stand 2013.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2015A): Aktualisierung des Bewirtschaftungsplans der FGE Warnow/Peene zum 22.12.2015. Anhang A 5.2.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2015b): Aktualisierung des Maßnahmenprogramms der FGE Warnow/Peene für den Zeitraum 2016 bis 2021. Dezember 2015.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2017A): Landschaftsplanverzeichnis. 20. Fassung. Stand Dezember 2017.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2017B): Übersichtskarte – Bodenfunktionsbewertung. Maßstab 1: 50.000. Stand: 2017.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2017C): Lärmkartierung 3. Stufe (Stand: 30.06.2017). Hansestadt Wismar – Straßennetz, Emissionsdaten. URL: https://www.lung.mv-regierung.de /insite/cms/umwelt/laerm/laerm_eu/laerm_einzelber_2/berichte_wm.htm; Abgerufen am: 12.12.2019.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE). Neufassung 2018.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019A): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Fließgewässer, Grundwasser, OWK nach WRRL. Abgerufen am 12.12.2019.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019B): Jahresbericht zur Luftgüte 2018. Schriftenreihe des LUNG 2019/06.

MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern. Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Hrsg. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern. Stand Dezember 2005).

MLUV M-V, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (2016): Konzept zur Minderung der diffusen Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft in die Oberflächengewässer und in das Grundwasser - Fortschreibung für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum 2016-2021. Juni 2016.

RLZ, ROTE-LISTE-ZENTRUM (2021): Artensuchmaschine der bundesweiten Roten Listen der Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. URL: https://www.rote-liste-zentrum.de/. Zuletzt aufgerufen am: 12.02.2021

RREP WM, Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011): Hrsg. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg. Festsetzung durch Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 944).

SELUX, vom 07.12.2020: Lärmgutachten zum ehem. edis-Gelände Wismar.

SÜDBECK, P., Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, & T. Ryslavy (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.

UBA, UMWELTBUNDESAMT (2019): Feinstaub-Belastung. URL: https://www. umweltbundesamt.de/daten/luft/feinstaub-belastung#textpart-1; Abgerufen am: 12.12.2019.

URST, UMWELT- UND ROHSTOFF-TECHNOLOGIE GMBH GREIFSWALD (2015): Abschließende Gefahrenbeurteilung ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 - "Elektrizitätswerksteil (ELT-Teil)". Stand 06. Oktober 2015.

URST, UMWELT- UND ROHSTOFF-TECHNOLOGIE GMBH GREIFSWALD (2016): Sanierungsplan nach §13 BBodSchG - ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 - Gaswerksteil. Stand 29. August 2016.

ÜSG WarnowVO (2007): Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes "Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock" vom 3. Dezember 2007. GVOBl. M-V 2007. S. 400.

VOIGTLÄNDER, U. & H. Henker (2005): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns. Hrsg. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern. 5. Fassung. Stand November 2005.

VÖKLER, F. B. Heinze, D. Sellin, H. Zimmermann (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 3. Fassung. Hrsg. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern. Stand Juli 2014.

V.U.E.- PLAN-NR. 11/92: Vorhaben- und Erschließungsplan Discounter-Markt „Am Drewes Wäldchen“ Nr. 11/92 der Hansestadt Wismar bekannt gegeben am 27.05.2006

WERNER & BALCI (2020): Schalltechnisches Prognosegutachten für einen Einkaufspark mit südlich anschließender Wohnbebauung. VMPA anerkannte Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109. Esslingen, 20.01.2020.

WISMAR, HANSESTADT WISMAR (2018): Lärmaktionsplan Stufe 2 für die Hansestadt Wismar. Stand: 21.12.2017

WISMAR, HANSESTADT WISMAR (2020): Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar. Aktualisierung Stand 01.01.2020.

Anlage 1: Biotoptypentypenkarte

Legende Biotoptypen

(Gemäß Kartieranleitung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 2013)

Symbol	Signatur	Code	Biotop
	W	**1**	**Wälder**
	WNR	1.1.2	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte
	WNW	1.1.6	Baumweiden-Sumpfwald
	WYP	1.11.1	Hybridpappelbestand
	B	**2**	**Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**
	BL	2.1	Gebüsch frischer bis trockener Standorte
	BLR	2.1.4	Ruderalgebüsch
	BR	2.6	Baumreihe
	BRL	2.6.3	Lückige Baumreihe
	BRN	2.6.6	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe
	BB	2.7	Einzelbaum und Baumgruppe
	BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum
	BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum
	F	**4**	**Fließgewässer**
	FGN	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
	FGB	4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung
	S	**5**	**Stehende Gewässer**
	SYA	5.6.6	Naturfernes Abgrabungsgewässer
	V	**6**	**Waldfreie Biotope der Ifer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe**
	VRP	6.2.1	Schilfröhricht
	G	**9**	**Grünland und Grünlandbrachen**
	GFD	9.1.7	Sonstiges Feuchtgrünland
	R	**10**	**Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen**
	RHU	10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener
	P	**13**	**Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
	PW	13.1	Gehölzfläche des Siedlungsbereiches
	PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
	PWY	13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten
	PS	13.10	Sonstige Grünanlage
	PPR	13.4.1	Strukturreiche, ältere Parkanlage
	PF	13.5	Friedhof
	PKR	13.7.1	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage
	PGB	13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen
	PZO	13.9.1	Sportplatz
	PZS	13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage
	O	**14**	**Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**
	OK	14.1	Kerngebiet
	OKA	14.1.1	Altstadt
	OC	14.2	Block- und Zeilenbebauung
	OE	14.4	Einzel- und Reihenhausbebauung
	OEL	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet
	OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet
	OVD	14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg
	OVF	14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg
	OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
	OVL	14.7.5	Straße
	OVP	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche
	OI	14.8	Industrie- und Gewerbefläche
	OIA	14.8.1	Industrielle Anlage

Quelle:
- IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Ergänzung November 2018

Dargestellte Abgrenzungen sind lagemäßig nicht eingemessen.

Sonstiges

- Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)
- Puffer (50 m und 200 m Puffer um den Geltungsbereich)
- Waldfläche (IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Vorortbegehung Dezember 2018)
- Sanierungsfläche (ehemals kontaminierte Fläche), PEKO, Januar 2019

N

0 50 100 150 m

IUS Weibel & Ness

Stand: Juli 2021

DOP20: ©GeoBasis-DE/M-V; http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dop?

Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar

Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich nach HZE (2018)
Anlage 2 zum Umweltbericht

Auftraggeber:
Infrapro GmbH

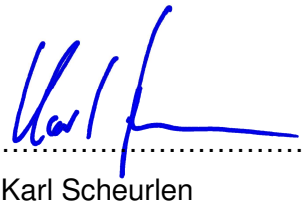
Bearbeitung:
IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Heidelberg · Potsdam · Kandel

Projektleitung:
Karl Scheurlen, Dipl. Biol.

Bearbeitung:
Linda Rösler, Dipl. Ing.
Claudia Bischoff, Master of Science
Christoph Buhr, Dipl. Ing. (FH)
Ines Grasnick

Projekt-Nr. 38137

Juli 2021



.....

Karl Scheurlen
Geschäftsführender Gesellschafter

IUS Weibel & Ness GmbH
Landschaftsplaner · Ökologen · Umweltgutachter
Benzstr. 7a · 14482 Potsdam
Tel.: (0331) 74 889-40 · Fax: (0331) 74 889-59
E-Mail: potsdam@weibel-ness.de

Inhaltsverzeichnis

1 Kompensationsbedarf 1
1.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs 1
1.1.1 Unmittelbare Wirkungen 1
1.1.2 Mittelbare Wirkungen 5
1.1.3 Versiegelung/ Überbauung 5
1.1.4 Kompensationsmindernde Maßnahmen 6
1.1.5 Multifunktionaler Kompensationsbedarf 7
1.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Baumgruppen und Einzelbäume 7
1.2.1 Kompensationsfaktoren für Baumgruppen und Einzelbäume 7
1.2.2 Kompensationsbedarf für Baumgruppen und Einzelbäume 8
2 Kompensationsmaßnahmen 14
2.1 Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (A1) 15
2.2 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken (A2) 17
2.3 Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern als externer Ausgleich (A3) 18
3 Zusammenfassung 19

Anlage:

Anlage 2.1: Baumkataster

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Eingriffsfläche außerhalb des Waldes. 3
Abbildung 2: Einzelbaumverluste außerhalb des Waldes..... 13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung/ -veränderung (unmittelbare Wirkung/ Beeinträchtigung). 4
Tabelle 2: Bilanz Ver- und Entsiegelung (Flächen außerhalb Wald). 5
Tabelle 3: Zuschlag Versiegelung..... 6
Tabelle 4: Kompensationsmindernde Maßnahmen..... 6
Tabelle 5: Kompensationsumfang gemäß Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses. 7
Tabelle 6: Kompensationsbedarf Einzelbaumverlust. 8
Tabelle 7: Pflanzlisten für die Kompensationsmaßnahme A1. 16
Tabelle 8: Pflanzlisten für die Kompensationsmaßnahme A2. 18

1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffe werden nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (HZE) in Mecklenburg-Vorpommern“ (2018) bewertet. Für die Bewertung der Eingriffe in Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume wird zudem „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ (2015) sowie der Baumschutzkompensationserlass (2007) angewendet.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Wirkbereich sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst und bewertet.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung kann sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben (additiver Kompensationsbedarf).

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFÄ) angegeben.

1.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

1.1.1 Unmittelbare Wirkungen

Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bildet die Biotopkartierung (IUS 2018). Diese erfasst und bewertet sowohl die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Biotoptypen als auch die Biotoptypen in einem Umkreis von 200 m um das Gebiet.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs unmittelbarer Wirkungen werden ausschließlich die Eingriffsflächen im Geltungsbereich betrachtet, welche außerhalb des Waldes liegen. Gehölzverluste werden zum Teil über Einzelbaumverluste bilanziert (siehe Kapitel 1.2). Betroffene Waldflächen sind gesondert zu bilanzieren. Der Eingriffsbereich ist in Abbildung 1 dargestellt.

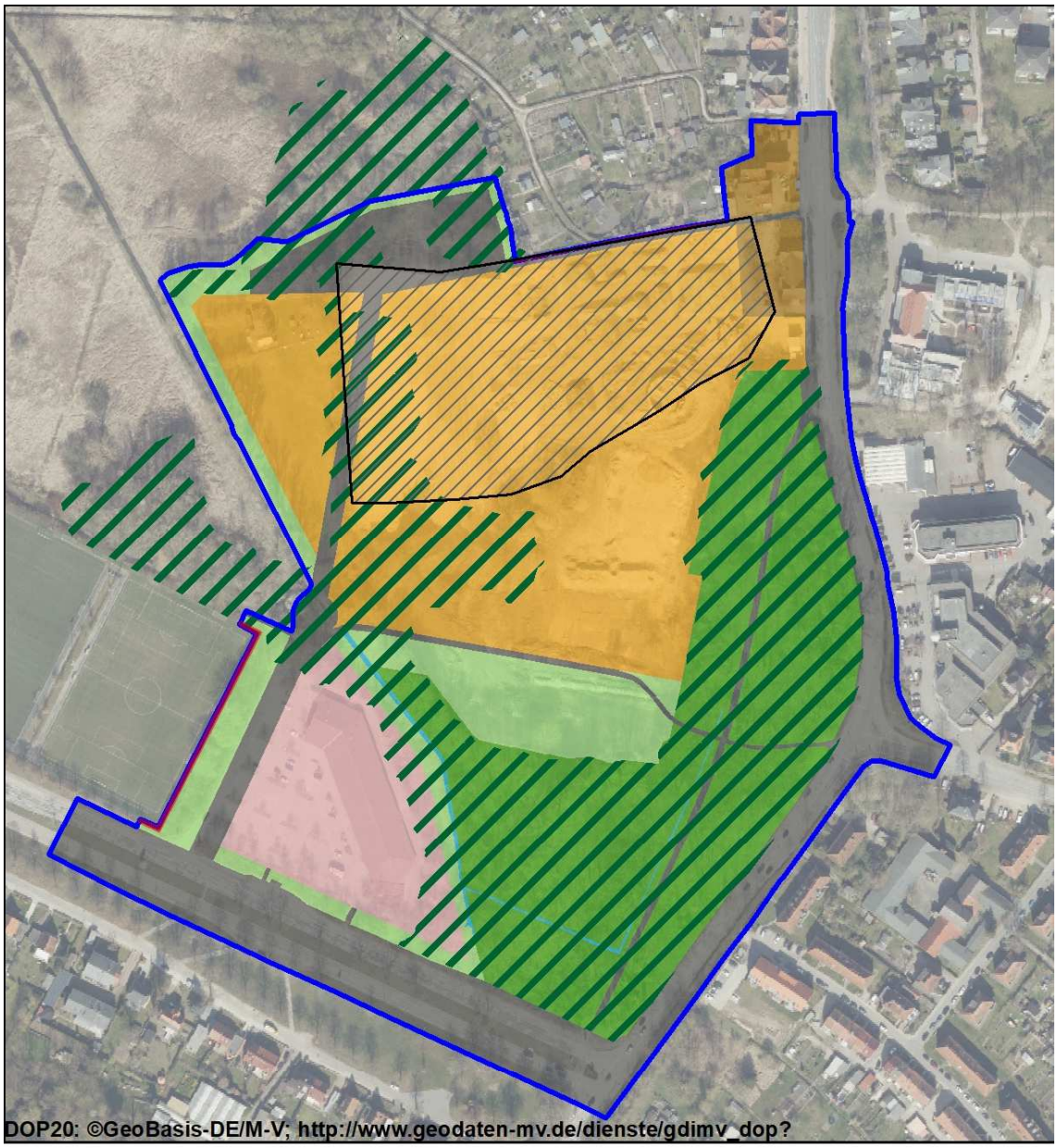
Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist in Anlage 3 der HZE eine naturschutzfachliche Wertstufe angegeben. Jeder Wertstufe ist ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Die Ausnahme bilden Biotope mit der Wertstufe 0. Für diese ist der Biotopwert durch folgende Formel zu berechnen: 1 minus Versiegelungsgrad. Der Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Je höher der Biotopwert eines Biotoptyps ist, desto größer ist auch der erforderliche Kompensationsbedarf.

Die Lage, der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). Im konkreten Fall ist der Lagefaktor durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen (Altlasten und versiegelte Flächen des ehemaligen Gaswerksgeländes, Siedlungs-

bereiche, Straßen etc.) definiert. Ist der Abstand zur vorhandenen Störquelle kleiner als 100 m wird ein Lagefaktor von 0,75 angenommen. Dies betrifft innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans alle Flächen.

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor. Das Eingriffsflächenäquivalent für unmittelbare Wirkungen beträgt 69.094 m² (siehe Tabelle 1).

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Discountermarkt Am Drewes Wäldchen“ (Nr. 11/92) wurden die geplanten gestalterischen Maßnahmen in der Bilanzierung berücksichtigt, sofern sie gemäß aktuellem Bebauungsplanentwurf betroffen sind.



Legende

- Geltungsbereich B-Plan 68/17
- Sondergebiete
- Wohngebiet
- Mischgebiet
- Schutzwände
- Verkehrsfläche/ Parkplatz
- Gewässer
- Grünflächen
- Flächen für Wald
- Waldfläche (Bestand)
- Sanierungsfläche (ehemals kontaminierte Fläche)

0 25 50 75 m

N

Quelle:
- B-Plan 68/17 (InfraPro, Juli 2021)
- IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Vorortbegehung Dezember 2018

Dargestellte Abgrenzungen sind lagemäßig nicht eingemessen.

Abbildung 1: Eingriffsfläche außerhalb des Waldes.

Tabelle 1: Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung/ -veränderung (unmittelbare Wirkung/ Beeinträchtigung).

CODE	SIG	Biotope	Versiegelung [m²]	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ* [m²]
2.1	BL	Gebüsch frischer bis trockener Standorte	16	2	3	0,75	36
2.1.4	BLR	Ruderalgebüsch	1.257	2	3	0,75	2.828
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt [1)]	760	0	0,7	0,75	399
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1.247	2	3	0,75	2.806
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	6.158	0	0,95	0,75	4.388
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	26.061	2	3	0,75	58.637
			35.499				**69.094**

Erläuterungen:

*Eingriffsäquivalent = Kompensationsbedarf

[1)] zu 30% versiegelt = Faktor 0,3

1.1.2 Mittelbare Wirkungen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Werden gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt, wird dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs über die Entfernung vom Eingriffsort (Wirkzone I: 50 m, Wirkzone II: 200 m) berücksichtigt.

Das Vorhaben liegt im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar. Südlich und östlich grenzen mit der Bürgermeister-Haupt-Straße und der Schweriner Straße zwei vielbefahrene Straßen an das Gebiet an. Aufgrund der starken Vorbelastung ist eine vorhabensbedingte Funktionsbeeinträchtigung der jenseits der Straßen gelegenen Hausgärten (PGB) und Parkanlagen (PPR) ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die nordwestlich des B-Plangebietes gelegene Niederung der Kuhweide mit ihren Schilfröhrichten (VRP) sowie Bruch- und Sumpfwaldresten (WNR, WNW) gestalten sich durch die Sanierung des B-Plangebietes eher positiv. Über den Sickerwasserpfad und durch Lösungsprozesse in der gesättigten Zone ist der oberste Grundwasserleiter im B-Plangebiet lokal mit erhöhten Schadstoffgehalten befrachtet. Durch die Entfernung der Bodenkontaminationen auf der Fläche erfolgt mittelbar eine Verbesserung des Zustandes des obersten Grundwasserleiters. Mögliche Auswirkungen auf den Niederungsstandort werden vermindert.

Eine vorhabensbedingte Funktionsbeeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen bzw. Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist nicht zu erwarten.

1.1.3 Versiegelung/ Überbauung

Neben der Beseitigung von Biotopen sind Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen zu beachten. Da insbesondere abiotische Schutzgüter betroffen sind, entsteht eine zusätzliche Kompensationsverpflichtung. Biotoptypenunabhängig wird hier die teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² ermittelt und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 berücksichtigt (siehe Tabelle 3).

Tabelle 2: Bilanz Ver- und Entsiegelung (Flächen außerhalb Wald).

Flächen	Bestand [m²]	Planung [m²]	Differenz Bestand - Planung [m²]
versiegelt	36.975	49.185	+12.210
nicht versiegelt	44.838	32.628	-12.210

Vorhabensbedingt kommt es zu einer Netto-Neuversiegelung von ca. 12.210 m² (siehe Tabelle 2). Bei Annahme eines Versiegelungszuschlages von 0,5 ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung von ca. 6.105 m² (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Zuschlag Versiegelung.

Versiegelte Fläche [m²]	Zuschlag Versiegelung	EFÄ* [m²]
12.210	0,5	**6.105**

Erläuterungen:
*Eingriffsäquivalent = Kompensationsbedarf

1.1.4 Kompensationsmindernde Maßnahmen

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und zu einer Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führen.

Als kompensationsmindernd für das Vorhaben wird folgende Maßnahme gewertet:

- Anlage einer großflächigen Dachbegrünung im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO1)

Dies wird nachfolgend kurz beschrieben. Die Flächenäquivalente der kompensationsmindernden Maßnahme werden abgeleitet.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO1) sind 50 % der Dachflächen (mindestens 6.000 m²) dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt.

Die mindestens begrünte Fläche von 6.000 m² wird als Bezugsfläche für die Kompensationsminderung angenommen. Der Wert der Kompensationsminderung beträgt nach Anlage 6 der HZE 0,5. Das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme beträgt somit 3.000 m² (siehe Tabelle 4).

Kompensationsmindernd wirken Maßnahmen auf einer Fläche von insgesamt 19.580 m². Bei einem Kompensationsmindernden Wert von 0,5 ergibt sich ein Flächenäquivalent von 9.790 m² (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Kompensationsmindernde Maßnahmen.

Maßnahme	Fläche [m²]	Kompensationswert	FÄ* [m²]
Dachbegrünung SO1	6.000	0,5	3.000
	6.000		**3.000**

Erläuterungen:
*Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme

1.1.5 Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe der Eingriffsäquivalente für Biotopbeseitigung/ -veränderung (69.094 m²) und Versiegelung (6.105 m²) vermindert um das Flächenäquivalent der 6kompensationsmindernden Maßnahmen (3.000 m²).

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 72.199 m², d. h. rund 7,25 ha.

1.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Baumgruppen und Einzelbäume

1.2.1 Kompensationsfaktoren für Baumgruppen und Einzelbäume

Die Kompensation der Beseitigung und Schädigung geschützter Einzelbäume und Baumgruppen erfolgt nach dem Baumschutzkompensationserlass (2007).

Dieser gilt für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden. Bei mehrstämmigen Bäumen müssen mindestens zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden, aufweisen.

Bei fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben oder Sachen sowie Bäumen, die aufgrund natürlicher Ursachen (Alter, Krankheiten) absterben oder abgestorben sind, besteht keine Kompensationspflicht.

Der Kompensationsbedarf wird gemäß Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses wie in Tabelle 5 dargestellt berechnet.

Tabelle 5: Kompensationsumfang gemäß Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses.

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Ausgenommen von diesen Regelungen sind die seltenen Baumarten (Eibe, Berg-, Flatter- und Feldulme, Blutbuche, Wildapfel, Wildbirne, Elsbeere, Mehlbeere, Platane, Walnuss und Schwarznuss). Bei geschützten Bäumen dieser Arten erfolgt die Kompensation ab einem Stammumfang von 50 Zentimetern in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden immer im Verhältnis von 1 : 3.

1.2.2 Kompensationsbedarf für Baumgruppen und Einzelbäume

Für die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Bereich der Sanierungsfläche wurde im Zuge des Fällantrages die erforderliche Kompensation bereits festgesetzt. Diese geschützten Bäume werden in der folgenden Bilanzierung nicht weiter berücksichtigt, da ansonsten eine Mehrfachbilanzierung erfolgen würde. Die übrigen Bäume sind in Anlage 2.1. kartografisch dargestellt.

Die vorhabensbedingt verloren gehenden 98 Bäume außerhalb des Waldes sind in Tabelle 6 dargestellt. Als Kompensation der Baumgruppen und Einzelbäume sind 119 Bäume neu zu pflanzen (siehe Tabelle 6).

Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich und tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht gemäß Baumschutzkompensationserlass für den Kompensationspflichtigen lediglich eine Pflicht zur Pflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume im Verhältnis von 1:1. Für einen darüberhinausgehenden Kompensationsumfang können auch andere Baumarten gepflanzt oder Ersatzzahlungen geleistet werden.

Gemäß der Ausgleichmaßnahme A1 in Kapitel 2.1 können innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans insgesamt 112 Bäume neu angepflanzt werden. Für die restlichen 7 Bäume kann eine Ausgleichszahlung geleistet werden.

Die Höhe der Ausgleichszahlung entspricht den Beschaffungskosten für die ansonsten durchzuführenden Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungen zuzüglich einer Pflanzkosten-pauschale in Höhe von 30 Prozent des Nettoerwerbspreises.

Nimmt man eine Zahlung von 400 € pro Baum an, ist für die 7 Bäume eine Ausgleichszahlung in Höhe von 2.800 € zu leisten.

Tabelle 6: Kompensationsbedarf Einzelbaumverlust.

Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	Kompensations-Bedarf [St]
1	Apfel	0,94	6	1
2	Hängebirke	0,94	8	1
3	Hängebirke	0,94	8	1
6	Bergahorn	0,5	8	1
7	Bergahorn	0,94	6	1
8	Salweide	0,7	8	1
9	Hängebirke	0,94	6	1
10	Walnuss*	0,63	4	3
19	Hängebirke	0,5	6	1
20	Salweide	0,94	5	1
25	Salweide	2,2	14	2
26	Salweide	1,26	8	1
28	Walnuss*	1,26	9	3
29	Walnuss*	1,26	10	3
30	Walnuss*	0,94	7	3

Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	Kompensations-Bedarf [St]
31	Bergahorn	0,94	6	1
35	Gemeine Esche	0,94	7	1
36	Bergahorn	0,94	6	1
37	Bergahorn	0,94	6	1
38	Feldahorn	0,94	6	1
39	Bergahorn	0,63	4	1
40	Hängebirke	0,94	6	1
41	Hängebirke	0,94	6	1
42	Hängebirke	0,63	4	1
43	Hängebirke	0,94	6	1
44	Hängebirke	0,94	6	1
45	Hängebirke	0,94	6	1
46	Hängebirke	0,94	6	1
47	Hängebirke	0,94	6	1
58	Gemeine Kiefer	1,57	10	2
64	Silberweide	1,26	6	1
80	Linde	0,94	6	1
81	Linde	0,94	7	1
84	Linde	0,94	8	1
85	Süßkirsche	0,63	4	1
91	Linde	0,63	4	1
92	Süßkirsche	0,31	4	0
93	Linde	0,94	6	1
97	Linde	0,94	6	1
98	Linde	0,63	6	1
99	Linde	0,63	6	1
100	Linde	0,63	6	1
101	Salweide	0,63	6	1
102	Linde	0,31	3	0
103	Linde	0,63	6	1
104	Linde	0,63	6	1
105	Linde	0,63	6	1
106	Linde	0,63	4	1
107	Linde	0,63	4	1
108	Linde	0,63	4	1
109	Linde	0,63	4	1
110	Linde	0,63	6	1
111	Linde	0,63	6	1
112	Linde	0,63	6	1
113	Linde	0,63	6	1
114	Hängebirke	0,63	6	1

Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	Kompensations-Bedarf [St]
115	Hängebirke	0,63	6	1
116	Hängebirke	0,94	8	1
117	Mehlbeere*	0,31	3	0
124	Schwarzerle	0,94	8	1
129	Vogelbeere	1,26	10	1
131	Süßkirsche	0,94	6	1
132	Süßkirsche	0,63	4	1
135	Süßkirsche	0,94	8	1
136	Vogelbeere	0,63	4	1
137	Süßkirsche	0,94	8	1
140	Süßkirsche	1,26	6	1
141	Linde	0,94	6	1
142	Linde	0,94	6	1
143	Süßkirsche	0,63	6	1
176	Mehlbeere*	0,63	4	3
177	Hängebirke	0,63	4	1
178	Mehlbeere*	0,63	4	3
179	Mehlbeere*	0,63	4	3
180	Salweide	0,7	8	1
181	Mehlbeere*	0,31	3	0
182	Mehlbeere*	0,31	3	0
199	Pappel**	0,94	8	0
200	Pappel**	1,26	10	0
201	Pappel**	0,94	6	0
202	Pappel**	2,51	12	0
203	Pappel**	4,40	18	0
204	Hängebirke	0,94	8	1
205	Hängebirke	0,63	4	1
206	Hängebirke	0,63	4	1
207	Pappel**	3,14	18	0
208	Pappel**	3,14	18	0
209	Pappel**	3,77	18	0
210	Pappel**	0,63	4	0
211	Pappel**	0,63	4	0
212	Pappel**	0,63	4	0
213	Pappel**	0,63	4	0
214	Pappel**	0,63	4	0
215	Pappel**	0,63	4	0
216	Pappel**	2,51	8	0
217	Pappel**	2,20	14	0
218	Pappel**	2,20	14	0

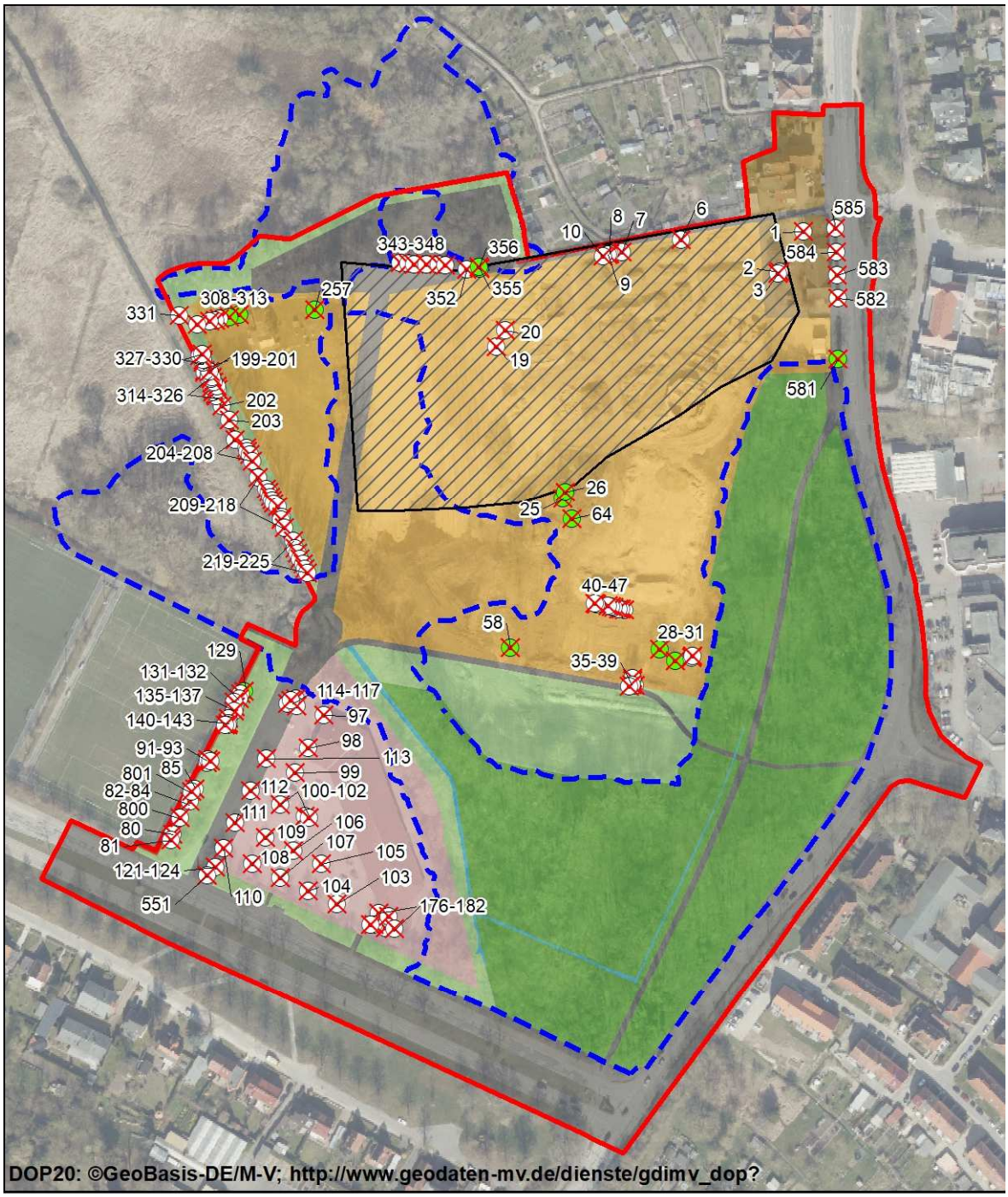
Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	Kompensations-Bedarf [St]
219	Pappel**	2,20	14	0
220	Pappel**	1,57	14	0
221	Pappel**	1,57	14	0
222	Pappel**	1,57	10	0
223	Pappel**	1,57	10	0
224	Pappel**	2,20	16	0
225	Pappel**	4,08	20	0
257	Hängebirke	1,26	10	1
308	Salweide	1,26	6	1
309	Salweide	1,26	8	1
310*	Walnuss*	0,94	8	3
311	Haselnuss	0,2	8	0
312	Salweide	0,94	6	1
313	Schwarzerle	0,31	3	0
314	Pappel**	0,31	4	0
315	Pappel**	0,31	4	0
316	Pappel**	0,63	4	0
317	Pappel**	0,94	6	0
318	Pappel**	0,94	6	0
319	Pappel**	0,94	6	0
320	Pappel**	0,31	4	0
321	Pappel**	0,94	8	0
322	Pappel**	0,63	6	0
323	Pappel**	0,63	6	0
324	Pappel**	0,63	6	0
325	Pappel**	0,63	4	0
326	Pappel**	0,63	6	0
327	Pappel**	0,63	4	0
328	Pappel**	0,63	4	0
329	Pappel**	0,94	8	0
330	Hängebirke	0,63	4	1
331	Pappel**	3,14	20	0
343*	Flatterulme*	0,63	6	3
344	Salweide	0,7	5	1
345	Salweide	0,7	5	1
346	Hängebirke	1	7	1
347	Vogelkirsche	0,65	4	1
348	Vogelbeere	0,5	4	1
352	Bergahorn	0,94	8	1
355	Hängebirke	1,26	10	1
356	Hängebirke	1,26	10	1

Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	Kompensations-Bedarf [St]
800	Erle	0,63	4	1
801	Pappel (Balsampappel)	0,63	4	1
551	Linde	0,63	3	1
581	Rosskastanie	1,88	13	2
582	Linde	0,63	4	1
583	Linde	0,63	4	1
584	Linde	0,63	4	1
585	Linde	0,63	4	1
				119

Erläuterung:

* seltene Baumarten gemäß Baumschutzkompensationserlass

** Pappel im Innenbereich als Teil der vorhandenen Windschutzpflanzung, nicht kompensationspflichtig



Legende

- Baumverlust
- Baumverlust geschützter Bäume (§18 NatSchAG M-V)
- Waldgrenze
- Geltungsbereich B-Plan 68/17
- Sanierungsfläche (ehemals kontaminierte Fläche)

N

0 25 50 75 100 m

Dargestellte Abgrenzungen sind lagemäßig nicht eingemessen.

Quelle:
- B-Plan 68/17 (InfraPro, Juli 2021)
- IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Vorortbegehung Dezember 2018

Abbildung 2: Einzelbaumverluste außerhalb des Waldes.

2 Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Vorhabens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- A1: Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (112 Stk.)
- A2: Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken im Bereich des Wohnmobilparks (Teile der im B-Plan gekennzeichneten Fläche B, 770 m²)
- A3: Umsetzung von Maßnahmen in den Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (ca. 7,2 ha) als externe Ausgleichsmaßnahme

Kompensationsmindernd ist folgende Maßnahme gewertet (vgl. Kapitel 1.1.4):

- G1: Anlage einer großflächigen Dachbegrünung im Sonstigen Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (6.000 m²)

Aus gestalterischen Gründen bzw. aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sind weitere Maßnahmen vorgesehen, welche die Anforderungen für Kompensationsmaßnahmen nach HZE (2018) nicht erfüllen. Sie werden nachfolgend nachrichtlich benannt.

Gestaltungsmaßnahmen:

- G2: Heckenpflanzung im Bereich der Wohnmobilstellplätze
- G3: Teilweise Begrünung der Mauer zwischen SO1 und Kleingartenanlage
- G4: Entwässerungsgraben mit Gewässerrandstreifen

Arten- und biotopschutzrechtlich begründete Maßnahmen (siehe Fachbeitrag Artenschutz, IUS 2020):

- VA1: Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch den Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik
- VA2: Baumerhalt
- VA3: Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs (533 m²)
- VS1: Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung
- VS2: Erhalt des Drewes-Wäldchens
- VS3: Anpassung des Beleuchtungskonzeptes
- VS4: Überprüfung von Höhlen und/ oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung
- VS5: Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (10 Stk.)
- Weitere Maßnahme: Ökologische Baubegleitung

Zudem ist zum Schutz der zu erhaltenden nach § 18 BNatSchAG MV geschützten Bäume während der Bauphase die folgende Maßnahme vorgesehen:

- S1: Schutz wertvoller Einzelbäume durch Schutzzaun/Einzelbaumschutz

Nachfolgend werden die Kompensationsmaßnahmen kurz beschrieben und die entsprechenden Kompensationsflächenäquivalente abgeleitet.

2.1 Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (A1)

Der B-Plan setzt die Pflanzung von Bäumen wie folgt fest:

- *„Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A“ ist eine mindestens 1-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in einer Breite von mindestens 2,50 m hinter einem 2,0 m hohen Zaun, welcher dem Baugebiet WA, SO 2 bzw. dem öffentlichen Parkplatz zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind neu zu pflanzen. In die festgesetzten Heckenpflanzungen auf dem WA, dem SO 2 und dem öffentlichen Parkplatz sind jeweils mindestens 5 standortgerechte Bäume (StU mind. 16/18 cm) zu integrieren. Die Baumpflanzung ist aufgrund des Anlieferverkehrs durch einen extrahohen (min. 2,40 m) Kronenansatz oder durch Säulenbäume zu realisieren.“*
- *„Baugebiet WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz: Stellplatzanlagen sind durch heimische, standortgerechte Bäume wie folgt zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 16/18 cm gemessen in einem Meter Höhe), jeweils mindestens 3 x verpflanzt mit einem Kronenansatz von mindestens 2,40 m (Lichtraumprofil beachtet), in einer Baumscheibe von jeweils mindestens 12 m² Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbügel vorzusehen. Die Bäume sind auf dem Grundstück zu pflanzen, wo die Stellplätze errichtet werden.“*

  Aktuell sind auf dem öffentlichen Parkplatz 100 Stellplätze, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 60 Stellplätze und im Bereich des Einkaufszentrums 348 Stellplätzte geplant. Somit ergibt sich die Pflanzung von insgesamt 85 Bäumen (17 Bäume für den Parkplatz, 10 Bäume für das Allgemeine Wohngebiet und 58 Bäume für das Einkaufszentrum).
- *„Alle nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend der festgesetzten GRZ (inkl. GRZ-Überschreitung) zu begrünen. Mindestens 50 % der zuvor benannten Flächen sind einer arten- und strukturreichen Begrünung aus Bäumen und Sträuchern zuzuführen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 12,0 m² angenommen.“*

  Es ergibt sich eine Pflanzung von insgesamt ca. 12 Bäumen (7 im Allgemeinen Wohngebiet, jeweils 1 im Mischgebiet 1 und 2 sowie 3 im Sondergebiet Wohnmobilstellplatz).

Bei Baumpflanzungen sind die “Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.“ (FLL) insbesondere in Hinblick auf das baumspezifisch erforderliche Pflanzbett zu berücksichtigen.

Insgesamt können im Geltungsbereich des B-Planes 112 Bäume gepflanzt werden. Damit diese Baumpflanzungen als Ausgleich für den Verlust der in Kapitel 1.2.2 in Tabelle 6 aufgeführten 98 Bäume angerechnet werden können, müssen sie gemäß dem Baumschutzkompensationserlass durch heimische, standortgerechte Arten ersetzt werden. Die heimischen, standortgerechten Arten sind in der Pflanzliste in Tabelle 7 mit einem * gekennzeichnet. Für die übrigen 14 Bäume können auch andere Baumarten gemäß der Pflanzliste in Tabelle 7 verwendet werden.

Für die Kompensation von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen im Sanierungsbereich wurde der Kompensationsbedarf separat im Zuge des Fällantrags festgelegt.

Tabelle 7: Pflanzlisten für die Kompensationsmaßnahme A1.

Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**
Bäume	
Feldahorn* (in Sorten)	*Acer campestre*
Spitzahorn* (in Sorten)	*Acer platanoides*
Bergahorn* (in Sorten)	*Acer pseudoplatanus*
Birke*	*Betula pendula*
Hainbuche*	*Carpinus betulus*
Pyramidenhainbuche	*Carpinus betulus “Fastigiata“*
Säulenhainbuche	*Carpinus betulus “Frans Fontaine"*
Apfel (in Sorten)	*Malus sp.*
Vogelkirsche* (in Sorten)	*Prunus avium*
Traubenkirsche* (in Sorten)	*Prunus padus*
Birne (in Sorten)	*Pyrus sp.*
Salweide*	*Salix caprea*
Weide (in Sorten)	*Salix sp.*
Eberesche* (in Sorten)	*Sorbus aucuparia*
Säuleneberesche (in Sorten)	*Sorbus aucuparia “Fastigiata“*
Thüringische Eberesche	*Sorbus thüringiata*
Schwedische Mehlbeere (in Sorten)	*Sorbus x intermedia*
Winter-Linde* (in Sorten)	*Tilia cordata*
Ulme (in Sorten)	*Ulmus sp.*

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Sträucher	
Felsenbirne (in Sorten)	*Amalanchier sp.*
Zierquitte (in Sorten)	*Chaenomeles sp.*
Roter Hartriegel*	*Cornus sanguinea*
Hartriegel (in Sorten)	*Cornus sp.*
Haselnuss*	*Corylus avellana*
Zwergmispel (in Sorten)	*Cotoneaster sp.*
Weißdorn-Arten*	*Crataegus spp.*
Pfaffenhütchen (in Sorten)	*Euonymus sp.*
Forsythie (in Sorten)	*Forsythia sp.*
Heckenkirche (in Sorten)	*Lonicera sp.*
Schlehe*	*Prunus spinosa*
Hundsrose*	*Rosa canina*
Weinrose	*Rosa rubiginosa*
Weide (in Sorten)	*Salix sp.*
Schwarzer Holunder*	*Sambucus nigra*

Erläuterung: Baumarten mit * sind einheimisch und standortgerecht.

2.2 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken (A2)

Die bestehende Windschutzpflanzung westlich des Wohnmobilparks soll aus Gründen der notwendigen Verkehrssicherheit am SO2 gefällt werden. Anstelle der Baumreihe soll eine naturnahe Feldheckenpflanzung erfolgen. Die Maßnahme entspricht der Maßnahme 2.25 der HZE. Die Hecke soll mindestens 2-reihig und 5 m breit sein. Sie soll sich aus einheimische Baum- und Straucharten (siehe Tabelle 8) zusammensetzen. Es sollen mindestens 5 Strauch- und 2 Baumarten verwendet werden. Der Anteil an Bäumen soll dabei mindestens 10% betragen.

Auch bei diesen Baumpflanzungen sind die “Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.“ (FLL) insbesondere in Hinblick auf das baumspezifisch erforderliche Pflanzbett zu berücksichtigen.

Das Kompensationsflächenäquivalent in m² (KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme sowie dem Leistungsfaktor. Die Bezugsfläche entspricht der Maßnahmenfläche und beträgt 770 m². Der Kompensationswert wird mit 2,5 angegeben. Der Leistungsfaktor beträgt 0,5. Für die Heckenpflanzung ergibt sich somit ein Kompensationsflächenäquivalent von 963 m².

Tabelle 8: Pflanzlisten für die Kompensationsmaßnahme A2.

Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**
Bäume	
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Salweide	*Salix caprea*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sträucher	
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Weißdorn-Arten	*Crataegus spp.*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

2.3 Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern als externer Ausgleich (A3)

Der übrige Kompensationsbedarf von 71.236 m² (ca. 7,2 ha) wird durch die Nutzung von Maßnahmen der Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (A3) ausgeglichen (siehe Anlage 3 Maßnahmenbeschreibung und Reservierungsbestätigung).

3 Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig als Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einzelhandel, Wohnmobilpark, öffentlicher Parkplatz sowie Wohnbebauung zu nutzen.

Die Einschätzung des geplanten Eingriffs erfolgt anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung (HZE) in Mecklenburg-Vorpommern“ (2018). Grundlage der Eingriffsermittlung bildet die 2018 durchgeführte Biotoptypenkartierung.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgelegten Änderungen des Plangebietes führen zum Eingriff in Biotope sowie zur Neuversieglung von Flächen und zum Verlust von Einzelbäumen außerhalb von Waldflächen. Insgesamt ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 7,25 ha sowie ein Verlust von 98 Bäumen außerhalb der Waldflächen.

Zum Ausgleich des vorhabensbedingten Eingriffs sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- A1: Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (112 Stk.)
- A2: Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken im Bereich des Wohnmobilparks (Teile der im B-Plan gekennzeichneten Fläche B, 770 m²)
- A3: Umsetzung von Maßnahmen in den Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (ca. 7,2 ha) als externe Ausgleichsmaßnahme

Diese Eingriffe können durch die vorgesehenen Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen sowie durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar

Maßnahmenblatt Ökokonto – Renaturierung der Fischlandwiesen (Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, 2020)

Anlage 3 zum Umweltbericht

Auftraggeber:
Infrapro GmbH

Bearbeitung:
IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Heidelberg · Potsdam · Kandel

Maßnahmenblatt		Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Renaturierung der Fischlandwiesen	**Maßnahmen-Nr.:**	VR-007

Maßnahme:

Entwicklung von Salzgrasland durch Deichrückbau mit gesicherter dauerhafter Nutzung

Lage:

Landkreis(e):	Vorpommern-Rügen
Gemeinde(n):	Wustrow, Ribnitz-Damgarten, Dierhagen
Naturraum	Ostseeküstenland

Kompensationseignung/ Eingriffe in:

Betroffene Funktionen **allgemeiner** Bedeutung:

☒ Direkt oder indirekt betroffene **allgemeine Funktionen** des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Biotoptypen/ Wertbiotope)

Betroffene Funktionen **besonderer** Bedeutung:

☒ Landschaftlicher Freiraum	☒ Boden
☒ Arten- und Lebensgemeinschaften	☒ Wasser
☒ Landschaftsbild	☒ Klima/ Luft

Kompensationseignung/ Ziel-Effekte:

Folgende Effekte für den Naturhaushalt können durch diese Maßnahme erreicht werden:

- Wiederherstellung naturnaher Überflutungsverhältnisse,
- Verbesserung des Selbstreinigungsvermögens der Boddengewässer,
- Schaffung von Nahrungs- und Rastflächen für Zugvögel, z.B. Limikolen, Kraniche, Enten, Gänse, verschiedene Greifvögel,
- Schaffung von möglichen Bruthabitaten für Limikolen, z.B. Kiebitz, Rotschenkel,
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch kleinräumigen Wechsel von Grünlandflächen mit Schlammflächen, Schilfbeständen, Staudenfluren, Tümpeln und Prielen,
- Stopp von torfzehrenden Prozessen und Schaffung von Bedingungen, die neues Torfwachstum erlauben
- Entwicklung von Salzgrünlandvegetation

Maßnahmen:

Das Fischland ist eine Landbrücke an der südlichen Ostseeküste der Mecklenburger Bucht und Teil der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst. Es befindet sich zwischen Rügen und Rostock und bildet den westlichsten Teil der vorpommerschen Boddenausgleichsküste.

Die Fischlandwiesen sind Polderflächen, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Sie umfassen eine Gesamtfläche von 544 ha einschließlich eines Gehölzstreifens entlang der L 21. Die Entwässerung dieser Flächen erfolgt über das Schöpfwerk „Stadtwiese“, das sich in westlicher Randlage zum Saaler Bodden befindet.

Maßnahmenblatt		Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Renaturierung der Fischlandwiesen	**Maßnahmen-Nr.:**	VR-007

Der nördliche Teil der Fischlandwiesen wird als „Wustrower Wiesen und Weiden“ bezeichnet. Den Namen „Ribnitzer Stadtwiesen“ trägt der südliche Teil, da die Stadt Ribnitz-Damgarten Eigentümer eines Großteils dieser Flächen ist. Der Plattenweg zum Schöpfwerk „Stadtwiese“ bildet die südliche Bearbeitungsgrenze für das Renaturierungsgebiet der Fischlandwiesen mit einer Größe von ca. 214,5 ha. Die Restfläche der „Ribnitzer Stadtwiesen“ soll auch weiterhin als Polderfläche genutzt werden. Fischlandwiesen und Saaler Bodden sind durch einen Deich 2. Ordnung voneinander getrennt, der verhindert, dass auftretende Hochwasser in die bewirtschafteten Wiesen eindringen. Durch das Ausdeichen der „Wustrower Wiesen und Weiden“ sowie eines Teilbereichs der „Ribnitzer Stadtwiesen“ sollen natürliche Wasserverhältnisse als Voraussetzung für eine langfristige, weitgehend eingriffsfreie und eigendynamische Entwicklung der Flächen geschaffen werden. Die rechtliche Sicherung erfolgt über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen. Zur Umsetzung der Renaturierung der Fischlandwiesen sind folgende Eingriffe in das bestehende Poldersystem erforderlich:

- Vollständiger Rückbau der Deichanlage entlang des Saaler Boddens,
- Anlegen von Prielen in der Renaturierungsfläche bzw. Schaffung der Voraussetzungen dafür, dass sich die Entwässerungsgräben innerhalb der Renaturierungsfläche zu Prielen entwickeln (Umverlegung der vorhandenen Gräben im Mündungsbereich zum Saaler Bodden [Öffnungen zum Bodden zugewandt], um ein schnelles Einströmen und Ablaufen des Boddenwassers zu ermöglichen),
- Bruch der Böschungen der Entwässerungsgräben und Anlagerung des anfallenden Materials auf der Grabensohle,
- Rückbau der Durchlässe in den Gräben; Anlage von Furten als Querungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge und für das weidende Vieh,
- Erhöhung des vorhandenen Plattenwegs zum Schöpfwerk Stadtwiese und Ausbau als Deich 2. Ordnung,
- Errichtung eines Deich 2. Ordnung entlang der Landesstraße L 21,
- Anbindung der Entwässerung des westlichen straßenbegleitenden Grabens an das Schöpfwerk „Stadtwiese“,
- Verfüllung des deichparallelen Grabens im Übergangsbereich zum Bodden mit den gewonnenen Erdmassen des zurück zubauenden Deichkörpers,
- Rückbau von vorhandenen Resten eines alten Schöpfwerkes sowie der Plattenwege im Renaturierungsgebiet.

Mit der Umsetzung der Renaturierung der Polderflächen stellen sich Wasserstände in Abhängigkeit von den Wasserständen des Saaler Boddens ein. Eine weitere Nutzung der Flächen in Abhängigkeit der sich einstellenden Wasserstände findet gemäß anliegendem Pflegeplan statt und wird durch entsprechende Pachtverträge und ggfls. Zahlungen an die Nutzer für einen Zeitraum von 25 Jahren abgesichert. So notwendig, erfolgen auf den Flächen spezielle Maßnahmen zum Vegetationsmanagement (z.B. Beseitigung von Schilfauswuchs) falls das begleitende Monitoring Handlungsbedarf ergibt.

Das botanische Monitoring umfasst Dauerbeobachtungsflächen (2 Transekte mit je 3 Flächen auf folgenden Höhen: MW -0,14 m HN, 0 m HN, 0,20 m HN), die jährlich kartiert werden. Dazu erfolgt alle 5 Jahre eine flächige Biotopkartierung.

Maßnahmenblatt		Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Renaturierung der Fischlandwiesen	**Maßnahmen-Nr.:**	VR-007

Neben den fünfjährlichen Erfassungen der Brutvögel in 2 Transekten finden Ende April, Mitte Mai und Anfang Juni Begehungen durch einen Ornithologen statt, der besonders durch Wiesenbrüter bzw. Küstenvögel genutzte Teilflächen ausgrenzt, die dann erst nach Ende der Brutperiode beweidet werden. Die Rastvögel werden einmal monatlich analog zur landesweiten Wasservogelzählung kartiert.

Zudem wird die Laufkäferfauna insgesamt 3x kartiert, einmal zur Erfassung des Status-quo, nach 10 und nach 25 Jahren.

Durch die geplante Nutzung auch der Außendeichbereiche, werden die Einstandsgebiete der Wildschweine, relevant als Prädatoren für Brutvögel, im Gebiet minimiert. Zusätzlich wird eine sogenannte „Fuchsprämie“ ausgelobt, um die Anreize für die Jagd auf Füchse, Marderhunde und Waschbären zu erhöhen. Ein effektiver Fang wird zusätzlich durch Aufstellung von Kastenfallen unterstützt.

Die Gebietswasserstände werden durch eine jährliche Auswertung des Pegels Althagen am Saaler Bodden dokumentiert.

Zudem werden zwei Infotafeln, einmal an der Zuwegung zum Schöpfwerk und einmal am Surfcenter am nördlichen Ende von Dierhagen aufgestellt, die auf die Bedeutung des Gebietes für Vogelbrut und Vogelrast hinweisen.

Flächengröße:	214,4873 ha
KFÄ der Maßnahmen:	857,9492 (ha)

Maßnahmenblatt		Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Renaturierung der Fischlandwiesen	**Maßnahmen-Nr.:**	VR-007

Lageplan/ Übersichtskarte:



Maßnahmenblatt		Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Renaturierung der Fischlandwiesen	**Maßnahmen-Nr.:**	VR-007
Pflegeplan:			



<u>Vorgaben zur Nutzung der Flächen:</u>

Grundsätzlich unzulässig:

- mineralische und/ oder organische Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Umbruch und Bodenbearbeitung (Ausnahme: Walzen und Schleppen im Zeitraum 15.9. bis 20.3.), Einsaaten und Nachsaaten, Anpflanzungen, Melioration
- Zufütterung der Weidetiere (Ausnahme: bei länger anhaltenden Hochwasserereignissen)
- Errichtung von Unterständen

Die Nutzung der Flächen beschränkt sich zwingend auf die nachfolgend dargestellte Durchführung:

Beweidung nur im Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Oktober, jährlich finden Begehungen durch einen Ornithologen statt, der besonders durch Wiesenbrüter bzw. Küstenvögel genutzte Teilflächen ausgrenzt, die dann erst ab 1. August beweidet werden.

Es ist ein Weidetagebuch zu führen. Ziel sind kurzrasige Verhältnisse im Ökokontogebiet.

Sollte es zu Problemen mit unerwünschten Pflanzen oder Pflanzengesellschaften (z.B. Verschilfung) kommen, ist eine Mahd möglich.

Optional:

bei Mahd der Flächen erster Schnitt nicht vor dem 15.Juli, max. 2 Schnitte, Mahd mit **Messerbalkenmähwerk**, Bodenabstand >10 cm, Abtransport des Mähgutes

Vereinbarung

über den Verkauf von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Renaturierung der Fischlandwiesen" (VR-007)

zwischen
der

HD Objekt Wismar GbR
Eichendorffstr. 52
53721 Siegburg
vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze

nachstehend – **Vorhabenträger** – genannt,

und

der

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a,
19067 Leezen
vertreten durch die Geschäftsführung

nachstehend - **Landgesellschaft** – genannt.

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

1) Die Landgesellschaft ist Träger des Ökokontos „Renaturierung der Fischlandwiesen", einer Ökokontomaßnahme gemäß §12 Abs. 5 Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V. Als Träger des Ökokontos verfügt die Landgesellschaft über Kompensationsflächenäquivalente, die sie an Dritte übertragen kann.

2) Der Vorhabenträger plant gemeinsam mit der Hansestadt Wismar den Bebauungsplan Nr. 68/17 zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit Hotel sowie einem Wohngebiet. Diese Nutzungen werden ergänzt durch einen Wohnmobilstellplatz und einen Mitfahrerparkplatz.

3) Das Vorhaben bedarf einer Genehmigung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 68/17, diese wird voraussichtlich im 03. Quartal 2020 erteilt. Danach entsteht für den Vorhabenträger eine Kompensationsverpflichtung gemäß Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG- von voraussichtlich **70.032 (m²)** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Landgesellschaft unverzüglich ohne gesonderte Aufforderung von der Entscheidung der Genehmigungsbehörde in Kenntnis zu setzen.

4) Diese Kompensationsverpflichtung kann unter anderem durch den Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten erfüllt werden.

5) Aus der o.g. Ökokontomaßnahme verkauft die Landgesellschaft an den Vorhabenträger KFÄ im Umfang von **70.032 (m²)** und tritt diese an den Vorhabenträger ab. Die Landgesellschaft übernimmt keinerlei Haftung für die rechtliche Eignung der zur Verfügung gestellten Maßnahme für den Ausgleichszweck des Vorhabenträgers, diese ergibt sich ausschließlich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

6) Die prinzipielle Eignung der Ökokontomaßnahme als Ausgleich für den oben beschriebenen Eingriff wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde bestätigt.

7) Der Vorhabenträger nimmt die Abtretung mit Unterzeichnung dieses Vertrages an.

§ 5 Sonstiges

(1) Änderungen und/oder Ergänzungen zu dieser Vereinbarung einschließlich dieser Regelung bedürfen der Schriftform.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte die Vereinbarung eine Regelungslücke enthalten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder Teile solcher Bestimmungen unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt bei Regelungslücken.

(3) Dem Vertragspartner ist bekannt, dass im Rahmen der Bearbeitung des Vertrages personenbezogene Daten ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung)) verarbeitet werden. Dem Vertragspartner ist weiterhin bekannt, dass ihm grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch zustehen. Weitere Informationen sind zu finden unter https://www.lgmv.de/datenschutz.

(4) Diese Vereinbarung ist zweifach gefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Vorhabenträger und die Landgesellschaft. Die Vereinbarung umfasst 3 Seiten

HD Objekt Wismar GbR
Wilhelm Leuze

Siegburg, den

Landgesellschaft MV mbH
Geschäftsführung

Degen-Leseke Bruns

Leezen, den 28. FEB. 2020

2. Vereinbarung

über den Verkauf von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Renaturierung der Fischlandwiesen" (VR-007)

zwischen
der

HD Objekt Wismar GbR
Esslinger Straße 4-10
73779 Deizisau

vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze

nachstehend – **Vorhabenträger** – genannt,

und
der

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a,
19067 Leezen
vertreten durch die Geschäftsführung

nachstehend - **Landgesellschaft** – genannt.

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

1) Die Landgesellschaft ist Träger des Ökokontos „Renaturierung der Fischlandwiesen", einer Ökokontomaßnahme gemäß §12 Abs. 5 Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V. Als Träger des Ökokontos verfügt die Landgesellschaft über Kompensationsflächenäquivalente, die sie an Dritte übertragen kann.

2) Der Vorhabenträger plant gemeinsam mit der Hansestadt Wismar den Bebauungsplan Nr. 68/17 zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit Hotel sowie einem Wohngebiet. Diese Nutzungen werden ergänzt durch einen Wohnmobilstellplatz und einen Mitfahrerparkplatz.

3) Das Vorhaben bedarf einer Genehmigung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 68/17, diese wird voraussichtlich im 4. Quartal 2021 erteilt. Unter Bezugnahme auf die Vereinbarung vom 20.02./28.02.2020 besteht für den Vorhabenträger nunmehr eine **zusätzliche Kompensationsverpflichtung** gemäß Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG- in Höhe von **2.167 (m²)** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Landgesellschaft unverzüglich ohne gesonderte Aufforderung von der Entscheidung der Genehmigungsbehörde in Kenntnis zu setzen.
Diese Kompensationsverpflichtung kann unter anderem durch den Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten erfüllt werden.

4) Aus der o.g. Ökokontomaßnahme verkauft die Landgesellschaft an den Vorhabenträger KFÄ im Umfang von **2.167 (m²)** und tritt diese an den Vorhabenträger ab. Die Landgesellschaft übernimmt keinerlei Haftung für die rechtliche Eignung der zur Verfügung gestellten Maßnahme für den Ausgleichszweck des Vorhabenträgers, diese ergibt sich ausschließlich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

5) Die prinzipielle Eignung der Ökokontomaßnahme als Ausgleich für den oben beschriebenen Eingriff wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde bestätigt.

6) Der Vorhabenträger nimmt die Abtretung mit Unterzeichnung dieses Vertrages an.

§ 2 Laufzeit

Die Reservierung hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2021. Eine Verlängerung um 6 Monate kann vom Vorhabenträger vor Laufzeitende beantragt werden. Kommt eine Einigung nicht zustande, endet die Vereinbarung mit der Folge des § 4 Satz 4.

§ 3 Vergütung und Zahlungsweise

(1) Die Vergütung für die Übertragung der KFÄ gem. § 1 Abs. 5 beträgt **3,50** € je KFÄ.

Dies entspricht einem Kaufpreis **von**

7.584,50 €

(In Worten: siebentausendfünfhundertvierundachtzig 50/100 Euro), zuzüglich Mehrwertsteuer in der gesetzlich geltenden Höhe.

(2) Die Vergütung nach Abs. 1 ist wie folgt fällig:

5% **379,23 €** zuzüglich geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer bis 2 Wochen nach Unterzeichnung der Vereinbarung als **Reservierungsentgelt**,

95% **7.205,27 €** zuzüglich geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer bis 4 Wochen nach Genehmigung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3,

(3) Zahlungen an die Landgesellschaft sollen auf das folgende Konto erfolgen:

Bank: Deutsche Kreditbank
IBAN: DE64 1203 0000 0000 2031 66
BIC: BYLADEM1001

Verwendungszweck: **K1080027**

(4) Nach Zahlung des Reservierungsentgelts wird die Landgesellschaft die verbindliche Reservierung förmlich schriftlich gem. § 9 Abs. 3 ÖkokontoVO M-V bestätigen.

(5) Die Übertragung der KFÄ steht unter dem Vorbehalt der vollständigen Zahlung der Vergütung gem. Abs. 1.

§ 4 Aufschiebende Bedingung

Diese Vereinbarung steht unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Genehmigung des Vorhabens durch die zuständige Behörde gemäß § 1 Abs. 3.
Wird die Genehmigung endgültig verweigert, ist dieser Vertrag nicht durchführbar; gegenseitige Rechte und Pflichten der Parteien hieraus bestehen nicht mehr.

Bereits gezahlte Beträge verbleiben bei der Landgesellschaft.

Gleiches gilt für den Fall, dass der Eintritt der Bedingung nicht bis spätestens **31.12.2021** erfolgt ist und eine Vertragsverlängerung nicht vereinbart wurde.

§ 5 Sonstiges

(1) Änderungen und/oder Ergänzungen zu dieser Vereinbarung einschließlich dieser Regelung bedürfen der Schriftform.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte die Vereinbarung eine Regelungslücke enthalten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder Teile solcher Bestimmungen unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt bei Regelungslücken.

(3) Dem Vertragspartner ist bekannt, dass im Rahmen der Bearbeitung des Vertrages personenbezogene Daten ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung)) verarbeitet werden. Dem Vertragspartner ist weiterhin bekannt, dass ihm grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch zustehen. Weitere Informationen sind zu finden unter https://www.lgmv.de/datenschutz.

(4) Diese Vereinbarung ist zweifach gefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Vorhabenträger und die Landgesellschaft. Die Vereinbarung umfasst 3 Seiten

HD Objekt Wismar GbR
Wilhelm Leuze

Delzisau, den

Landgesellschaft MV mbH
Geschäftsführung

Leezen, den

Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar

Gutachten - Geschützte Biotope
Anlage 4 zum Umweltbericht

Auftraggeber:
Infrapro GmbH

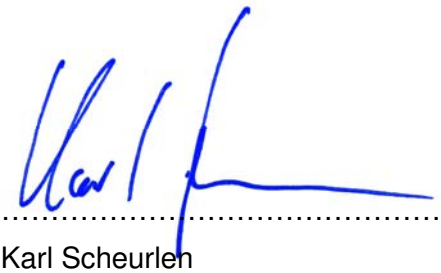
Bearbeiter:
IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Heidelberg · Potsdam · Kandel

Projektleitung:
Karl Scheurlen, Dipl. Biol.

Bearbeitung:
Linda Rösler, Dipl. Ing.
Claudia Bischoff, Master of Science
Christoph Buhr, Dipl. Ing. (FH)
Ines Grasnick

Projekt-Nr. 3804

Juli 2021



……

Karl Scheurlen
Geschäftsführender Gesellschafter

IUS Weibel & Ness GmbH
Landschaftsplaner · Ökologen · Umweltgutachter
Benzstraße 7A · 14482 Potsdam
Tel.: (03 31) 7 48 89-3 · Fax: (03 31) 7 48 89-59
E-Mail: potsdam@weibel-ness.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 1

2 Definition Geschützte Biotope 1

3 Darstellung der Bestandssituation 2

3.1 Vorbelastungen 2

3.2 Geschützte Biotope 4

3.2.1 Feuchtbiotop „Kuhweide“ 4

3.2.2 Weitere geschützte Biotope außerhalb der „Kuhweide“ 7

4 Wirkungsanalyse 7

5 Fazit 9

6 Literatur 10

6.1 Rechtliche Grundlagen 10

6.2 Literatur, weitere Quellen 10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorbelastungen innerhalb und im Umfeld des B-Plans 68/17. 3

Abbildung 2: Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (Geoportal LUNG M-V, Stand 1996). 5

Abbildung 3: Darstellung der aktuell geschützten Biotope (Kartierung IUS, Stand 2018). 6

Abbildung 4: Vorbelastungen der geschützten Biotope. 8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vorbelastungen der geschützten Biotope. 7

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig durch Einzelhandel, einen Wohnmobilpark, Wohnbebauung sowie Parkplatzmöglichkeiten zu nutzen.

Zur Darstellung der aktuellen Bestandsituation vor Ort sowie zur anschließenden Analyse der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wurde 2018 unter anderem eine umfassende Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte 2018 nach Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Basierend auf dem Kartenmaterial des Landes Mecklenburg-Vorpommern und eigener terrestrischer Kartierung wurden die vorkommenden Biotoptypen abgegrenzt. Zusätzlich zu den Kartierungen im damals bekannten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle Biotope im Umkreis von 50 m und 200 m auf der Grundlage aktueller Luftbilder zugeordnet und abgegrenzt, um auch mittelbare Auswirkungen des geplanten Vorhabens beurteilen zu können (LUNG M-V 2018). Die erfassten Biotoptypen sind in Anlage 1 des Umweltberichts (IUS 2020) dargestellt.

Im Rahmen dieser Biotoptypenkartierung wurden im Untersuchungsgebiet Biotope festgestellt, welche nach § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 geschützt sind. Die genauere Betrachtung dieser Biotope sowie die anschließende Wirkungsanalyse sind Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

2 Definition Geschützte Biotope

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 sind „bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben“ als gesetzlich geschützt definiert (§ 30 Abs. 1 BNatSchG).

Alle Teile von Natur und Landschaft, die im Land Mecklenburg-Vorpommern dem gesetzlichen Schutz unterliegen, werden im NatSchAG M-V aufgeführt. Dort wird für das Bundesland im Kapitel 3 der Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (zu den §§ 20-36 BNatSchG) konkretisiert. In § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle in Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützten Biotope aufgelistet.

Im Geltungsbereich des B-Plan wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. In der Umgebung des B-Plan Gebietes befinden sich aber gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V.

3 Darstellung der Bestandssituation

In den folgenden Unterkapiteln erfolgt die Beschreibung der 2018 erfassten geschützten Biotoptypen im Umfeld des Geltungsbereichs des B-Plans sowie eine Darstellung der Vorbelastungen des Gebiets.

3.1 Vorbelastungen

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um den Standort eines ehemaligen Gaswerks in innerstädtischen Bereich der Hansestadt Wismar.

Der Geltungsbereich des B-Plans wird durch die Schweriner Straße im Osten und die Bürgermeister-Haupt-Straße im Süden begrenzt. Die Schweriner Straße verbindet als Teil der L12 den Kreisverkehr mit dem Stadtzentrum und wird täglich von 14.516 Kfz befahren. Auch bei der Bürgermeister-Haupt-Straße handelt es sich um ein viel befahrene Straße.

Durch die vormalige Nutzung des B-Plan Gebietes als Standort eines Gaswerkes befinden sich auf dem Gelände zahlreiche Fundamentreste von Gebäuden und industriellen Anlagen. Des Weiteren ist der Boden insbesondere im nördlichen Teil des Geltungsbereichs stark mit Altlasten belastet (PAK, Cyanide, MKW, BTEX[1]). Im Zuge des geplanten Vorhabens soll dieser Teil des Bodens saniert werden.

Eine weitere Vorbelastung des Gebiets stellen die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen im westlichen Teil des Geltungsbereichs sowie daran angrenzend dar. Hierbei handelt es sich um einen Hundesportplatz und die Nebenanlagen des Kurt-Bürger-Stadions.

Des Weiteren befindet sich im Süden des Geltungsbereichs ein Aldi-Markt mit angrenzendem Kundenparkplatz. Für diesen Lebensmittelmarkt wurde bereits 1992 ein B-Plan festgesetzt (V.U.E.- PLAN-NR. 11/92)

Die bestehenden vollversiegelten Wege innerhalb des Geltungsbereichs sowie der voll- bzw. teilversiegelte Weg nordwestlich des B-Plan Gebiets führen zur weiteren Zergliederung der vorhandenen Biotopstrukturen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der zuvor dargestellten Vorbelastungen des B-Plan Gebietes sowie dessen Umfeld.

[1] PAK =Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe; MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe; BTEX =aromatische Kohlenwasserstoffen Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole

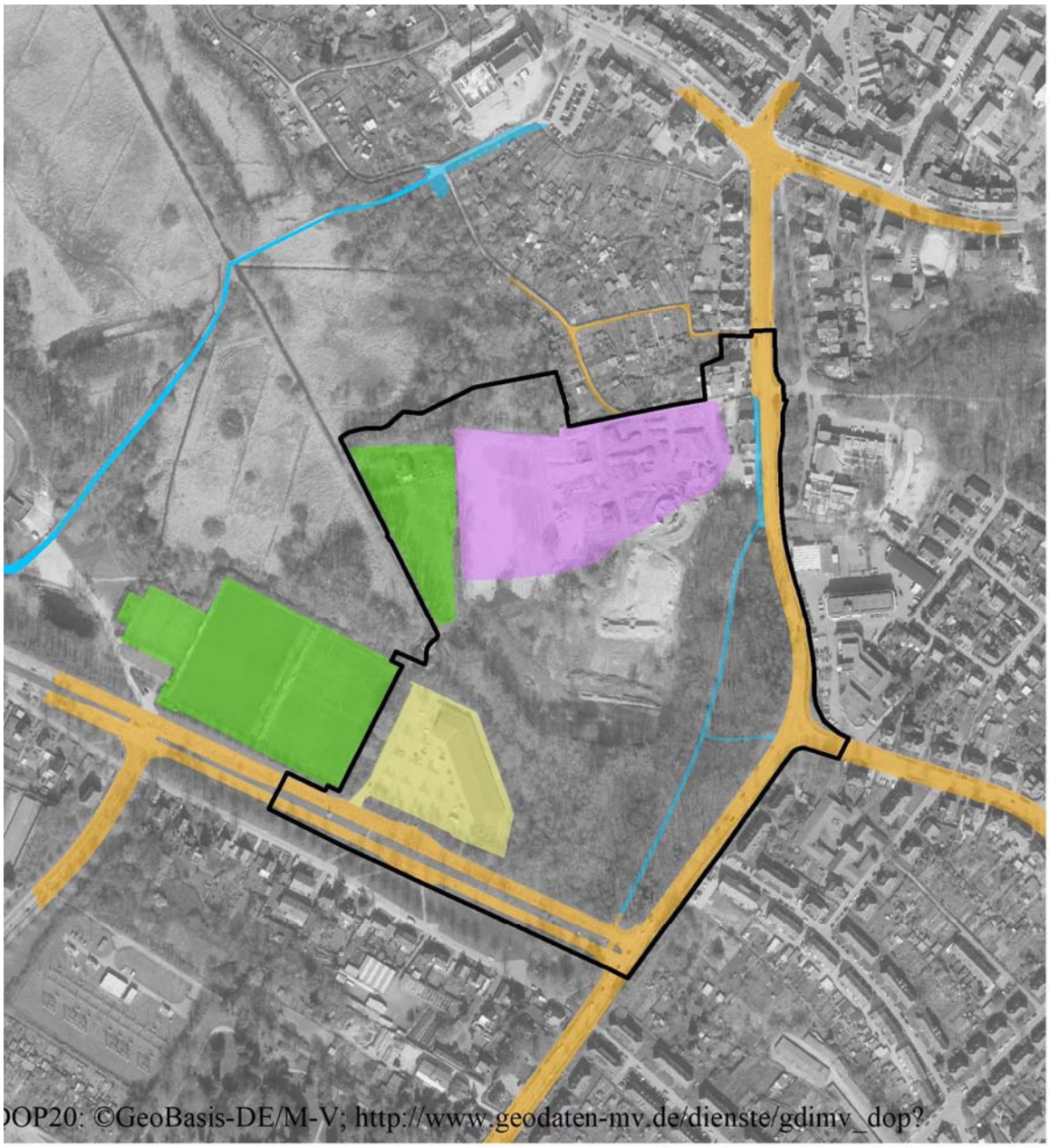


Abbildung 1: Vorbelastungen innerhalb und im Umfeld des B-Plans 68/17.

3.2 Geschützte Biotope

Im Verlauf der 2018 durchgeführten Biotoptypenkartierung wurden nördlich an den Geltungsbereich des B-Plan Gebiets nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope festgestellt. Hierbei handelt es sich um die „Kuhweide“, welche nachfolgend beschrieben wird.

3.2.1 Feuchtbiotop „Kuhweide“

Das in Abbildung 2 orange umrandete Biotop „Kuhweide“ hat eine Größe von ca. 15,8 ha. Es befindet sich in einer von alten Meliorationsgräben durchzogenen vermoorten Niederung ca. 400 m südlich der Ostseeküste und des dort befindlichen Wismarer Westhafens. Als Biotopkomplex umfasst die „Kuhweide“ weitere geschützte Biotope.

Im Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) ist das Gebiet als geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V ausgewiesen. Der Ausweisung liegen Kartierungen aus dem Jahr 1996 zugrunde. Das Biotop wurde damals als „aufgelassenes Feuchtgrünland, *Phragmites*-Röhricht“ beschrieben. Auch aktuell trifft diese Beschreibung noch zu.

Die sogenannte „Kuhweide“ wurde wahrscheinlich bis zur Wende als Viehweide genutzt. Nach Jahren der Auflassung haben sich dort großflächig Schilfröhrichte (*Phragmites communis*) ausgebildet, in denen sich sehr zerstreut kleine Gehölzgruppen und Solitärbäume finden. Dabei handelt es sich um Weidengebüsche (*Salix cinerea, S. caprea*), Baumweiden (*Salix alba, S. fragilis, S. pentandra*) und Rot-Erlenbestände (*Alnus glutinosa*), die sich v.a. am Westrand des Biotops zu Erlenbruchwäldern entwickeln (siehe Abbildung 3). Die Gehölzbestände im Südwesten wurden bereits bei den Kartierungen des LUNG von 1996 festgestellt und wurden dort als geschützte Gehölzbiotope erfasst.

Die Feuchtniederung wird von ausgedehnten Schilfbeständen dominiert. Diese gehen abschnittsweise in wüchsige Rohrglanzgrasbestände (*Phalaris arundinacea*) über. Eingestreut sind auch artenarme feuchte Hochstaudenfluren vorhanden. Sie werden von der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*) bestimmt. Als Begleitarten finden sich weitere typische Arten des Feuchtgrünlandes und der Röhrichte, wie z.B. Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Ufer-Segge (*Carex riparia*), Zaun-Winde (*Calystegia sepium*), Bittersüßer Nachtschatten (*Solanum dulcamara*) und Wasser-Sumpfkresse (*Rorippa amphibia*).

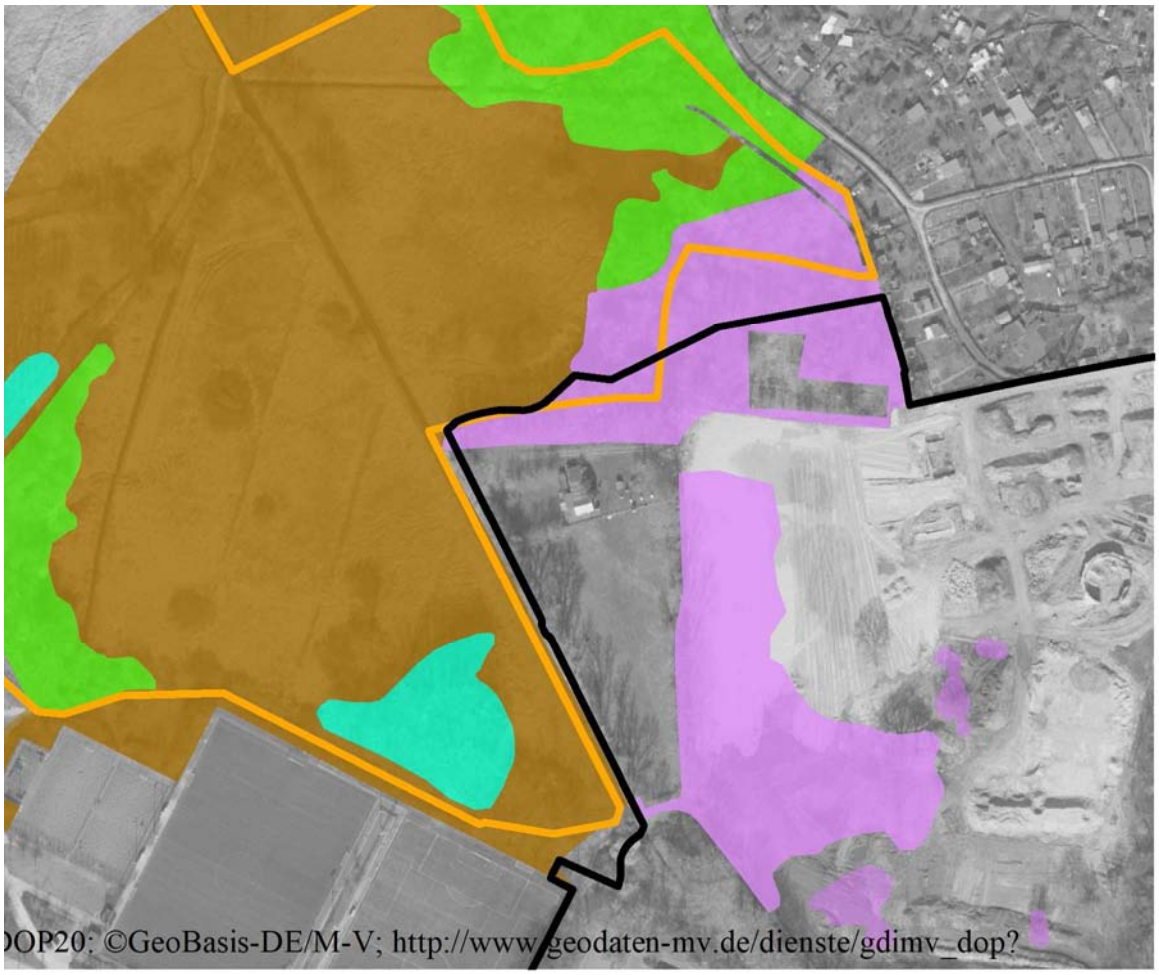
Entsprechend der Abbildung 2 gehörten 1996 zum Biotopkomplex der „Kuhweide“ auch 3 geschützte Gewässerbiotope. Diese Gewässerbiotope konnten im Rahmen der Biotoptypenkartierung 2018 nicht mehr festgestellt werden (siehe Abbildung 3). Es handelt ich heute nur noch um feuchte Bereiche, welche nicht mehr dauerhaft Wasser führen. Der Schutzstatus dieser ehemaligen Gewässerbiotope entfällt somit.

Des Weiteren wurde im Verlauf der aktuellen Biotoptypenkartierungen 2018 festgestellt, dass sich am südlichen Rand des Biotopkomplexes „Kuhweide“ inzwischen Siedlungsgehölze heimischer Arten entwickelt haben (siehe Abbildung 3). Diese fallen ebenfalls nicht unter den gesetzlichen Schutz von § 20 NatSchAG M-V.



Quelle:
*1: Geoportal des LUNG M-V (1996): https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php

Abbildung 2: Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (Geoportal LUNG M-V, Stand 1996).



Legende

0 50 100 150 m

N

geschützte Biotope[*1]

- Baumweiden-Sumpfwald (Stand: 2018)
- Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte (Stand 2018)
- Schilfröhricht (Stand 2018)

weitere Biotope[*1]

- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (Stand 2018)

nachrichtliche Darstellungen

- Biotopkomplex "Kuhweide" (Stand 1996)[*2]
- Geltungsbereich B-Plan 68/17 (Stand: Juli 2021) [*3]

Quellen:
*1: Biotoptypenkartierung IUS (2018)
*2: Geoportal des LUNG M-V (1996): https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php
*3: InfraPro (2021)

Abbildung 3: Darstellung der aktuell geschützten Biotope (Kartierung IUS, Stand 2018).

3.2.2 Weitere geschützte Biotope außerhalb der „Kuhweide“

Durch das LUNG wurden 1996 in den angrenzenden Siedlungsbereichen weitere Gewässerbiotope, eine Baumreihe und mehrere Gehölzbiotope als geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V ausgewiesen (vgl. Abbildung 2).

Die Gehölzbestände sowie das Gewässerbiotop südwestlich der „Kuhweide“ sind durch die direkt angrenzenden Sportanlagen stark vorbelastet und daher nicht mehr als naturnah zu betrachten. Somit entfällt der Schutz nach § 20 NatSchAG M-V.

Die übrigen Biotope liegen mehr als 200 m von den Grenzen des Geltungsbereichs entfernt. Für diese Biotope kann eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich ausgeschlossen werden (HZE 2018). Sie werden daher nicht weiter betrachtet.

4 Wirkungsanalyse

Zur Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die zuvor beschriebenen geschützten Biotope wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HZE 2018) berücksichtigt. In diesen Hinweisen wird zur Bewertung von Biotopen unter anderem ein Lagefaktor herangezogen. Dieser richtet sich danach inwieweit durch einen Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen liegen. Als Störquellen werden dabei Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks angesehen. Liegt die Störquelle weniger als 100 vom betroffenen Biotop entfernt, verschlechtert sich der Wert des Biotops.

Um die Wertigkeit der geschützten Biotope innerhalb und im Umfeld des B-Plan Gebietes einzuschätzen, wurde ein Puffer von 50 bzw. 100 m um die bestehenden Vorbelastungen des Gebietes gebildet. Der Abstand von 50 m wurde dabei für teil- bzw. vollversiegelt Wege sowie den Sanierungsbereich angewendet. Für die übrigen Vorbelastungen (ALDI-Markt, Sportplatz, Straßen), wurde der in der HZE (LUNG M-V 2018) ausgewiesene Abstand von 100 m angewendet. In Abbildung 4 sowie in der folgenden Tabelle sind die vorbelasteten Flächen dargestellt.

Tabelle 1: Vorbelastungen der geschützten Biotope.

Geschütztes Biotop	Vorbelastung
Feuchtbiotop „Kuhweide“	Unversiegelter Weg, Sportplatz, ALDI-Markt, Sanierungsbereich

Wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, ist der südliche Teil des angrenzenden Feuchtbiotops „Kuhweide“ zumeist mehrfach vorbelastet.

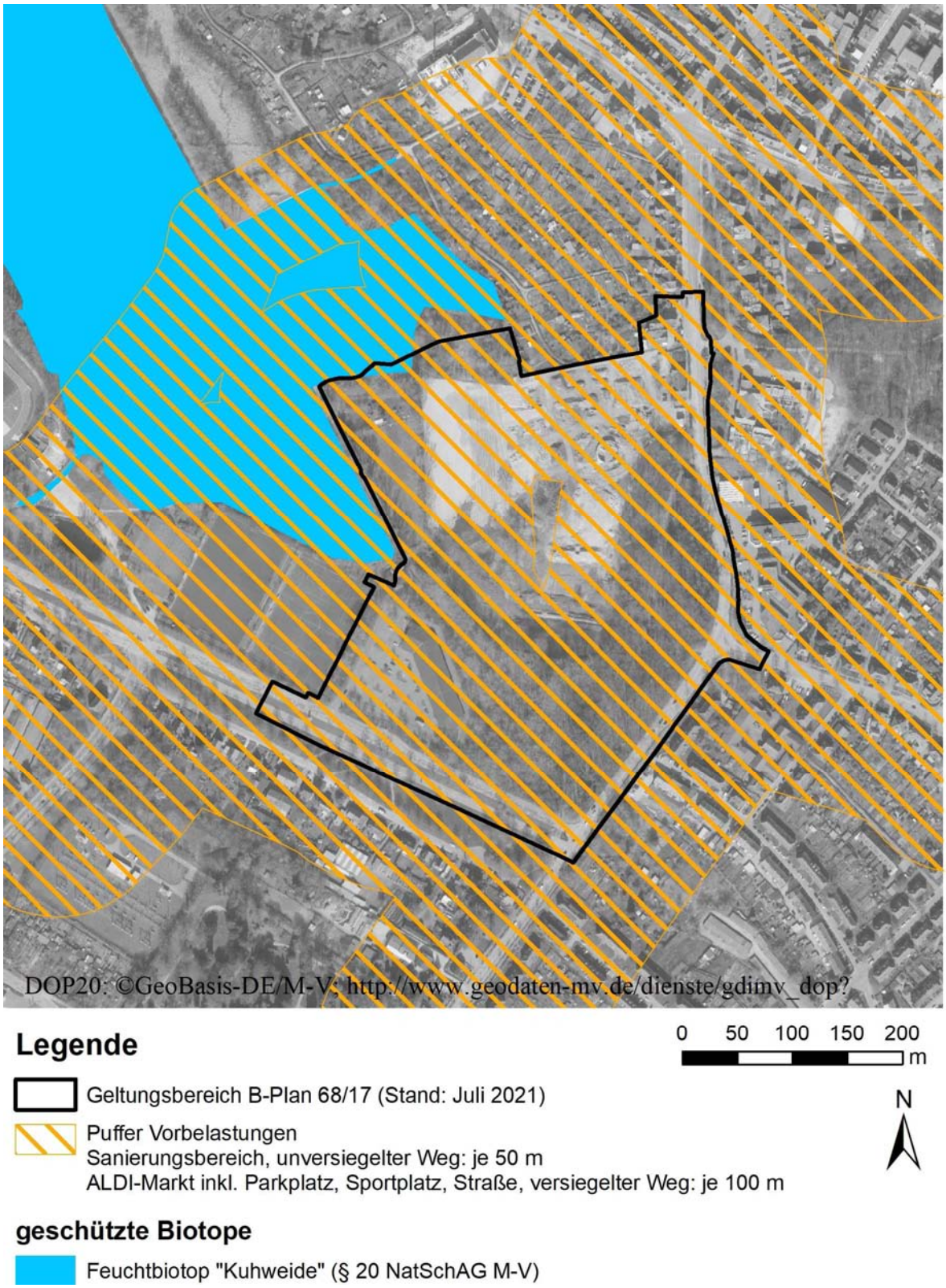


Abbildung 4: Vorbelastungen der geschützten Biotope.

Bau- und anlagebedingter Biotopverlust

Aufgrund des geplanten Vorhabens kommt es zum bau- und anlagebedingten Verlust einzelner (Teil-)biotope innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans durch Vegetationsbeseitigung.

Das an den Geltungsbereich des Vorhabens angrenzende nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feuchtbiotop „Kuhweide“ bleibt in seiner Gesamtheit erhalten, nur in den Randbereichen kann es zu bau- und anlagebedingtem Vegetationsverlust kommen. Dies betrifft jedoch nicht die bestehenden Baumstrukturen. Der Vegetationsverlust wird durch die Pflanzung von Feldhecken sowie den Erhalt des Gehölzbestandes im Nordwesten des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Bau- und betriebsbedingter Schadstoffeintrag

Bau- und betriebsbedingte Schadstoffeinträge können sich negativ auf die Vegetationsbestände auswirken. Hierbei sind allerdings die in Abbildung 4 dargestellten Vorbelastungen des Gebiets zu berücksichtigen.

Bei sachgerechtem Umgang mit Baummaschinen und -geräten kann eine baubedingte Erhöhung des Schadstoffeintrags in geschützte Biotope, welcher über die bestehenden Vorbelastungen hinaus geht, ausgeschlossen werden.

Zusätzlich sorgen die geplanten Pflanzmaßnahmen im Norden des Geltungsbereichs (Pflanzung von Feldhecken und Erhalt des Gehölzbestandes) für die Entstehung eines Puffers zum Feuchtbiotop „Kuhweide“. Dadurch wird ein erhöhter Schadstoffeintrag, welcher über die bestehenden Vorbelastungen hinaus geht, in dieses geschützte Biotop vermieden.

5 Fazit

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan wurden keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt allerding das geschützte Biotop „Kuhweide“ an.

Alle im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotope, so auch Teile des gesetzlich geschützten Biotops „Kuhweide“ sind durch die innerstädtische Lage (Straßen) sowie durch die aktuelle und frühere Nutzung des Gebiets und dessen Umfelds (aktuelle Nutzung durch ALDI-Markt sowie Sportplätze und frühere Nutzung als Standort eines Gaswerks) erheblich vorbelastet.

Bezogen auf die „Kuhweide“ sind durch das Vorhaben keine unbelasteten Biotopflächen betroffen. Die geplante Nutzung entspricht den bestehenden Vorbelastungen aus Verkehr, Wohnen, Gewerbe- und Sportplatznutzung sowie dem vorhandenen Altlastenstandort. Durch das Vorhaben wird die Altlastensituation auf der der „Kuhweide“ benachbarten Fläche verbessert.

Auch die übrigen Biotope liegen unmittelbar im Einflussbereich der Straßen und Sportplatznutzung und sind daher ebenfalls stark vorbelastet. Dadurch konnten sie in der aktuellen Kartierung nicht mehr in der früher ausgewiesenen Form nachgewiesen werden.

6 Literatur

6.1 Rechtliche Grundlagen

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

LWaldG M-V (2011), Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG). In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011; letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018.

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

6.2 Literatur, weitere Quellen

IUS, INSTITUT FÜR UMWELTSTUDIEN (2020): Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar – Umweltbericht. Stand April 2020

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2. Stand 2013.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE). Neufassung 2018.

V.U.E.- PLAN-NR. 11/92: Vorhaben- und Erschließungsplan Discounter-Markt „Am Drewes Wäldchen“ Nr. 11/92 der Hansestadt Wismar bekannt gegeben am 27.05.2006

Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes

Schweriner Straße 17
23970 Wismar

Ehemaliges HEVAG Gaswerk

Auftraggeber :	HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg
Auftragnehmer :	KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH, Oldenburg
Projektleiter :	Krauß, Dipl.-Geol., Dipl.-Ing.
Projektnummer :	175540
Datum :	19.02.2018

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	EINLEITUNG	1
1.1	Veranlassung	1
1.2	Aufgabenstellung und Auftragsumfang	1
1.3	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	1
1.4	Bisherige Untersuchungen	2
2.	DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN	4
2.1	Kleinrammbohrungen	4
2.1.1	Baggerschürfe	5
2.2	Entnahme von Grundwasserproben	5
2.3	Chemische Analysen	6
3.	UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE	7
3.1	Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse	7
3.2	Chemische Analysen des Bodens und des Grundwassers	9
3.3	Bewertung der Untersuchungsergebnisse	9
3.3.1	Bewertung der untersuchten Bodenproben	13
3.3.2	Bewertung der Wasserproben	16
4.	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER ERGEBNISSSE	17
5.	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VORGEHEN	19
	Unterlagen	

1. EINLEITUNG

1.1 Veranlassung

Das Ingenieurbüro KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO. KG, Oldenburg, wurde am 20. November 2017 über das Planungsbüro peko gmbh, Schlossstraße 1, 66571 Eppelborn von der Firma HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Esslingerstraße 4 -10, 73779 Deizisau schriftlich beauftragt, eine Detailuntersuchung des Untergrundes (Wirkungspfade Boden und Grundwasser) im Bereich des Grundstücks Schweriner Straße 18 in 23970 Wismar **(Anlage 1)**, ehemaliges HEVAG Gaswerk, durchzuführen.

Der Anlass für die Durchführung dieser Detailuntersuchung war die genauere Überprüfung der lateralen Ausdehnung des kombinierten PAK-KW-Schadens in den Pfaden Boden und Grundwasser als vorbereitende Maßnahme für eine nachfolgende Sanierungsplanung.

Des Weiteren wurden die aktuellen Untersuchungsergebnisse auch parallel abfalltechnisch gemäß LAGA M 2004 (2004) eingestuft. Darüber hinaus wurden von uns die Baugrundverhältnisse im Hinblick auf ihre bodenmechanischen Eigenschaften in einem separaten Gutachten parallel bewertet.

1.2 Aufgabenstellung und Auftragsumfang

Im Rahmen der nun vorliegenden „Detailuntersuchung des Untergrundes" sollte durch feldgeologische Untergrunderkundungen das Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden und Grundwasser in Anlehnung an die bereits vorliegenden Gutachten sowie deren Plausibilität näher überprüft werden.

1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Grundstück grenzt im Osten an die Schweriner Straße. Untersucht wurden neben der geplanten Baufläche auch zwei südlich und südwestlich angrenzende Flächen (**Anlage 1**). Die geotechnischen Untersuchungen auf diesen Flächen (geplanter Wohnmobilstellplatz) dienten ausschließlich der Baugrunderkundung und –bewertung.

1.4 Bisherige Untersuchungen

1995 wurden auf dem südlichen Grundstücksteil 12 Rammkernsondierungen abgeteuft und beprobt. 5 Mischproben wurden nach organoleptischen Befunden angesprochen und analysiert. Die Mischproben stammten sämtlich aus dem Teufenbereich von 2,00 m unter GOK.

Die Analysenergebnisse erbrachten nur äußerst geringe Schadstoffgehalte. Sanierungsbedürftige Bodenbelastungen wurden an keiner Stelle nachgewiesen.

2012 wurden im Südteil des früheren Gaswerksgeländes 7 Bohrsondierungen abgeteuft und beprobt. Die aus den 7 Bohrungen entnommenen und auf PAK und Schwermetalle untersuchten Bodenproben wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenbelastungen auf. Die Gehalte an Schadstoffen lagen in einem Niveau zwischen Z 1.1. und Z 2.

2015 wurden 12 ergänzende Handbohrungen des obersten Meters niedergebracht. Aus den einzelnen Bodenproben wurden Mischproben erstellt und diese abfalltechnisch nach LAGA TR Boden eingestuft.
Auch hier wurden, wie bei der Untersuchung 2012 Schadstoffgehalte im Niveau von Z 1.1 bis Z 2 ermittelt.

2016 wurde ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG erstellt. Dieser enthält sehr ausführliche Beschreibungen der früheren und der bisherigen Befunde. Daraus resultierend werden verschiedene Sanierungsvarianten betrachtet und diskutiert. Abschließend wird die konkrete Umsetzung der favorisierten Sanierungsvariante beschrieben. Hierzu zählen neben Angaben zur Baustelleneinrichtung und zum Arbeitsschutz auch Hinweise und Vorschläge zur fachgutachterlichen Begleitung und zum Immissionsschutz.
In einem gesonderten Kapitel werden Sanierungszielwerte benannt. Danach folgen Angaben zum Zeitrahmen sowie eine ungefähre Kostenschätzung.

Der Sanierungsplan schließt mit einer Formulierung von Angaben zu Maßnahmen zur Nachsorge.

Nachfolgend werden die grundlegenden Altlastenvoruntersuchungen in chronologischer Reihenfolge unter Tabelle Nr. 1 aufgelistet.

Tabelle Nr. 1: Chronologische Reihenfolge der Altlastenvoruntersuchungen

Lfd. Nr.	Datum	Titel	Verfasser
1	18.01.1993	Orientierende Untersuchung des HEVAG Geländes	Ingenieurbüro H.S.W.
2	30.08.1995	Gutachten zu Möglichkeiten der Nachnutzung des HEVAG Geländes	Ingenieurbüro H.S.W
3	17.03.2011	Erweiterte Gefährdungsabschätzung, ehemaliges Gaswerkgelände	Ingenieurgesellschaft Baugrund Stralsund
4	10.04.2015	Bestands- und Defizitanalyse, ehemaliges Gaswerk	URST Greifswald
5	13.05.2016	Sanierungsuntersuchung, ehemaliges Gaswerk	URST Greifswald

2. DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

2.1.1 Kleinrammbohrungen

Zur Erfassung der Untergrundverhältnisse wurden im Zeitraum vom 23.11.17-02.12.2017 insgesamt 35 Kleinrammbohrungen KRB 01 – KRB 35 nach DIN EN ISO 22475-1, Ø 36-80mm) bis in eine maximal Tiefe von 12,00 m (KRB 26+27) unter GOK niedergebracht. Vor Ausführung der Bohrungen musste die örtlich vorhandene Betondecke aufgebrochen werden.

Die Bohransatzpunkte wurden höhen- und lagemäßig erfasst. Die Einmessung der Bohrpunkte erfolgte auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016. Die Ansatzhöhen der Bohrpunkte liegen zwischen 0,004 m NN bei KRB 32 als tiefstem Punkt und 5,494 m NN bei KRB 16 als höchstem Punkt. Hieraus folgt eine Höhendifferenz von 5,49 m (!).

Die Lage der Bohransatzpunkte ergibt sich gemäß **Anlage 2.1**.

Die Koordination und fachtechnische Begleitung der Geländearbeiten erfolgte durch unser Büro. Auf der Grundlage der vorliegenden Schichtenverzeichnisse [1] und nach Ansprache der entnommenen, gestörte Bodeneinzelproben sowie nach Auswertung der bodenmechanischen Laborversuche, wurden die aktuellen Ergebnisse unserer Erkundungen höhengerecht als Bodenprofil aufgetragen und liegen diesem Bericht als Bohrprofile gemäß DIN 4023 unter **Anlage 4** bei.

Die Probenahme aus den verschiedenen Horizonten erfolgte gemäß DIN EN ISO 22475, d.h. je Meter bzw. Schichtwechsel wurden insgesamt 162 Bodeneinzelproben (**Anlage 4ff**.) entnommen. Die in Braunglasschraubdeckelgläsern entnommenen Bodeneinzelproben erhielten jeweils die Bezeichnung der Kleinrammbohrung (z.B. „KRB 1-1“) und der Entnahmetiefe (z.B. „0,0 m-0,3 m“). Die Probenbezeichnungen und Entnahmetiefen sind jeweils links neben den Bohrprofilen (**Anlage 4ff**.) dokumentiert.

Die geologische Untergrundsituation ist in 2 geologischen, schematischen Profilen A-A´ und B-B´ unter den **Anlagen 2.4** und **2.5** dargestellt.

2.1.2 Baggerschürfe

Da es sich im vorliegenden Fall um ein ehemals vorgenutztes Grundstück mit einem vorangegangen Rückbau handelt, wurden aus gutachterlicher Sicht neben den abgeteuften Kleinrammbohrungen zur Erkundung des Untergrundes und zur Eingrenzung der bekannten PAK-MKW-Schadens 24 ergänzende Baggerschürfe (bezeichnet als „S" für Schurf) durchgeführt.

Baggerschürfe liefern in Ergänzung zu den tieferen Kleinrammbohrungen im oberen Bodenbereich eine größere Aufschlussgröße. Dies ist im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung, da aufgrund des vorweg gegangenen Rückbaus Fundamentreste und größere Bauschuttrelikte im Untergrund verbleiben sind, die bei dem eingeschränkten Bohrdurchmesser der Kleinrammbohrungen zu potentiellen Fehlinterpretationen der Bohrergebnisse führen können.

Die Baggerschürfe wurden ebenfalls lage- und höhengerecht nach dem gleichen System wie die Kleinrammbohrungen eingemessen. Die genauen Höhenangeben sind unter **Anlage 4**, ihre Lage auf dem untersuchten Grundstück unter **Anlage 2.1** angegeben. Die Lage orientierte sich dabei primär an den Ergebnissen des Vorgutachtens der Firma URST [1].

Die Baggerschurfe hatten vor allem das Ziel die bis dato bekannte PAK-MKW-Bodenbelastung genauerer einzugrenzen.

Die Koordination und fachtechnische Begleitung der Schurfarbeiten erfolgte durch unser Büro.

Die Ergebnisse der Kleinbaggerschürfe sind gemäß DIN EN ISO 22475 bzw. 4023 als Schichtenverzeichnisse bzw. Bohrprofile unter **Anlage 4ff**. aufgeführt.

2.2 Entnahme von Grundwasserproben

Zur Überprüfung der Grundwassersituation wurden aus den offenen Bohrlöchern der Kleinrammbohrungen KRB 01, KRB 10, KRB 15 sowie aus dem das Grundstück durchfließenden Vorfluter („Graben hinter ALDI") Wasserproben entnommen und analysiert.

Bei dem *jetzt* beprobten Grundwasser handelt es sich nach Ansicht des unterzeichnenden Gutachters in diesem Fall um Grundwasser in Form von niederschlagsabhängigen Schichtenwasser. Diese Einschätzung wurde indirekt durch die lokal sehr stark voneinander abweichenden Wasserstände bestätigt.

In der nachstehenden Tabelle Nr. 2 sind die angetroffenen Wasserstände zum Zeitpunkt ihrer Beprobung aufgeführt.

Tabelle Nr. 2: Angetroffene Wasserstände in den Kleinrammbohrungen

Beprobte Kleinrammbohrung	**Wasserstand in der Bohrung** (m unter GOK)	**Entnahmeintervall Wasserprobe**
KRB 01	1,00 m	1,0 m
KRB 10	0,60 m	0,8 m - 1,8 m
KRB 15	0,90 m	0,8 m – 2,0 m

Bei den entnommenen Wasserproben handelt es sich um *Schöpfproben*, und nicht um DIN-gerechte Pumpproben, d.h. die Wasserprobenahme konnte aufgrund des sehr geringen Wassernachlaufs nicht bei Konstanz der feld-physikalischen Parameter erfolgen.
Die Beprobung des anstehenden Wassers diente einerseits der kausalen Überprüfung früherer Schadensbefunde und andererseits der Vervollständigung der aktuellen Randparameter zur Sanierungsplanung (Wasserhaltung und –reinigung bei der geplanten Bodensanierung).
Aufgrund des sehr geringen Wassernachlaufs wurde auf die Erstellung von Grundwasserentnahmeprotokollen generell verzichtet.
Eine Bewertung anhand von Prüf- und Maßnahmenschwellenwerten der LAWA erfolgt im nachfolgenden Kapitel 3.

2.3 Chemische Laboranalysen

Der Analysenumfang für die Feststoffuntersuchungen orientierte sich anhand der Ergebnisse früherer Untersuchungen.
Die Analysen erfolgten im akkreditierten Labor Dr. Döring, Bremen, nach dem oben genannten Standardverfahren. Die Analysenbefunde sind diesem Gutachten gemäß **Anlage 3** zu entnehmen.

3. UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

3.1 Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse

Nach Auswertung der Geländebefunde setzt sich der Untergrund im untersuchten Bereich, soweit vorhanden, unter der Oberflächenversiegelung aus einer kiesigen-grobsandigen, schwach schluffigen-feinsandigen Auffülle zusammen. Die Mächtigkeit der oberflächennahen Auffülle schwankt zwischen 0,5 m bis maximal 3,40 m u. GOK.

Unterlagert wird diese Auffülle im *nördlichen* Grundstücksteil von einem stark tonigen Schluff (Geschiebelehm), der zur Tiefe hin immer kalkhaltiger wird und deshalb als Geschiebemergel eingestuft wurde. Innerhalb dieser Schicht finden sich lokal immer wieder grobsandige Zwischenlagen, die auch als Linsen ausgebildet sind. Diese oft gering mächtigen Schichten enthalten häufig stark gespannt anstehendes Wasser in Form eines lokal sehr *eng begrenzten schwebenden* Grundwassergeringleiters. Es handelt sich hierbei nicht um Grundwasser nach DIN 4049.

Im südlichen Grundstücksteil, der deutlich tiefer liegt als der nördliche, steht oft im Liegenden der Auffülle Torfe bzw. Mudden in sehr unterschiedlichen Mächtigkeiten an. Diese können bis zu 3,30 m betragen (z.B. KRB 26). Sie ist für die Altlastengefährdungsabschätzung von sekundärer Bedeutung. Für die bodenmechanische Einstufung (Gründung der zukünftigen Gebäude) ist sie dagegen als nicht tragfähiger Baugrund von großer Bedeutung. Die genannte Schichtenabfolge steht lokal auch als Wechsellagerung an.

Im Liegenden steht auf dem gesamten Grundstücksareal stark schluffiger Ton als Geschiebemergel an. Im Liegenden der Quartär-Basis folgen in ca. 40 m Tiefe Sedimente des Tertiärs (Oligozän).

Gemäß den Erläuterungen in Kap. 2.2 bzw. in Anlehnung an Tabelle Nr. 1 kommt es in den obersten 2 Metern zur Ausbildung eines geringmächtigen, sehr unterschiedlich wasserführenden Grundwasserleiters. Die Bohrergebnisse belegen, dass er sehr inhomogen ausgebildet ist. Diese oberflächennahe Grundwassergeringleiter wird primär aus Niederschlägen gespeist. Eine definierte Fließrichtung ist nach Auswertung der vorliegenden Daten nicht ableitbar.

Vereinzelt, und vermutlich nicht zusammenhängend, ist die Grundmoräne im oberflächennahen Bereich mittel bis schwach wasserführend (Schichtenwasser).
Dieser Grundwasserleiter ist wasserwirtschaftlich von eher untergeordneter Bedeutung. Eine wasserwirtschaftliche Nutzung ist uns nicht bekannt. Von hydraulischer Bedeutung ist der das Untersuchungsgelände querende Vorfluter, der nur wenige Meter von der Südwestecke des Flurstücks 2636/3 von Südost nach Nordost entwässert (parallel zum ALDI-Markt).

Das untersuchte Grundstück befindet sich nicht in einem gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Diese liegen westlich und östlich des Untersuchungsgebietes.

Da der oberflächennahe Grundwassergeringleiter in der nordwestlichen Grundstücksecke die höchsten PAK-MKW-Belastungen im Boden (s.a. **Anlagen 2.2-2.5**) durchströmt, besteht für diesen Wasserhorizont ein großes, nachgewiesenes Gefährdungspotential. Aufgrund des lokalen Charakters als Schichtenwasser, das sich oberhalb des gering durchlässigen Geschiebelehms bzw. Torfs/Mudde aufstaut, wird während der Bodensanierung durch Aushub der am höchsten belasteten Bereiche (hot-spot-Sanierung) eine temporäre (Schichten)Wasserhaltung mit nachgeschalteter, mobiler Reinigung und Ableitung erforderlich werden.

Der eigentliche, wasserwirtschaftlich relevante Aquifer steht nach den uns vorliegenden Unterlagen [2] unter dem ersten Geschiebemergel (Brandenburger Stadium der Weichsel-Kaltzeit) erst in Tiefen von mehr 25 m an. Der Hauptaquifer ist außerhalb der Wismarer Mulde von 20 m-30 m mächtigem Geschiebemergel bedeckt. Und dort auch gut geschützt. Im Bereich der Mulde beträgt die Mächtigkeit des Grundwasserstauers nur noch 10m oder weniger.

Grundwassermessstellen, die sich im direkten, hydraulischen Einflussgebiet des jetzt untersuchten Grundstücks befinden, sind uns nicht bekannt.
Die regionale Grundwasserfließrichtung ist nach Norden in die Wismarer Bucht bzw. in die Ostsee gerichtet. Sie wird in großem Maße durch das Talsystem des sog. Wallstein-Grabens und durch die Wismarer Mulde beeinflusst.

3.2 Chemische Analysen des Bodens und des Grundwassers

Zwecks Erkundung und analytischer Absicherung potentieller Schadstoffgehalte wurden in dieser Untersuchungsphase 4 Boden- und Grundwasserproben aus verschiedenen Zonen gemäß den Entnahmestellen gemäß **Anlage 2.1** entnommen und chemisch untersucht.

Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchungen, erfolgte die chemische Analytik von 4 repräsentativen Feststoffproben (S-15, S-17, S-19 und S-20), auf den vollen Parameterumfang der LAGA M 20. Diese, aus 4 Baggerschürfen stammenden Feststoffproben, geben die Schadstoffzusammensetzung der anstehenden Auffülle in den jeweiligen Belastungszonen wieder.

Die Ergebnisse der durchgeführten Analysen zeigt **Anlage 3ff.**

Eine Bewertung von Einzelparametern anhand von Prüf- und Maßnahmenschwellenwerten der LAWA sowie anhand von Prüfwerten gemäß BBodSchV (Bundesboden-Schutzverordnung) erfolgt im nachfolgenden Kapitel 3.3.

3.3 Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Als Grundlage für die Bewertung der ermittelten Schadstoffkonzentrationen können bundesländerübergreifende sowie landesspezifische Beurteilungshilfen herangezogen werden. In der Praxis werden derzeit in der Bundesrepublik Deutschland neben den Prüfwerten der BBodSchV vorzugsweise die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der sogenannten „LAWA-Liste" angewendet („Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden", Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Stuttgart 1994), da in der BBodSchV bislang nur für einige wenige Schadstoffe Prüfwerte verankert wurden. Die LAWA-Liste enthält sowohl Orientierungswerte für die Bewertung des Schutzgutes Grundwasser als auch des Schutzgutes Boden. Für die Bodenluft ist in der LAWA ein Eingreifwert, der nicht toxikologisch begründet ist, empirisch festgelegt worden.

Ergänzend dazu werden für eine abfallrechtliche Bewertung von Böden die von der LAGA vorgeschlagenen Orientierungswerte (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, 11/2003) angewendet.

Die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA sowie der BBodSchV für die Bewertung des Bodens (Kontaktpfad „Boden – Mensch" und „Boden – Grundwasser") sind in der nachfolgenden Tabelle Nr. 3 dokumentiert:

Tabelle Nr. 3: Schwellenwerte gem. Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) und Bundes-Bodenschutzgesetz-Verordnung (Stand 12.07.1999)

SCHWELLENWERTE FÜR BÖDEN				
Alle Angaben in mg/kg TS				
	LAWA		**BBodSchV**	
	Pfad Boden – Grundwasser		*Kontaktpfad Boden – Mensch*	
Parameter	**Prüfwert**	**Maßnahmen-wert**	**Prüfwert Gewerbe**	**Prüfwert Wohnen**
Arsen	-	-	140	50
Blei	-	-	2000	400
Cadmium	-	-	60	20
Cyanide	-	-	100	50
Chrom	-	-	1000	400
Nickel	-		900	140
Quecksilber	-	-	80	20
Aldrin	-	-	-	4
∑ PAK	2 – 10	10 – 100	-	-
Benzo(a)pyren	-	-	12	4
Naphthalin	1 – 2	5	-	-
DDT	40	80	-	80
Hexachlorbenzol	4	8	200	8
Hexachlorcyclohexan (HCH-Gemisch)	5	10	400	10
Pentachlorphenol	50	100	250	100
Polychlorierte Biphenyle (6 PCB)	0,1 – 1,0	1 – 10	40	0,8
Kohlenwasserstoffe (außer Aromaten)	300 – 1000	1000 - 5000	-	-
∑ BTXE	2 – 10	10 – 30	-	-
∑ LHKW	1 – 5	5 - 25	-	-
Eine Unterschreitung aller Prüfwerte bedeutet, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist.				

Die aufgeführten Prüf- bzw. Maßnahmenschwellenwerte sind als Orientierungswerte zu verstehen. Die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse bzw. des sich daraus ergebenden Gefährdungspotentials ist in jedem Fall als Einzelfallentscheidung vorzunehmen, wobei die genannten Orientierungswerte einen möglichen Bewertungsrahmen vorgeben.

Abfalltechnische Bewertung gemäß LAGA TR Boden (2004):

Unabhängig von einer Beurteilung gem. der genannten Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte ist die abfallrechtliche Einstufung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (im vorliegenden Fall ein möglicher Bodenaushub) durch die Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu sehen. In Abhängigkeit vom Schadstoffgehalt wird das Material darin in sogenannte Zuordnungs (Z)-Wertklassen der Kategorien Z 0 (sehr sensibel) bis Z 2 (weniger sensibel) eingestuft. Die Verwendungskriterien können wie folgt festgelegt werden:

Z 0-Werte:
Dieses Konzentrationsniveau kann als natürlicher „Background" bzw. als ubiquitär anzusetzende Hintergrundbelastung angesehen werden. Zu verwertendes Material kann bis zu diesen Schadstoffkonzentrationen grundsätzlich ohne besondere Auflagen frei eingebaut werden, wobei allerdings in der Regel auf den Einbau des Materials in sensiblen Bereichen wie Kinderspielplätzen, Kleingärten oder auch Schulhöfen verzichtet werden soll.

Z 1.1-Werte:
Böden, die Schadstoffbelastungen unterhalb dieser Werte aufweisen, können unter Einhaltung bestimmter Nutzungseinschränkungen offen und ohne Einschränkungen wieder eingebaut werden. Nicht eingebaut werden darf dieses Material in Natur- und Wasserschutzgebieten, besonderen Vorranggebieten und natürlich auf den sensiblen Flächen, die im Übrigen auch einen Einbau von Z-0-Material ausschließen.

Z 1.2-Werte:

Böden mit Gehalten unterhalb dieser Werte (Belastungskategorie Z 1.2) dürfen ebenfalls wieder eingebaut werden, wobei dies aber an zusätzliche Bedingungen geknüpft ist. Voraussetzungen sind:

- Einbau nur auf hydrogeologisch günstigen, also z.B. grundwasserfernen Standorten
- Einbau nur mit einem Erosionsschutz (z.B. Abdeckung, Bewuchs)
- Einbau nur auf Flächen, die eine Vorbelastung von mind. Z 1.1 aufweisen, um keine zusätzlichen schwach belasteten Flächen zu schaffen (Verschlechterungsverbot)

Z 2-Werte:

Mineralische Reststoffe mit Belastungen bis zu diesen Belastungswerten dürfen nur unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu zählen gebundene oder ungebundene Tragschichten unter befestigten Straßen oder Verkehrsflächen sowie Lärmschutzwälle und ähnliche Bauwerke. Hier darf Z 2-Material eingebaut werden, sofern der Standort industriell und gewerblich genutzt wird.

Die Z 2-Zuordnungswerte stellen die Obergrenze für den Einbau von Reststoffen mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar, durch die der Transport von Schadstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden soll.

3.3.1 Bewertung der untersuchten Bodenproben

Generell kann zunächst festgehalten werden, dass durch die aktuellen Untersuchungen das bisher bekannte Schadensbild im Untergrund bestätigt wurde. Zusätzliche, weitere, großflächige Bodenkontaminationen wurden durch die aktuellen Untersuchungen nicht angetroffen.

Auf Basis der gut auskartierten Bodenbelastungen durch das Büro URST [1] erfolgte die gezielte Durchführung unserer aktuellen Detailuntersuchung. In dieser Voruntersuchung sind auch die Ergebnisse der übrigen, geotechnischen Untersuchungen berücksichtigt. Die Ansatzpunkte unserer Kleinrammbohrungen bzw. Baggerschürfe sind aus **Anlage 2.1** ersichtlich.

Das Ergebnis der Gelände- und Laboruntersuchungen ist unter den **Anlagen 2.2 ff.** farbig dargestellt. Die Belastungsbilder geben die nachgewiesenen Bodenverunreinigungen an PAK (EPA) und MKW wieder (**Anlage 2.3** und **2.4**). In *roter* Farbe ist im Hintergrund das ungefähre Ausmaß der geplanten Bebauung mit den dazugehörigen Verkehrsflächen hinterlegt.
Die ungefähre Größe des gesamten Untersuchungsgebietes ist *schwarz* umrandet.

<u>MKW</u>
Man erkennt, dass es in der nordwestlichen Gundstücksecke einen größeren MKW-Belastungsschwerpunkt (hot spot) gibt. Einen weiteren, jedoch deutlich kleineren hot spot findet man im nordöstlichen Grundstücksbereich (**Anlage 2.3**).

<u>PAK</u>
Hier wird deutlich, dass die gesamte Baufläche mit PAK in sehr unterschiedlichen Konzentrationen belastet ist. So gibt es gemäß **Anlage 2.2** zwei Belastungsschwerpunkte (nordwestliche und südwestliche Grundstücksecke).

Andere Schadstoffe sind nur bedingt von Bedeutung (z.B. BTXE).

In der nachstehenden Tabelle-Nr. 4 sind die ungefähren Größen bzw. Kubaturen der verschiedenen hot spots nach Auswertung der vorliegenden Ergebnisse überschlägig angegeben.

Tabelle 4: Bezeichnung, Größe und Kubaturen der MKW und PAK-Belastungen

Bezeichnung Hot Spot	**Tiefe** (m) **KW-Belastung**	**Tiefe** (m) **PAK-Belastung**	**Fläche** (m^2)	**Mächtigkeit** (m)	**Kubatur** (to)****
Zone 1	0,4 – 2,0		5.500	1,6	**16.000**
Zone 2	1,4 – 2,9		4.500	1,5	**13.000**
Zone 3	1,3 – 2,5		4.500	1,2	**9.800**
Zone 4**	1,2 – 2,2		2.000	1,0	**3.600**
Zone 5		0,4 – 2,0	6.500	1,6	**19.000**
Zone 6		1,4 – 2,9***	7.500	1,5	**21.000**
Zone 7**		1,0 – 2,2	4.500	1,2	**9.800**

** Bodenbelastungen unter Verkehrsflächen (außen liegend)

*** bei Schurf S 7 (Teer in Phase angetroffen)

**** Umrechnungsfaktor (schluffig-sandige Auffülle ~ 1,8)

Die Tabelle weist eine mittlere Belastungsmächtigkeit von 1,6 m auf, sie korrespondiert in etwa mit der mittleren Auffüllungsmächtigkeit. Eine optische Abgrenzung zwischen Auffüllung und „geologisch gewachsenem Boden" ist im Gelände durch den sehr deutlichen Farbunterschied zwischen dem hell gelben Geschiebelehm und der dunkelbraun bis schwarzen Auffülle sehr gut umsetzbar. Darüber hinaus lassen sich diese beiden Böden natürlich auch organoleptisch gut voneinander trennen.

Nach Auswertung der unter Tabelle Nr. 4 aufgeführten Randparameter ergeben sich somit überschlägig folgende Kubaturen:

PAK-MKW Untergrundbelastung	ca. 50.000 to	Boden und Bauschutt
Beton (ca. 6000 m^2 x 0,2m)	ca. 2.400 to	Oberflächennahe Betonplatten
Beton- und Bauwerksreste	ca. 5.000 to	Unterirdische und unbekannte Einbauten

Zu beachten ist bei der Bewertung der Kubaturen, dass es sich um einen kombinierten PAK-/MKW-Schaden handelt, so dass von einer mittleren Gesamtkubatur von ca. 50.000 to einer sandig-schluffigen Auffülle mit z.T. sehr hohen Bauschuttanteilen ausgegangen werden sollte. Der Betonbauschutt kann nach der Aufbereitung als Wirtschaftsgut angesehen werden.

Die benannten Kubaturen an Bauschutt resultieren aus der Vornutzung, d.h. aus den unbekannten, unterirdischen Bauwerksresten bzw. –einbauten etc. sowie den noch vorhandenen Oberflächenversiegelungen (heutige Betonplatten im Bereich der Belastungszonen 1, 2, 3 bzw. 5 und 6).

Bei der Bodensanierung ist ein Aushub der höchsten Belastungen (hot spots) geplant. Da derzeit (Februar 2018) aufgrund der z.T. sehr schlechten bis fehlenden Tragfähigkeit des Untergrundes von einer Tiefgründung unterhalb der Gebäude auszugehen ist, wird neben der Installation eines Pfahlsystems (dieses wird derzeit noch weiter erkundet) im Zuge der Gründungsarbeiten auf jeden Fall die Erstellung eines ca. 1,00 m starken Lastausbreitungspolsters erforderlich werden. Dies bedeutet, dass unterhalb der geplanten Gebäude sowie in großen Teilen der Verkehrsflächen ein ohnehin erforderlicher Bodeneingriff von 1,00 m Stärke notwendig wird.

Neben der geforderten Tragfähigkeit dieses Polsters, ist die chemische Qualität (Schadstoffzusammensetzung) vor dem Einbau mit der unteren Abfallbehörde zu klären.

Im Zuge dieser Gründungsarbeiten erfolgt dann eine optimierte Bodenaushubsanierung der am stärksten belasteten Bodenbereiche im Schutze einer offenen, mobilen Stauwasserhaltungs- und reinigungsanlage sowie einer permanenten, fachgutachterlichen Begleitung.

3.3.2 Bewertung der Wasserproben

Im Zuge der Bewertung und Einstufung der Expositionsklassen wurden aus 4 offenen Kleinrammbohrungen Wasser(Stauwasserproben) entnommen und auf die Gehalte an MKW, BTXE und PAK (EPA) untersucht. Hierbei handelt es sich um, verteilt auf die gesamte Fläche, Kleinrammbohrungen KRB 01, KRB 10, KRB 15 und das, das Grundstück querende Oberflächengewässer hinter dem ALDI-Markt.

Die Analysenergebnisse der vier aus den Kleinrammbohrungen entnommenen Wasserproben gibt **Anlage 3.3** wieder.

Man erkennt, dass die im Boden nachgewiesenen Kontaminationen an MKW, und PAK bereits das Stauwasser erreicht haben und lokal zu einer deutlichen Verunreinigung geführt haben.

Die Summengehalte an MKW, BTXE, und PAK sind, insbesondere in der Kleinrammbohrung KRB 01, die sich mitten in den Schadenszentren 3 und 6 befindet, z.T. extrem hoch (3.797,95 µg/l ΣPAK, 8.500 µg/l MKW). Zu berücksichtigen ist bei der Interpretation dieser Messwerte die Tatsache, dass es sich nicht um DIN-Gerechte *Pumpproben*, sondern um *Schöpfproben* aus den offenen Sondierlöchern handelt. Erfahrungsgemäß weisen DIN-gerecht bei Konstanz der feld-physikalischen Parameter entnommene Pumpproben deutlich geringere Schadstoffgehalte.

Die jetzt gemessenen Gehalte sind ein klarer Beleg für die Erfordernis einer mobilen Wasserreinigungsanlage des für die optimierte Bodensanierung abzusenkenden Stauwassers.

Indirekt wird das dringende Sanierungserfordernis für den Boden auch durch die zwar geringen, jedoch für ein Oberflächengewässer bereits zu hohen PAK-Gehalte bestätigt. Hiermit nachgewiesen, dass das Oberflächengewässer in direktem hydraulischen Kontakt mit den Stauwasserständen steht, und es dadurch zu Elutionen kommt.

4. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER ERGEBNISSE

Die Untergrundverhältnisse im Bereich des ehemaligen Gaswerkes der HEVAG in 23970 Wismar wurden in der Vergangenheit mehrfach durch verschiedene Ingenieurbüros untersucht.
Dabei wurden z.T. extreme **Bodenbelastungen** durch MKW, BTXE und PAK (EPA) nachgewiesen. Die Bodenbelastungen betreffen dabei primär die obersten 2 Meter, lokal erstrecken sie sich aber auch in größere Tiefen. Ihre laterale Schadstoffausbreitung deckt sich dabei fast exakt mit der Ausdehnung der weitflächig anstehenden Auffülle. Sanierungsbedürftige Bodenbelastungen, die sich tiefer als 4,00 m unter GOK in den als natürliche Barriere anstehenden, bindigen Geschiebelehm ausgebreitet haben, sind nur sehr lokal in Folge bauwerksbedingter Ausbreitungspfade nachgewiesen worden.

Andere Schadstoffe als die zuvor genannten sind im vorliegenden Fall nicht relevant und können somit aus Sicht des Fachgutachters aus den weiteren Betrachtungen entlassen werden. Die Höhe und Ausmaß der Bodenbelastungen aus den verschiedenen Untersuchungen korrespondieren dabei untereinander.

Die nachgewiesenen Bodenbelastungen durchströmen das im Untergrund weitflächig vorhandene, oberflächennahe **Grundwasser**, bei dem es sich im vorliegenden Fall um *niederschlagsabhängiges Schichtenwasser* handelt (s.a. **Anlage 2.4** und **2.5**). Die chemischen Untersuchungen dieses Schichtenwassers ergaben im Bereich der höchsten Bodenbelastungen z.T. extrem hohe Werte an PAK, BTXE und MKW, die weitere Maßnahmen während der Bodensanierung durch Aushub der am stärksten verunreinigten Bereiche erfordern. Hierbei könnte es sich um eine mobile Grundwasserreinigungsanlage handeln. Für eine erfolgreiche Durchführung der Bodensanierung, muss das Grundwasser auf jeden Fall abgesenkt und anschließend gereinigt werden. Der Verbleib des abgereinigten Grundwassers ist dann mit den zuständigen Behörden rechtzeitig zu klären.

Die bisherigen Untersuchungen zeigen weiter, dass das Grundwasser nicht *weitflächig* belastet ist. Untersuchungsergebnisse von weiter von den hot spots entfernt liegenden Beprobungsstellen, weisen nur noch vernachlässigbar geringe Schadstoffgehalte auf.

Hierdurch wurde auch indirekt belegt, dass es sich nicht um Grundwasser, sondern um Schichtenwasser handelt, da es in diesem Horizont keine ausgemachte Fließrichtung gibt. Typisch für Schichtenwasser sind auch die kleinräumig stark differierenden Wasserstände und –ergiebigkeiten.

So zeigte sich z.B. bei der Durchführung der Baggerschürfe, dass der Grundwassernachfluss sehr unterschiedlich beobachtet wurde. Charakteristisch für Wechsellagerungen von Geschiebelehmen und Schmelzwassersanden sind sog. schwebende, also im Lehm eingeschlossene Wasserlinsen, aus denen beim Anschnitt kurzfristig sehr schnell Grundwasser entweicht. Die Wassermengen sind dabei von der Größe der Wasserlinse abhängig.

Wasserwirtschaftlich ist dieser oberflächennahe Horizont eher von untergeordneter Bedeutung. Nach den uns vorliegenden Unterlagen befindet sich das untersuchte Grundstück derzeit (Stand Februar 2018) nicht in einem gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebiet.
Der **Bodenluftpfad** kann nach Auswertung der vorliegenden Befunde vernachlässigt werden und ist für die weitere Sanierungsplanung und –ausführung nach Ansicht des unterzeichnenden Gutachters nicht weiter von Bedeutung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die aktuellen Ergebnisse die bisherigen Befunde bestätigen. Die jetzt im Zuge der aktuellen Baugrunderkundung und –bewertung parallel durchgeführte Altlastendetailuntersuchung bestätigt vor allem die Untersuchungsergebnisse des Gutachterbüros URST, Greifswald. Die Ergebnisse und Empfehlungen des von diesem Gutachterbüro am 16.08.2016 erstellten Sanierungsplans nach § 13 BBodSchG sind gut nachvollziehbar beschrieben und dargestellt.
Dieser Sanierungsplan sowie unsere aktuellen Untersuchungsergebnisse stellen eine belastbare Grundlage für die Realisierung des geplanten, unter wirtschaftlichen Aspekten, Bauvorhabens dar. Dabei wird von folgenden Sanierungszielwerten ausgegangen:

Benzo(a)pyren:	12 mg/kg
MKW:	2.000/kg
Cyanid:	100 mg/kg

Unter dem nachfolgenden Kapitel 4 sind die grundliegenden Schritte zur Umsetzung der Sanierung aufgeführt.

5. EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VORGEHEN

Die vorliegenden Schadstoffgehalte im Boden und im Grundwasser erfordern aufgrund der z.T. extrem hohen Analysenwerte und im Hinblick auf die zukünftig gewerbliche Nutzung mit einer sehr hohen Oberflächenversiegelung eine Sanierung.

Aufgrund der räumlich gut abgrenzbaren Belastungssituation ist grundsätzlich ein gezielter Bodenaustausch der mit KW/PAK-verunreinigten Bodenbereiche im Schutze einer offenen Wasserhaltung und –reinigung unter fachgutachterlicher Begleitung vorgesehen. Das abgepumpte, lokal verunreinigte Grundwasser wird vor Ort gereinigt und nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden entsorgt bzw. evtl. versickert. Zur Sanierungsausführung ist die Durchführung der nachstehend genannten Maßnahmen geplant:

1. *Herausnahme des obersten, lokal gering belasteten Bodens bis in ca. 1,3 m Tiefe, danach dessen seitliche Zwischenlagerung*

2. *Herausnahme der mit KW/PAK-verunreinigten Bodenzone im Grundwasserschwankungsbereich und, soweit technisch möglich und wirtschaftlich angemessen, sofortige Verladung und Abfuhr mittels Sattelzügen, ordnungsgemäße Verbringung und Entsorgung des belasteten Bodens, anschließend Wiederverfüllung der sanierten Bodenbereiche*

3. *Offene Wasserhaltung im jeweiligen Sanierungsbereich, bis der Sanierungszielwert bzw. die unbedenkliche Bodenzone erreicht ist.*

4. *Durchführung der Arbeiten von Pkt. 2 im Schutze einer offenen, temporären und lokalen Wasserhaltung mit nachgeschalteter, mobiler Reinigung (die offene Wasserhaltung mittels eines zu errichtenden Pumpensumpfs wird der jeweiligen Belastungszone angepasst und dementsprechend optimiert) die Einleitung in das öffentliche Netz ist genehmigungspflichtig, die Genehmigung sind rechtzeitig bei den zuständigen Behörden zu beantragen)*

5. *Zeitnahe Entnahme von Bodenbelegproben aus den sanierten Bereichen (Wandungs- und Sohlproben) als Beleg für den Sanierungserfolg (=Unterschreiten der Sanierungszielwerte), Vorlage bei der UBB, danach zeitnahe Freigabe der sanierten Bereiche durch UBB zur Verfüllung, Beprobung des ausgebauten Materials nach PN 98 sowie Deklaration der Haufwerke gemäß LAGA M 20 TR Boden und Bauschutt sowie zusätzlich nach (DepV).*

6. *Wiederverfüllung der Sanierungszonen mit Z 1.2-Material und mit dem aus Pkt. 1 seitlich zwischengelagerten, nachweislich gering bis unbelasteten Material bis auf einer vom Bauherrn bzw. dessen Fachplaner vor Sanierungsbeginn festgelegten Anfüllhöhe (Angabe in m NN).*

7. *Verdichtung des Materials von Pkt. 6 und dadurch Schaffung eines ausreichend tragfähigen Lastausbreitungspolsters für die nachfolgende Gründung. Hierbei ist zwischen den Lasten unterhalb der Gebäude und den übrigen Flächen zu unterscheiden (z. Verkehrsflächen und Außenanlagen).*

8. *Dokumentation der Aushubsanierung in einem Abschlussbericht durch den baubegleitenden Fachgutachter zur Vorlage bei der UBB*

9. *Zur Klärung der Wasserergiebigkeit schlagen wir die Durchführung von 3 Wasserauffüllversuchen in offenen Baggerschürfgruben vor*

Durch das unter Pkt. 1.- 8. beschriebene Vorgehen ist einerseits eine dauerhafte Sanierung des Grundstücks gewährleistet, andererseits kann eine zukünftige Untergrundgefährdung sowie eine Gefährdung der Grundstücksnutzer nachweislich ausgeschlossen werden und die geplante, gewerbliche Grundstücksnutzung ohne Einschränkungen realisiert werden.

Vor der Durchführung der Aushubsanierung ist die Formulierung und behördliche Bestätigung von Sanierungszielwerten relevant. Wie sich bisher zeigte, handelt es sich primär um eine kombinierte KW/PAK-Bodenbelastung, die sich bis ins Grundwasser ausbreitete. Die Festlegung der Sanierungszielwerte betrifft deshalb die Pfade Boden und Grund- bzw. Schichtenwasser.

Die Festlegung der Sanierungszielwerte soll in *angemessener Form* die vorhandenen günstigen Untergrundgegebenheiten sowie die zukünftige Grundstücksnutzung. Sie werden gemeinsam vom Fachgutachter als Vorschlag für die UBB formuliert und sind von dieser vor Beginn der Maßnahme schriftlich zu bestätigen. Mit Unterschreiten des festgelegten Sanierungszielwertes, gilt der Bereich als *dauerhaft* und *erfolgreich saniert*, so dass die beabsichtigte, zukünftige Grundstücksnutzung (z.B. Fachmarktzentrum) ohne Einschränkungen umgesetzt werden kann und diese Nutzungsform auch von der Behörde schriftlich unserem Auftraggeber zugesichert wird.

Weitere Maßnahmen sind nach Beendigung der Aushubsanierung nicht erforderlich.

Sämtliche Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen basieren auf dem in diesem Gutachten beschriebenen Erkundungsrahmen und den hierbei gewonnenen Ergebnissen. Dies gilt insbesondere für die angegeben Massen und Kubaturen. Aufgrund der langjährigen Vornutzung des Grundstücks als ehemaliges HEVAG-Gaswerk können zusätzliche, bis dato unbekannte Untergrundbelastungen ebenso wenig ausgeschlossen werden wie bauwerksbedingte Mehrmassen.

Ein Abweichen der *geschätzten* Kubaturen ist nach „oben und nach „unten" möglich und kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies wird jedoch aufgrund der hohen Aufschlussdichte gutachterlicherseits als wenig wahrscheinlich angesehen.

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO. KG
Oldenburg, 19.02.2018

K r a u ß, Dipl.-Ing., Dipl.-Geol.
-Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Altlasten-

Unterlagen

[1] Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17, Gaswerkteil, URST, Greifswald, 26.08.2016

[2] Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17, Gaswerkteil, URST, Greifswald, 26.08.2016

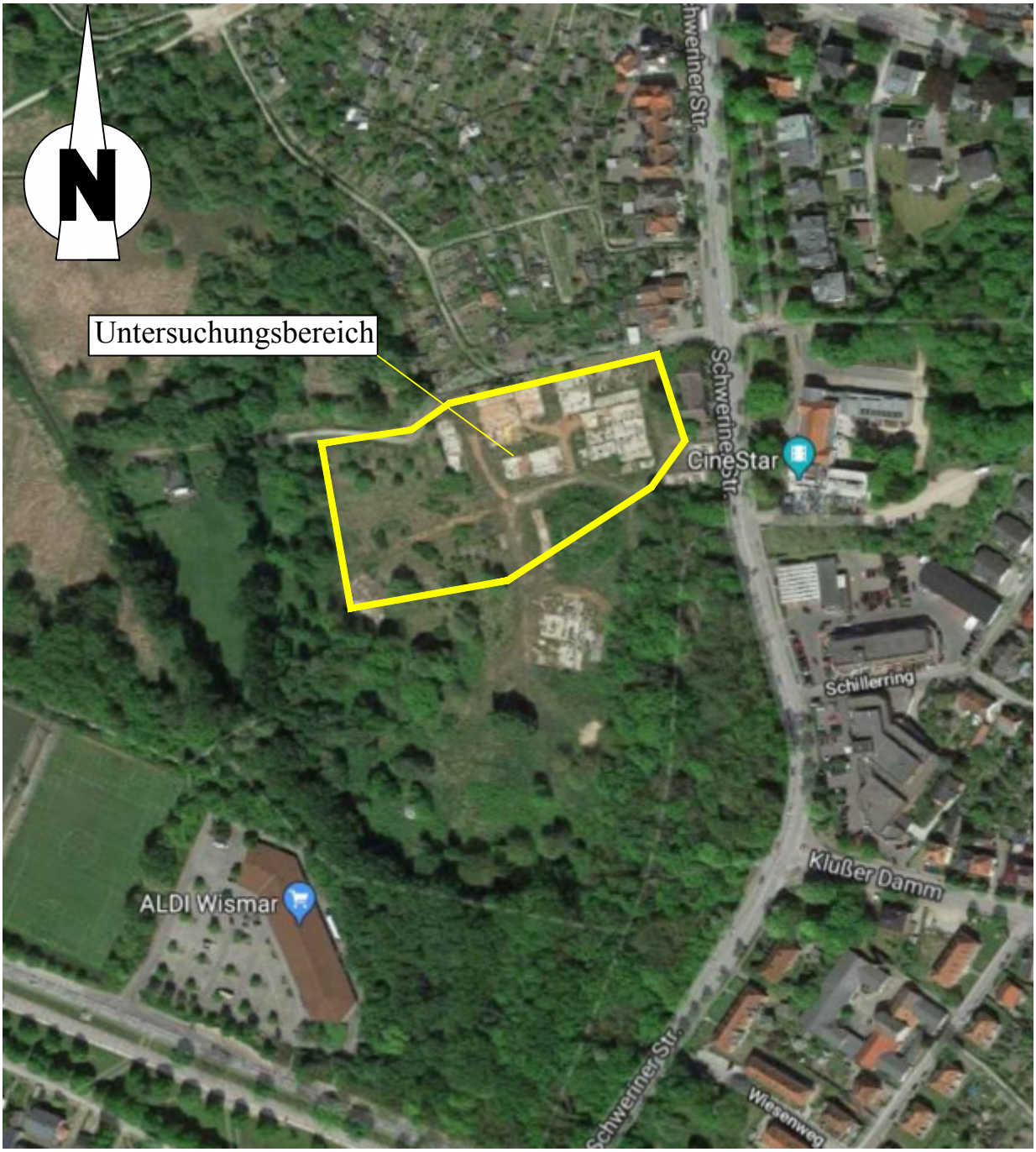
[3] Leitfaden zur Altlastenbearbeitung in Mecklenburg-Vorpommern, Vollzugshilfe zur Bearbeitung von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen in Mecklenburg-Vorpommern, Güstrow, November 2006

[4] Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Frankfurt a. Main, 05.11.2004

[5] Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BodSchV, Berlin, 01.09.1998

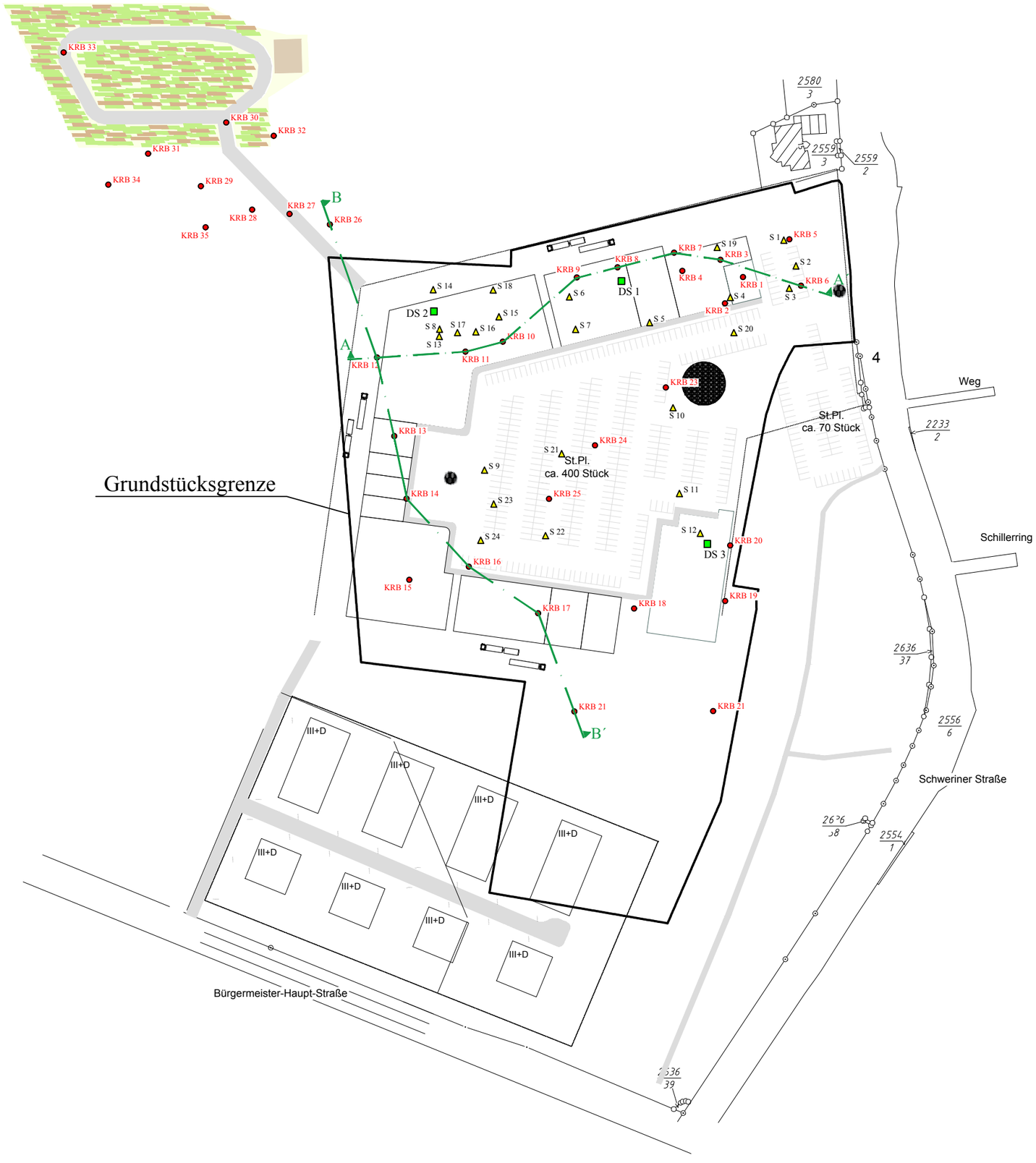
Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Übersichtsplan
Anlage 2.1:	Lageplan mit den aktuellen Bohrungen (KRB) und den Baggerschurfen (S)
Anlage 2.2:	Lageplan mit den PAK-Bodenbelastungen
Anlage 2.3:	Lageplan mit den MKW-Bodenbelastungen
Anlage 3.1:	Analysenergebnisse Boden (LAGA M 20)
Anlage 3.2:	Analysenergebnisse Stauwasser
Anlage 4:	Schichtenverzeichnisse und Bohrprofile KRB 01 – KRB 24 und der Baggerschürfe S 1 – S 24
Anlage 5:	Nivellement der Bohrungen und der Baggerschürfe
Anlage 6:	Fotodokumentation



KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT: Sanierungskonzept ehem. Gaswerk in Wismar, Schweriner Straße		
PROJEKT-NR.: 17.5.540	TITEL : Übersichtsplan	MAßSTAB: ohne
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 1
DATUM: Jan. 2018		
AUFTRAGGEBER: HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg		



Legende

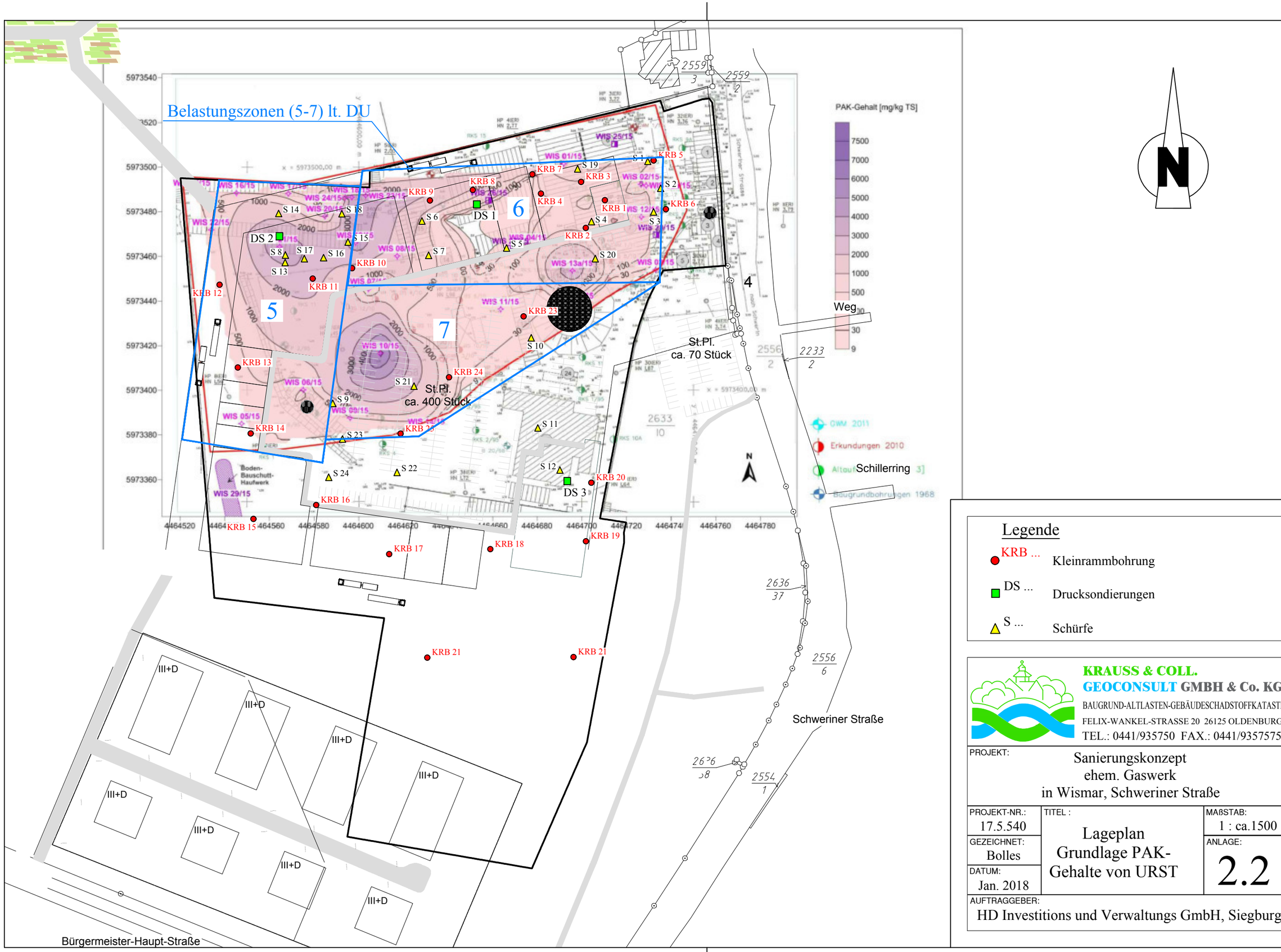
- KRB ... Kleinrammbohrung
- DS ... Drucksondierungen
- S ... Schürfe
- Profillienien

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
Sanierungskonzept
ehem. Gaswerk
in Wismar, Schweriner Straße

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
17.5.540	Lageplan	1 : ca.2000
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.1
DATUM: Jan. 2018		

AUFTRAGGEBER:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg



Legende

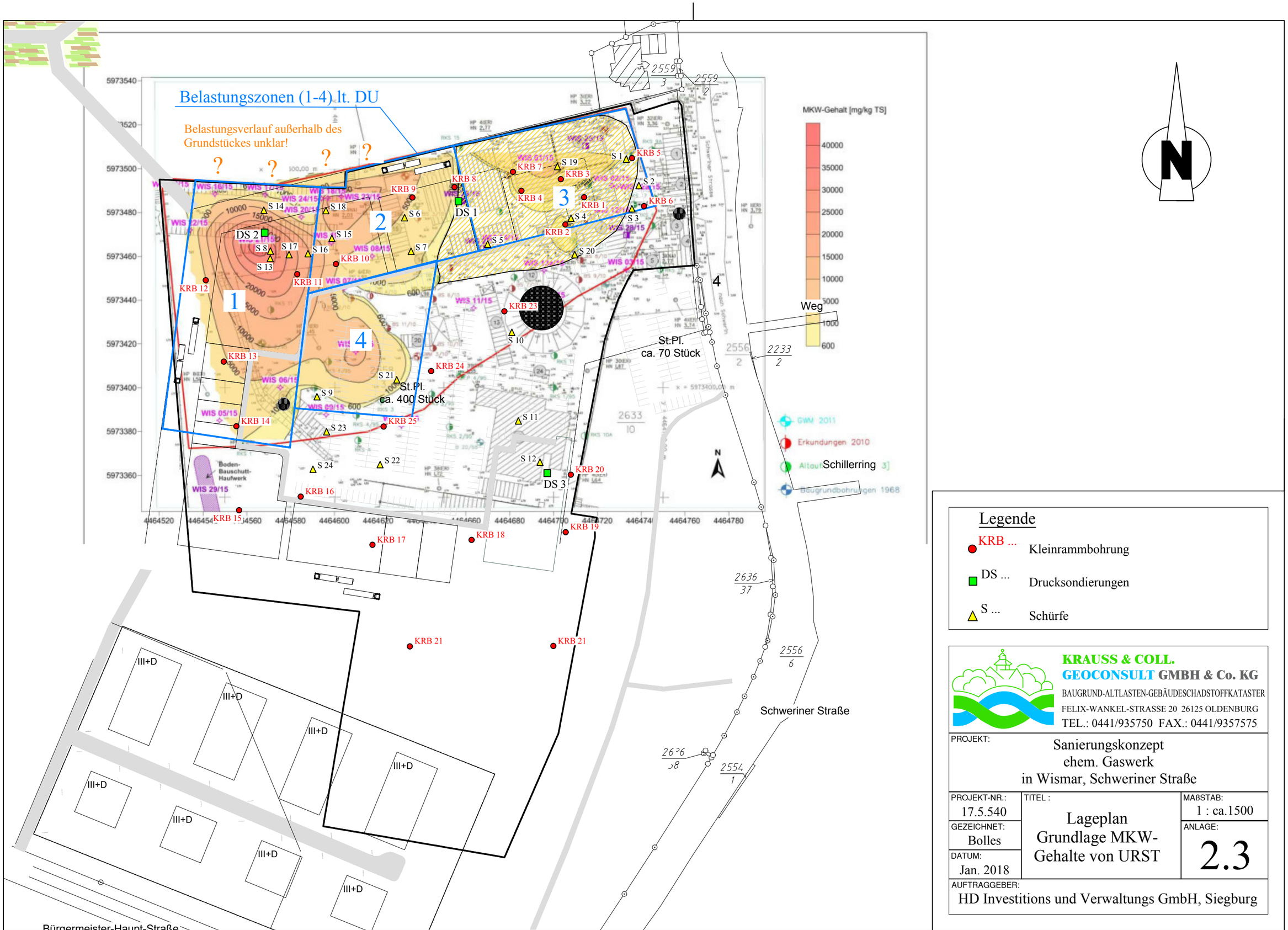
- KRB ... Kleinrammbohrung
- DS ... Drucksondierungen
- S ... Schürfe

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
Sanierungskonzept
ehem. Gaswerk
in Wismar, Schweriner Straße

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
17.5.540	Lageplan Grundlage PAK-Gehalte von URST	1 : ca.1500
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.2
DATUM: Jan. 2018		

AUFTRAGGEBER:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg



Legende

- KRB ... Kleinrammbohrung
- DS ... Drucksondierungen
- S ... Schürfe

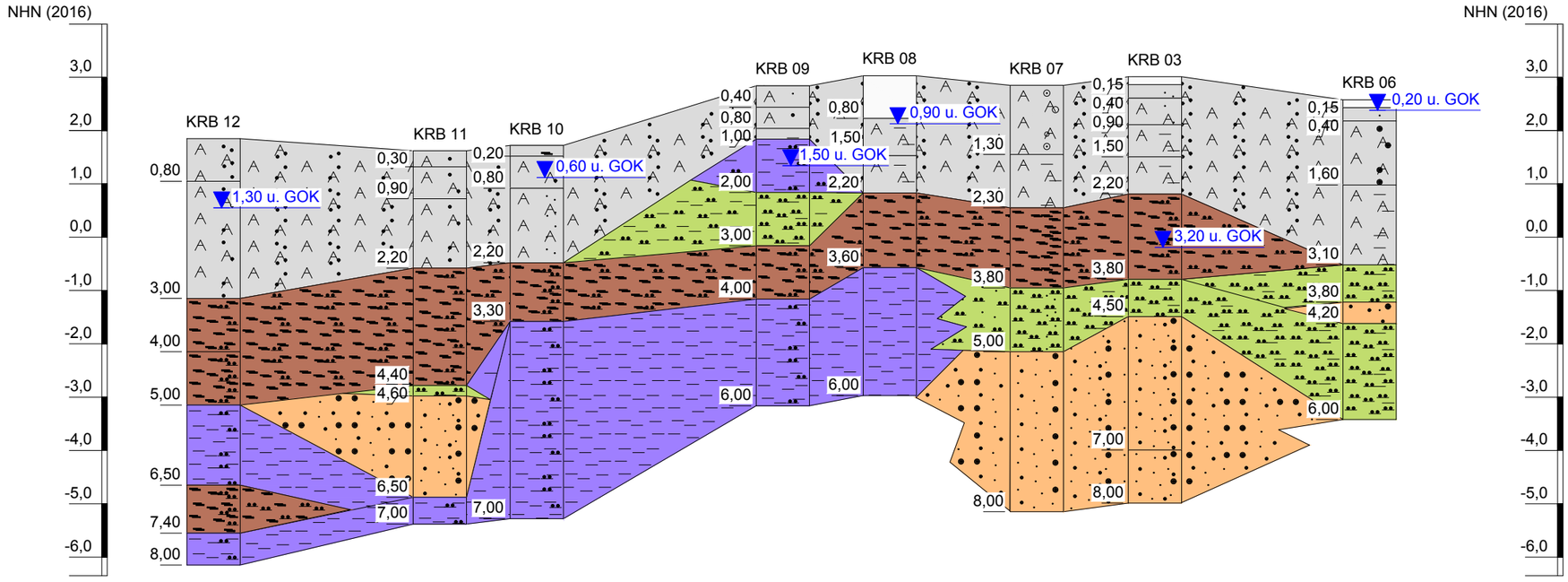
KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
Sanierungskonzept
ehem. Gaswerk
in Wismar, Schweriner Straße

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
17.5.540	Lageplan Grundlage MKW-Gehalte von URST	1 : ca.1500
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.3
DATUM: Jan. 2018		

AUFTRAGGEBER:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg

Schnitt A-A´



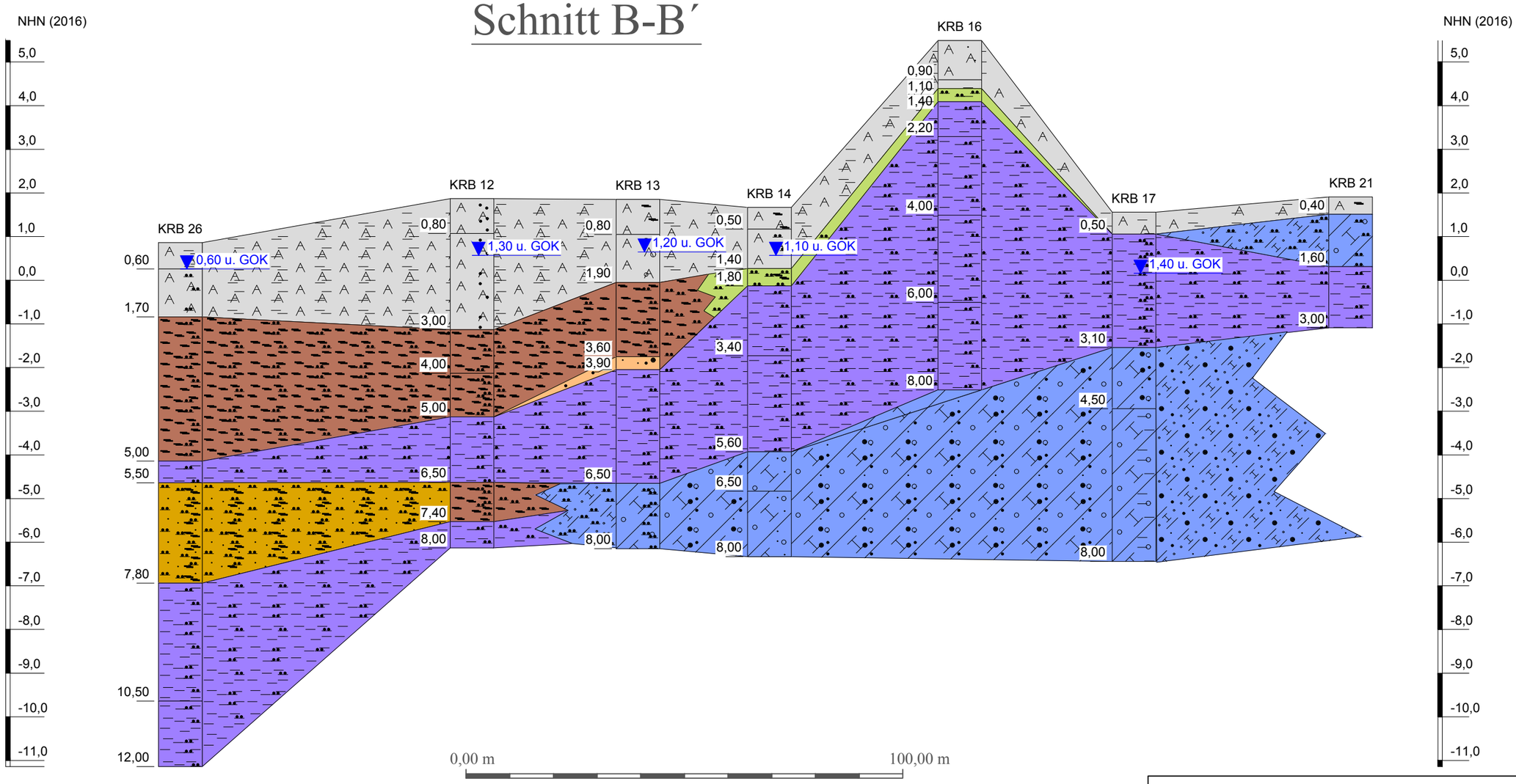
LEGENDE

- Auffüllung
- Torf
- Sand
- Ton
- Schluff
- Geschiebemergel
- Mudde

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT: Sanierungskonzept ehem. Gaswerk in Wismar, Schweriner Straße		
PROJEKT-NR.: 17.5.540	TITEL : Schnitt A-A´	MAßSTAB: 1 : 1000/100
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.4
DATUM: Jan. 2018		
AUFTRAGGEBER: HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg		

Schnitt B-B´



LEGENDE

- Auffüllung
- Torf
- Sand
- Ton
- Schluff
- Geschiebemergel
- Mudde

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT: Sanierungskonzept ehem. Gaswerk in Wismar, Schweriner Straße		
PROJEKT-NR.: 17.5.540	TITEL : Schnitt B-B´	MAßSTAB: 1 : 1000/100
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.5
DATUM: Jan. 2018		
AUFTRAGGEBER: HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg		

Anlage 3

DR. DÖRING LABORATORIEN

Laboratorien Dr. Döring Haferwende 12 28357 Bremen

Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co. KG
Felix - Wankel - Straße 20

26125 OLDENBURG

12. Dezember 2017

PRÜFBERICHT 06121724

Auftragsnr. Auftraggeber:	17.5.540-mk
Projektbezeichnung:	-
Probenahme:	durch Auftraggeber am 29.11.2017
Probentransport:	durch Auftraggeber am 06.12.2017
Probeneingang:	06.12.2017
Prüfzeitraum:	06.12.2017 – 12.12.2017
Probennummer:	62898 - 62901 / 17
Probenmaterial:	Boden
Verpackung:	Weißglas (0,5 L)
Bemerkungen:	-
Sonstiges:	Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Laboratorien Dr. Döring GmbH.
Analysenbefunde:	Seite 3 - 5
Messverfahren:	Seite 2
Qualitätskontrolle:	

Dr. Jens Krause
(stellv. Laborleiter)

Dr. Joachim Döring
(Geschäftsführer)

haferwende 12 | im schadetal 11 | ireboldstraße 16 | bankhaus neelmeyer ag | gmbh, hrb 15029
28357 bremen | 34346 hann. münden | 30455 hannover | swift: neelde22 | gf dr. joachim döring
fon 04 21 · 2 07 22 75 | fon 05 54 1 · 9 83 40 | fon 05 11 · 26 13 99 64 | de95290200000000024000 | st-nr 60/120/08234
fax 04 21 · 27 55 22 | fax 05 54 1 · 98 34 55 | fax 05 11 · 2 62 67 90 | ust-idnr de 170 350 601 | www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Probenvorbereitung:		DIN 19747
Messverfahren:	Trockenmasse	DIN EN 14346
	TOC	DIN EN 13137
	Kohlenwasserstoffe (GC;F)	DIN EN 14039
	Phenol-Index	DIN 38409-H16
	Cyanide (F)	DIN ISO 11262
	Cyanide (E)	DIN 38405-13
	Chlorid	DIN EN ISO 10304-1
	Sulfat	DIN EN ISO 10304-1
	Arsen (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Blei (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Cadmium (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Chrom (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Kupfer (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Nickel (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Quecksilber (F; E)	DIN EN ISO 12846 (E12)
	Thallium (F; E)	DIN EN ISO 17294-2
	Zink (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Molybdän (E)	DIN EN ISO 17294-2
	Antimon (E)	DIN EN ISO 17294-2
	Barium (E)	DIN EN ISO 17294-2
	Selen (E)	DIN EN ISO 17294-2
	PAK	DIN ISO 18287
	PCB	DIN EN 15308
	BTEX	DIN 38407-F9
	LHKW	DIN EN ISO 10301 (F4,HS-GC/MS)
	EOX	DIN 38414-S17
	pH-Wert (W,E)	DIN 38404-C5
	el. Leitfähigkeit	DIN EN 27888 (C8)
	Eluat	DIN EN 12457-4
	Aufschluss	DIN EN 13657
	extrahierbare lipophile Stoffe	LAGA KW/04
	Fluorid	DIN EN ISO 10304-1
	Gesamtgehalt an gelösten Feststoffen	DIN 38409-1
	Glühverlust	DIN EN 15169
	DOC	DIN EN 1484

wiefelstede 12
26357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schadetal 13
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 63 40
fax 05 54 1 · 98 94 55

treboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Labornummer	62898	62899	62900	62901
Probenbezeichnung	**S-15**	**S-17**	**S-19**	**S-20**
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Trockenmasse [%]	75,3	78,5	75,3	84,4
Glühverlust [%]	5,7	12,7	14,8	0,98
TOC [%]	2,2	12,6	11,8	0,47
extrah. lipophile Stoffe [%]	0,59	5,8	0,26	0,09
Kohlenwasserstoffe, n-C_{10-22}	4.500	18.000	1.800	870
Kohlenwasserstoffe, n-C_{10-40}	4.800	44.000	2.100	920
Cyanid, gesamt	< 0,05	< 0,05	0,07	0,06
EOX	1,0	< 0,1	0,2	0,1
Arsen	16	16	7,2	< 1,0
Blei	47	60	42	7,1
Cadmium	0,8	0,6	0,2	< 0,1
Chrom	14	8,9	12	3,7
Kupfer	24	22	31	4,6
Nickel	16	7,3	14	4,0
Quecksilber	< 0,1	2,1	< 0,1	< 0,1
Thallium	0,6	0,3	< 0,1	< 0,1
Zink	110	79	57	17
PCB 28	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001
PCB 52	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001
PCB 101	< 0,001	< 0,001	0,001	< 0,001
PCB 118	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001
PCB 138	< 0,001	< 0,001	0,001	< 0,001
PCB 153	< 0,001	< 0,001	0,001	< 0,001
PCB 180	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001
Summe PCB (7 Kong.)	**n.n.**	**n.n.**	**0,003**	**n.n.**
Naphthalin	228	1.060	331	0,87
Acenaphthylen	7,10	378	3,04	0,95
Acenaphthen	324	50,8	39,8	77,1
Fluoren	259	583	22,8	65,2
Phenanthren	145	1.640	35,1	36,4
Anthracen	34,1	599	7,75	6,99
Fluoranthen	15,9	967	26,5	2,43
Pyren	11,6	648	19,2	1,91
Benzo(a)anthracen	6,03	551	10,1	0,747
Chrysen	4,30	327	7,94	7,20
Benzo(b)fluoranthen	5,74	395	11,9	1,30
Benzo(k)fluoranthen	1,55	101	4,10	0,397
Benzo(a)pyren	3,79	256	7,14	0,842
Indeno(1,2,3-cd)pyren	1,96	110	4,59	0,729
Dibenzo(a,h)anthracen	0,352	29,0	0,644	0,080
Benzo(g,h,i)perylen	1,80	97,9	4,59	0,759
Summe PAK (EPA)	**1.050,222**	**7.792,700**	**536,194**	**203,904**

hafenwende 12
28357 bremen
fon 04 21 - 2 07 22 75
fax 04 21 - 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 - 9 63 40
fax 05 54 1 - 98 34 55

ireboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 - 26 13 98 64
fax 05 11 - 2 62 67 90

bankhaus nealmeyer ag
swift nealde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Labornummer	62898	62899	62900	62901
Probenbezeichnung	**S-15**	**S-17**	**S-19**	**S-20**
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Benzol	0,70	38,3	2,11	0,27
Toluol	3,02	109	3,18	0,31
Ethylbenzol	11,8	11,0	3,38	0,25
Xylole	67,0	253	40,9	0,42
Trimethylbenzole	101	278	50,4	0,69
Styrol	2,41	52,6	5,01	0,21
Cumol	1,39	0,41	0,42	0,04
Summe BTEX	**187,32**	**742,31**	**105,40**	**2,19**
Vinylchlorid	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-trans-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-cis-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,1-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Chloroform	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Trichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Bromdichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,2-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibromchlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tribrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Summe LHKW	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30459 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 50/120/08234
www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Labornummer	62898	62899	62900	62901
Probenbezeichnung	**S-15**	**S-17**	**S-19**	**S-20**
Dimension	ELUAT [µg/L]	ELUAT [µg/L]	ELUAT [µg/L]	ELUAT [µg/L]
pH-Wert bei 20 °C	8,1	7,5	7,7	8,1
el. Leitfähigkeit [µS/cm] bei 25 °C	99	233	186	116
Phenol-Index	120	420	54	37
Cyanid, gesamt	< 5	< 5	< 5	< 5
Cyanid, leicht freisetzbar	< 5	< 5	< 5	< 5
Gesamtgehalt an gelösten Feststoffen [mg/L]	< 100	150	120	< 100
DOC	9.500	8.500	6.100	8.500
Chlorid	2.800	33.000	4.800	2.000
Sulfat	3.300	9.200	39.000	15.000
Fluorid	310	410	290	370
Arsen	3,0	2,2	3,4	< 2,0
Blei	1,1	0,4	7,7	< 0,2
Cadmium	< 0,2	< 0,2	< 0,2	< 0,2
Chrom	< 0,3	< 0,3	0,6	< 0,3
Kupfer	< 2,0	< 2,0	7,4	< 2,0
Nickel	1,1	< 1,0	1,6	< 1,0
Quecksilber	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Zink	< 2,0	< 2,0	11	< 2,0
Barium	< 10	28	30	18
Molybdän	7,8	6,0	3,4	2,5
Antimon	0,7	1,3	1,0	1,3
Selen	< 2,0	< 2,0	< 2,0	< 2,0

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freiboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 25 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Laboratorien Dr. Döring Haferwende 12 28357 Bremen

Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co. KG
Felix - Wankel - Straße 20

26125 OLDENBURG

18. Dezember 2017

PRÜFBERICHT 11121708

Auftragsnr. Auftraggeber:	175540-mk
Projektbezeichnung:	-
Probenahme:	durch Auftraggeber am 01.12.2017
Probentransport:	durch Auftraggeber am 11.12.2017
Probeneingang:	11.12.2017
Prüfzeitraum:	11.12.2017 – 18.12.2017
Probennummer:	63500-1 – 63504 / 17
Probenmaterial:	Wasser
Verpackung:	Schliffglas (0,25 L; 0,5 L), Braunglas (0,5 L + $CaCO_3$)
Bemerkungen:	-
Sonstiges:	Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Laboratorien Dr. Döring GmbH.
Analysenbefunde:	Seite 3 - 4
Messverfahren:	Seite 2
Qualitätskontrolle:	

Dr. Jens Krause
(stellv. Laborleiter)

Dr. Joachim Döring
(Geschäftsführer)

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

an schadetzki 11
34345 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freiheitstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 85 84
fax 05 11 · 2 82 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de85290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08284
www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Messverfahren:		
	Sulfat	DIN EN ISO 10304-2 (D20)
	Magnesium	DIN EN ISO 11885 (E22)
	kalklös. Kohlensäure	DIN 38404-C10
	Ammonium	DIN 38406-E5-1
	pH-Wert (W.E)	DIN 38404-C5
	PAK	DIN 38407-F39
	BTEX	DIN 38407-F9 (GC/MS)

lagerwende 12
28357 bremen
fon 04 21 - 2 07 22 75
fax 04 21 - 27 55 26

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 - 9 83 40
fax 05 54 1 - 98 34 55

frebokistraße 16
30455 hannover
fon 05 11 - 26 13 99 64
fax 05 11 - 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15529
gf dr. joachim döring
st-nr 69/120/06234
www.dr-doering.com

Labornummer	63500-1	63501	63502	63504
Probenbezeichnung	**KRB-1 (Stauwasser-probe)**	**KRB-10 (Stauwasser-probe)**	**KRB-15 (Stauwasser-probe)**	**Oberflächen-wasserprobe 1A (Graben hinter ALDI)**
Entnahmetiefe	0,0 - 1,0 m	0,8 - 1,8 m	0,0 - 2,0 m	-
Dimension	[µg/L]	[µg/L]	[µg/L]	[µg/L]
Kohlenwasserstoffe (GC)	8.500	250	< 100	< 100
Benzol	1.800	0,8	0,8	< 0,1
Toluol	920	1,1	0,5	< 0,1
Ethylbenzol	38	0,2	< 0,1	< 0,1
m/p-Xylol	390	0,8	0,2	< 0,1
o-Xylol	160	0,4	0,2	< 0,1
Trimethylbenzole	160	1,5	0,7	< 0,1
Summe BTEX	**3.468**	**4,8**	**2,4**	**n.n.**
Naphthalin	3.090	26,5	1,3	0,6
Acenaphthylen	242	19,3	0,4	< 0,1
Acenaphthen	154	6,9	0,3	< 0,1
Fluoren	139	23,8	0,7	< 0,1
Phenanthren	108	35,4	2,0	< 0,1
Anthracen	26,4	7,7	0,6	< 0,1
Fluoranthen	17,9	9,36	1,68	0,10
Pyren	11,3	5,61	1,33	0,09
Benzo(a)anthracen	3,09	2,16	0,64	0,05
Chrysen	1,76	1,48	0,63	0,04
Benzo(b)fluoranthen	1,84	1,81	0,99	0,03
Benzo(k)fluoranthen	0,44	0,67	0,37	0,03
Benzo(a)pyren	1,14	1,38	0,66	0,03
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,54	0,67	0,44	0,02
Dibenzo(a,h)anthracen	0,10	0,12	0,07	< 0,01
Benzo(g,h,i)perylen	0,44	0,61	0,43	0,04
Summe PAK (EPA)	**3.797,95**	**143,47**	**12,54**	**1,03**

hatenwende 12 | im schedelal 11 | frebofdatraße 16 | bankhaus neelmeyer ag | gmbh, hrb 15929
28757 bremen | 34346 hann. münden | 38455 ha reldver | swift-adr: | gf dr. joachim döring
fon 04 21 - 2 07 22 75 | fon 05 54 1 - 9 83 40 | fon 05 11 - 26 13 93 84 | de85290200000000024000 | st-nr 60/120/08294
fax 04 21 - 27 55 22 | fax 05 54 1 - 98 34 55 | fax 05 11 - 2 62 67 90 | ust-idnr de 170 350 601 | www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Labornummer	63503			
Probenbezeichnung	**KRB-20 (Stauwasser-probe)**	**Angriffsgrad**		
Entnahmetiefe	0,0 - 2,8 m			
Dimension	[mg/L]	[mg/L]		
pH-Wert bei 20°C	6,9	*6,5 - 5,5*	*< 5,5 - 4,5*	*< 4,5*
kalklösende Kohlensäure	< 1,0	*15 - 40*	*> 40 - 100*	*> 100*
Ammonium	16	*15 - 30*	*> 30 - 60*	*> 60*
Sulfat	97	*200 - 600*	*> 600 - 3.000*	*> 3.000*
Magnesium	22	*300 - 1.000*	*> 1.000 - 3.000*	*> 3.000*
Angriffsgrad n. DIN 4030	**XA1 schwach angreifend**	*XA1 schwach angreifend*	*XA2 mäßig angreifend*	*XA3 stark angreifend*

kaiserwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

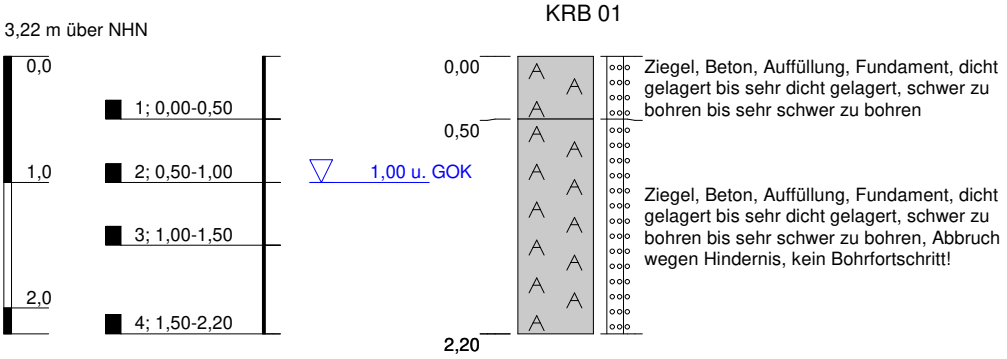
im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 89 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freibotstraße 16
30419 hannover
fon 05 11 · 26 15 99 64
fax 05 11 · 2 62 97 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 950 601

gmbh, hrb 15009
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

KRB 01



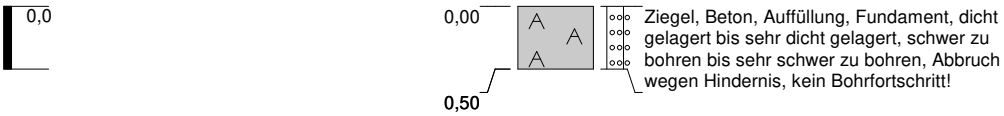
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 01**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661769
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973622
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,22m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 01a

3,22 m über NHN



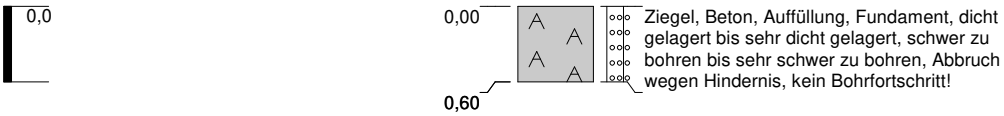
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 01a**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,22m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

KRB 01b

3,22 m über NHN



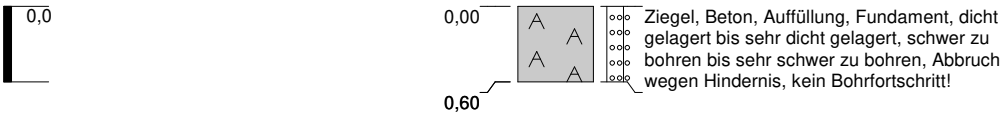
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 01b**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,22m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 01c

3,22 m über NHN

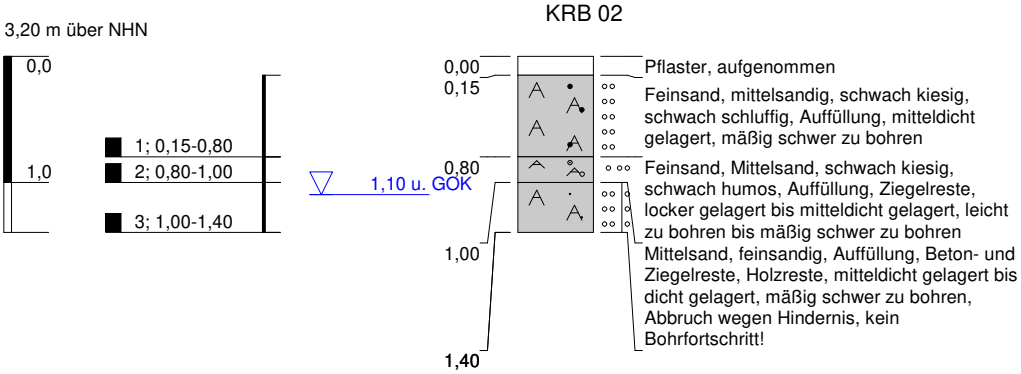


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 01c**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,22m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 02

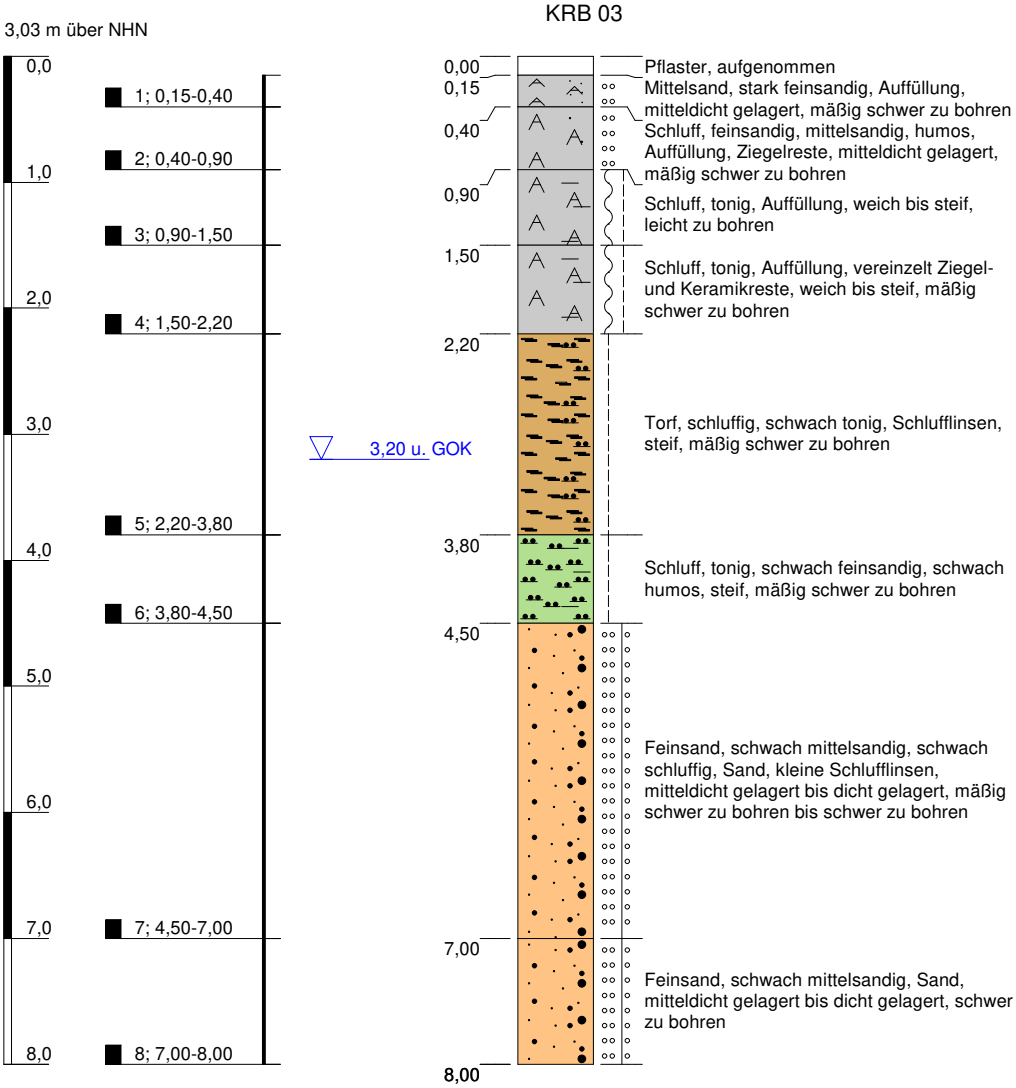


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 02**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661761
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973610
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,20m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 03



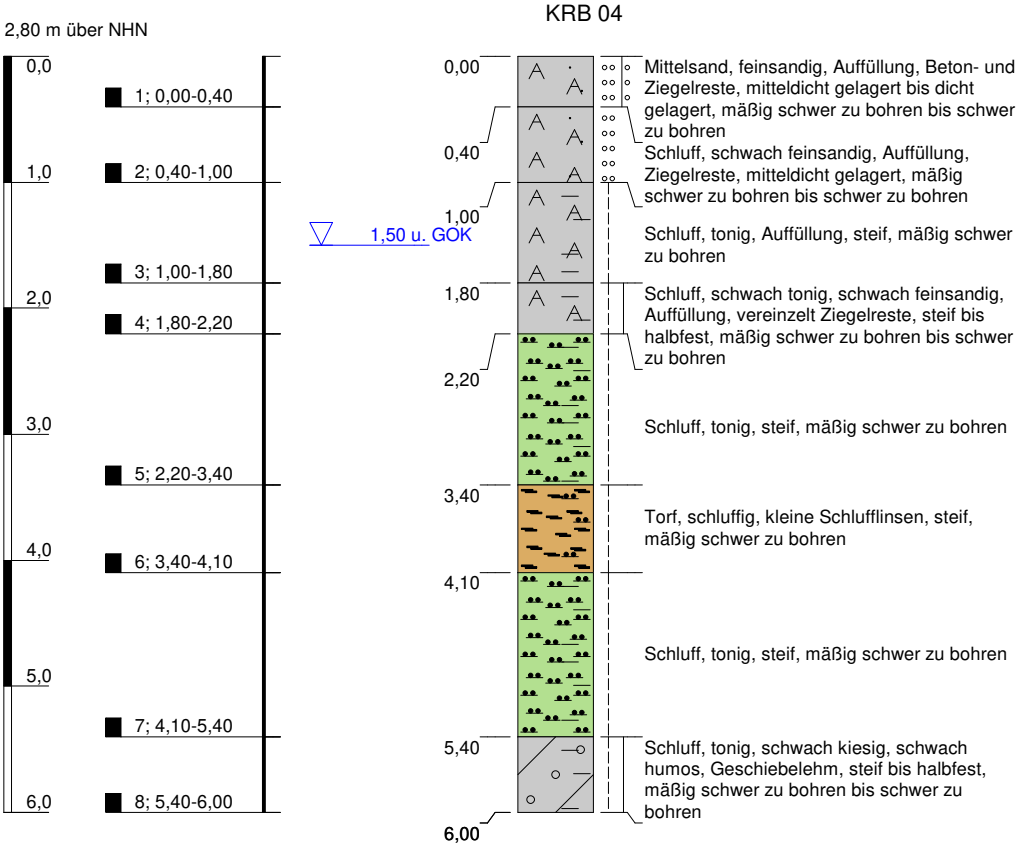
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 03**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661758
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973631
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,03m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 04



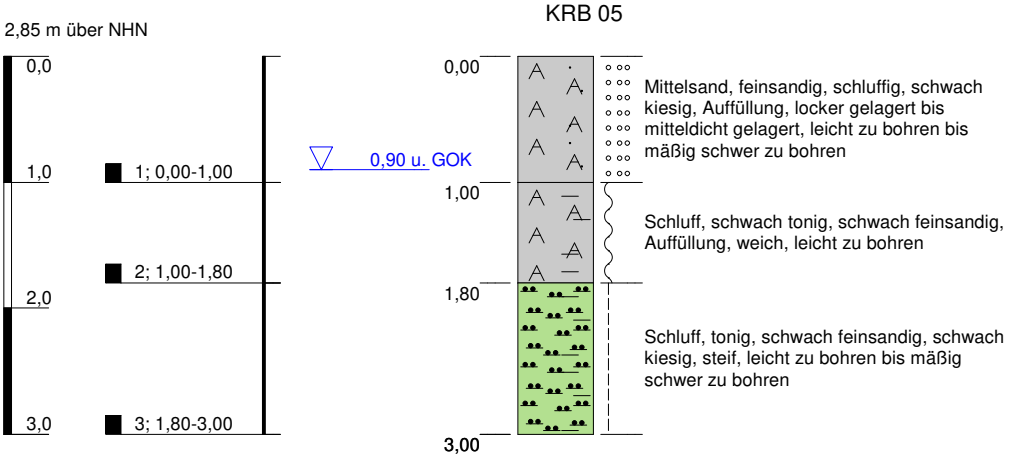
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 04**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661740
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973625
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,80m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 05



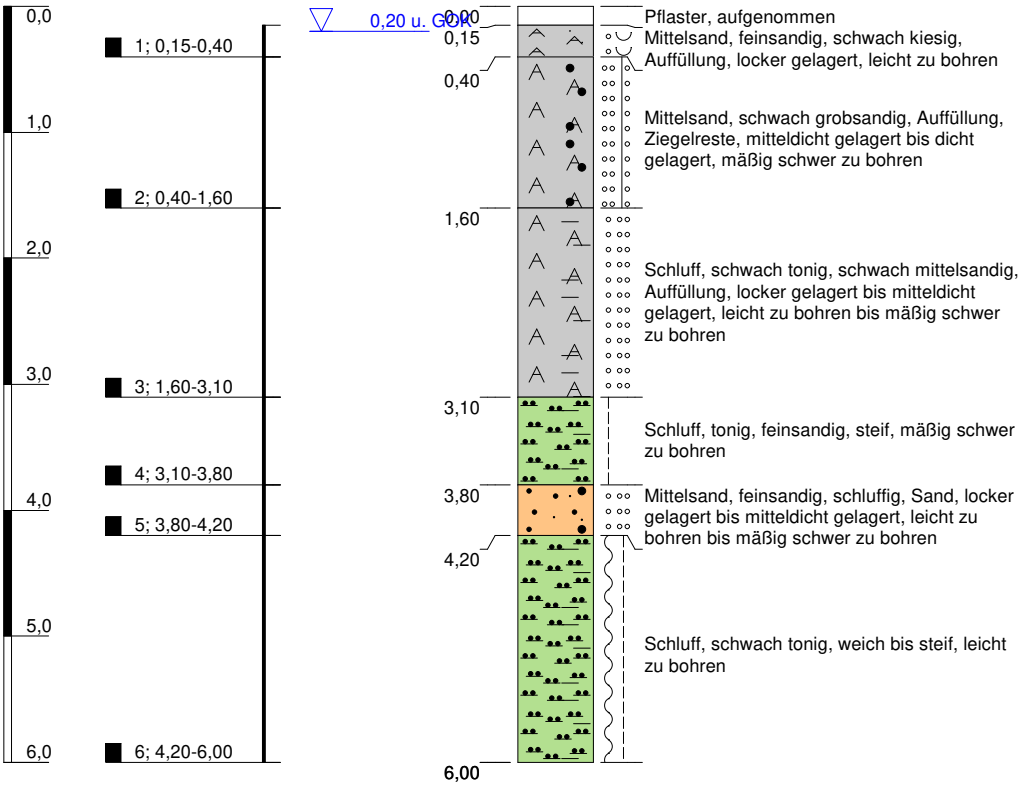
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 05**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661791
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973640
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,85m ü. NHN
Datum:	24.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 06

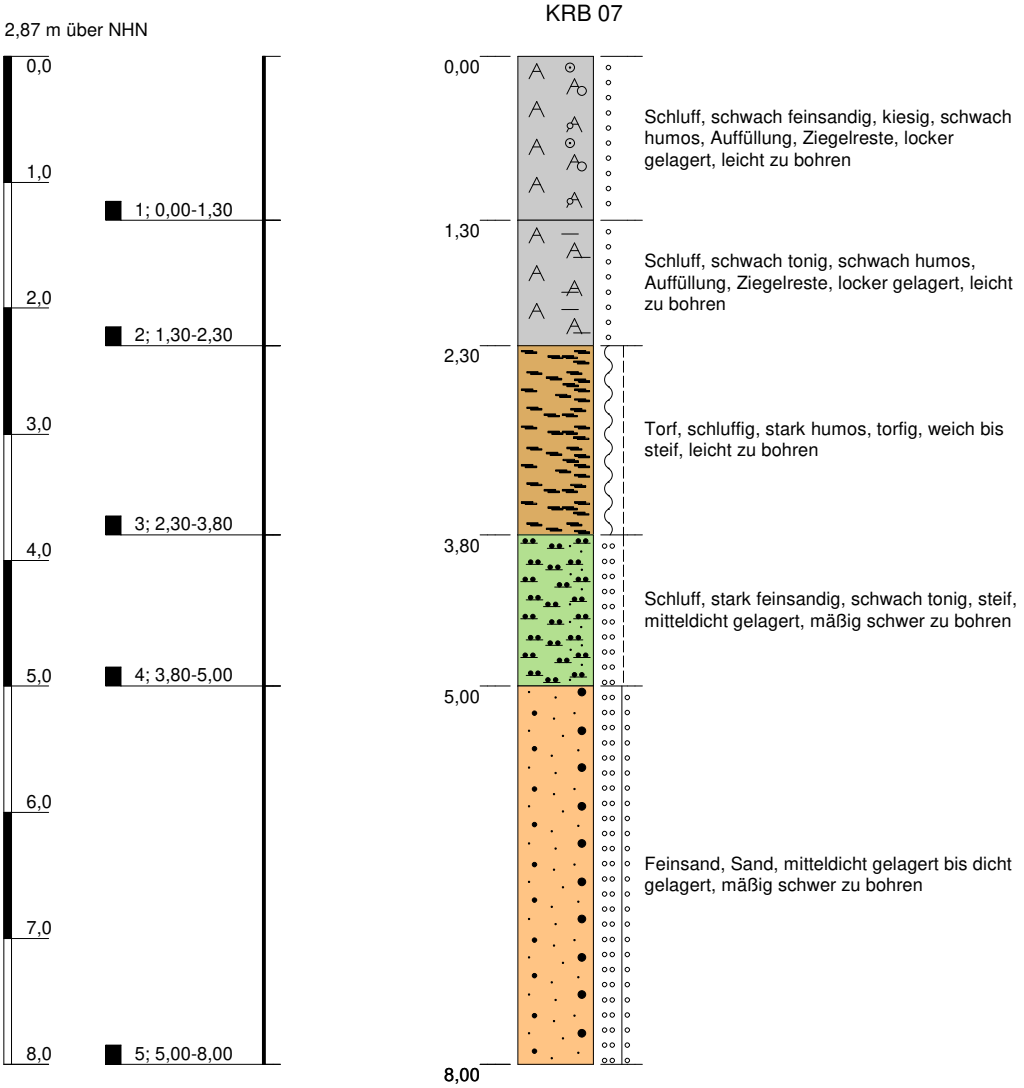


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 06**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661797
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973618
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,60m ü. NHN
Datum:	24.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 07

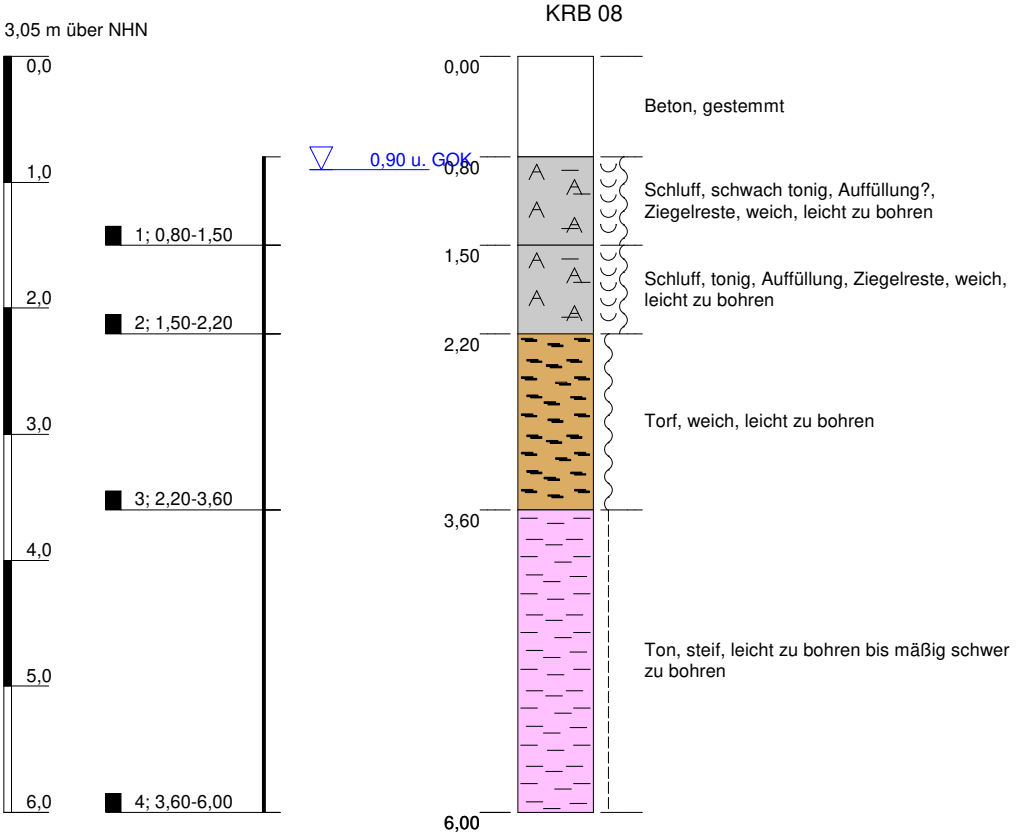


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 07**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661736
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973634
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,87m ü. NHN
Datum:	28.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 08

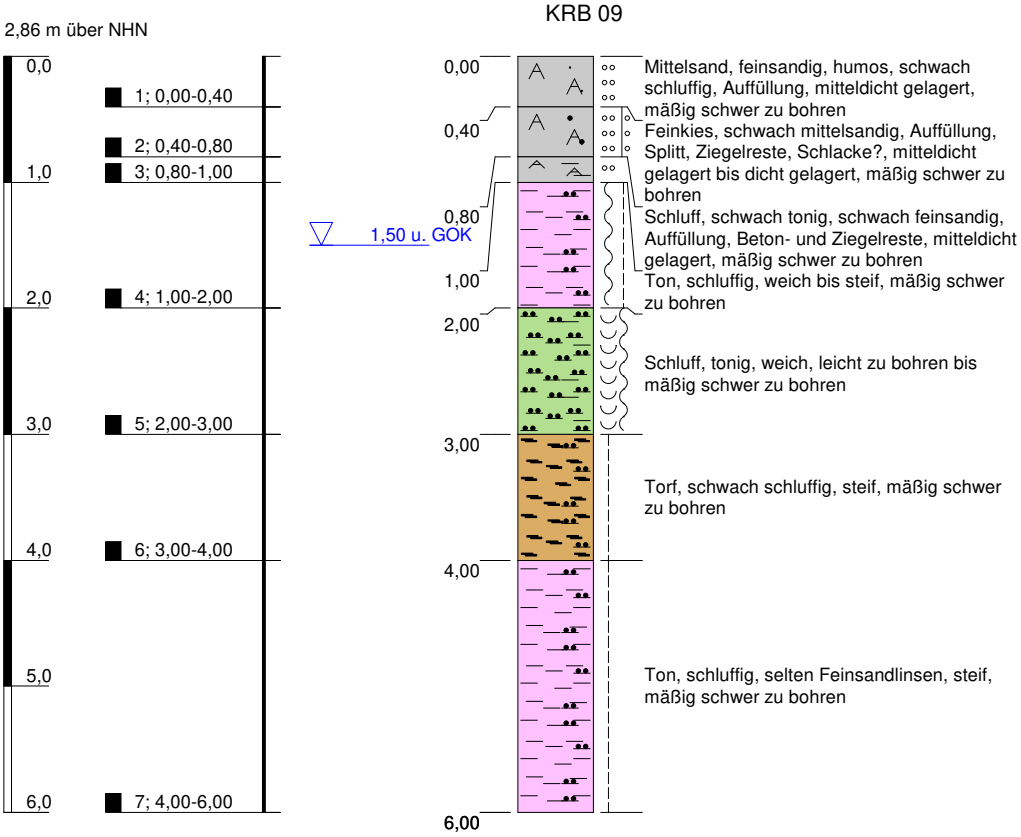


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 08**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661710
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973627
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,05m ü. NHN
Datum:	28.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 09



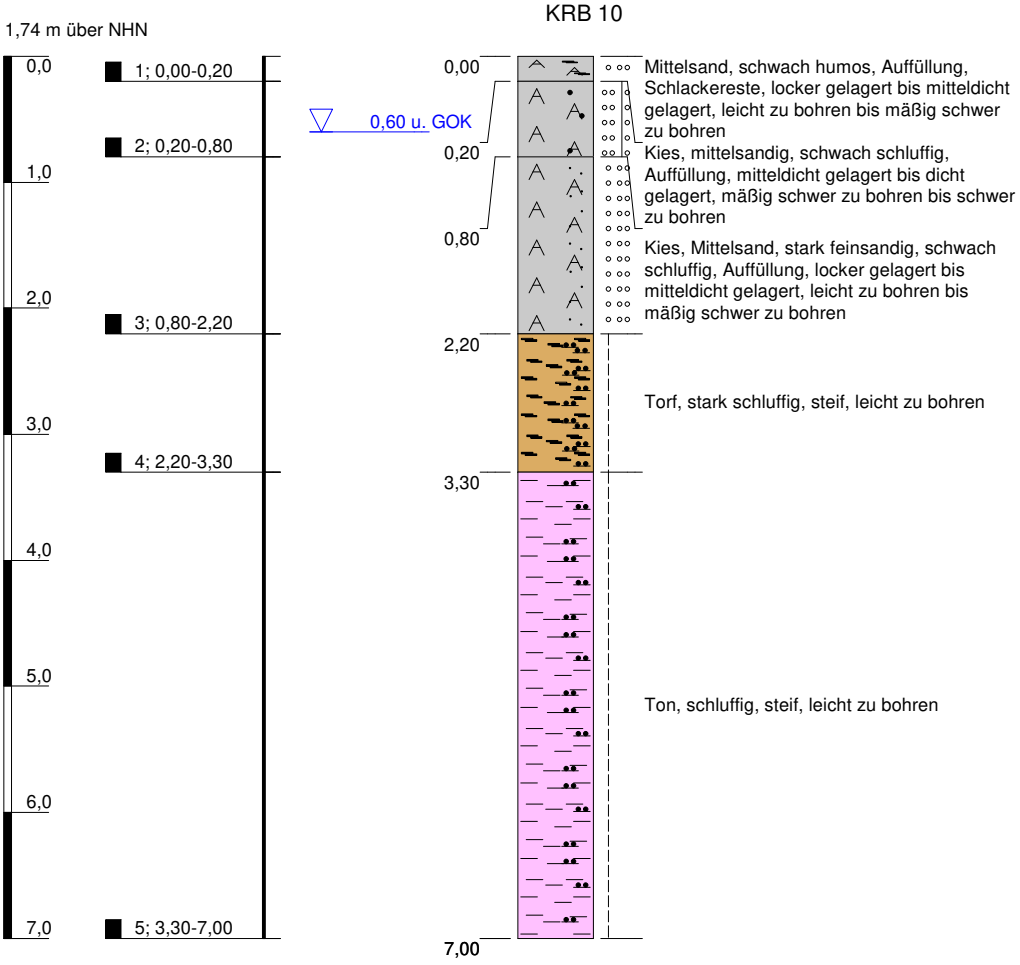
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 09**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661690
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973622
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,86m ü. NHN
Datum:	28.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 10



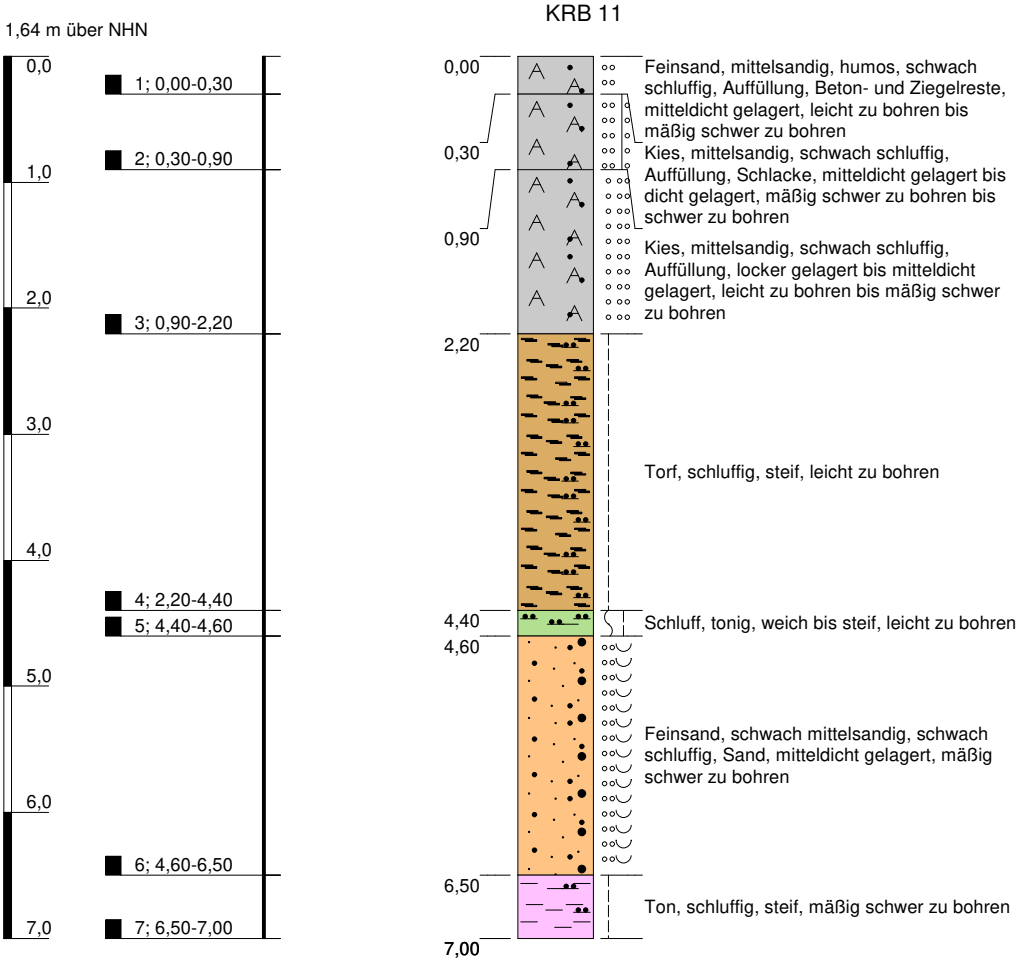
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 10**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661655
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973592
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,74m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 11



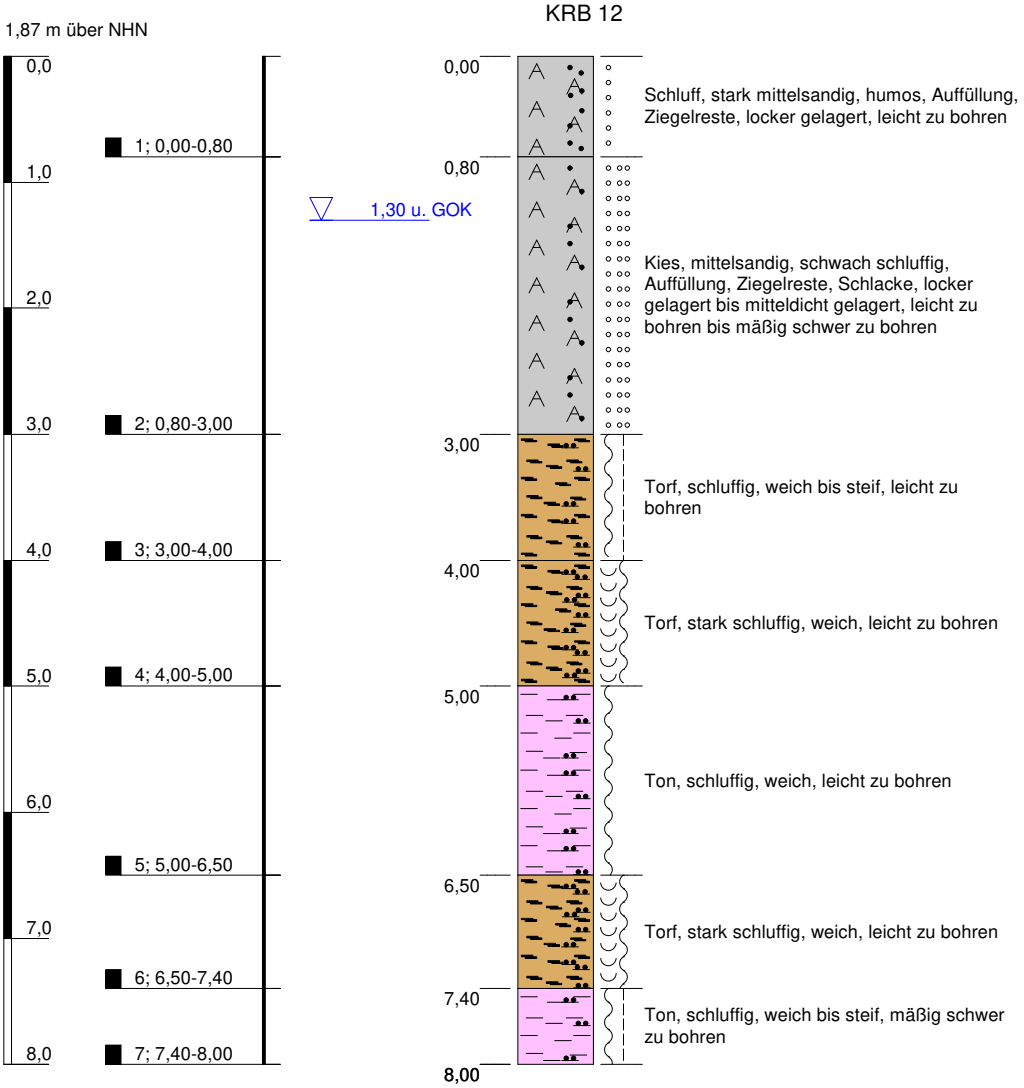
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 11**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661638
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973587
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,64m ü. NHN
Datum:	28.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 12



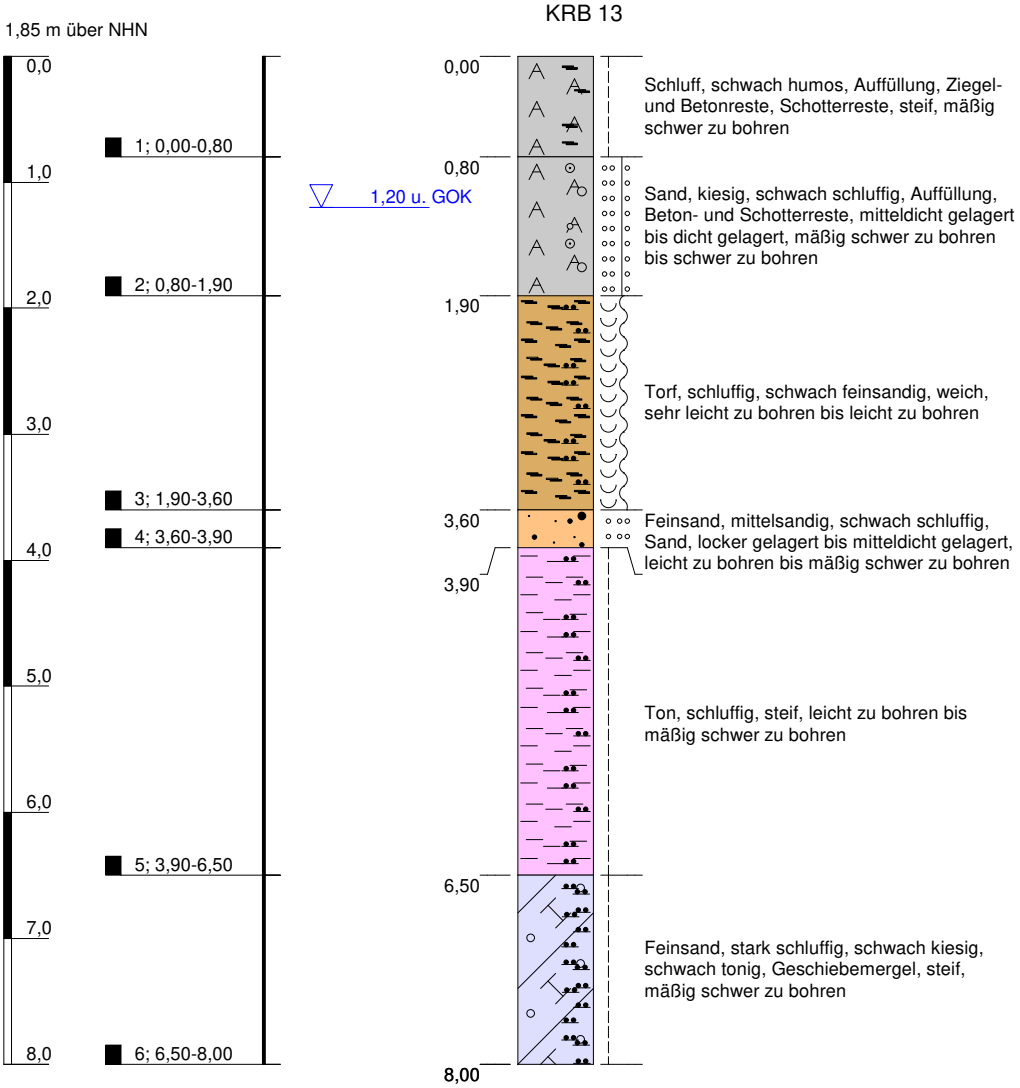
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 12**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661595
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973584
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,87m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 13



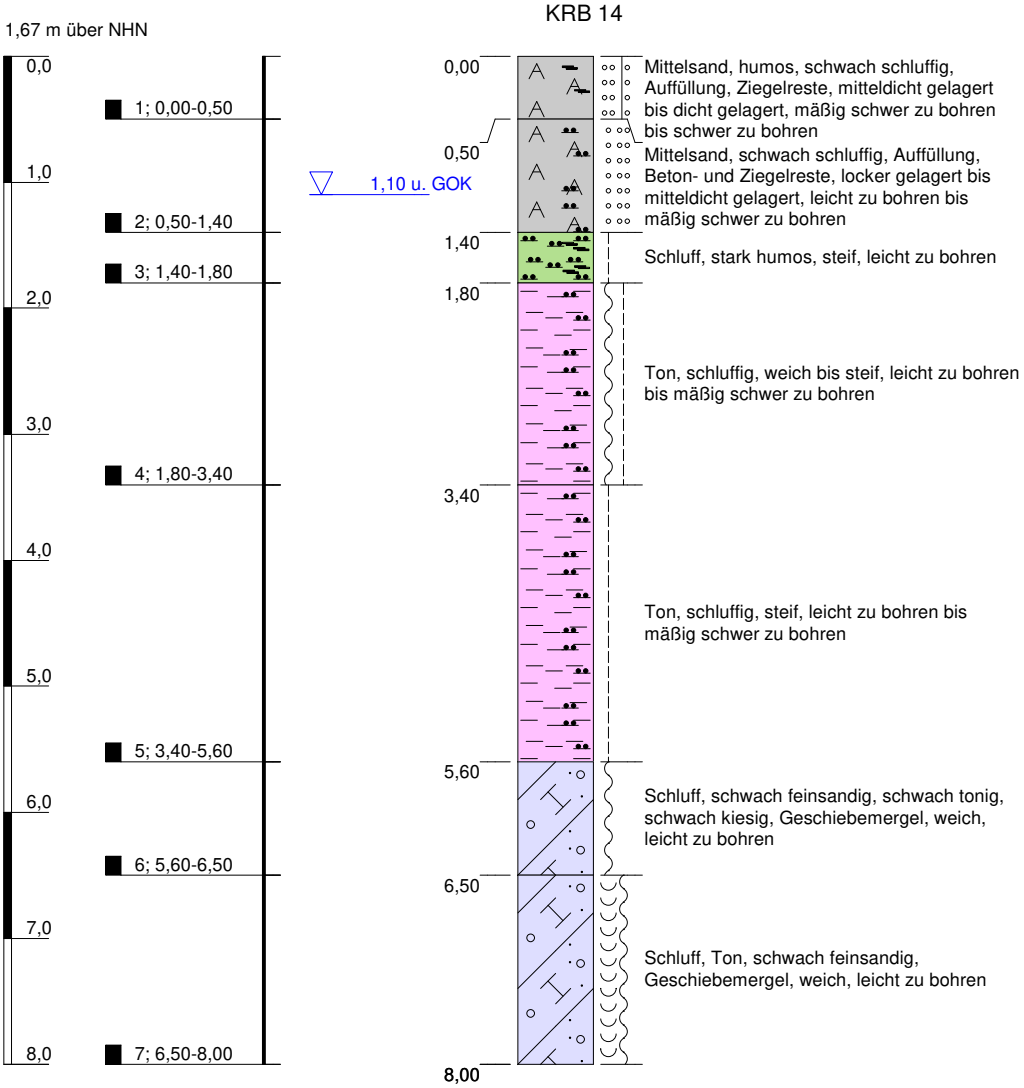
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 13**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661604
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973547
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,85m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 14



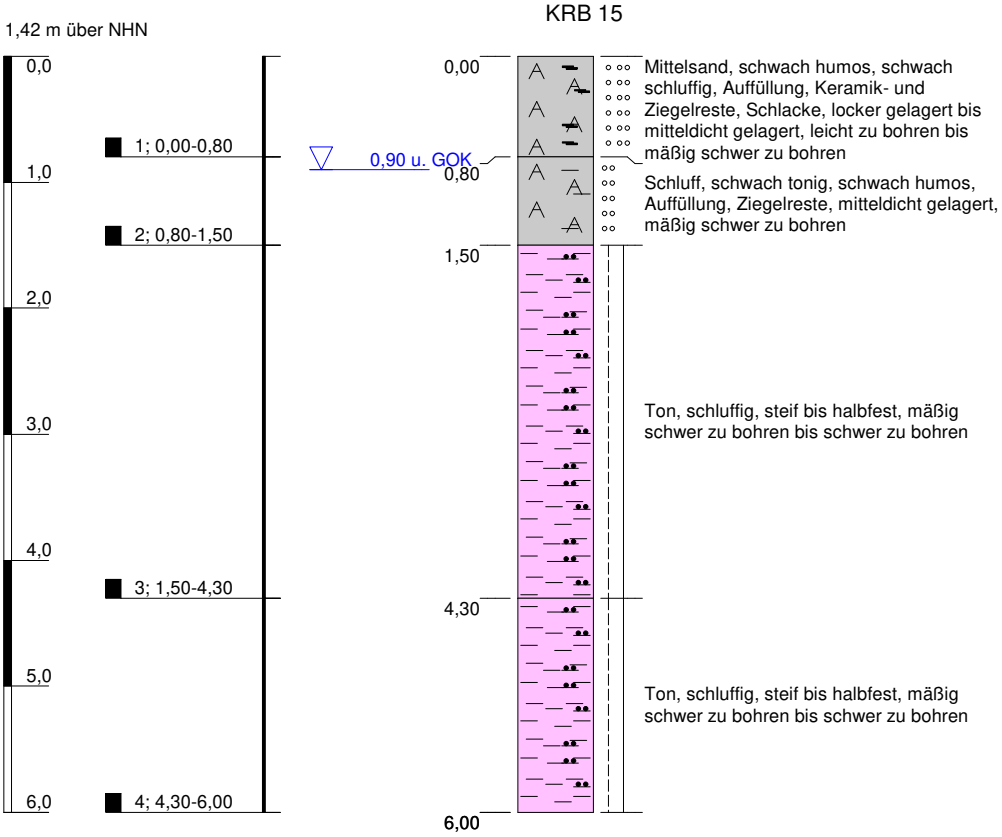
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 14**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661610
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973517
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,67m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 15



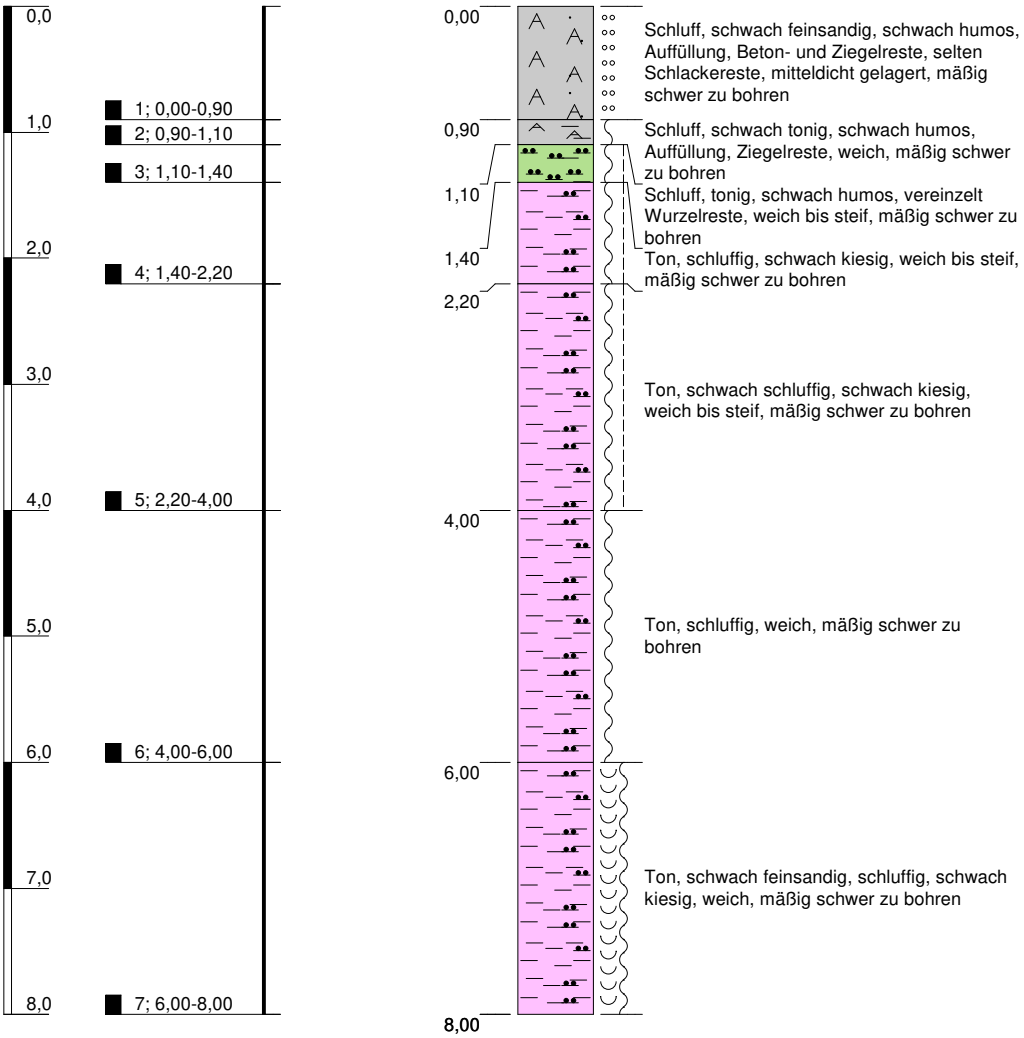
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 15**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661611
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973479
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,42m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 16

5,49 m über NHN



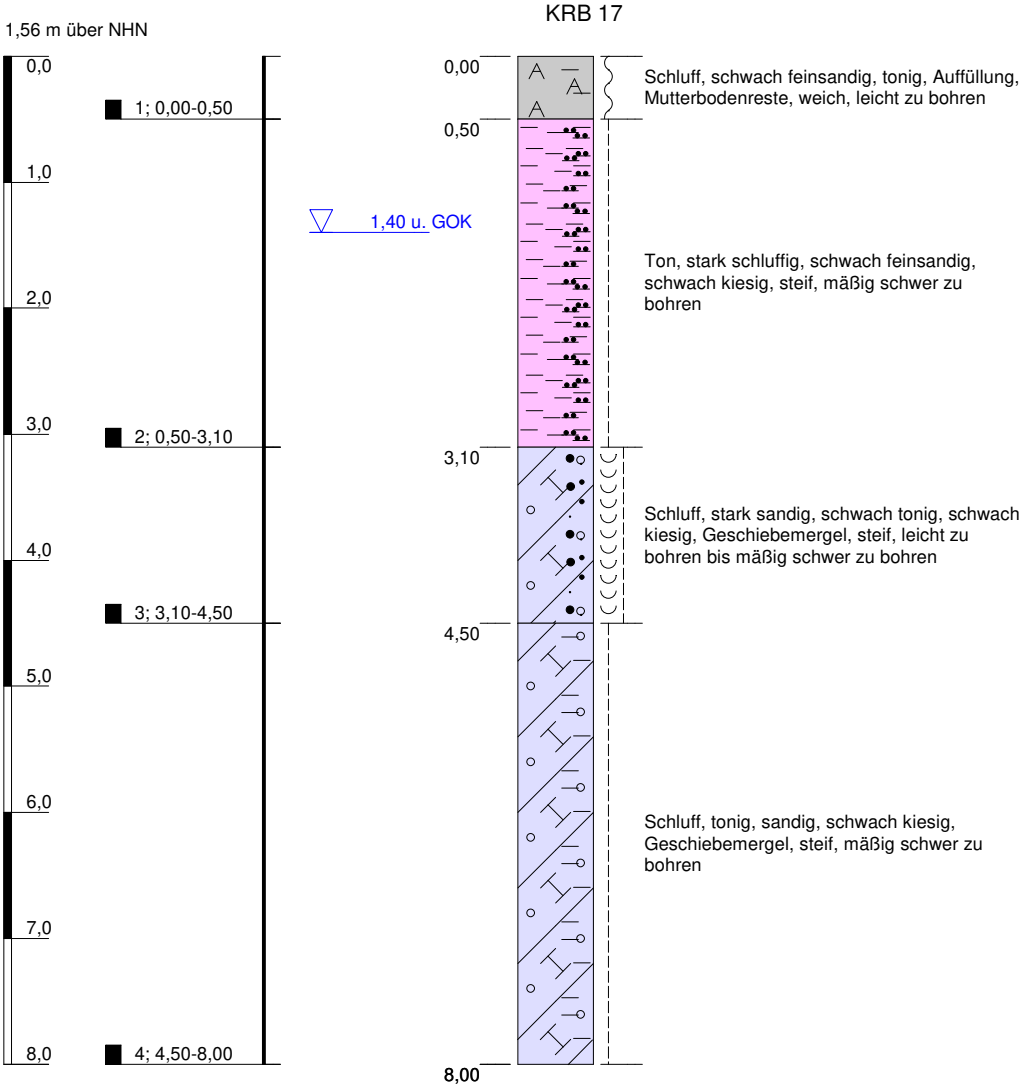
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 16**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661639
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973485
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	5,49m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 17

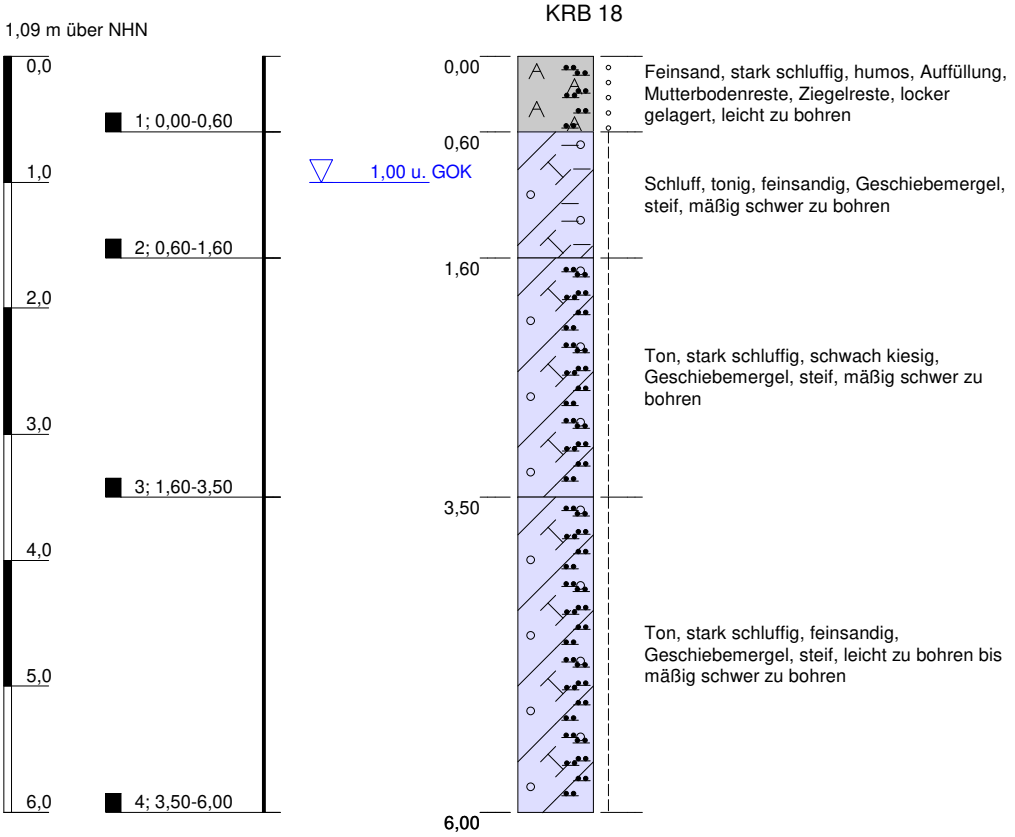


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 17**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661672
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973463
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,56m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 18

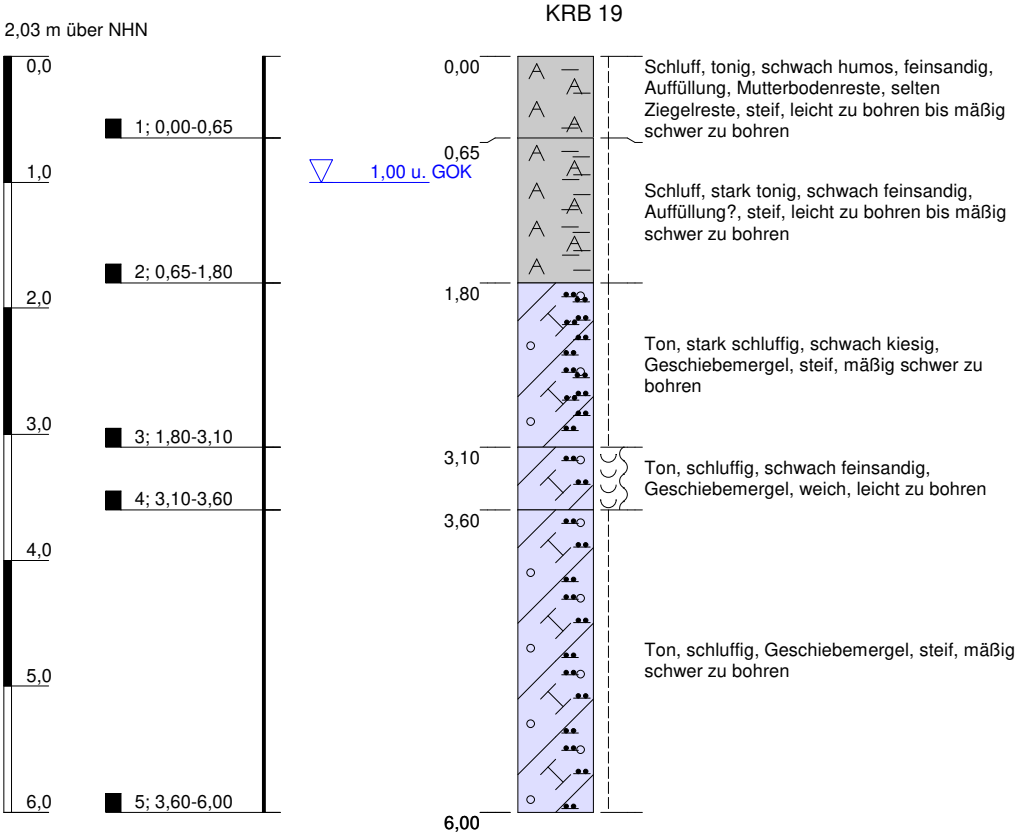


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 18**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661717
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973465
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,09m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 19



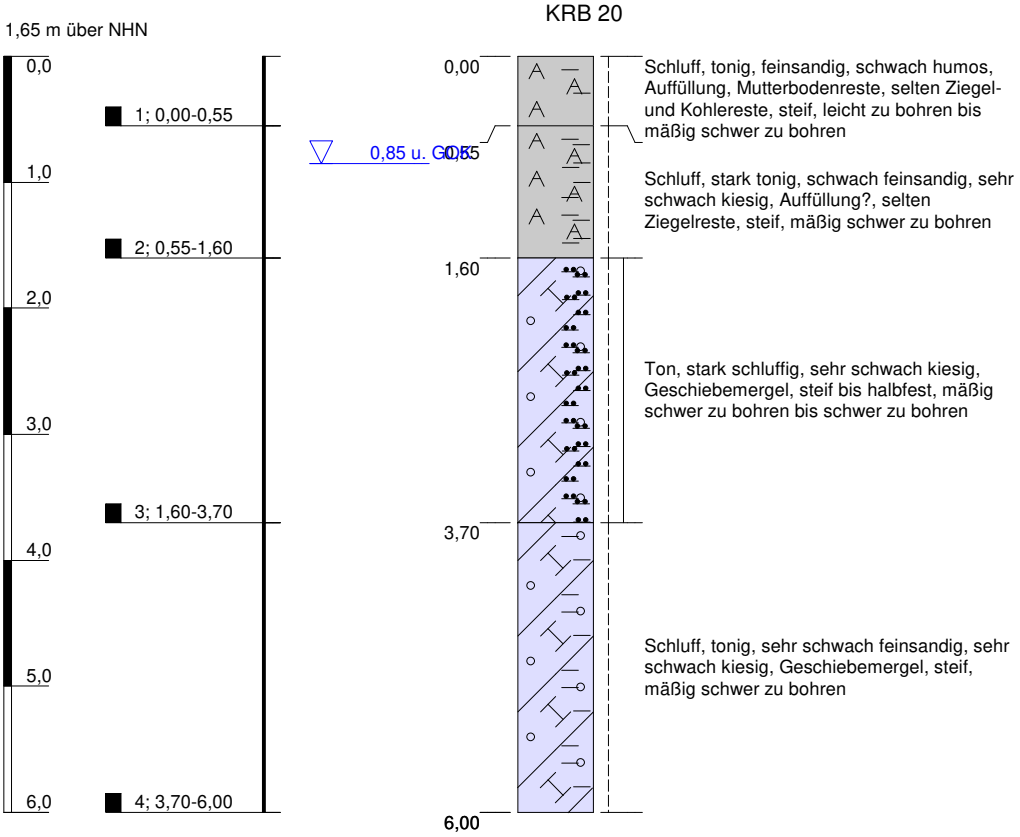
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 19**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661760
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973469
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,03m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 20



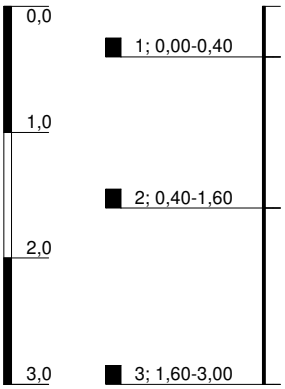
Höhenmaßstab: 1:60

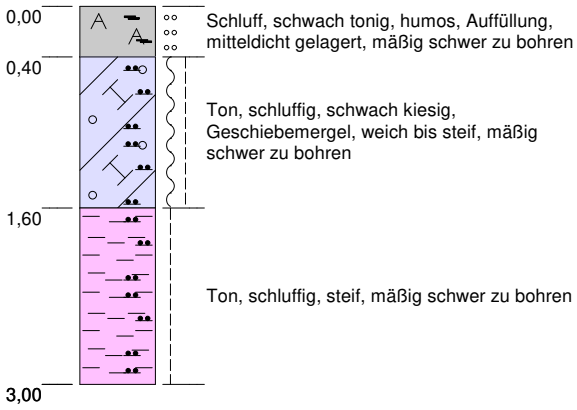
Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 20**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661763
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973495
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,65m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 21

1,91 m über NHN



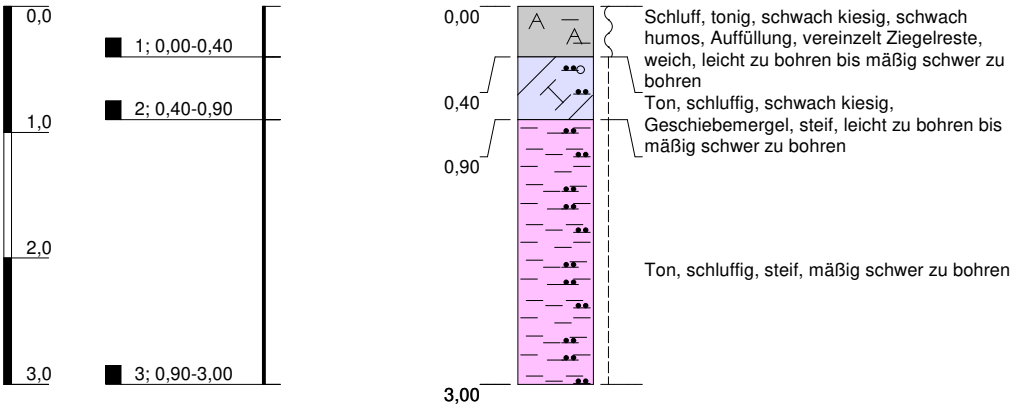


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 21**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661689
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973417
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,91m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 22

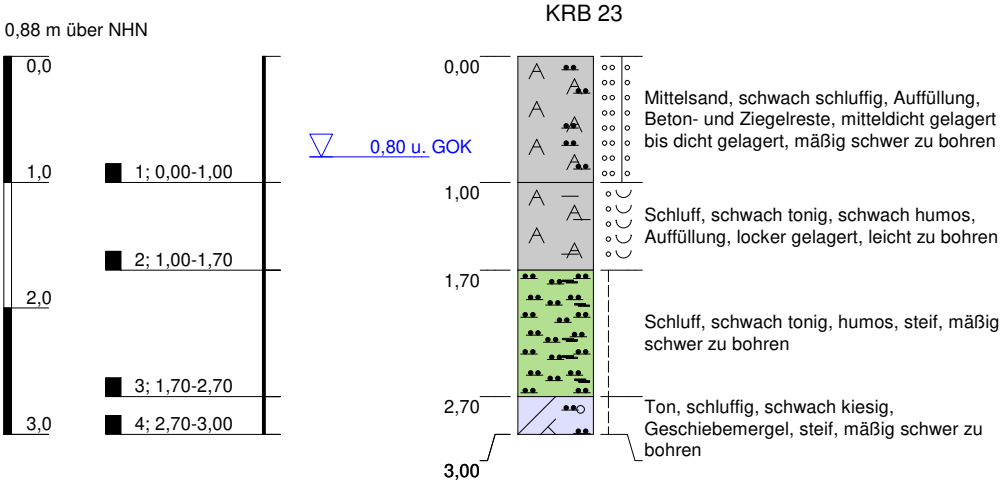


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 22**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661754
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973417
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,38m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 23

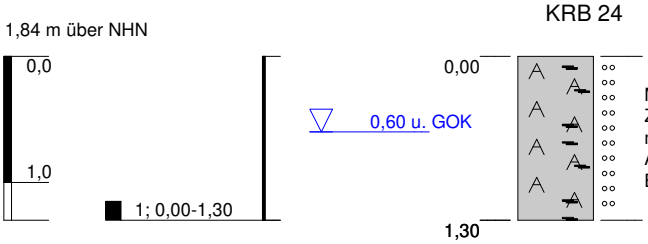


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 23**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661732
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973570
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,88m ü. NHN
Datum:	02.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 24



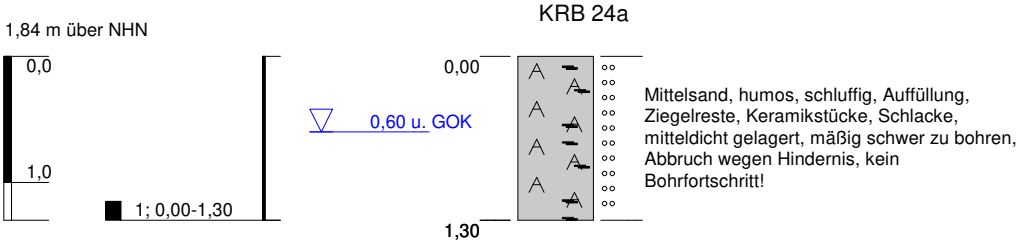
Mittelsand, humos, schluffig, Auffüllung, Ziegelreste, Keramikstücke, Schlacke, mitteldicht gelagert, mäßig schwer zu bohren, Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt!

Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 24**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661699
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973542
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,84m ü. NHN
Datum:	02.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 24a

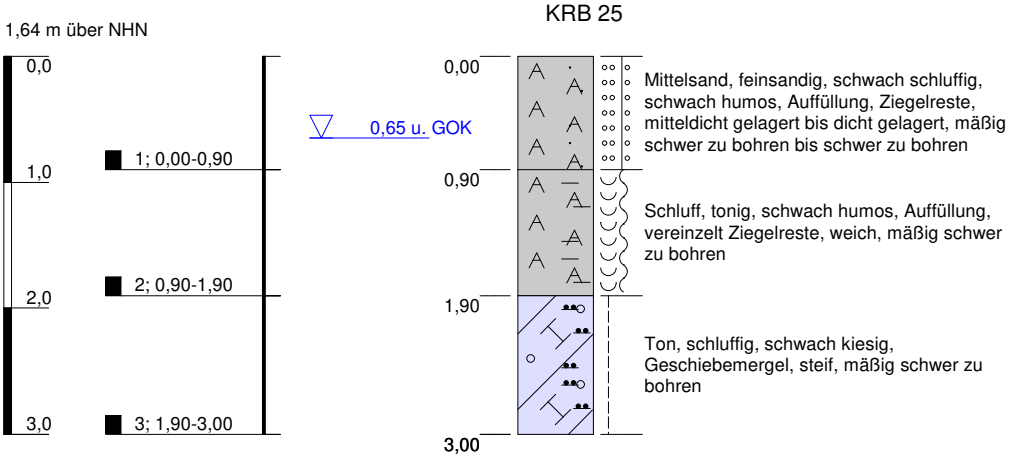


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 24a**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,84m ü. NHN
Datum:	02.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

KRB 25

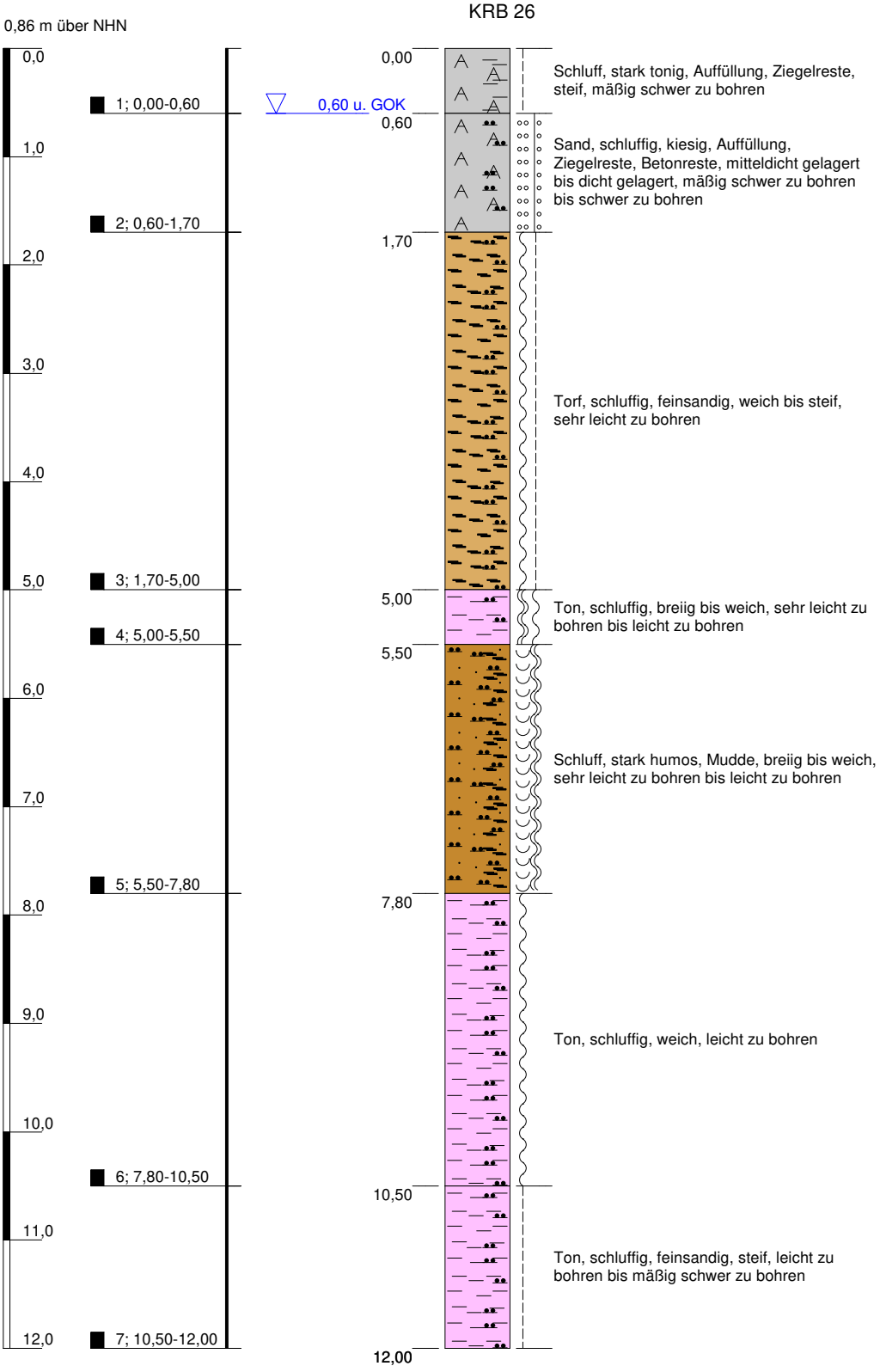


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 25**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661677
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973517
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,64m ü. NHN
Datum:	02.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 26



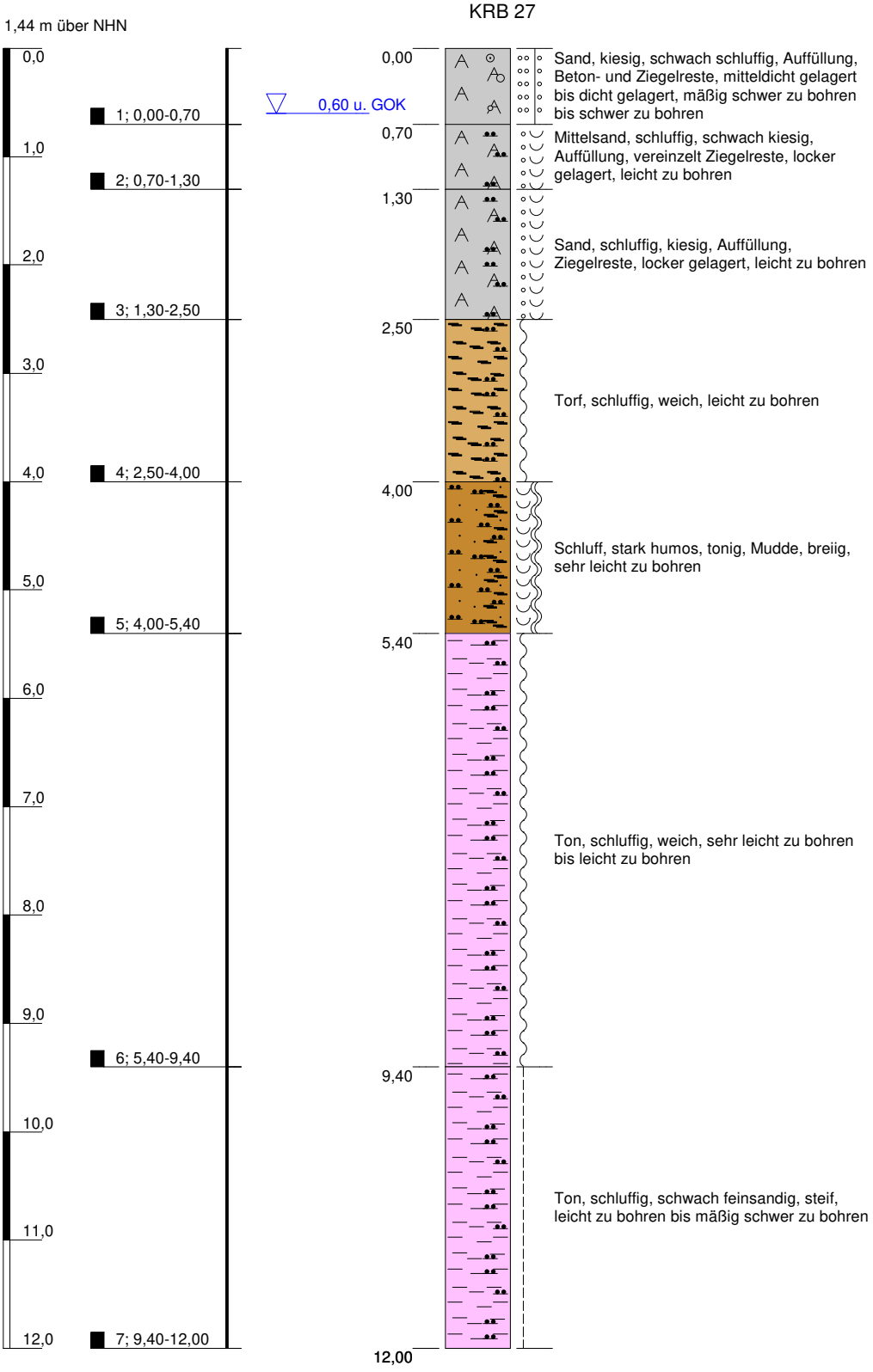
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 26**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661573
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973647
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,86m ü. NHN
Datum:	10.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 27



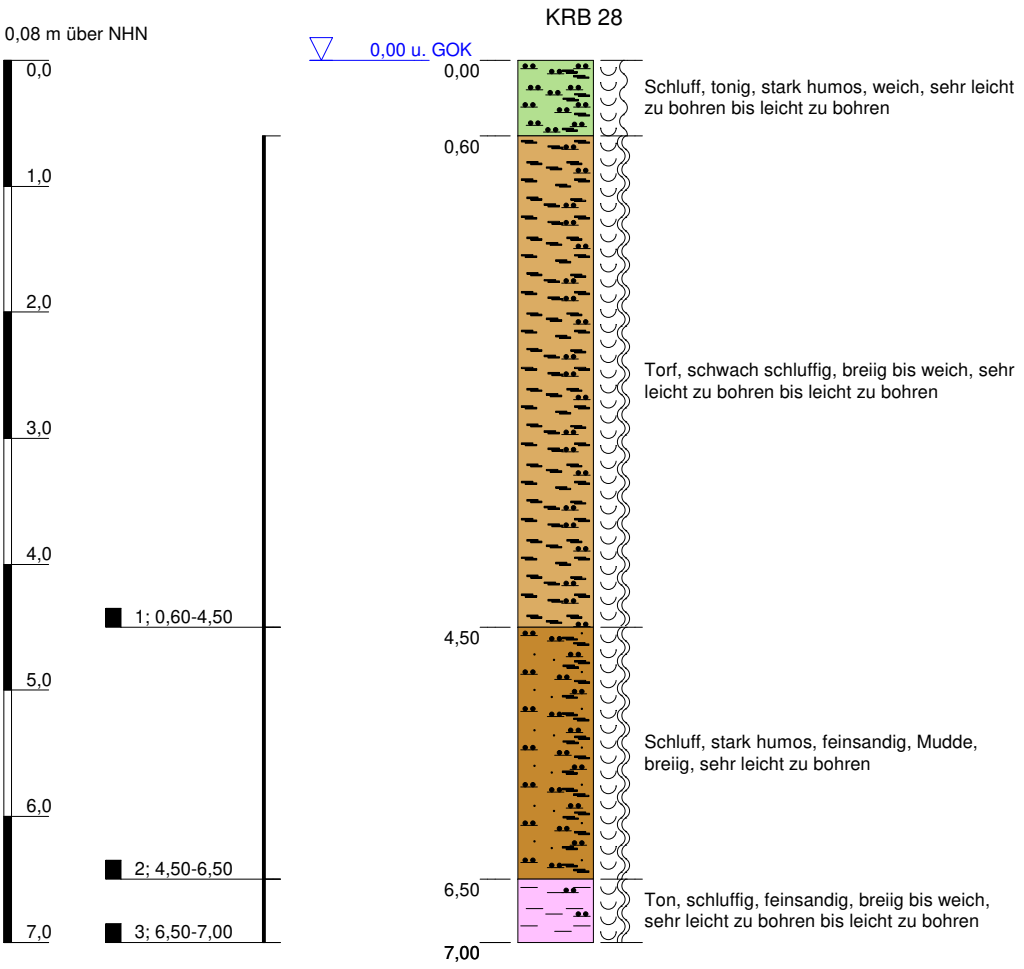
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**
Bohrung:	**KRB 27**

Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661554
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973652
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,44m ü. NHN
Datum:	10.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

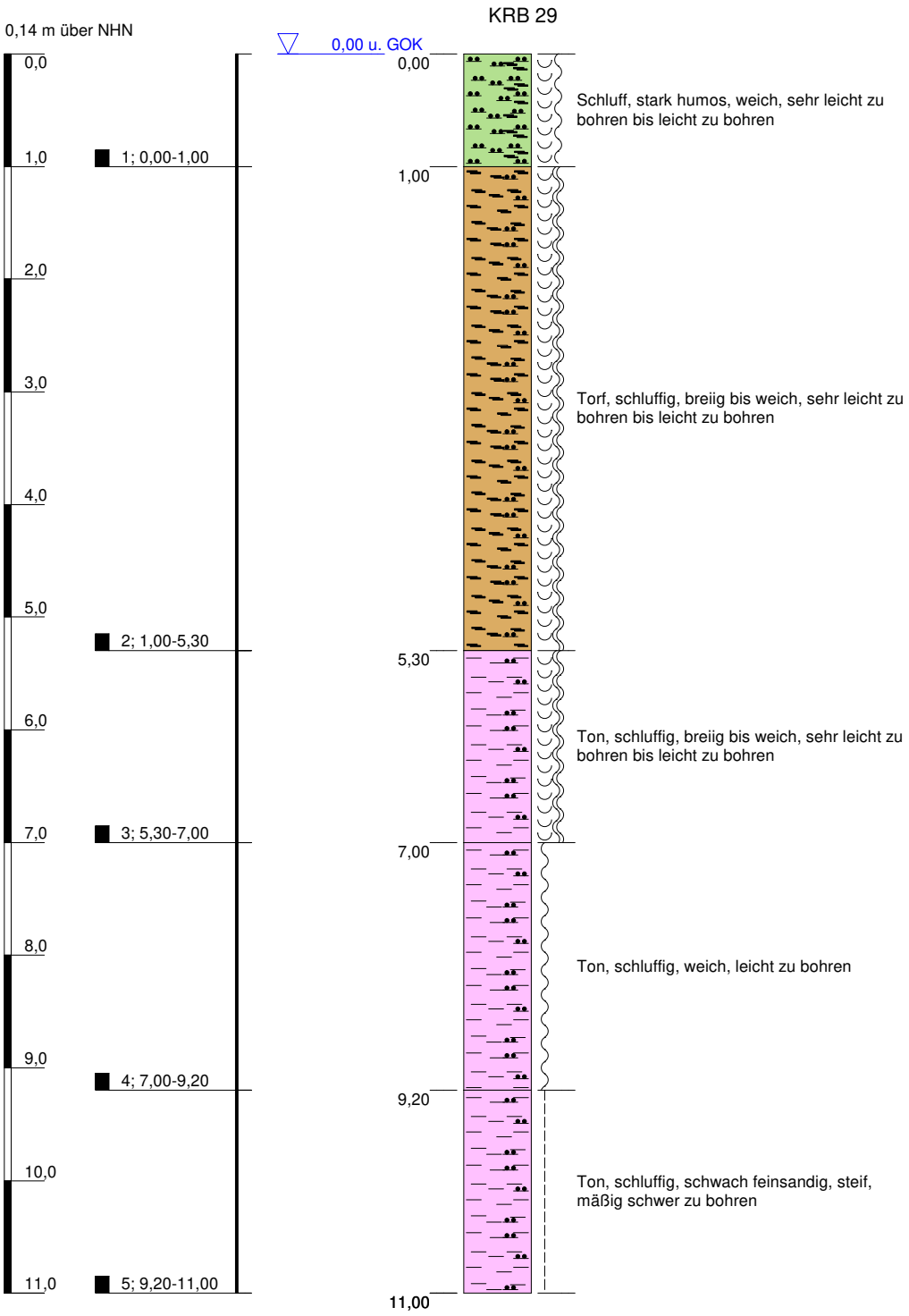


Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 28**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661536
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973654
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,08m ü. NHN
Datum:	10.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

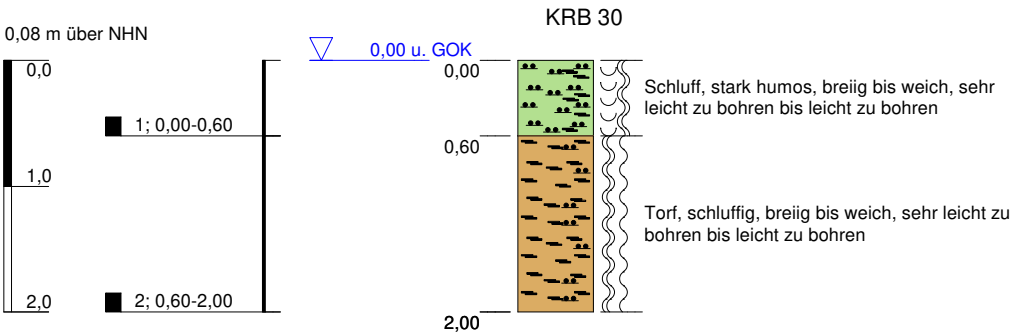


Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 29**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661512
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973665
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,14m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

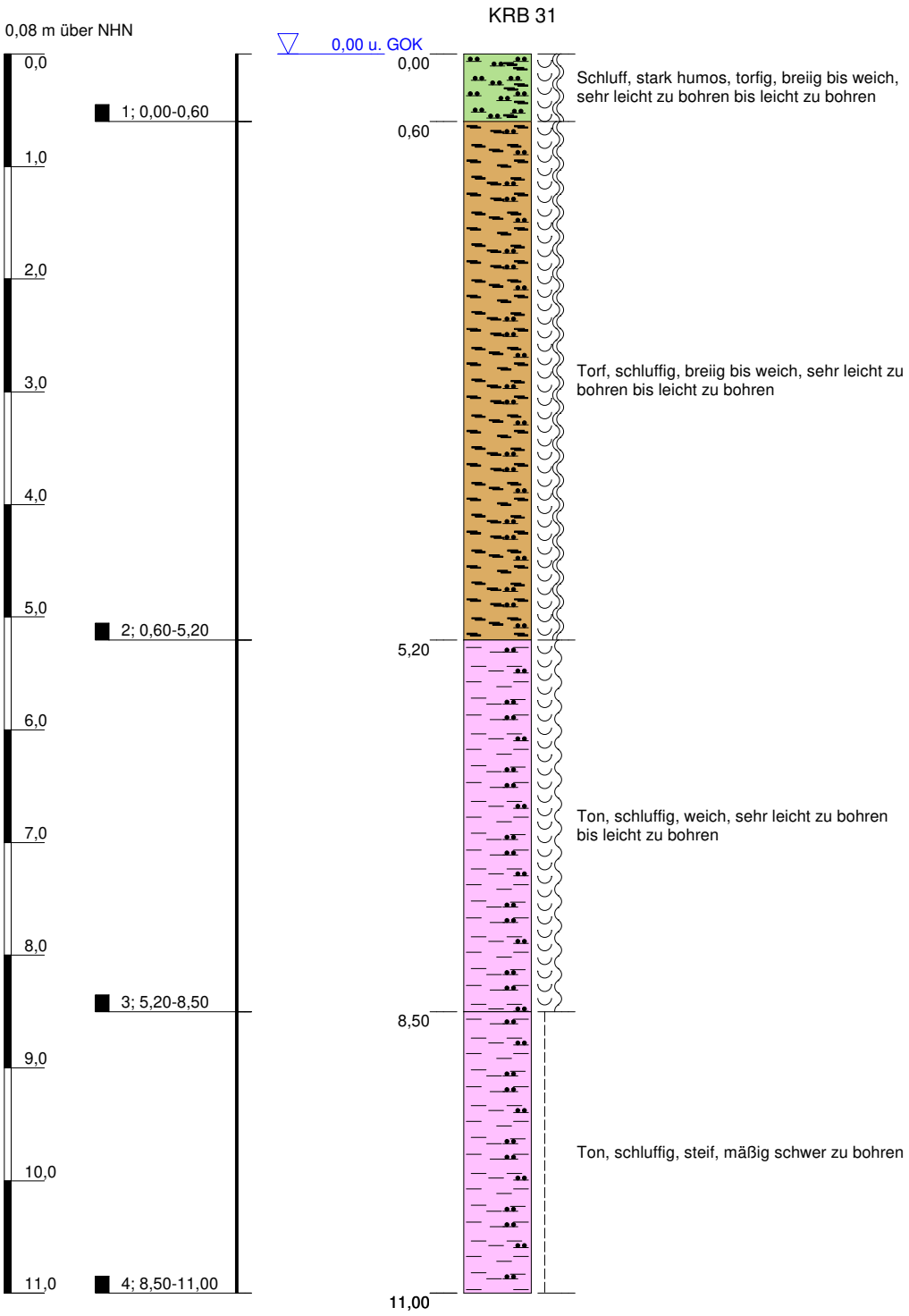


Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 30**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661524
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973695
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,08m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

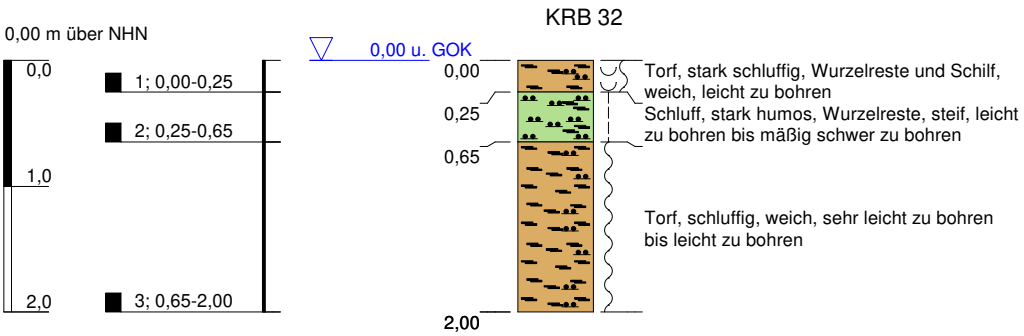


Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 31**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661487
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973681
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,08m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

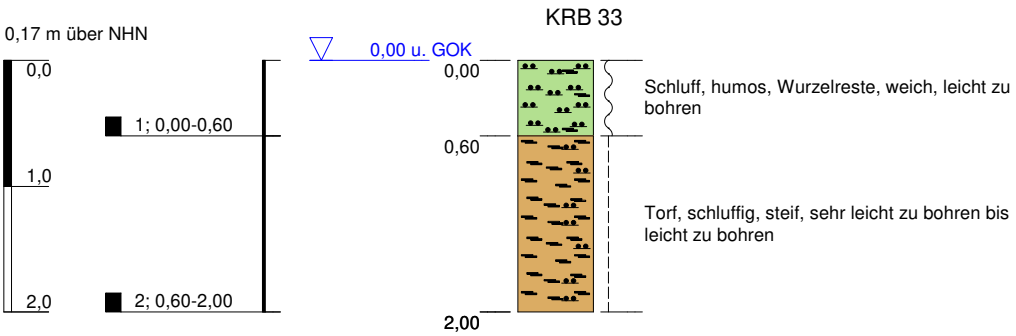


Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 32**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661546
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973689
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,00m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

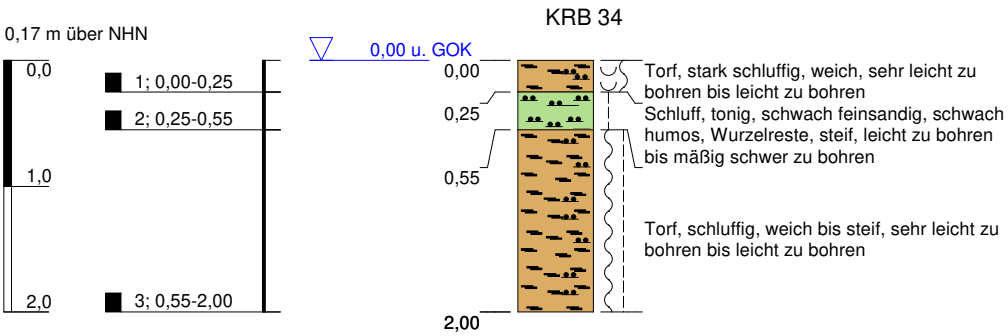
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 33**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661447
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973728
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,17m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

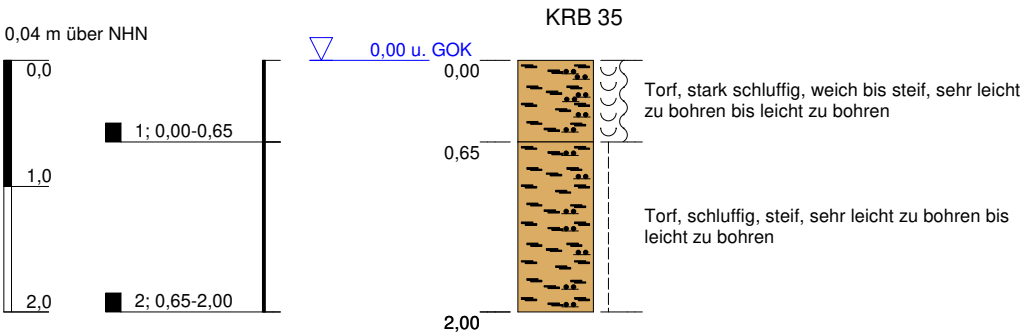
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 34**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661468
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973666
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,17m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

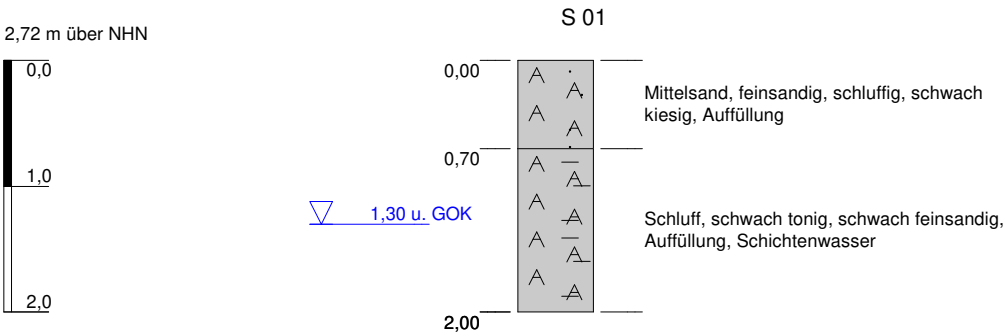
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 35**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661514
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973646
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,04m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

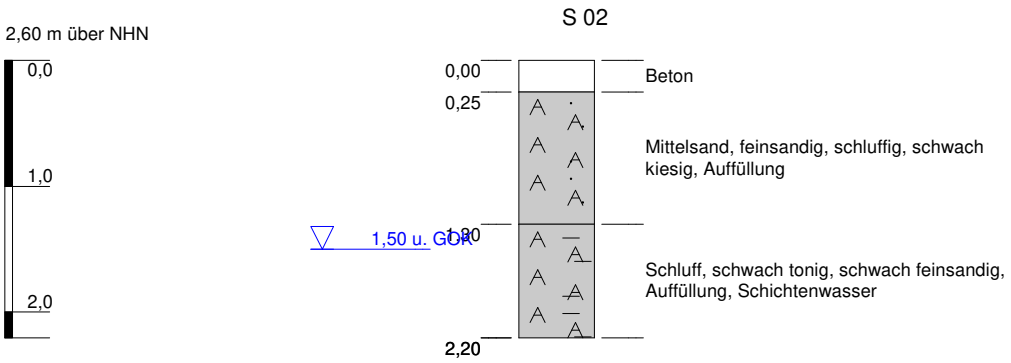
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 01**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661789
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973640
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,72m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

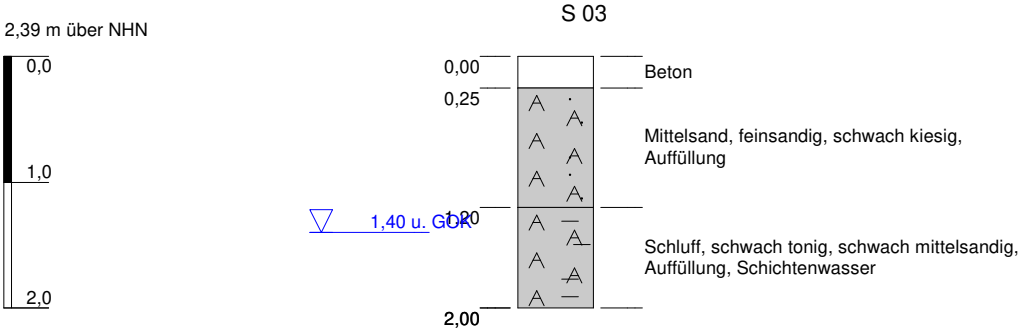


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 02**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661794
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973627
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,60m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 03

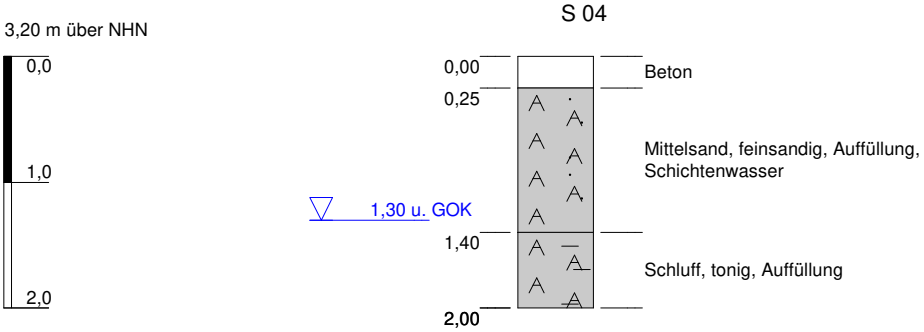


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 03**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661791
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973617
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,39m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

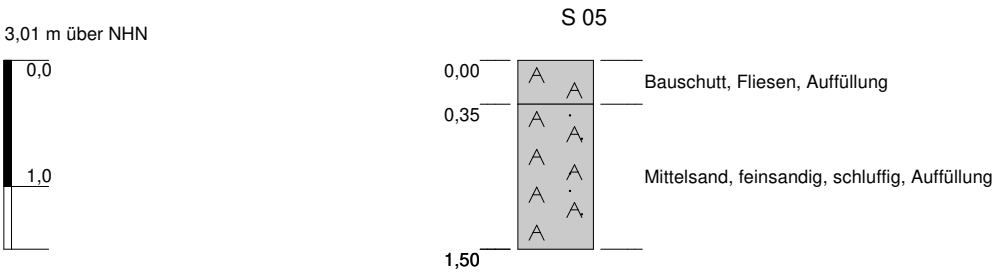
S 04



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 04**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661763
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973611
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,20m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

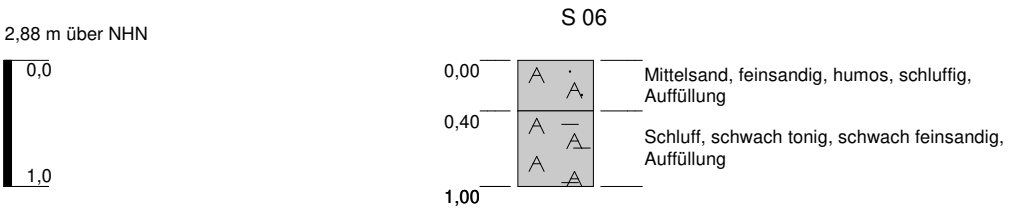
KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 05**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661725
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973600
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,01m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

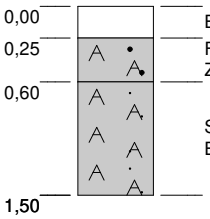
Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 06**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661687
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973612
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,88m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 07

2,71 m über NHN





Beton

Feinkies, mittelsandig, Auffüllung, Splitt, Ziegelreste, Schlacke

Schluff, schwach tonig, feinsandig, Auffüllung, Beton- und Ziegelreste, Teerreste

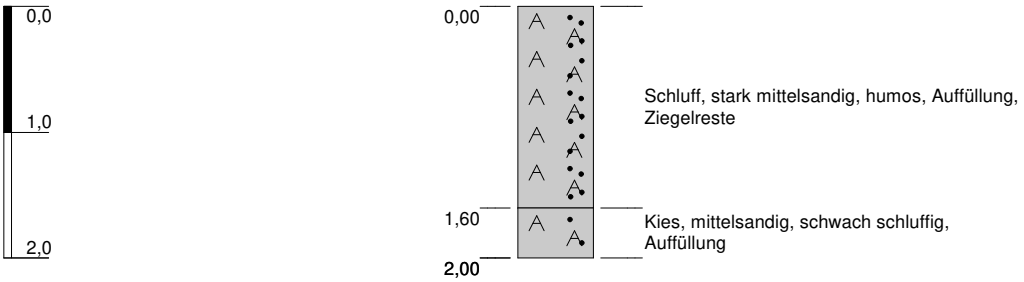
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 07**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661690
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973597
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,71m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 08

1,47 m über NHN



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 08**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661625
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973597
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,47m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 09

1,55 m über NHN

0,0

0,00

0,25

Beton

Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 09**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661647
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973531
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,55m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

2,02 m über NHN

0,0

S 10

0,00 Beton

0,10

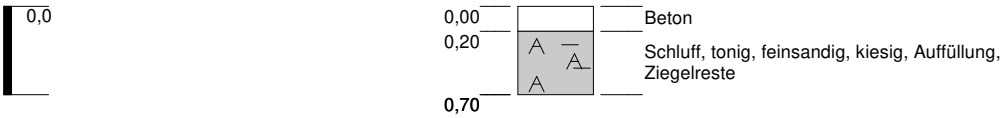
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 10**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661736
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973560
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,02m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 11

2,11 m über NHN



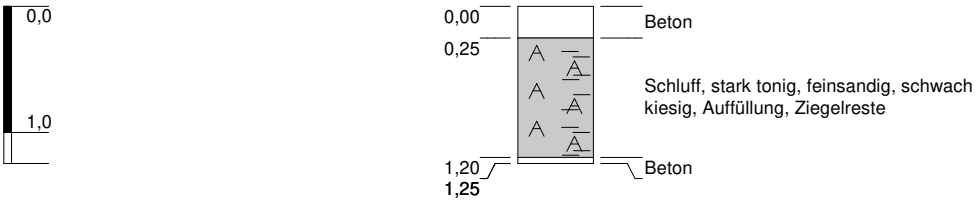
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 11**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661739
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973519
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,11m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 12

2,17 m über NHN

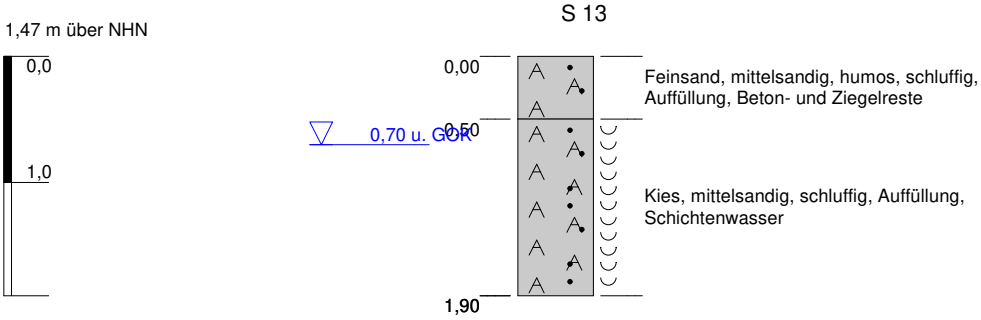


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 12**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661749
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973500
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,17m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 13



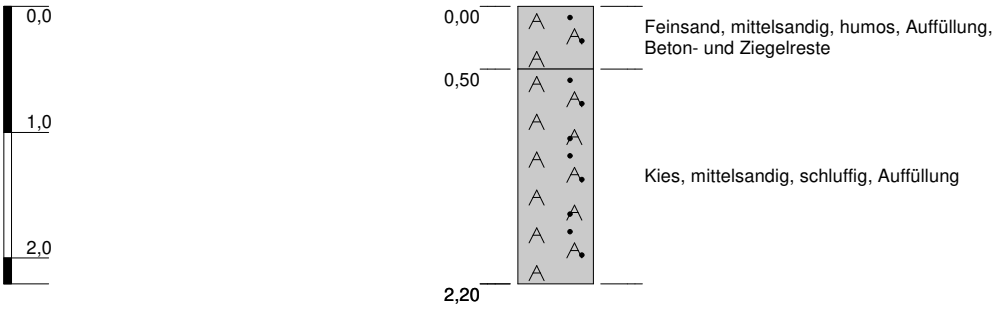
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 13**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661625
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973597
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,47m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 14

1,31 m über NHN



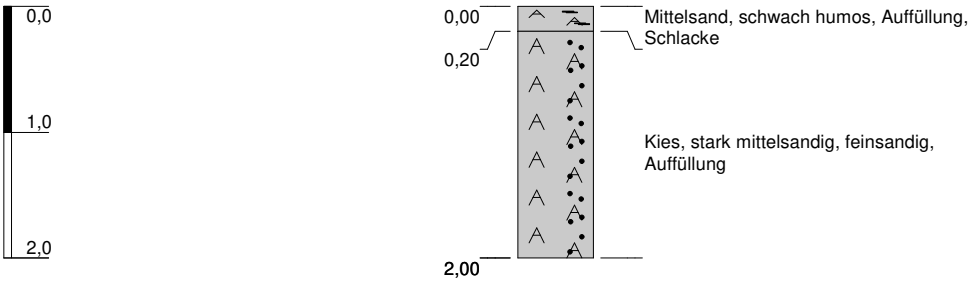
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 14**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661622
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973616
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,31m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 15

1,68 m über NHN



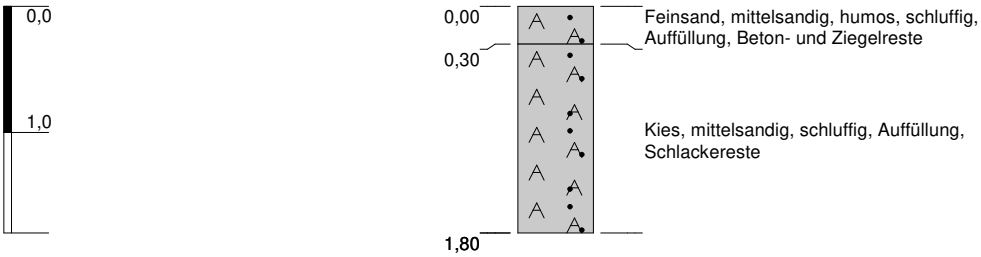
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 15**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661653
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973603
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,68m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 16

1,57 m über NHN



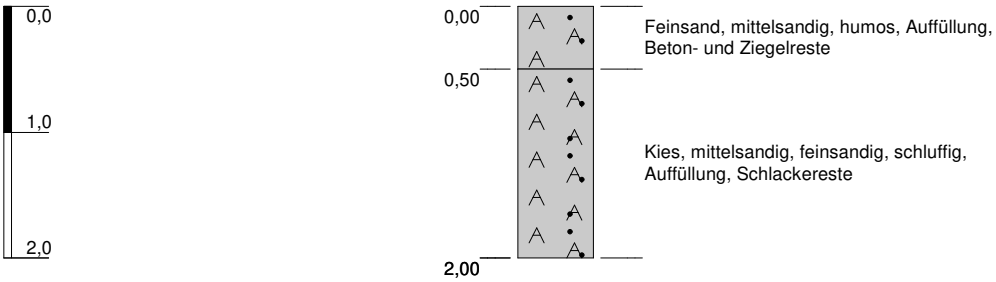
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 16**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661643
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973596
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,57m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 17

1,58 m über NHN



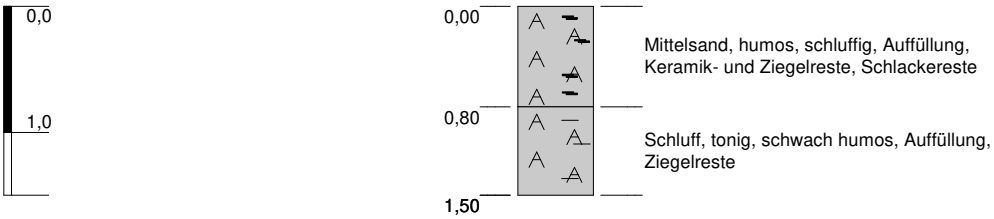
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 17**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661634
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973596
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,58m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 18

1,48 m über NHN



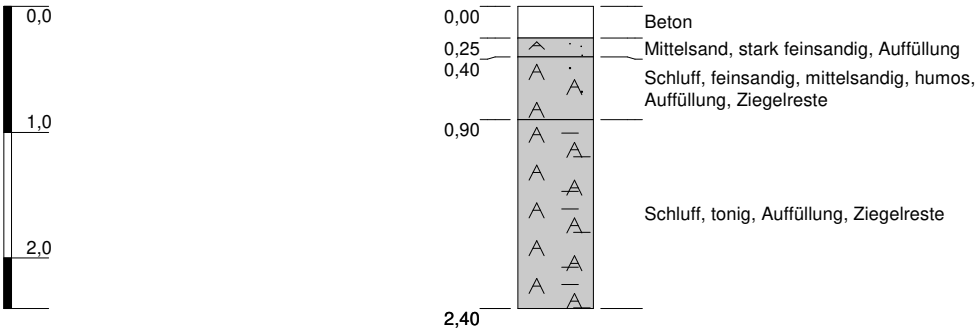
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 18**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661651
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973615
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,48m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 19

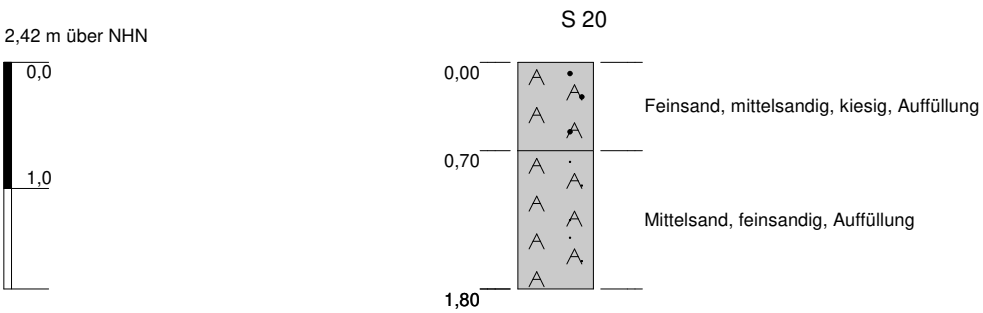
3,01 m über NHN



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 19**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661757
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973636
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,01m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



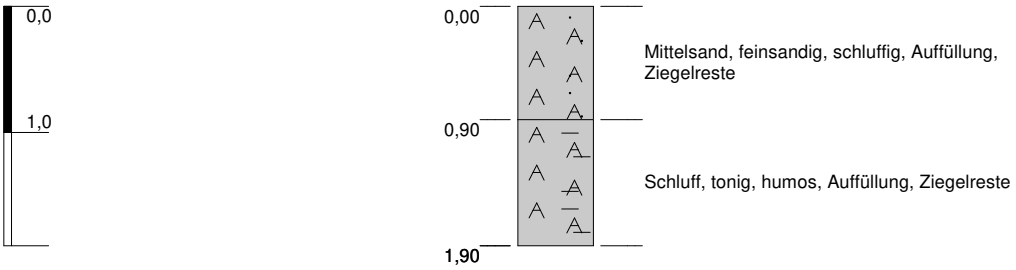
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 20**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661764
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973595
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,42m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 21

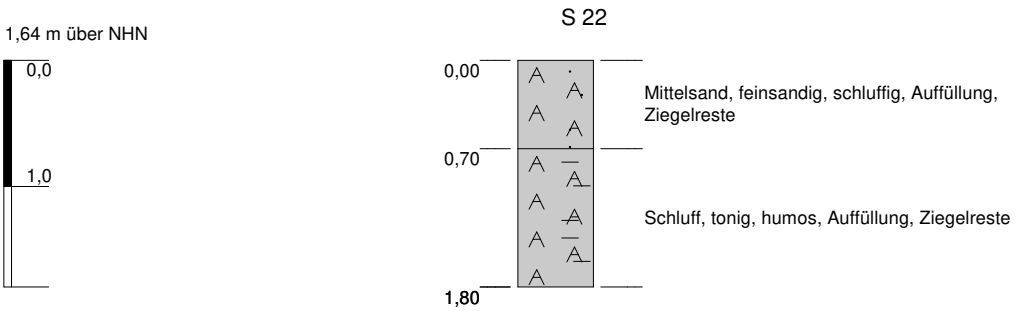
1,55 m über NHN



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 21**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661683
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973538
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,55m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

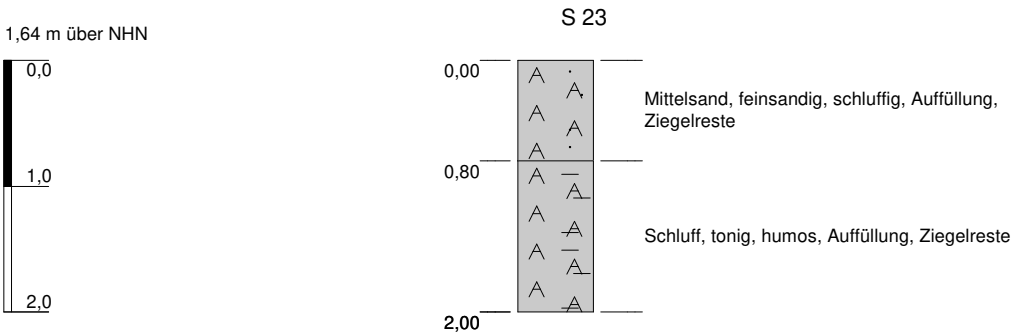
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 22**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661675
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973500
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,64m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

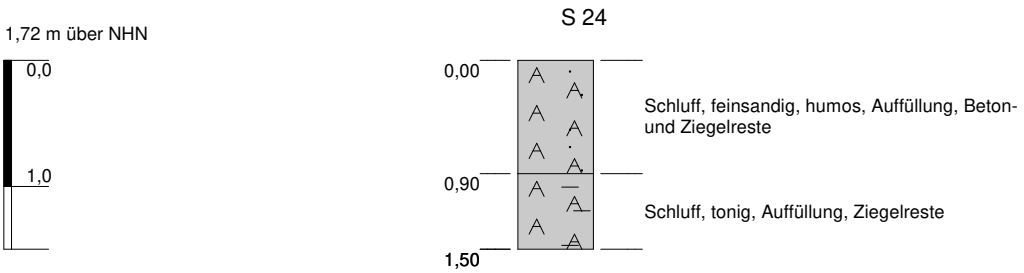
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 23**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661651
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973514
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,64m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 24**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661645
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973497
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,72m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 01 — **über NHN 3,22m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Ziegel, Beton				trocken		1	0,50
	b) Fundament							
	c) dicht gelagert bis sehr dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotorange					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Ziegel, Beton				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! Grundwasserspiegel 1.00m (u. GOK) schwach feucht bis naß		2 3 4	1,00 1,50 2,20
	b) Fundament							
	c) dicht gelagert bis sehr dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rot					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 01a — **über NHN 3,22m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Ziegel, Beton				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! trocken			
	b) Fundament							
	c) dicht gelagert bis sehr dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotorange					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 01b — **über NHN 3,22m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Ziegel, Beton				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! trocken			
	b) Fundament							
	c) dicht gelagert bis sehr dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotorange					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 01c — **über NHN 3,22m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Ziegel, Beton				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! trocken			
	b) Fundament							
	c) dicht gelagert bis sehr dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotorange					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 02 **über NHN 3,2m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,15	**a)** Pflaster							
	b) aufgenommen							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,80	**a)** Feinsand, mittelsandig, schwach kiesig, schwach schluffig				feucht		1	0,80
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbraun bis beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Feinsand, Mittelsand, schwach kiesig, schwach humos				sehr feucht		2	1,00
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarzbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,40	**a)** Mittelsand, feinsandig				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! Grundwasserspiegel 1.10m (u. GOK) naß		3	1,40
	b) Beton- und Ziegelreste, Holzreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 03 **über NHN 3,03m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,15	**a)** Pflaster							
	b) aufgenommen							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,40	**a)** Mittelsand, stark feinsandig				feucht		1	0,40
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbraun bis beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,90	**a)** Schluff, feinsandig, mittelsandig, humos				feucht		2	0,90
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarzbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, tonig				sehr feucht		3	1,50
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Schluff, tonig				sehr feucht		4	2,20
	b) vereinzelt Ziegel- und Keramikreste							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarz bis grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 03 **über NHN 3,03m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
3,80	**a)** Torf, schluffig, schwach tonig				Grundwasserspiegel 3.20m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		5	3,80
	b) Schlufflinsen							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,50	**a)** Schluff, tonig, schwach feinsandig, schwach humos				sehr feucht		6	4,50
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
7,00	**a)** Feinsand, schwach mittelsandig, schwach schluffig				sehr feucht bis naß		7	7,00
	b) kleine Schlufflinsen							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Feinsand, schwach mittelsandig				naß		8	8,00
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren	**e)** braungrau					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 04 **über NHN 2,8m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Mittelsand, feinsandig				feucht		1	0,40
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** hellbraun bis beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Schluff, schwach feinsandig				feucht bis sehr feucht		2	1,00
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** dunkelbraun bis dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Schluff, tonig				Grundwasserspiegel 1.50m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		3	1,80
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				feucht		4	2,20
	b) vereinzelt Ziegelreste							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,40	**a)** Schluff, tonig				feucht bis sehr feucht		5	3,40
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelgrau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 04 **über NHN 2,8m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
4,10	**a)** Torf, schluffig				feucht bis sehr feucht		6	4,10
	b) kleine Schlufflinsen							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,40	**a)** Schluff, tonig				feucht		7	5,40
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** graugrünstichig					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Schluff, tonig, schwach kiesig, schwach humos				feucht		8	6,00
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau					
	f) Geschiebelehm	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 05 **über NHN 2,85m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,00	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig, schwach kiesig				Grundwasserspiegel 0.90m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		1	1,00
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				sehr feucht		2	1,80
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Schluff, tonig, schwach feinsandig, schwach kiesig				feucht bis sehr feucht		3	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 06 — **über NHN 2,6m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,15	**a)** Pflaster							
	b) aufgenommen							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,40	**a)** Mittelsand, feinsandig, schwach kiesig				Grundwasserspiegel 0.20m (u. GOK) naß		1	0,40
	b)							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,60	**a)** Mittelsand, schwach grobsandig				naß		2	1,60
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,10	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach mittelsandig				naß		3	3,10
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,80	**a)** Schluff, tonig, feinsandig				sehr feucht		4	3,80
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beige					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 06 | **über NHN 2,6m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
4,20	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				sehr feucht		5	4,20
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** hellbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Schluff, schwach tonig				sehr feucht		6	6,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 07 **über NHN 2,87m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,30	**a)** Schluff, schwach feinsandig, kiesig, schwach humos				feucht bis sehr feucht		1	1,30
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,30	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach humos				feucht bis sehr feucht		2	2,30
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,80	**a)** Torf, schluffig, stark humos, torfig				feucht		3	3,80
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Schluff, stark feinsandig, schwach tonig				sehr feucht		4	5,00
	b)							
	c) steif, mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Feinsand				sehr feucht bis naß		5	8,00
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 08 **über NHN 3,05m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Beton							
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, schwach tonig				Grundwasserspiegel 0.90m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	1,50
	b) Ziegelreste							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Schluff, tonig				sehr feucht bis naß		2	2,20
	b) Ziegelreste							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,60	**a)** Torf				sehr feucht		3	3,60
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Ton				feucht bis sehr feucht		4	6,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 09 **über NHN 2,86m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Mittelsand, feinsandig, humos, schwach schluffig				feucht		1	0,40
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,80	**a)** Feinkies, schwach mittelsandig				feucht		2	0,80
	b) Splitt, Ziegelreste, Schlacke?							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				feucht		3	1,00
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Ton, schluffig				Grundwasserspiegel 1.50m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		4	2,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Schluff, tonig				naß		5	3,00
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 09 **über NHN 2,86m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
4,00	**a)** Torf, schwach schluffig				feucht bis sehr feucht		6	4,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		7	6,00
	b) selten Feinsandlinsen							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 10 — **über NHN 1,74m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Mittelsand, schwach humos				feucht		1	0,20
	b) Schlackereste							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,80	**a)** Kies, mittelsandig, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 0.60m (u. GOK) feucht		2	0,80
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Kies, Mittelsand, stark feinsandig, schwach schluffig				naß		3	2,20
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** dunkelgrau bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,30	**a)** Torf, stark schluffig				feucht		4	3,30
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarzbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
7,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		5	7,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 11 **über NHN 1,64m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,30	**a)** Feinsand, mittelsandig, humos, schwach schluffig				feucht		1	0,30
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,90	**a)** Kies, mittelsandig, schwach schluffig				feucht		2	0,90
	b) Schlacke							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Kies, mittelsandig, schwach schluffig				naß		3	2,20
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
4,40	**a)** Torf, schluffig				feucht		4	4,40
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarzbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,60	**a)** Schluff, tonig				feucht		5	4,60
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** grauschwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 11 **über NHN 1,64m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
6,50	**a)** Feinsand, schwach mittelsandig, schwach schluffig				sehr feucht bis naß		6	6,50
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				
7,00	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		7	7,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 12 **über NHN 1,87m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Schluff, stark mittelsandig, humos				feucht		1	0,80
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Kies, mittelsandig, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 1.30m (u. GOK) naß		2	3,00
	b) Ziegelreste, Schlacke							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
4,00	**a)** Torf, schluffig				feucht		3	4,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Torf, stark schluffig				naß		4	5,00
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,50	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		5	6,50
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 12 | **über NHN 1,87m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
7,40	**a)** Torf, stark schluffig				naß		6	7,40
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		7	8,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 13 **über NHN 1,85m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Schluff, schwach humos				feucht		1	0,80
	b) Ziegel- und Betonreste, Schotterreste							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun bis ockergelb bis					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,90	**a)** Sand, kiesig, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 1.20m (u. GOK) naß		2	1,90
	b) Beton- und Schotterreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** schwarz bis braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,60	**a)** Torf, schluffig, schwach feinsandig				sehr feucht bis naß		3	3,60
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
3,90	**a)** Feinsand, mittelsandig, schwach schluffig				naß		4	3,90
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				
6,50	**a)** Ton, schluffig				feucht		5	6,50
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 13 **über NHN 1,85m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
8,00	**a)** Feinsand, stark schluffig, schwach kiesig, schwach tonig				feucht bis sehr feucht		6	8,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 14 **über NHN 1,67m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Mittelsand, humos, schwach schluffig				feucht		1	0,50
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,40	**a)** Mittelsand, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 1.10m (u. GOK) feucht		2	1,40
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Schluff, stark humos				feucht		3	1,80
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
3,40	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		4	3,40
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** ocker bis grau bis braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,60	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		5	5,60
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 14 — **über NHN 1,67m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
6,50	**a)** Schluff, schwach feinsandig, schwach tonig, schwach kiesig				sehr feucht		6	6,50
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Schluff, Ton, schwach feinsandig				naß		7	8,00
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 15 — **über NHN 1,42m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Mittelsand, schwach humos, schwach schluffig				feucht		1	0,80
	b) Keramik- und Ziegelreste, Schlacke							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braunschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach humos				Grundwasserspiegel 0.90m (u. GOK) feucht		2	1,50
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraungrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
4,30	**a)** Ton, schluffig				feucht		3	4,30
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** ockergrau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		4	6,00
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 16 **über NHN 5,49m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,90	**a)** Schluff, schwach feinsandig, schwach humos				feucht		1	0,90
	b) Beton- und Ziegelreste, selten Schlackereste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun bis dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,10	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach humos				feucht		2	1,10
	b) Ziegelreste							
	c) weich	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,40	**a)** Schluff, tonig, schwach humos				feucht		3	1,40
	b) vereinzelt Wurzelreste							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beige bis hellbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		4	2,20
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockerhellbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,00	**a)** Ton, schwach schluffig, schwach kiesig				feucht		5	4,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beige bis hellbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 16 **über NHN 5,49m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
6,00	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		6	6,00
	b)							
	c) weich	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Ton, schwach feinsandig, schluffig, schwach kiesig				sehr feucht bis naß		7	8,00
	b)							
	c) weich	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 17 — **über NHN 1,56m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Schluff, schwach feinsandig, tonig				feucht		1	0,50
	b) Mutterbodenreste							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** braungrau bis ockergelb					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,10	**a)** Ton, stark schluffig, schwach feinsandig, schwach kiesig				Grundwasserspiegel 1.40m (u. GOK) feucht		2	3,10
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,50	**a)** Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig				sehr feucht bis naß		3	4,50
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** ockergelb					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Schluff, tonig, sandig, schwach kiesig				feucht bis sehr feucht		4	8,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 18 **über NHN 1,09m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Feinsand, stark schluffig, humos				feucht		1	0,60
	b) Mutterbodenreste, Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,60	**a)** Schluff, tonig, feinsandig				Grundwasserspiegel 1.00m (u. GOK) feucht		2	1,60
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
3,50	**a)** Ton, stark schluffig, schwach kiesig				feucht		3	3,50
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Ton, stark schluffig, feinsandig				feucht bis sehr feucht		4	6,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 19 **über NHN 2,03m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,65	**a)** Schluff, tonig, schwach humos, feinsandig				feucht		1	0,65
	b) Mutterbodenreste, selten Ziegelreste							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Schluff, stark tonig, schwach feinsandig				Grundwasserspiegel 1.00m (u. GOK) feucht		2	1,80
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** ockergelb bis graubraun					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
3,10	**a)** Ton, stark schluffig, schwach kiesig				feucht		3	3,10
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
3,60	**a)** Ton, schluffig, schwach feinsandig				sehr feucht bis naß		4	3,60
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau bis ockergelb					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		5	6,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 20 — **über NHN 1,65m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,55	**a)** Schluff, tonig, feinsandig, schwach humos				feucht		1	0,55
	b) Mutterbodenreste, selten Ziegel- und Kohlereste							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** dunkelgrau bis braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,60	**a)** Schluff, stark tonig, schwach feinsandig, sehr schwach kiesig				Grundwasserspiegel 0.85m (u. GOK) feucht		2	1,60
	b) selten Ziegelreste							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelgrau bis grau					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
3,70	**a)** Ton, stark schluffig, sehr schwach kiesig				feucht		3	3,70
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau bis ockergelb					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Schluff, tonig, sehr schwach feinsandig, sehr schwach kiesig				feucht		4	6,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 21 | **über NHN 1,91m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Schluff, schwach tonig, humos				feucht		1	0,40
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,60	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		2	1,60
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockerbeigegrau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		3	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beigebraun bis rotstichigbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 22 **über NHN 2,38m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Schluff, tonig, schwach kiesig, schwach humos				feucht		1	0,40
	b) vereinzelt Ziegelreste							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,90	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		2	0,90
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** ockergelb bis grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		3	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockerbeigebraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 23 **über NHN 0,88m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,00	**a)** Mittelsand, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 0.80m (u. GOK) feucht		1	1,00
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunrotgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,70	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach humos				naß		2	1,70
	b)							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** hellbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,70	**a)** Schluff, schwach tonig, humos				feucht		3	2,70
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		4	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 24 **über NHN 1,84m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,30	**a)** Mittelsand, humos, schluffig				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! Grundwasserspiegel 0.60m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		1	1,30
	b) Ziegelreste, Keramikstücke, Schlacke							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunbeigeschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 24a **über NHN 1,84m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,30	**a)** Mittelsand, humos, schluffig				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! Grundwasserspiegel 0.60m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		1	1,30
	b) Ziegelreste, Keramikstücke, Schlacke							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunbeigeschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 25 **über NHN 1,64m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,90	**a)** Mittelsand, feinsandig, schwach schluffig, schwach humos				Grundwasserspiegel 0.65m (u. GOK) feucht		1	0,90
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,90	**a)** Schluff, tonig, schwach humos				naß		2	1,90
	b) vereinzelt Ziegelreste							
	c) weich	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunbeigegrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		3	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergrau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 26 **über NHN 0,86m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Schluff, stark tonig				Grundwasserspiegel 0.60m (u. GOK) feucht		1	0,60
	b) Ziegelreste							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,70	**a)** Sand, schluffig, kiesig				naß		2	1,70
	b) Ziegelreste, Betonreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau bis dunkelgrau bis					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Torf, schluffig, feinsandig				feucht bis sehr feucht		3	5,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** sehr leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,50	**a)** Ton, schluffig				sehr feucht		4	5,50
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
7,80	**a)** Schluff, stark humos				sehr feucht bis naß		5	7,80
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau bis dunkelgrau					
	f) Mudde	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 26 — **über NHN 0,86m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
10,50	**a)** Ton, schluffig				feucht		6	10,50
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
12,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		7	12,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 27 **über NHN 1,44m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,70	**a)** Sand, kiesig, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 0.60m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		1	0,70
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** dunkelgrau bis braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,30	**a)** Mittelsand, schluffig, schwach kiesig				sehr feucht bis naß		2	1,30
	b) vereinzelt Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,50	**a)** Sand, schluffig, kiesig				sehr feucht bis naß		3	2,50
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
4,00	**a)** Torf, schluffig				feucht		4	4,00
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,40	**a)** Schluff, stark humos, tonig				naß		5	5,40
	b)							
	c) breiig	**d)** sehr leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Mudde	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 27 | **über NHN 1,44m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
9,40	**a)** Ton, schluffig				sehr feucht		6	9,40
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
12,00	**a)** Ton, schluffig, schwach feinsandig				feucht		7	12,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 28 **über NHN 0,08m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Schluff, tonig, stark humos				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß			
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau bis braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,50	**a)** Torf, schwach schluffig				naß		1	4,50
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,50	**a)** Schluff, stark humos, feinsandig				naß		2	6,50
	b)							
	c) breiig	**d)** sehr leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis grau					
	f) Mudde	**g)**	**h)**	**i)**				
7,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				sehr feucht bis naß		3	7,00
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 29 — **über NHN 0,14m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,00	**a)** Schluff, stark humos				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	1,00
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,30	**a)** Torf, schluffig				naß		2	5,30
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
7,00	**a)** Ton, schluffig				sehr feucht bis naß		3	7,00
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
9,20	**a)** Ton, schluffig				sehr feucht		4	9,20
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
11,00	**a)** Ton, schluffig, schwach feinsandig				feucht		5	11,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 30 — **über NHN 0,08m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Schluff, stark humos				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	0,60
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** graubraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Torf, schluffig				sehr feucht		2	2,00
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 31 — **über NHN 0,08m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Schluff, stark humos, torfig				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	0,60
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** graubraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,20	**a)** Torf, schluffig				sehr feucht bis naß		2	5,20
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
8,50	**a)** Ton, schluffig				sehr feucht bis naß		3	8,50
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
11,00	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		4	11,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 32 | **über NHN 0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Torf, stark schluffig				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	0,25
	b) Wurzelreste und Schilf							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,65	**a)** Schluff, stark humos				feucht bis sehr feucht		2	0,65
	b) Wurzelreste							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Torf, schluffig				feucht bis sehr feucht		3	2,00
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 33 — **über NHN 0,17m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Schluff, humos				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		1	0,60
	b) Wurzelreste							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Torf, schluffig				feucht bis sehr feucht		2	2,00
	b)							
	c) steif	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 34 — **über NHN 0,17m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Torf, stark schluffig				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	0,25
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,55	**a)** Schluff, tonig, schwach feinsandig, schwach humos				feucht bis sehr feucht		2	0,55
	b) Wurzelreste							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Torf, schluffig				feucht bis sehr feucht		3	2,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 35 | **über NHN 0,04m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,65	**a)** Torf, stark schluffig				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	0,65
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Torf, schluffig				feucht bis sehr feucht		2	2,00
	b)							
	c) steif	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 01 — **über NHN 2,72m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,70	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig, schwach kiesig				feucht bis sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				Schichtenwasser Grundwasserspiegel 1.30m (u. GOK) sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 02 — **über NHN 2,6m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,30	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig, schwach kiesig				feucht bis sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				Schichtenwasser Grundwasserspiegel 1.50m (u. GOK) sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 03 — **über NHN 2,39m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,20	**a)** Mittelsand, feinsandig, schwach kiesig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach mittelsandig				Schichtenwasser Grundwasserspiegel 1.40m (u. GOK) sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 04 — **über NHN 3,2m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,40	**a)** Mittelsand, feinsandig				Schichtenwasser Grundwasserspiegel 1.30m (u. GOK) sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Schluff, tonig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** schwarzgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 05 — **über NHN 3,01m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,35	**a)** Bauschutt, Fliesen							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 06 **über NHN 2,88m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** **Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Mittelsand, feinsandig, humos, schluffig				feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** braunschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 07 — **über NHN 2,71m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,60	**a)** Feinkies, mittelsandig				feucht			
	b) Splitt, Ziegelreste, Schlacke							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, schwach tonig, feinsandig				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste, Teerreste							
	c)	**d)**	**e)** braunschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 08 — **über NHN 1,47m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,60	**a)** Schluff, stark mittelsandig, humos				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Kies, mittelsandig, schwach schluffig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 09 — **über NHN 1,55m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 10 | **über NHN 2,02m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,10	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 11 — **über NHN 2,11m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,70	**a)** Schluff, tonig, feinsandig, kiesig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 12 — **über NHN 2,17m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** **Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,20	**a)** Schluff, stark tonig, feinsandig, schwach kiesig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 13 — **über NHN 1,47m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Feinsand, mittelsandig, humos, schluffig				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,90	**a)** Kies, mittelsandig, schluffig				Schichtenwasser Grundwasserspiegel 0.70m (u. GOK) naß			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 14 | **über NHN 1,31m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Feinsand, mittelsandig, humos				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Kies, mittelsandig, schluffig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 15 | **über NHN 1,68m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Mittelsand, schwach humos				feucht			
	b) Schlacke							
	c)	**d)**	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Kies, stark mittelsandig, feinsandig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelgrau bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 16 | **über NHN 1,57m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,30	**a)** Feinsand, mittelsandig, humos, schluffig				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Kies, mittelsandig, schluffig				sehr feucht			
	b) Schlackereste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 17 | **über NHN 1,58m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Feinsand, mittelsandig, humos				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Kies, mittelsandig, feinsandig, schluffig				feucht			
	b) Schlackereste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 18 | **über NHN 1,48m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Mittelsand, humos, schluffig				feucht			
	b) Keramik- und Ziegelreste, Schlackereste							
	c)	**d)**	**e)** braunschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, tonig, schwach humos				sehr feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 19 — **über NHN 3,01m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,40	**a)** Mittelsand, stark feinsandig				feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,90	**a)** Schluff, feinsandig, mittelsandig, humos				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** schwarzbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,40	**a)** Schluff, tonig				sehr feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** schwarzbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 20 — **über NHN 2,42m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,70	**a)** Feinsand, mittelsandig, kiesig				feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Mittelsand, feinsandig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 21 | **über NHN 1,55m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,90	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,90	**a)** Schluff, tonig, humos				sehr feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braungrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 22 **über NHN 1,64m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,70	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Schluff, tonig, humos				sehr feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braungrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 23 | **über NHN 1,64m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Schluff, tonig, humos				sehr feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braungrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 24 | **über NHN 1,72m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,90	**a)** Schluff, feinsandig, humos				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, tonig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

Nivellement

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & Co. KG INSTITUT FÜR BAUGRUND-ALTLASTEN-RÜCKBAU	Datum: 11.1.18 durch: Schuko./Röpk Instr.: Leica	Projekt: 17.5.540 Wismar, Schweriner Straße 17

Punkt Nr.	Ablesung			Höhe Sehlinie	Höhe in m über NHN	Wasser-stand in m unter GOK	Wasser-stand in m über NHN	Bemerkung
	Rück-blick	Zwischen-blick	Vorblick					
KRB 01					3,228	1,000	2,228	
KRB 02					3,204	1,100	2,104	
KRB 03					3,036	3,200	-0,164	
KRB 04					2,801	1,500	1,301	
KRB 05					2,858	0,900	1,958	
KRB 06					2,607	0,200	2,407	
KRB 07					2,871			
KRB 08					3,055	0,900	2,155	
KRB 09					2,866	1,500	1,366	
KRB 10					1,746	0,600	1,146	
KRB 11					1,646			
KRB 12					1,872	1,300	0,572	
KRB 13					1,854	1,200	0,654	
KRB 14					1,672	1,100	0,572	
KRB 15					1,428	0,900	0,528	
KRB 16					5,494			
KRB 17					1,561	1,400	0,161	
KRB 18					1,095	1,000	0,095	
KRB 19					2,035	1,000	1,035	
KRB 20					1,655	0,850	0,805	
KRB 21					1,916			
KRB 22					2,381			
KRB 23					0,889	0,800	0,089	
KRB 24					1,848	0,600	1,248	

Nivellement

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & Co. KG INSTITUT FÜR BAUGRUND-ALTLASTEN-RÜCKBAU	Datum: 11.1.18 durch: Schuko./Röpk Instr.: Leica	Projekt: 17.5.540 Wismar, Schweriner Straße 17

Punkt Nr.	Ablesung			Höhe Sehlinie	Höhe in m über NHN	Wasser-stand in m unter GOK	Wasser-stand in m über NHN	Bemerkung
	Rück-blick	Zwischen-blick	Vorblick					
KRB 25					1,648	0,650	0,998	
KRB 26					0,868	0,600	0,268	
KRB 27					1,449	0,600	0,849	
KRB 28					0,084	0,000	0,084	
KRB 29					0,144	0,000	0,144	
KRB 30					0,084	0,000	0,084	
KRB 31					0,081	0,000	0,081	
KRB 32					0,004	0,000	0,004	
KRB 33					0,174	0,000	0,174	
KRB 34					0,173	0,000	0,173	
KRB 35					0,049	0,000	0,049	
S 1					2,725			
S 2					2,609			
S 3					2,39			
S 4					3,209			
S 5					3,012			
S 6					2,883			
S 7					2,71			
S 8					1,472			
S 9					1,558			
S 10					2,02			
S 11					2,115			
S 12					2,175			
S 13					1,472			

Nivellement

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & Co. KG INSTITUT FÜR BAUGRUND-ALTLASTEN-RÜCKBAU	Datum: 11.1.18 durch: Schuko./Röpk Instr.: Leica	Projekt: 17.5.540 Wismar, Schweriner Straße 17

Punkt Nr.	Ablesung			Höhe Sehlinie	Höhe in m über NHN	Wasser-stand in m unter GOK	Wasser-stand in m über NHN	Bemerkung
	Rück-blick	Zwischen-blick	Vorblick					
S 14					1,312			
S 15					1,684			
S 16					1,573			
S 17					1,582			
S 18					1,481			
S 19					3,017			
S 20					2,425			
S 21					1,555			
S 22					1,647			
S 23					1,646			
S 24					1,726			

FOTODOKUMENTATION



Foto 1: Blick auf den Untersuchungsbereich.



Foto 2: Blickrichtung: Osten, auf den Untersuchungsbereich.

FOTODOKUMENTATION



Foto 3: Blick auf den Untersuchungsbereich. Blickrichtung: Nordwesten.



Foto 4: Blick auf den Untersuchungsbereich.

FOTODOKUMENTATION



Foto 5: Blick auf den Untersuchungsbereich.

FOTODOKUMENTATION

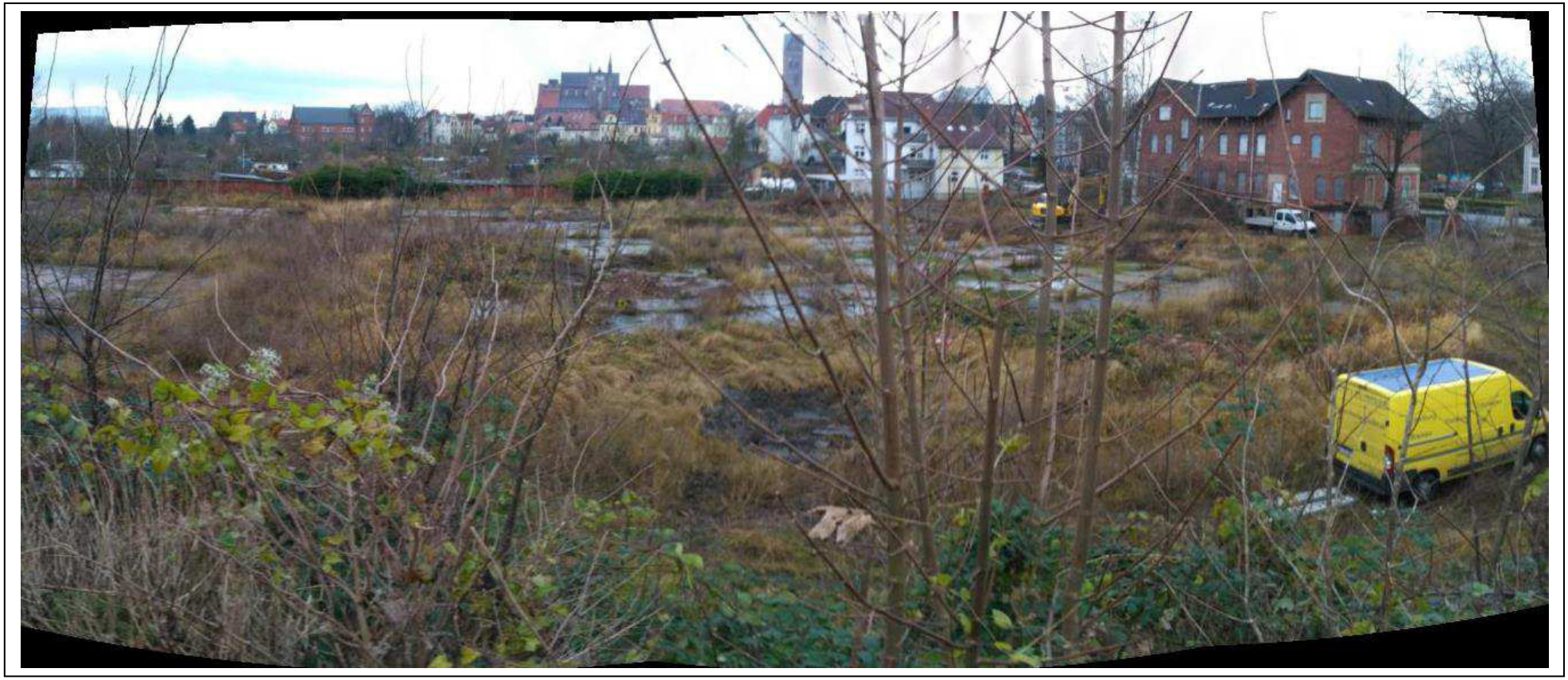


Foto 6: Panoramablick vom Gasometer. Blickrichtung: Norden.

FOTODOKUMENTATION



Foto 7: Panoramablick vom Gasometer. Blickrichtung: Süden.

FOTODOKUMENTATION



Foto 8: Baggerschurf (S).



Foto 9: Baggerschurf (S), zu sehen sind Fundament- und Mauerreste.

FOTODOKUMENTATION



Foto 10: Baggerschurf auf Betonplatte.



Foto 11: Baggerschurf.

FOTODOKUMENTATION



Foto 12: Baggerschurf.



Foto 13: Baggerschurf.

Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes

Schweriner Straße 17
Bürgermeister-Haupt-Straße

23970 Wismar

Auftraggeber :	HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg
Auftragnehmer :	KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH, Oldenburg
Projektleiter :	Krauß, Dipl.-Geol., Dipl.-Ing.
Projektnummer :	19.7.153
Datum :	01.03.2019

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	EINLEITUNG	1
1.1	Veranlassung	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	1
2.	DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN	2
2.1	Kleinrammbohrungen	2
2.2	Chemische Analysen	3
3.	UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE	4
3.1	Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse	4
3.2	Chemische Analysen des Bodens und des Grundwassers	7
3.3	Bewertung der Untersuchungsergebnisse	7
3.3.1	Bewertung der untersuchten Bodenproben	11
3.3.2	Bewertung der Schöpfprobe KRB 01	12
3.3.3	Bewertung der Eignung als Straßenunterbau	13
4.	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITERTEN VORGEHEN	13

1. EINLEITUNG

1.1 Veranlassung

Das Ingenieurbüro KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO. KG, Oldenburg, wurde am 16. Januar 2019 über das Planungsbüro peko gmbh, Schlossstraße 1, 66571 Eppelborn von der Firma HD Investitions und Verwaltungs GmbH, EsslingerStraße 4-10, 73779 Deizisau schriftlich beauftragt, weiterführende geotechnische Untersuchungen des Untergrundes im nordöstlichen Bereich der geplanten Baufläche (denkmalgeschütztes Haus) sowie an zwei Stellen im Bereich der Straßenkörper „Schweriner Straße" und „Bürgermeister-Haupt-Straße" in 23970 Wismar **(Anlage 1)** durchzuführen.

Der Anlass für die Durchführung dieser zusätzlichen Untersuchungen dient im Bereich der geplanten Baufläche der Überprüfung potentieller Bodenbelastungen durch Altlasten westlich des denkmalgeschützten Gebäudes sowie der Erfassung der Baugrundverhältnisse unterhalb der beiden Straßenköper vor dem Hintergrund einer (Neu)Überplanung der Straßenkörper.

Die aktuellen Untersuchungsergebnisse fließen in die derzeit laufende Projektplanung und sollen diese entsprechend absichern bzw. untermauern.

1.2 Lage und Abgrenzung der Untersuchungsbereiche

Nach Abstimmung mit unserem Auftraggeber gliedert sich die jetzt vorliegende, geotechnische Untersuchung in 3 räumlich, getrennte Bereiche:

- *westliche Grundstücksfläche vor dem denkmalgeschütztem Gebäude*
- *Straßenkörper „Schweriner Straße"*
- *Straßenkörper „Bürgermeister Haupt-Straße"*

Die Lage der untersuchten Flächen ist unter den **Anlagen 2ff**. ersichtlich.

2. DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

2.1. Kleinrammbohrungen

Die Erfassung der Untergrundverhältnisse gliederte sich in 2 Abschnitte. Zunächst wurde am 18.01.2019 die Altlastennachuntersuchung westlich des denkmalgeschützten Hauses durchgeführt. Dies betrifft die Kleinrammbohrungen KRB 01-KRB 04 (s.a. **Anlage 2**).

Nach Klärung und Abstimmung mit dem Auftraggeber sowie den für Verkehrsrecht zuständigen Wismarer Behörden erhielten wir am 16.01.2019 von der Stadt Wismar die Ausnahmeerlaubnis für die vorgesehenen Baugrunderkundungen der beiden Straßenbereiche *Schweriner Straße* (KRB 05-KRB 07) und *Bürgermeister-Haupt-Straße (*KRB 08- KRB 10*)*.
In der Zeit vom 12.02.2019-13.02.2019 erfolgte dann die Umsetzung der Maßnahme. Dabei wurden je Straßenbereich 3 Kleinrammbohrungen KRB 05 – KRB 10 nach DIN EN ISO 22475-1, Ø 36-80mm) bis in eine maximal Tiefe von 5,00m unter OK-Straße niedergebracht. Vor Ausführung der Bohrungen musste die örtlich vorhandene Schwarzdecke aufgestemmt werden.

Da es sich bei der vorliegenden Untersuchung um eine *grundsätzliche* Begutachtung des Untergrundes handelt, wurden die Bohransatzpunkte lediglich lagemäßig eingemessen. Die Lage der Bohransatzpunkte ergibt sich gemäß **Anlage 2.ff**.

Die Koordination und fachtechnische Begleitung der Geländearbeiten erfolgte durch unser Büro. Auf der Grundlage der vorliegenden Schichtenverzeichnisse und nach Ansprache der entnommenen, gestörten Bodeneinzelproben sowie nach Auswertung der bodenmechanischen Laborversuche, wurden die aktuellen Ergebnisse unserer Erkundungen höhengerecht als Bodenprofil aufgetragen und liegen diesem Bericht als Bohrprofile gemäß DIN 4023 unter **Anlage 4** bei.

Die Probenahme aus den verschiedenen Horizonten erfolgte gemäß DIN EN ISO 22475, d.h. je Meter bzw. Schichtwechsel wurden insgesamt 51 gestörte Bodeneinzelproben (**Anlage 4ff**.) entnommen. Die in Braunglasschraubdeckelgläsern entnommenen Bodeneinzelproben erhielten jeweils die Bezeichnung der Kleinrammbohrung (z.B. „KRB 1-1") und der Entnahmetiefe(z.B. „0,0m-0,3m"). Die Probenbezeichnungen und Entnahmetiefen sind jeweils links neben den Bohrprofilen (**Anlage 4ff**.) dokumentiert.

2.2 Chemische Laboranalysen

Die vorliegenden Analysenergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Altlastennachuntersuchung im westlichen Bereich des denkmalgeschützten Hauses. Altlastenrelevante Verdachtsbereiche aus den geotechnischen Untersuchungen im Bereich der beiden Straßenkörper wurden nicht festgestellt, weshalb eine chemische Analyse nicht notwendig wurde. Die unter **Anlage 3** beigefügte Detailanalytik bezieht sich somit nur auf die westliche Fläche vor dem denkmalgeschützten Haus (**Anlage 2**).

Aus den abgeteuften Kleinrammbohrungen wurden repräsentative Bodeneinzelproben sowie eine Schichtenwasserprobe (als *Schöpfprobe*) aus dem offenen Bohrloch der Kleinrammbohrung KRB 3 entnommen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden, umfangreichen Untersuchungsergebnisse aus den Voruntersuchungen, konzentrierte sich auch die Parameterauswahl auf die bereits bekannten Parameter PAK, BTXE, LHKW und Kohlenwasserstoffe.

Die Analysen (Prüfbericht-Nr..22011986) erfolgten im akkreditierten Labor Dr. Döring, Bremen, nach den angegebenen Standardverfahren. Die Analysenbefunde sind diesem Gutachten gemäß **Anlage 3** zu entnehmen.

3. UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

3.1 Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse

Durch die vorliegende, aktuelle geotechnische Nachuntersuchung wurden die bisherigen Erkenntnisse bestätigt. Nachstehend werden die angetroffenen Untergrundverhältnisse, getrennt nach den beiden Untersuchungsbereichen, tabellarisch aufgeführt.

Nach den Aufschlussergebnissen der Kleinrammbohrungen KRB 01 bis KRB 04 ergibt sich für den westlichen Bereich vor dem denkmalgeschützten Haus bis zu einer Tiefe von 5 m unter Gelände folgender vereinfachter Aufbau:

***Tabelle 1**: Vereinfachter Untergrundaufbau der anstehenden Böden*

Vereinfachter Untergrundaufbau		
Schichtober- bis – unterkante	**Zusammensetzung**	**Bodengruppe**
0,00 – ca. 3,00 m unter GOK	**inhomogene, anthropogene Auffüllungen:** gemischtkörnige Sande, schwach schluffig bis schluffig, schwach kiesig bis kiesig, schwach humos bis humos, Schluff, tonig, sandig, schwach humos - humos, kiesig, *Ziegelreste, Betonreste, Fundamentreste, Holzreste, Keramikreste, Splitt, Schlackereste, Schotterreste, Mutterbodenreste,* locker – sehr dicht gelagert / weiche – halbfeste Konsistenz	A
1,50 – 5,00 m unter GOK	**Beckenablagerungen und Geschiebemergel:** Schluff bis Ton, schwach feinsandig bis stark feinsandig, z.T. schwach humos, schwach kiesig, kalkhaltig, weiche – halbfeste Konsistenz	UL-TL, SU*-ST*

Nach den Aufschlussergebnissen der durchgeführten Kleinrammbohrungen KRB 05 bis KRB 10 bis zu Tiefe von 5 m unter OK Straßendecke, ergibt sich gemäß **Tabelle 2** der nachstehende, vereinfachte Aufbau:

***Tabelle 2**: Vereinfachter Untergrundaufbau der anstehenden Böden*

Vereinfachter Untergrundaufbau Straßenkörper		
Schichtober- bis – unterkante	**Zusammensetzung**	**Bodengruppe**
0,00 – ca. 3,00 m unter GOK	<u>inhomogene, anthropogene Auffüllungen:</u> gemischtkörnige Sande, schwach schluffig schwach kiesig, *Ziegelreste, Betonreste, Schotterreste* mitteldicht – dicht gelagert	A
ab 1,20 – 5,00 m unter GOK	<u>Beckenablagerungen:</u> Schluff bis Ton, schwach feinsandig bis stark feinsandig, z.T. schwach humos, schwach kiesig, weiche – halbfeste Konsistenz	UL-TL, SU*-ST*

Aus den beiden Tabellen 1 und 2 lässt sich ableiten, dass der erfasste Untergrund im Wesentlichen aus zwei geologischen Einheiten besteht. Einer oberflächennahen Auffülle (verschiedenkörnige Sande) sowie der darunter liegenden Beckenablagerung (Schluff oder Ton). Beide Schichten sind weitflächig ausgebildet und können somit als charakteristisch für die untersuchten Flächen angesehen werden.

Auch die *aktuellen* Erkundungsergebnisse belegen, dass es in den obersten 3m zur Ausbildung eines geringmächtigen, sehr unterschiedlich wasserführenden Stau- bzw. Schichtenwasserleiters kommt. In Abhängigkeit der Oberkante des wasserstauenden Beckenschluffs/-tons staut sich in Tiefen zwischen 1,30m unter OK Straße (KRB 10) und 2,30 m unter GOK niederschlagsabhängiges Stau- bzw. Schichtenwasser auf.

Die zum Zeitpunkt der Geländearbeiten lokal sehr stark schwankenden Wasserstände sind in den Bohrprofilen der **Anlage 4ff**. entsprechend dargestellt. Eine definierte Fließrichtung ist nach Auswertung der vorliegenden Daten nicht ableitbar.

Da der oberflächennahe Grundwassergeringleiter in dem jetzt untersuchten Bereich (nordöstliche Grundstücksecke) um den Bohransatzpunkt KRB 01 mit 57,977 mg/kg ΣPAK die höchsten PAK-Belastungen im Boden aufweist, besteht für diesen Wasserhorizont ein nachgewiesenes Gefährdungspotential. Dies wurde indirekt auch durch den mit 1.510 µg/l sehr hohen ΣPAK-Wasserwert bestätigt.

3.2 Chemische Analysen des Bodens und des Grundwassers

Zwecks Erkundung und analytischer Absicherung potentieller Schadstoffgehalte wurden 10 Bodeneinzel- und Schöpfwasserproben aus verschiedenen Zonen gemäß der in **Anlage 2ff.** angegebenen Entnahmestellen entnommen und chemisch untersucht.

Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchungen, wurde die chemische Analytik auf die unter Kap. 2.2 benannten Parameter konzentriert.

Die Ergebnisse der durchgeführten Analysen zeigt **Anlage 3ff.**

Eine Bewertung anhand von Prüf- und Maßnahmenschwellenwerten der LAWA sowie anhand von Prüfwerten gemäß BBodSchV (Bundesboden-Schutzverordnung) erfolgt im nachfolgenden Kapitel 3.3.

3.3 Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Als Grundlage für die Bewertung der ermittelten Schadstoffkonzentrationen können bundesländerübergreifende sowie landesspezifische Beurteilungshilfen herangezogen werden. In der Praxis werden derzeit in der Bundesrepublik Deutschland neben den Prüfwerten der BBodSchV vorzugsweise die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der „LAWA-Liste" angewendet („Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden", Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Stuttgart 1994), da in der BBodSchV bislang nur für einige wenige Schadstoffe Prüfwerte verankert wurden. Die LAWA-Liste enthält sowohl Orientierungswerte für die Bewertung des Schutzgutes Grundwasser als auch des Schutzgutes Boden.

Ergänzend dazu werden für eine abfallrechtliche Bewertung von Böden die von der LAGA vorgeschlagenen Orientierungswerte (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, 11/2003) angewendet.

Die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA sowie der BBodSchV für die Bewertung des Bodens (Kontaktpfad „Boden – Mensch" und „Boden – Grundwasser") sind in der nachfolgenden **Tabelle 3** dokumentiert:

Tabelle 3: Schwellenwerte gem. Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) und Bundes-Bodenschutzgesetz-Verordnung

SCHWELLENWERTE FÜR BÖDEN				
alle Angaben in mg/kg TS				
	LAWA		**BBodSchV**	
	Pfad Boden – Grundwasser		*Kontaktpfad Boden – Mensch*	
Parameter	**Prüfwert**	**Maßnahmen-wert**	**Prüfwert Gewerbe**	**Prüfwert Wohnen**
Arsen	-	-	140	50
Blei	-	-	2000	400
Cadmium	-	-	60	20
Cyanide	-	-	100	50
Chrom	-	-	1000	400
Nickel	-		900	140
Quecksilber	-	-	80	20
Aldrin	-	-	-	4
∑ PAK	2 – 10	10 – 100	-	-
Benzo(a)pyren	-	-	5	1
Naphthalin	1 – 2	5	-	-
DDT	40	80	-	80
Hexachlorbenzol	4	8	200	8
Hexachlorcyclohexan (HCH-Gemisch)	5	10	400	10
Pentachlorphenol	50	100	250	100
Polychlorierte Biphenyle (6 PCB)	0,1 – 1,0	1 – 10	40	0,8
Kohlenwasserstoffe (außer Aromaten)	300 – 1000	1000 - 5000	-	-
∑ BTXE	2 – 10	10 – 30	-	-
∑ LHKW	1 – 5	5 - 25	-	-
Eine Unterschreitung aller Prüfwerte bedeutet, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist.				

Die aufgeführten Prüf- bzw. Maßnahmenschwellenwerte sind als Orientierungswerte zu verstehen. Die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse bzw. des sich daraus ergebenden Gefährdungspotentials ist in jedem Fall als Einzelfallentscheidung vorzunehmen, wobei die genannten Orientierungswerte einen möglichen Bewertungsrahmen vorgeben.

Abfalltechnische Bewertung gemäß LAGA:

Unabhängig von einer Beurteilung gem. der genannten Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte ist die abfallrechtliche Einstufung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (im vorliegenden Fall ein möglicher Bodenaushub) durch die Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu sehen. In Abhängigkeit vom Schadstoffgehalt wird das Material darin in sogenannte Zuordnungs (Z)-Wertklassen der Kategorien Z 0 (sehr sensibel) bis Z 2 (weniger sensibel) eingestuft. Die Verwendungskriterien können wie folgt festgelegt werden:

Z 0-Werte:
Dieses Konzentrationsniveau kann als natürlicher „Background" bzw. als ubiquitär anzusetzende Hintergrundbelastung angesehen werden. Zu verwertendes Material kann bis zu diesen Schadstoffkonzentrationen grundsätzlich ohne besondere Auflagen frei eingebaut werden, wobei allerdings in der Regel auf den Einbau des Materials in sensiblen Bereichen wie Kinderspielplätzen, Kleingärten oder auch Schulhöfen verzichtet werden soll.

Z 1.1-Werte:
Böden, die Schadstoffbelastungen unterhalb dieser Werte aufweisen, können unter Einhaltung bestimmter Nutzungseinschränkungen offen und ohne Einschränkungen wieder eingebaut werden. Nicht eingebaut werden darf dieses Material in Natur- und Wasserschutzgebieten, besonderen Vorranggebieten und natürlich auf den sensiblen Flächen, die im Übrigen auch einen Einbau von Z-0-Material ausschließen.

Z 1.2-Werte:

Böden mit Gehalten unterhalb dieser Werte (Belastungskategorie Z 1.2) dürfen ebenfalls wieder eingebaut werden, wobei dies aber an zusätzliche Bedingungen geknüpft ist. Voraussetzungen sind:

- Einbau nur auf hydrogeologisch günstigen, also z.B. grundwasserfernen Standorten (vorab evtl. wasserrechtliche Genehmigung erforderlich)
- Einbau nur mit einem Erosionsschutz (z.B. Abdeckung, Bewuchs)
- Einbau nur auf Flächen, die eine Vorbelastung von mind. Z 1.1 aufweisen, um keine zusätzlichen schwach belasteten Flächen zu schaffen (Verschlechterungsverbot)

Z 2-Werte:

Mineralische Reststoffe mit Belastungen bis zu diesen Belastungswerten dürfen nur unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu zählen gebundene oder ungebundene Tragschichten unter befestigten Straßen oder Verkehrsflächen sowie Lärmschutzwälle und ähnliche Bauwerke. Hier darf Z 2-Material eingebaut werden, sofern der Standort industriell und gewerblich genutzt wird.

Die Z 2-Zuordnungswerte stellen die Obergrenze für den Einbau von Reststoffen mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar, durch die der Transport von Schadstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden soll.

3.3.1 Bewertung der untersuchten Bodenproben

Generell kann zunächst festgehalten werden, dass durch die aktuellen Untersuchungen das bisher bekannte Schadensbild im Untergrund bestätigt wurde. Zusätzliche, weitere, großflächige Bodenkontaminationen wurden durch die aktuellen Untersuchungen nicht angetroffen.

Die Altlastennachuntersuchung bezog sich lediglich auf die bis dato noch nicht untersuchte Restfläche westlich des denkmalgeschützten Gebäudes (**Anlage 2**).

Die aktuellen, chemischen Analysenergebnisse (**Anlage 3 ff.**) weisen lediglich in zwei Kleinrammbohrungen (KRB 01, Probe 1.4, Tiefenintervall: 1,0m-2,0m, ΣPAK: 49,67 mg/kg) und KRB der darunter liegenden Bodenprobe KRB 01, Probe 1.5, Tiefenintervall: 2,2m-2,4m ΣPAK: 57,97 mg/kg) erhöhte PAK-Summengehalte auf. Der PAK-Gehalt der unmittelbar darunter folgenden Bodenprobe KRB 01-1.6 ist mit 0,083 mg/kg als sehr gering einzustufen und kann vernachlässigt werden.

Offenbar erfolgte hier lokal ein Austrag über das jahreszeitlich schwankende Stauwasser. Eine abschließende Eingrenzung der Bodenbelastung erfolgte in diesem Bereich bis dato nicht. Dies sollte später im Zuge der ohnehin notwendigen Gründungsarbeiten erfolgen.

Die in der Kleinrammbohrung KRB 03, Probe 3.5, Tiefenintervall: 2,2m-2,5m, ΣPAK: 29,40 mg/kg) stellt den zweiten Punkt mit einer PAK-Bodenverunreinigung dar. Auch hier korrespondiert der höchste PAK-Summenwert mit dem nachgewiesenen Stauwasserstand (vgl. a. Bohrprofil KRB 03, **Anlage 4**). Der PAK-Gehalt der unmittelbar darunter folgenden Bodenprobe KRB 03-3.6 ist mit 8,057 mg/kg als sehr gering einzustufen und kann vernachlässigt werden.

Die Schadstoffgehalte der übrigen Schadstoffparameter BTXE, LHKW und Kohlenwasserstoffe liegen im Boden in einem geringen, d.h. tolerierbaren Niveau. Hieraus resultieren daher keine relevanten Sanierungsmaßnahmen.

Die aus den Aufschlüssen der beiden Straßenkörper-Untersuchungen entnommenen Bodenproben wurden gesichtet und organoleptisch angesprochen. Dabei konnten keine Auffälligkeiten (z.B. Farbe, Geruch), die auf eine altlastenbedingte Verunreinigung hindeuten, festgestellt werden.

3.3.2 Bewertung der Schöpfprobe KRB 01

Die aus dem offenen Bohrloch der Kleinrammbohrung KRB 01 entnommene Schöpfwasserprobe weist 1.510 µg/l ΣPAK sowie 4.600 µg/l KW sehr hohe Schadstoffgehalte auf. Diese resultierenden offenbar aus der langjährig im Boden befindlichen PAK/MKW-Bodenverunreinigung.

Man erkennt ferner, dass die BTXE-und LHKW-Summengehalte insgesamt vernachlässigt werden können. Dieses Schadstoffbild bestätigt indirekt, dass es sich primär um einen PAK/KW-Schaden oberhalb der bindigen Beckenablagerungen handelt.

Da es sich hierbei jedoch um einen einzelnen Messwert aus einem offenen Bohrloch handelt, sollte dieser Befund nicht als repräsentativ für das gesamte Stauwasser angesehen werden.

Die bisherigen Untersuchungsergebnisse der gesamten Baufläche zeigen für das Stauwasser ein vergleichbares Bild. Da lokal massive Stauwasserbelastungen bekannt und bereits im Sanierungskonzept berücksichtigt wurden, sollte auch in diesem Bereich um KRB 01 (der grob im Bereich der nordöstlichen Grenze der ohnehin schon bekannten PAK-/MKW-Bodenbelastung liegt) als lokale Quellensanierung durch Aushub dauerhaft saniert werden. Danach ist davon auszugehen, dass auch eine zukünftige Stauwassergefährdung dadurch indirekt saniert ist.

3.3.3 Bewertung der Eignung als Straßenunterbau

Der in der RStO 12 Regelaufbau (Frosteinwirkungszone II, Frostempfindlichkeitsklasse F3) geforderte Aufbau wurde erreicht. Angetroffen wurde nach Auswertung der vorliegenden Daten eine 0,2 m-0,25 m mächtige Tragschicht mit einer darunter befindlichen ca. 0,45 m mächtigen Frostschutzschicht. Dies entspricht einem Bodenaufbau der *Belastungsklasse Bk 3,2*.

Der vorgefundene Aufbau kann somit als *nutzbar* angesehen werden.

4. EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VORGEHEN

Die vorliegende, geotechnische Nachuntersuchung beschreibt die Ergebnisse der Altlastennachuntersuchung im Bereich der westlichen Fläche vor dem denkmalgeschützten Haus (Schweriner Straße) sowie der Baugrundaufschlüsse im Straßenkörper der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße.

Die aktuelle Altlastennacherkundung weist an 2 Stellen erhöhte PAK-Gehalte im Boden aus. Die gemessenen Schadstoffgehalte liegen jedoch unterhalb der vorgeschlagenen Sanierungszielwerte. Dies bedeutet, dass nach Auswertung der jetzt vorliegenden Befunde keine Sanierung erforderlich ist. Da jedoch die Gehalte an MKW und PAK einer aus dem aktuellen Untersuchungsbereich aus dem offenen Bohrloch entnommenen *Schöpf-Stauwasserprobe* massive PAK- und MKW-Konzentrationen aufweisen, wird empfohlen, diesen Bereich im Zuge der Gesamtsanierung in Form einer lokalen Quellensanierung durch Austausch der belasteten Bodenbereiche zu sanieren.

Die am stärksten verunreinigte Kleinrammbohrung KRB 01 liegt am nordöstlichen Rand der bereits bekannten Hauptbodenbelastung, die im Zuge der Grundstücksrevitalisierung saniert wird. Es wird vorgeschlagen, diesen Bereich (mit) zu sanieren. Dadurch würde durch die Quellensanierung des Bodens auch eine zukünftige Stauwassergefährdung stark minimiert werden.

Hinweise auf potentielle Bodenbelastungen im Bereich der beiden untersuchten Straßenkörper wurden nicht angetroffen.

Sämtliche Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen basieren auf dem in diesem Gutachten beschriebenen Erkundungsrahmen und den hierbei gewonnenen Ergebnissen.

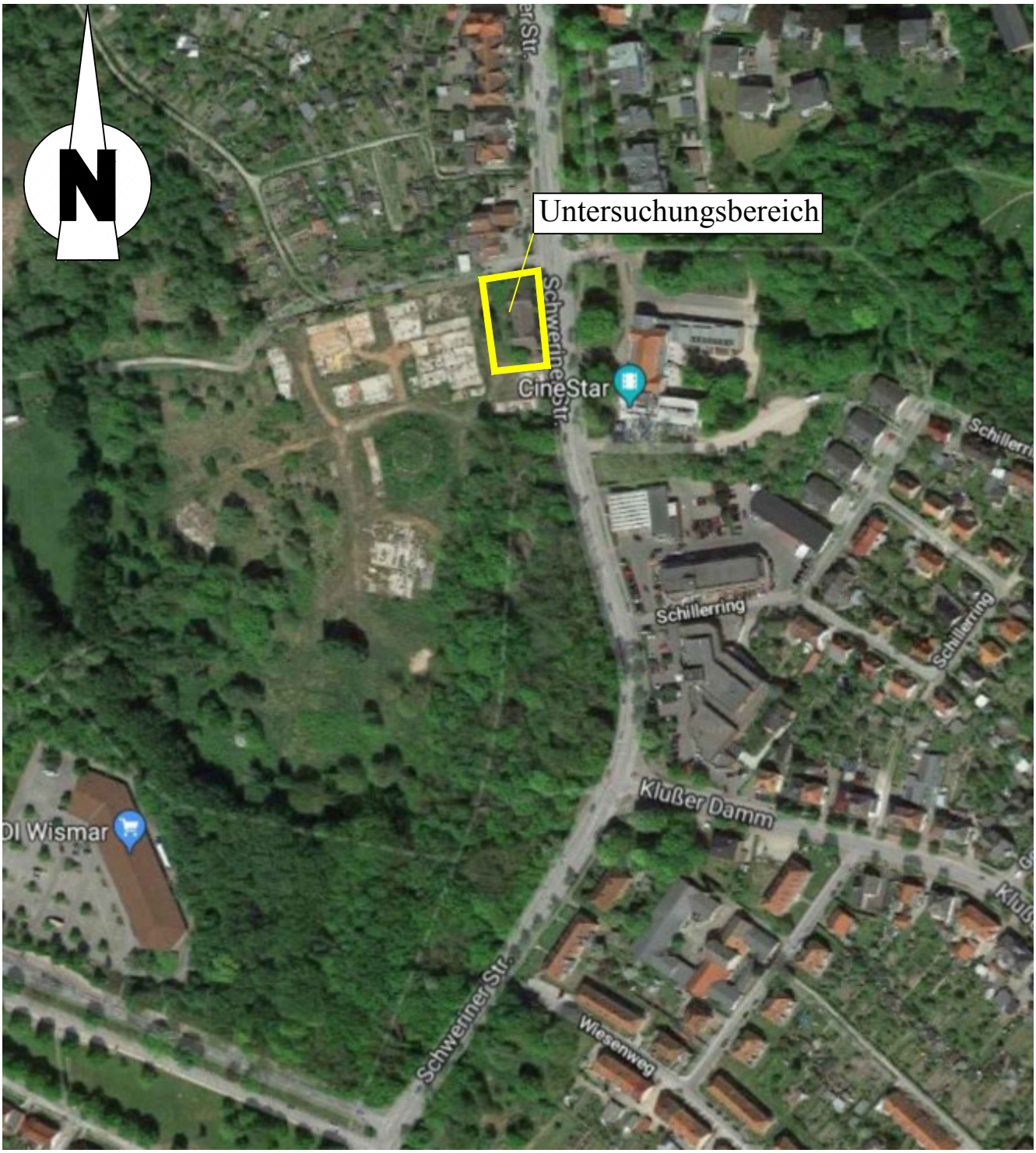
Für diesen Bericht nehmen wir Urheberrecht in Anspruch. Eine Vervielfältigung ist nur in vollständiger Form gestattet. Eine Weitergabe, außer an diejenigen Personen und Behörden, die an der Durchführung des Projektes beteiligt sind, ist nur mit Zustimmung unseres Büros zulässig.

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG
Oldenburg, 01.03.2019

i. V.
K r a u ß, Dipl.-Ing., Dipl.-Geol.
-Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Altlasten-

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Übersichtsplan
Anlage 2:	Lageplan Bohrungen Gebäude
Anlage 2.1:	Lageplan Schweriner Straße
Anlage 2.2:	Lageplan Bürgermeister-Haupt-Straße
Anlage 3:	Ergebnisse Bodenproben
Anlage 3.1:	Ergebnis Stauwasserprobe
Anlage 4:	Schichtenverzeichnisse und Bohrprofile
Anlage 5:	Fotodokumentation

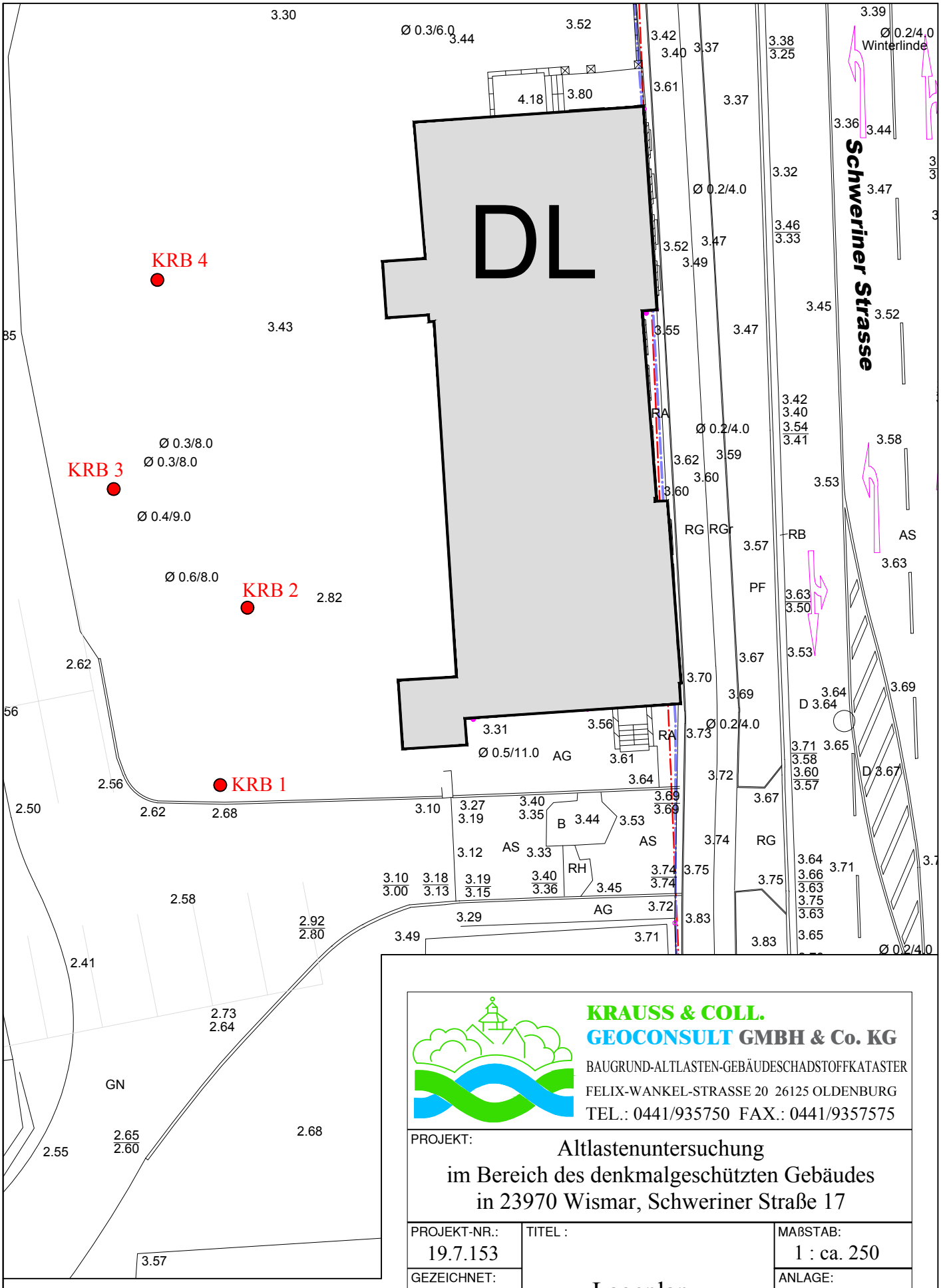


KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
Altlastenuntersuchung
im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes
in 23970 Wismar, Schweriner Straße 17

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
19.7.153		ohne
GEZEICHNET: Bolles	Übersichtsplan	ANLAGE: 1
DATUM: Feb. 2019		

AUFTRAGGEBER:
Peko GmbH



Legende

KRB ... Kleinrammbohrung

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

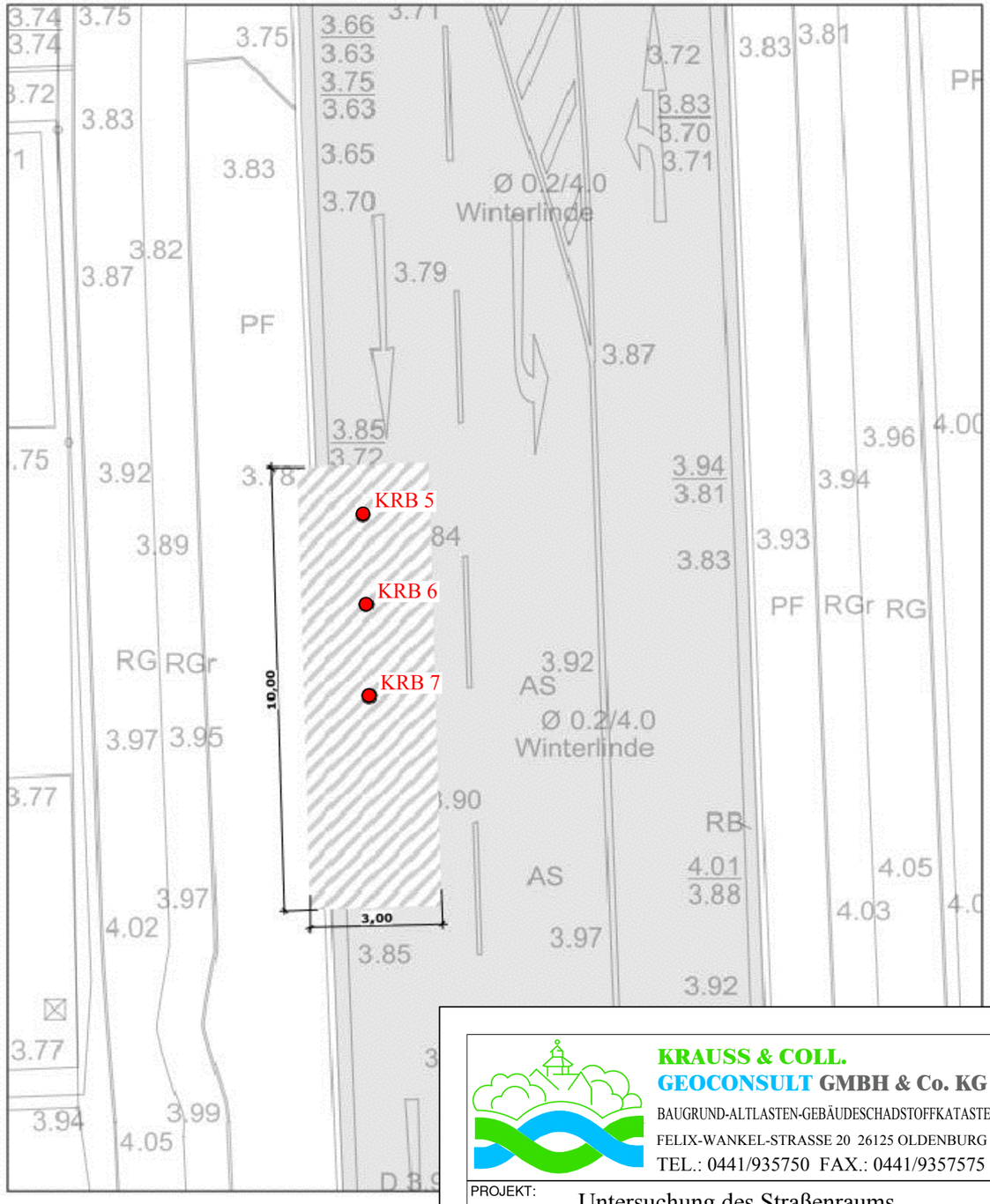
PROJEKT:
Altlastenuntersuchung
im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes
in 23970 Wismar, Schweriner Straße 17

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
19.7.153	Lageplan	1 : ca. 250
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2
DATUM: Feb. 2019		

AUFTRAGGEBER: Peko GmbH



o. M.



M 1:125

Legende

KRB ... Kleinrammbohrung

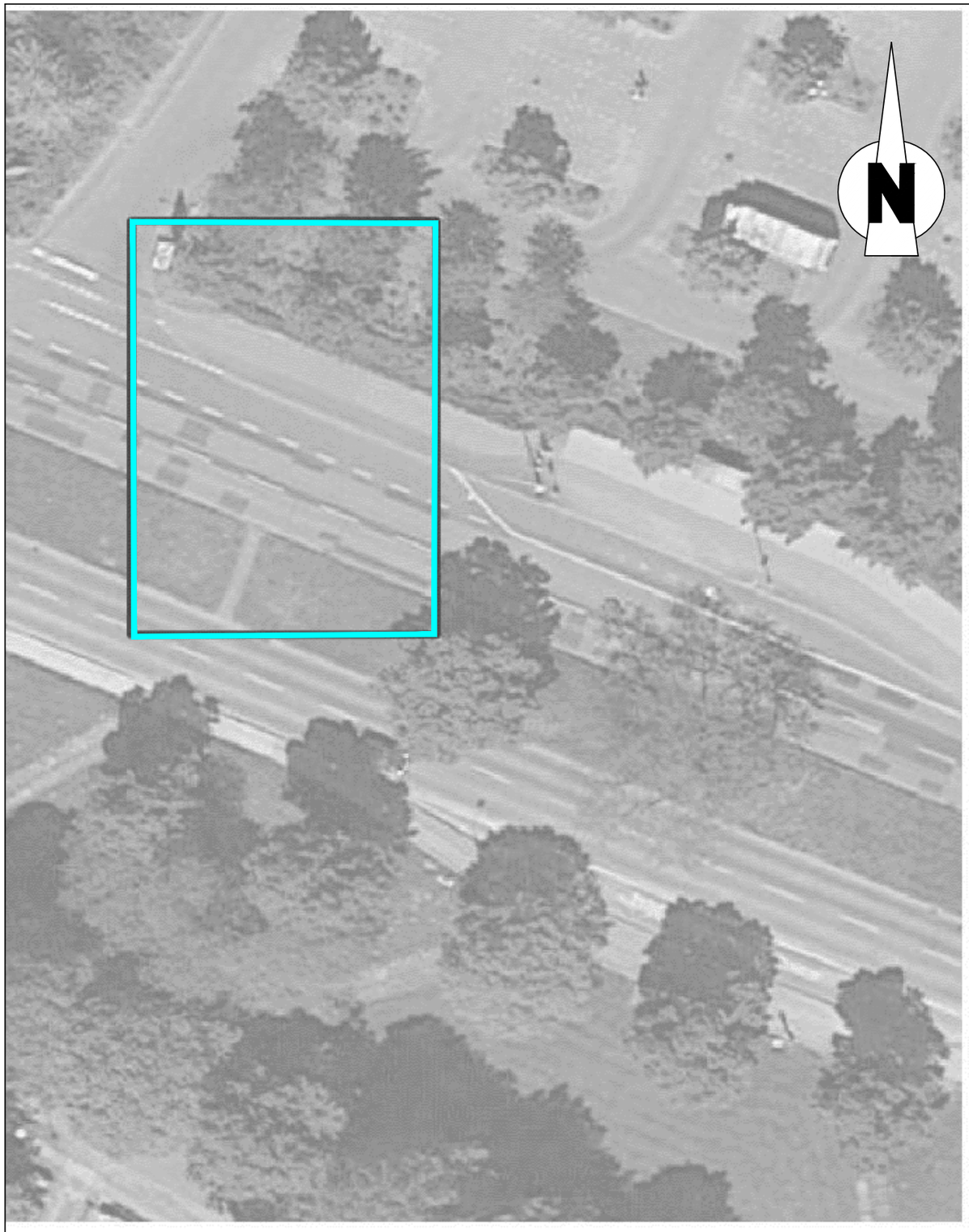
Untersuchungsbereich

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

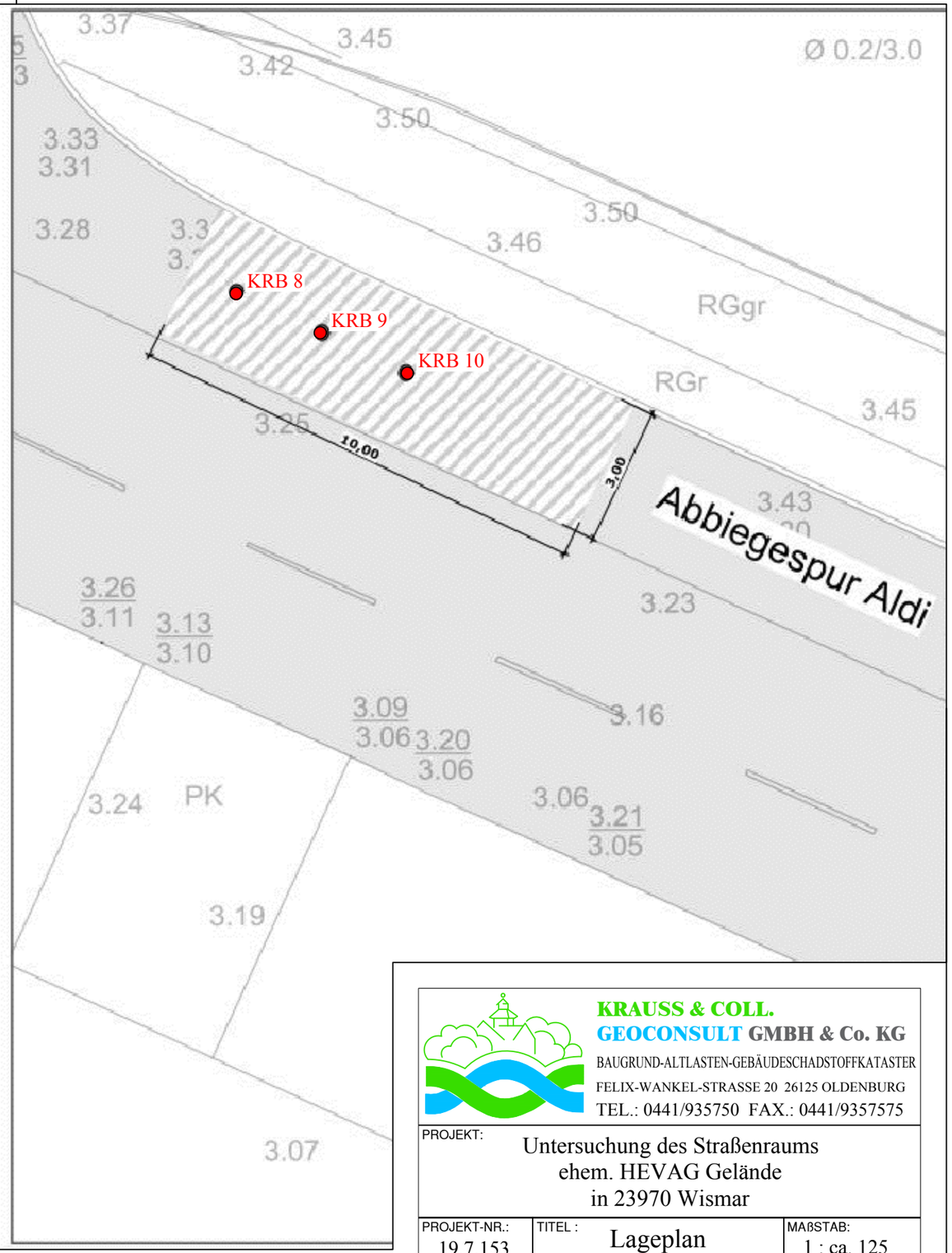
PROJEKT:
Untersuchung des Straßenraums
ehem. HEVAG Gelände
in 23970 Wismar

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
19.7.153	Lageplan Beprobung Schweriner Straße	1 : ca. 125
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.1
DATUM: Feb. 2019		

AUFTRAGGEBER:
Peko GmbH



M.



Legende

KRB ... Kleinrammbohrung

Untersuchungsbereich

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
Untersuchung des Straßenraums
ehem. HEVAG Gelände
in 23970 Wismar

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
19.7.153	Lageplan Beprobung Bürgermeister-Haupt-Straße	1 : ca. 125
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.2
DATUM: Feb. 2019		

AUFTRAGGEBER:
Peko GmbH

Anlage 3

DR. DÖRING GmbH
LABORATORIEN

Laboratorien Dr. Döring Haferwende 12 28357 Bremen

Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co. KG
Felix - Wankel - Straße 20

26125 OLDENBURG

30. Januar 2019

PRÜFBERICHT 22011986

Auftragsnr. Auftraggeber:	19.7.153 (MK)
Projektbezeichnung:	-
Probenahme:	durch Auftraggeber am 18.01.2019
Probentransport:	durch Auftraggeber am 22.01.2019
Probeneingang:	22.01.2019
Prüfzeitraum:	22.01.2019 - 30.01.2019
Probennummer:	13489 - 13499 / 19
Probenmaterial:	Boden, Wasser
Verpackung:	Braunglas (0,05 L)
Bemerkungen:	-
Sonstiges:	Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Laboratorien Dr. Döring GmbH.
Analysenbefunde:	Seite 2 - 7

Messverfahren:

Trockenmasse	DIN EN 14346: 2007-03
PAK	DIN ISO 18287: 2006-05
BTEX	DIN 38407-9 (F9): 1991-05
LHKW	DIN EN ISO 10301 (F4): 1997-08
Kohlenwasserstoffe (GC;F)	DIN EN 14039: 2005-01
PAK (E)	DIN 38407-F 39: 2011-09
Kohlenwasserstoffe (GC;W)	DIN EN ISO 9377-2 (H53): 2001-07

Qualitätskontrolle:

Dr. Jens Krause
(stellv. Laborleiter)

Dr. Joachim Döring
(Geschäftsführer)

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer		13489	13490	13491
Probenbezeichnung		**KRB 1.4**	**KRB 1.5**	**KRB 1.6**
Entnahmetiefe		1-2 m	2-2,4 m	2,4-3 m
Dimension		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Trockenmasse [%]		77,9	76,8	70,9
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{22}		31	41	< 5
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{40}		110	120	6
Naphthalin		0,998	1,99	0,003
Acenaphthylen		0,685	1,17	0,001
Acenaphthen		0,172	0,370	< 0,001
Fluoren		0,905	1,66	0,002
Phenanthren		6,60	10,1	0,010
Anthracen		2,14	2,74	0,002
Fluoranthen		9,23	10,2	0,009
Pyren		7,53	7,92	0,007
Benzo(a)anthracen		3,58	3,72	0,004
Chrysen		2,76	2,69	0,003
Benzo(b)fluoranthen		4,96	5,34	0,004
Benzo(k)fluoranthen		1,40	1,50	0,001
Benzo(a)pyren		3,55	3,66	0,003
Indeno(1,2,3-cd)pyren		2,34	2,32	0,002
Dibenzo(a,h)anthracen		0,341	0,327	< 0,001
Benzo(g,h,i)perylen		2,48	2,27	0,002
Summe PAK (EPA)		**49,671**	**57,977**	**0,053**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer		13489	13490	13491
Probenbezeichnung		**KRB 1.4**	**KRB 1.5**	**KRB 1.6**
Entnahmetiefe		1-2 m	2-2,4 m	2,4-3 m
Dimension		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Benzol		0,02	0,05	< 0,01
Toluol		< 0,01	0,01	< 0,01
Ethylbenzol		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Xylole		< 0,01	0,02	< 0,01
Trimethylbenzole		< 0,01	0,06	< 0,01
Summe BTEX		**0,02**	**0,14**	**n.n.**
Vinylchlorid		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethen		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dichlormethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-trans-Dichlorethen		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-cis-Dichlorethen		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlormethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,1-Trichlorethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Chloroform		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-Dichlorethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Trichlorethen		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibrommethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Bromdichlormethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlorethen		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,2-Trichlorethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibromchlormethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tribrommethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Summe LHKW		**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer	13492	13493	13494	13495
Probenbezeichnung	**KRB 2.6**	**KRB 3.5**	**KRB 3.6**	**KRB 3.7**
Entnahmetiefe	2,1-3 m	2-2,5 m	2,5-3 m	3-4 m
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Trockenmasse [%]	57,8	67,2	83,1	77,6
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{22}	6	65	8	< 5
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{40}	48	93	45	25
Naphthalin	0,003	26,4	4,88	0,785
Acenaphthylen	0,003	0,008	0,025	0,012
Acenaphthen	< 0,001	1,83	1,02	0,372
Fluoren	0,006	0,741	0,837	0,124
Phenanthren	0,027	0,214	1,03	0,081
Anthracen	0,007	0,022	0,146	0,011
Fluoranthen	0,050	0,043	0,081	0,021
Pyren	0,057	0,037	0,037	0,014
Benzo(a)anthracen	0,031	0,013	< 0,001	0,004
Chrysen	0,028	0,013	< 0,001	0,004
Benzo(b)fluoranthen	0,073	0,025	0,001	0,005
Benzo(k)fluoranthen	0,023	0,011	< 0,001	0,002
Benzo(a)pyren	0,044	0,017	< 0,001	0,003
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,040	0,015	< 0,001	0,002
Dibenzo(a,h)anthracen	0,006	0,002	< 0,001	< 0,001
Benzo(g,h,i)perylen	0,044	0,016	< 0,001	0,003
Summe PAK (EPA)	**0,442**	**29,407**	**8,057**	**1,443**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer	13492	13493	13494	13495
Probenbezeichnung	**KRB 2.6**	**KRB 3.5**	**KRB 3.6**	**KRB 3.7**
Entnahmetiefe	2,1-3 m	2-2,5 m	2,5-3 m	3-4 m
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Benzol	< 0,01	0,57	0,19	0,04
Toluol	< 0,01	< 0,01	0,01	< 0,01
Ethylbenzol	< 0,01	0,17	< 0,01	< 0,01
Xylole	< 0,01	1,03	0,38	0,01
Trimethylbenzole	< 0,01	0,15	0,02	0,01
Summe BTEX	**n.n.**	**1,92**	**0,60**	**0,06**
Vinylchlorid	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-trans-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-cis-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,1-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Chloroform	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Trichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Bromdichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,2-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibromchlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tribrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Summe LHKW	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer	13496	13497	13498	13499
Probenbezeichnung	**KRB 4.4**	**KRB 4.5**	**KRB 4.6**	**GW**
Entnahmetiefe	2-3 m	3-4 m	4-5 m	
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[µg/L]
Trockenmasse [%]	80,0	76,1	72,7	
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{22}	< 5	10	< 5	3.700
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{40}	< 5	17	8	4.600
Naphthalin	0,467	2,07	2,41	1.410
Acenaphthylen	< 0,001	0,007	0,006	1,2
Acenaphthen	0,020	1,60	0,049	50,1
Fluoren	0,002	0,642	0,025	29,0
Phenanthren	0,002	0,041	0,020	15,2
Anthracen	< 0,001	0,004	0,002	1,7
Fluoranthen	0,003	0,007	0,002	1,59
Pyren	0,002	0,007	0,002	0,92
Benzo(a)anthracen	0,004	0,004	< 0,001	0,18
Chrysen	0,004	0,004	< 0,001	0,17
Benzo(b)fluoranthen	0,005	0,007	0,002	0,26
Benzo(k)fluoranthen	0,002	0,002	< 0,001	0,08
Benzo(a)pyren	0,003	0,004	< 0,001	0,19
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,002	0,003	< 0,001	0,13
Dibenzo(a,h)anthracen	< 0,001	< 0,001	< 0,001	0,01
Benzo(g,h,i)perylen	0,001	0,004	< 0,001	0,15
Summe PAK (EPA)	**0,517**	**4,406**	**2,518**	**1.510,88**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer	13496	13497	13498	13499
Probenbezeichnung	**KRB 4.4**	**KRB 4.5**	**KRB 4.6**	**GW**
Entnahmetiefe	2-3 m	3-4 m	4-5 m	
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[µg/L]
Benzol	0,09	0,28	1,06	< 0,1
Toluol	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Ethylbenzol	0,02	0,02	0,13	0,1
Xylole	< 0,01	< 0,01	0,15	1,6
Trimethylbenzole	< 0,01	0,02	0,02	1,7
Summe BTEX	**0,11**	**0,32**	**1,36**	**3,4**
Vinylchlorid	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,1-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Dichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,2-trans-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,1-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,2-cis-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Tetrachlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,1,1-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Chloroform	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,2-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Trichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Dibrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Bromdichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Tetrachlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,1,2-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Dibromchlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Tribrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Summe LHKW	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**

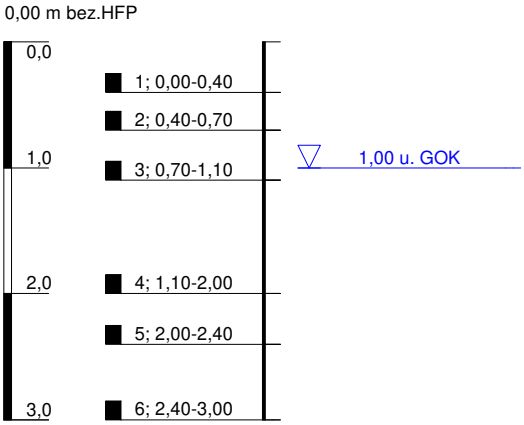
haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

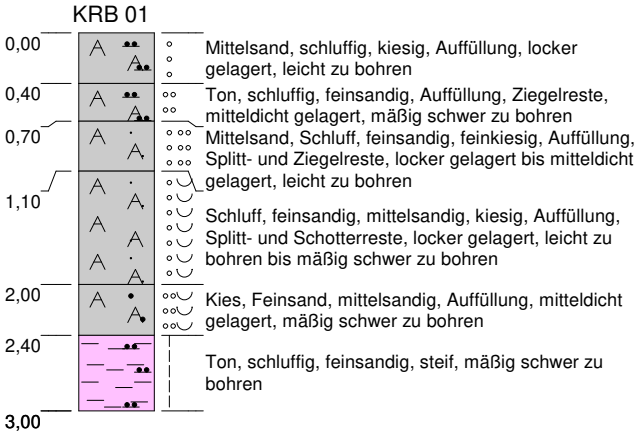
im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

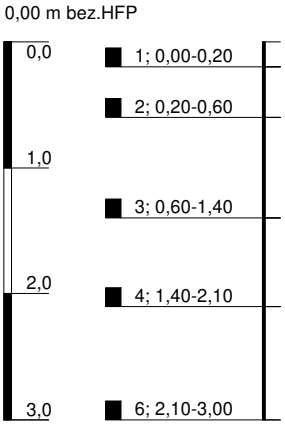


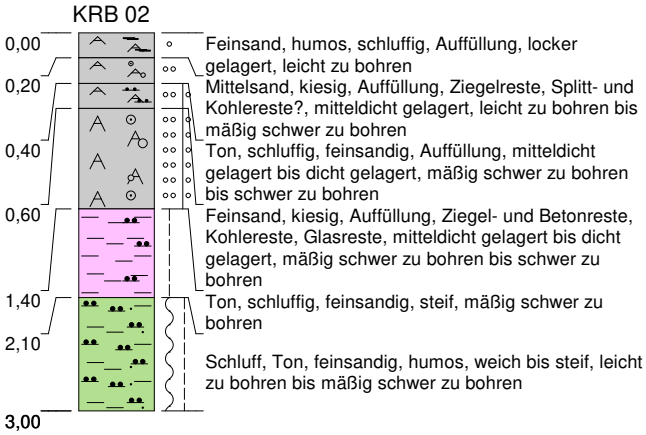


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wimar, Schweriner Straße, Gebäude**		
Bohrung:	**KRB 01**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,00 m rel. Höhe
Datum:	18.01.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

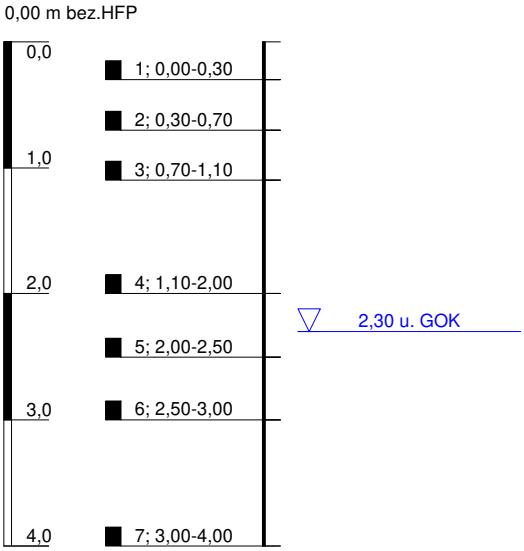


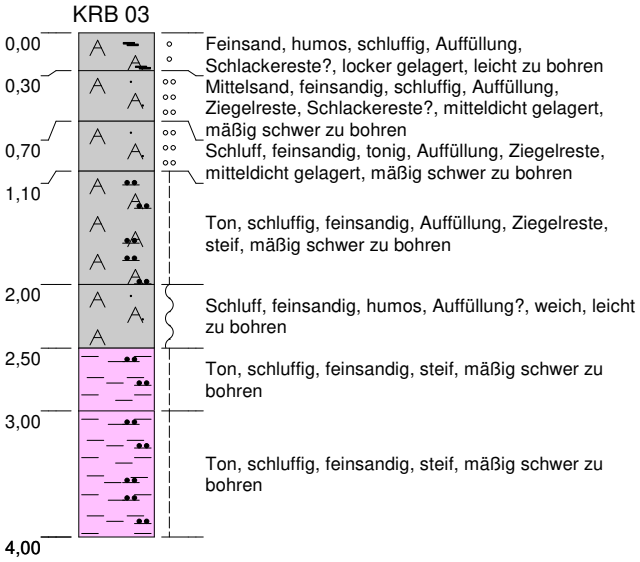


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wimar, Schweriner Straße, Gebäude**		
Bohrung:	**KRB 02**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,00 m rel. Höhe
Datum:	18.01.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

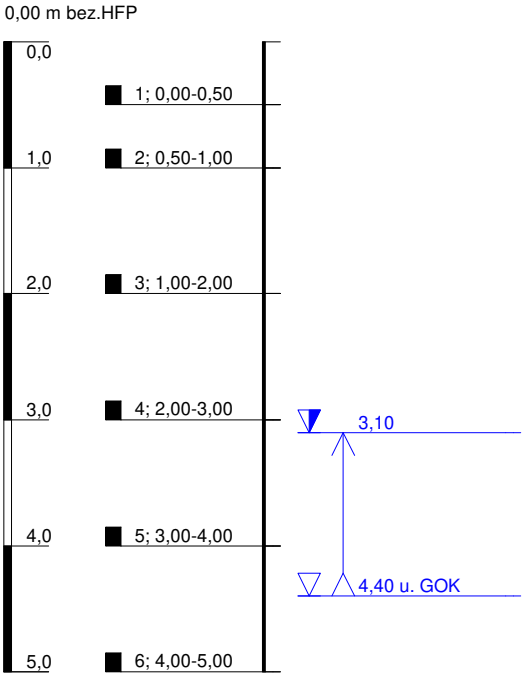


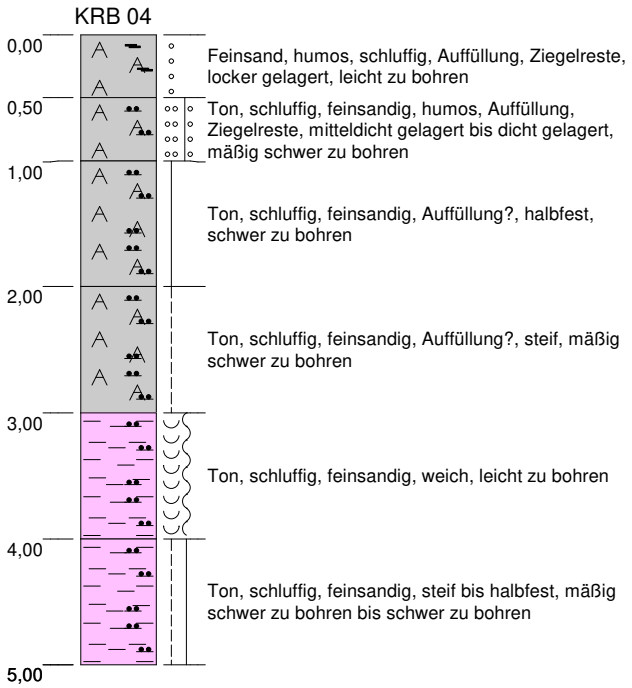


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wimar, Schweriner Straße, Gebäude**		
Bohrung:	**KRB 03**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,00 m rel. Höhe
Datum:	18.01.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



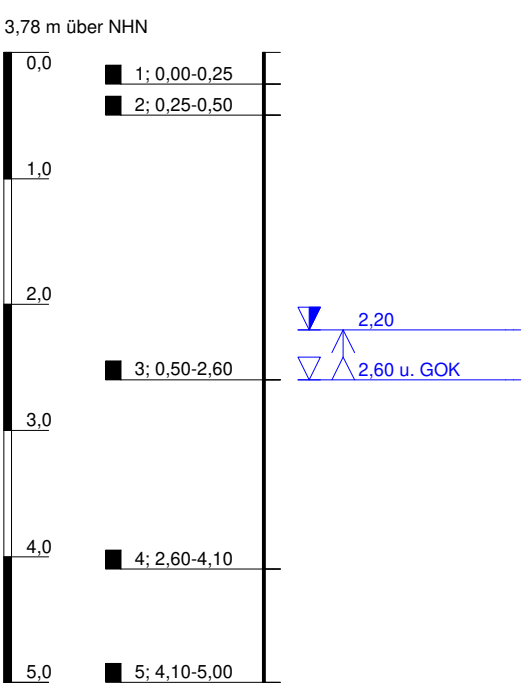


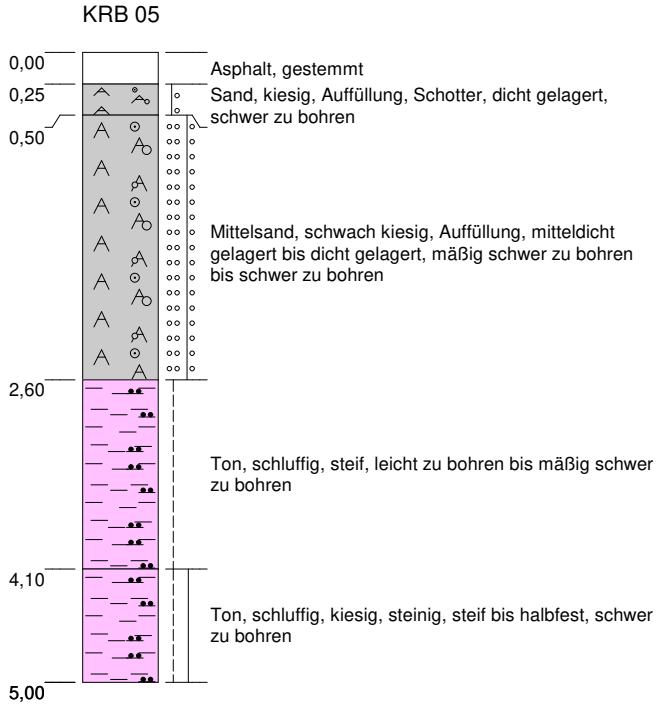
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wimar, Schweriner Straße, Gebäude**		
Bohrung:	**KRB 04**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,00 m rel. Höhe
Datum:	18.01.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

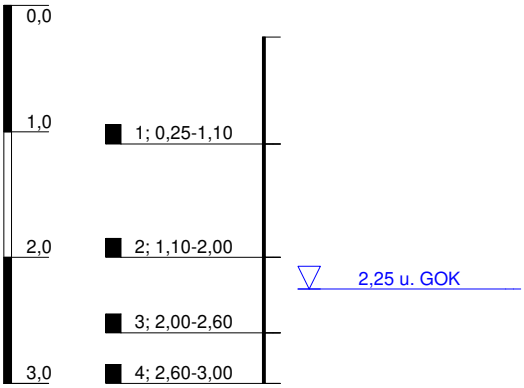


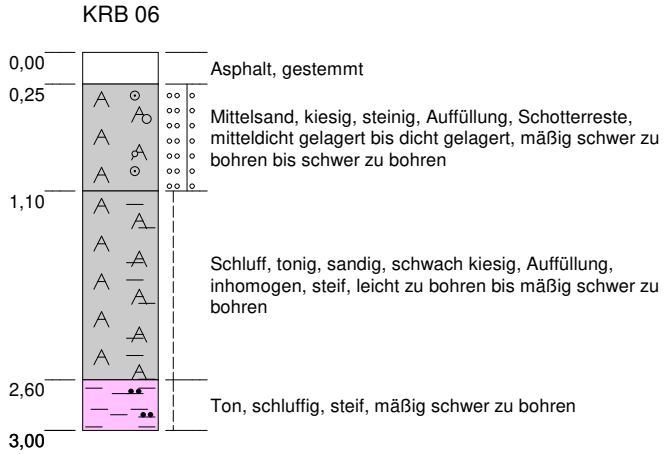


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 05**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661832
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973608
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,78 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

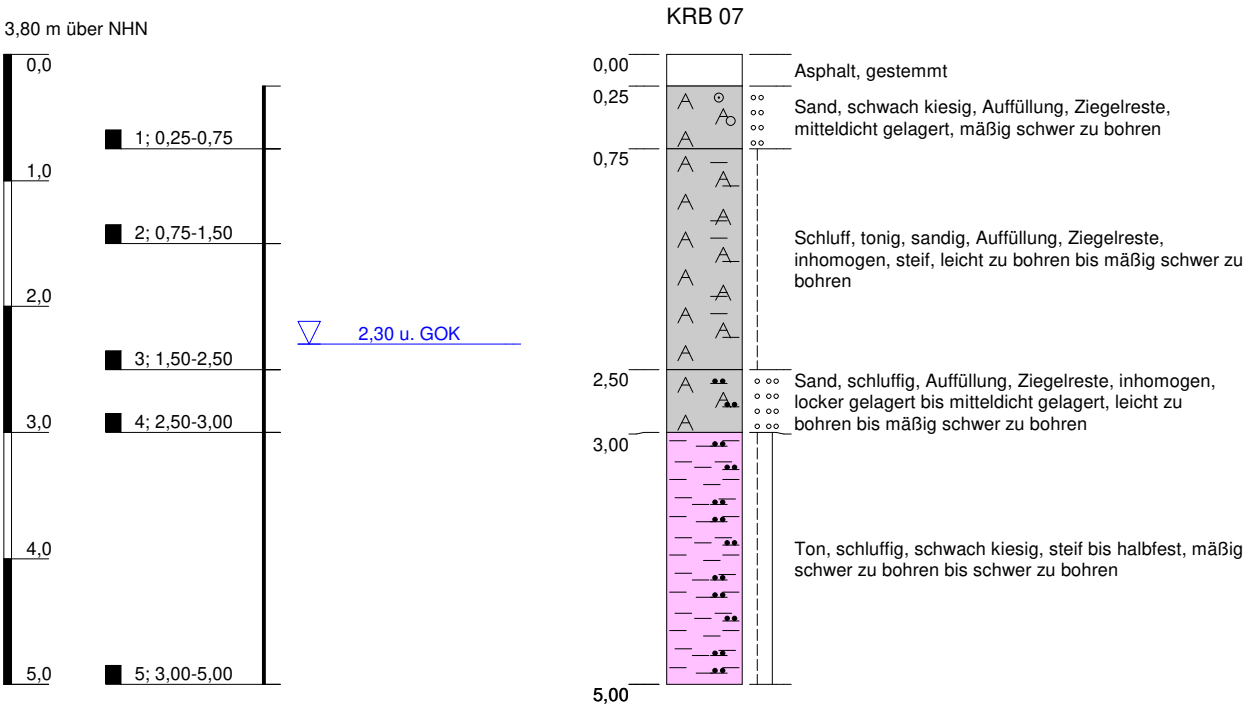




Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 06**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661831
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973605
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,77 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

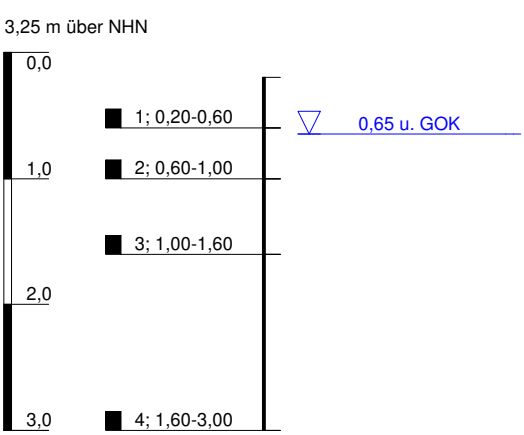
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

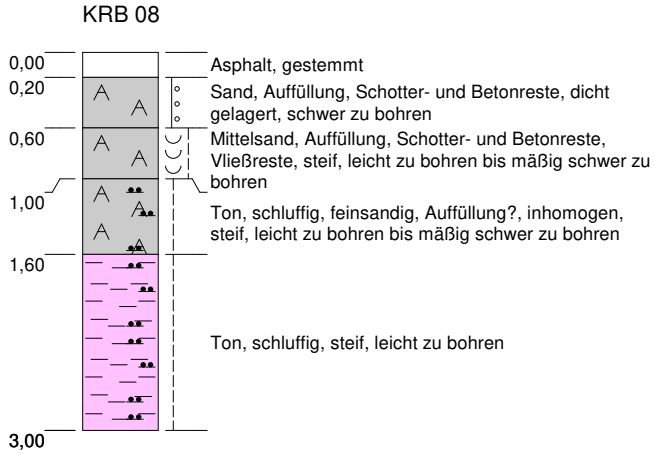


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 07**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661831
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973603
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,80 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

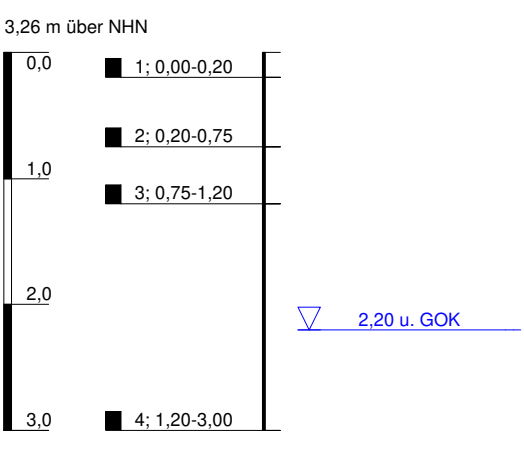


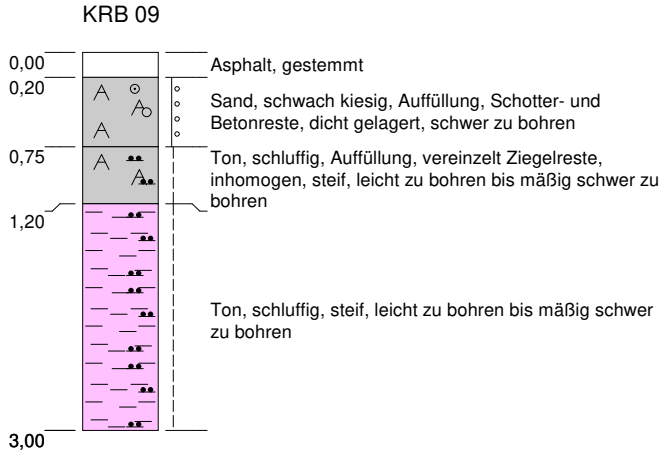


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 08**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661541
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973305
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,25 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

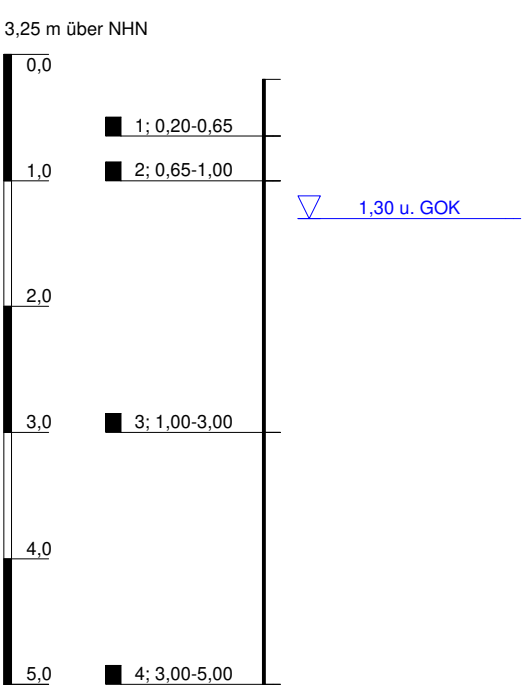


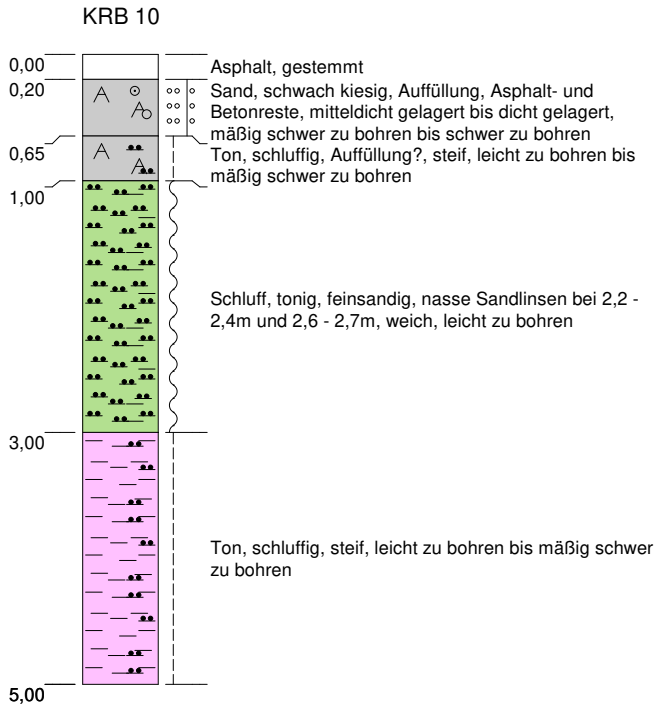


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 09**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661543
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973304
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,26 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG





Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 10**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661546
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973303
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,25 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 01

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Mittelsand, schluffig, kiesig				feucht		1	0,40
	b)							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,70	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		2	0,70
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbraun bis beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,10	**a)** Mittelsand, Schluff, feinsandig, feinkiesig				Grundwasserspiegel 1.00m (u. GOK) feucht		3	1,10
	b) Splitt- und Ziegelreste							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Schluff, feinsandig, mittelsandig, kiesig				sehr feucht bis naß		4	2,00
	b) Splitt- und Schotterreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,40	**a)** Kies, Feinsand, mittelsandig				sehr feucht bis naß		5	2,40
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 01

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
3,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		6	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbeige					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 02

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Feinsand, humos, schluffig				feucht		1	0,20
	b)							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,40	**a)** Mittelsand, kiesig				feucht			
	b) Ziegelreste, Splitt- und Kohlereste?							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,60	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		2	0,60
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,40	**a)** Feinsand, kiesig				feucht		3	1,40
	b) Ziegel- und Betonreste, Kohlereste, Glasreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** schwarzgelb					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,10	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		4	2,10
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beige					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 02

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
3,00	**a)** Schluff, Ton, feinsandig, humos				feucht		6	3,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 03

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,30	**a)** Feinsand, humos, schluffig				feucht		1	0,30
	b) Schlackereste?							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,70	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				feucht		2	0,70
	b) Ziegelreste, Schlackereste?							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,10	**a)** Schluff, feinsandig, tonig				feucht		3	1,10
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunbeige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		4	2,00
	b) Ziegelreste							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braungrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,50	**a)** Schluff, feinsandig, humos				Grundwasserspiegel 2.30m (u. GOK) feucht		5	2,50
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 03

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
3,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		6	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellgrau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		7	4,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellgrau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 04

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Feinsand, humos, schluffig				feucht		1	0,50
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig, humos				feucht		2	1,00
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun bis beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		3	2,00
	b)							
	c) halbfest	**d)** schwer zu bohren	**e)** beige					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		4	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beigegrau					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
4,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				Grundwasserspiegel angestiegen bis 3.10m sehr feucht bis naß		5	4,00
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 04

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
5,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				Grundwasserspiegel 4.40m (u. GOK) feucht		6	5,00
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 05

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Asphalt						1	0,25
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,50	**a)** Sand, kiesig				feucht		2	0,50
	b) Schotter							
	c) dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,60	**a)** Mittelsand, schwach kiesig				Grundwasserspiegel angestiegen bis 2.20m Grundwasserspiegel 2.60m (u. GOK) feucht		3	2,60
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** ockergelb					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
4,10	**a)** Ton, schluffig				feucht		4	4,10
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** hellgrau bis hellbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Ton, schluffig, kiesig, steinig				feucht		5	5,00
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** schwer zu bohren	**e)** hellgrau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 06

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Asphalt							
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,10	**a)** Mittelsand, kiesig, steinig				feucht		1	1,10
	b) Schotterreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** hellbraun bis ockergelb					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,60	**a)** Schluff, tonig, sandig, schwach kiesig				Grundwasserspiegel 2.25m (u. GOK) feucht		2 3	2,00 2,60
	b) inhomogen							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau bis ockergelb					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		4	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 07

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Asphalt							
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,75	**a)** Sand, schwach kiesig				feucht		1	0,75
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,50	**a)** Schluff, tonig, sandig				Grundwasserspiegel 2.30m (u. GOK) feucht		2 3	1,50 2,50
	b) Ziegelreste, inhomogen							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Sand, schluffig				sehr feucht bis naß		4	3,00
	b) Ziegelreste, inhomogen							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		5	5,00
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** hellgrau bis ockergelb					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 08

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Asphalt							
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,60	**a)** Sand				schwach feucht bis feucht		1	0,60
	b) Schotter- und Betonreste							
	c) dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren	**e)** hellgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Mittelsand				Grundwasserspiegel 0.65m (u. GOK) naß		2	1,00
	b) Schotter- und Betonreste, Vließreste							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** hellbraun bis grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,60	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		3	1,60
	b) inhomogen							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		4	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** hellgrau bis ockergelb					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 09

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Asphalt						1	0,20
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,75	**a)** Sand, schwach kiesig				feucht bis sehr feucht		2	0,75
	b) Schotter- und Betonreste							
	c) dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis hellgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,20	**a)** Ton, schluffig				feucht		3	1,20
	b) vereinzelt Ziegelreste, inhomogen							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig				Grundwasserspiegel 2.20m (u. GOK) feucht		4	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 10

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Asphalt							
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,65	**a)** Sand, schwach kiesig				feucht		1	0,65
	b) Asphalt- und Betonreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** ockergelb bis hellgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		2	1,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau bis ockergelb					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Schluff, tonig, feinsandig				Grundwasserspiegel 1.30m (u. GOK) sehr feucht		3	3,00
	b) nasse Sandlinsen bei 2,2 - 2,4m und 2,6 - 2,7m							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		4	5,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

FOTODOKUMENTATION



Foto 1: Blick auf den Untersuchungsbereich des „Gebäudes“.



Foto 2: Blick auf das „Gebäude“ im Untersuchungsbereich.

FOTODOKUMENTATION



Foto 3: Blick auf den Untersuchungsbereich der Bürgermeister-Haupt-Straße.



Foto 4: Blick auf den Untersuchungsbereich der Bürgermeister-Haupt-Straße.

FOTODOKUMENTATION



Foto 3: Blick auf den Untersuchungsbereich der Schweriner Straße.



Foto 4: Blick auf den Untersuchungsbereich der Schweriner Straße.

Endbericht zur Bodensanierung am Standort des ehemaligen Gaswerks in der Schweriner Straße 17, 23970 Wismar

Projekt Nr.: 104.001.01.09-19

beantragt durch:

HD Objekt Wismar GbR
Eichendorffstraße 52
53721 Siegburg

erarbeitet durch:

upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
Niederlassung Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

Rostock, 21. August 2020

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung und Aufgabenstellung ... 3

2 Darlegung der Schadenssituation am Standort ... 4
2.1 Erkenntnisse aus vorherigen Erkundungen der Altlast ... 4
2.2 Festlegung der Sanierungs-HotSpots ... 4

3 Durchführung der Sanierungsarbeiten ... 6
3.1 Nordwestlicher Cyanid-HotSpot ... 7
3.2 HotSpot „WIS 10/15“ ... 8
3.3 Östlicher Cyanid-HotSpot ... 9
3.4 Sonstige Flächen im Sanierungsbereich ... 10
3.5 Umgang mit dem obersten Grundwasserleiter ... 10
3.6 Baubegleitende Messungen der Naphthalin-Gehalte in der Luft ... 12
3.7 Bewertung von Brunnen und Schächten sowie entsprechende Rückbauarbeiten ... 14

4 Bewertung des Sanierungserfolges ... 15

5 Zusammenfassung ... 16

Quellenverzeichnis ... 17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Überschneidung der PAK-, MKW- und Cyanid-Interpolationen und Darstellung der entsprechenden Sanierungs-HotSpots ... 5

Abbildung 2 Überprüfung der Schichtmächtigkeit der eingeschobenen Sandschicht oberhalb des unsanierten Bodens ... 7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ergebnisse der Gehaltsmessung an Naphthalin in der Umgebungsluft der Gewölbe ... 13

Anlagen

Anlage 1 Lagepläne der ehemaligen Gebäude sowie der interpolierten PAK-, MKW- und Cyanidverteilungen im Boden

Anlage 2 Ergebnisübersicht aller Beprobungen der Sanierungsüberwachung

Anlage 3 Teilflächenfreigaben

Anlage 4 Lageplan zu den Naphthalin-Gehaltsmessungen in der Luft

Anlage 5 Stellungnahme HGNord zu Schachtbauwerk und Pegel

Anlage 6 Fotodokumentation

1 Vorbemerkung und Aufgabenstellung

Die HD Objekt Wismar GbR plant auf dem Standort des ehemaligen Gaswerkes in der Schweriner Straße 17 in Wismar die Errichtung eines Fachmarktzentrums.

Von 1857 an wurde der Standort zur Herstellung von Stadtgas auf Steinkohlebasis genutzt. Mit der Einstellung des Gaswerkbetriebs ist das Grundstück als Altlast zu werten.

Durch Altlasterkundungen und Gefährdungsabschätzungen verschiedener Ingenieurbüros aus den Jahren 1993, 1995, 2011 und 2016 sind Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen sowohl im Boden als auch im Grundwasser nachgewiesen worden. Im Ergebnis wurde eine Bodensanierung als notwendige Voraussetzung für eine zukünftige Nachnutzung des Geländes angesehen.

Am 07.07.2016 erteilte die E.DIS AG, vorheriger Eigentümer des Grundstücks, der Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald (im Folgenden URST) den Auftrag für Planungsleistungen zur Sanierungsplanung nach § 13 BBodSchG für das betreffende Objekt. Dieser Sanierungsplan vom 29.08.2016 [1] beinhaltet neben einer Standortanalyse und einer umfassenden Beschreibung der Schadenssituation eine Formulierung von Sanierungszielen und -zielwerten.

Mit der Beauftragung der Krauss & Coll. Geoconsult GmbH (im Folgenden Krauss) zur Durchführung einer Detailuntersuchung [2] wurde durch den Bauherrn eine verbesserte Bewertung des Ausmaßes der am Standort vorhandenen Belastungen verfolgt.

Die Sanierungsanordnung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) vom 19.02.2019 stützt sich hierbei auf den Sanierungsplan der URST und die Detailuntersuchung von Krauss und gibt diese als Basis zur Durchführung der Sanierungsarbeiten aus.

Infolge des Erwerbs des Grundstücks, bisher allerdings an die Bedingung einer erfolgreiche Sanierung und die Bestätigung dieser durch die E.DIS AG geknüpft, und der daraus resultierenden Übertragung der Sanierungspflicht an die HD Objekt Wismar GbR wurde die upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH mit Leistungen zur fachtechnischen Sanierungsbegleitung beauftragt. Die Firma Wittfeld GmbH wurde mit allen Bautätigkeiten hinsichtlich der Bodensanierung betraut.

Der upi obliegt hierbei die gutachterliche Betreuung zur Altlastensanierung bzw. zum Bodenmanagement unter Berücksichtigung der o. g. Sanierungsziele sowie die Projektsteuerung hinsichtlich des Entsorgungsmanagements und der Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörde.

2 Darlegung der Schadenssituation am Standort

2.1 Erkenntnisse aus vorherigen Erkundungen der Altlast

Im Ergebnis der bisherigen Untersuchungen wurde im URST-Gutachten zusammenfassend festgestellt, dass es am Standort des ehemaligen Gaswerkes Wismar auf Grund der früheren Nutzung zu erhöhten Schadstoffbelastungen im Boden und untergeordnet im Grundwasser gekommen ist [1]. Diese wurden durch die Detailuntersuchung von Krauss [2] und durch die Voruntersuchungen der upi im Oktober 2019 bestätigt.

Die Kontaminationen beschränken sich dabei auf den nördlichen Bereich des Grundstücks, in dem sich die ehemaligen Gebäudekomplexe des Gaswerks befanden. Entsprechend den Ergebnissen der zahlreichen Bodenbeprobungen wurde durch die URST das in Abbildung 1 rot begrenzte Gebiet von etwa 23.000 m² zur Durchführung von Sanierungsarbeiten deklariert. Gemäß der URST wurden „im südlichen und südöstlichen Bereich […] keine Kontaminationen nachgewiesen“ [1].

Gaswerkstypische Schadstoffe wie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Cyanide wurden hauptsächlich in den Auffüllungen im obersten Bodenmeter angetroffen.

Anhand der Ergebnisse konnte die URST vier HotSpots dieser Hauptkontaminenten ausmachen. Im westlichen Sanierungsgebiet fanden sich zwei Bereiche, die auffallend hohe PAK- und MKW-Werte aufweisen. Cyanid-HotSpots wurden einmal im Osten des Sanierungsbereichs sowie ein zweiter an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aufgefunden.

2.2 Festlegung der Sanierungs-HotSpots

Aufgrund der Überschneidung des nordwestlichen PAK-HotSpots mit dem nordwestlichen Cyanid-HotSpot, welcher deutlich umfangreicher ausfiel, als die Interpolation aus Anlage 5.3 des URST-Gutachtens (vgl. Anlage 1) erkennen ließ, wurden diese Bereiche im Verlauf der Sanierungsarbeiten als ein Sanierungs-HotSpot zusammengefasst.

Ein weiteres Überlappen der übrigen HotSpots war nicht gegeben, womit final die folgenden drei HotSpots bei der Sanierung des Standortes betrachtet wurden:

1. „Nordwestlicher Cyanid-HotSpot“
   beinhaltet ebenfalls WIS 21/15 (PAK- & MKW-HotSpot)
2. HotSpot „WIS 10/15“
   PAK- und MKW-HotSpot
3. „Östlicher Cyanid-HotSpot“

Die nachstehende Abbildung 1 gibt hierzu einen Überblick über die PAK-, MKW- und Cyanid-Interpolationen der Anlage 5.1 bis 5.3 des URST-Gutachten (vgl. Anlage 1). Zusätzlich wurden die Bereiche der oben genannten Sanierungs-HotSpots markiert, in denen die hauptsächlichen Bodenaushubarbeiten durchgeführt wurden.

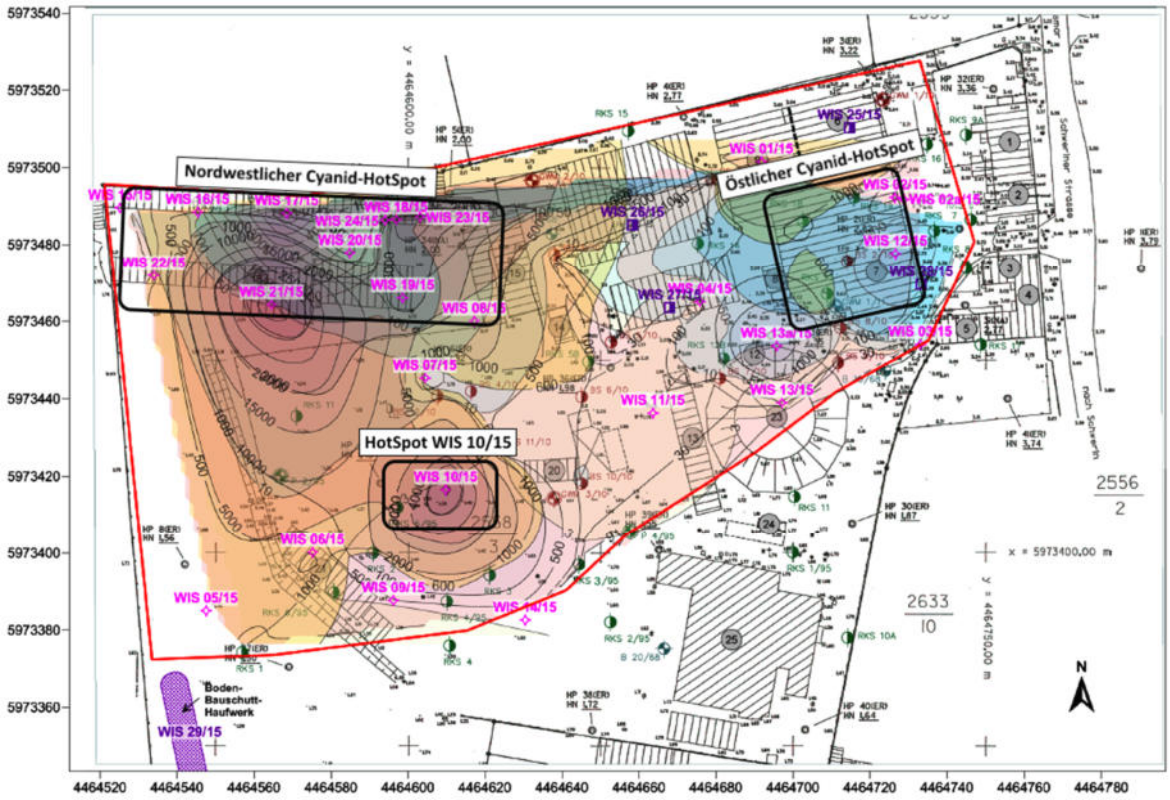


Abbildung 1 Überschneidung der PAK-, MKW- und Cyanid-Interpolationen und Darstellung der entsprechenden Sanierungs-HotSpots

3 Durchführung der Sanierungsarbeiten

Entsprechend dem URST-Gutachten wurde die Vorzugsvariante des off-site-Verfahrens zur Sanierung verfolgt. Im Zuge eines Bodenaushubs innerhalb der grenzwertüberschreitenden Bereiche und dem anschließenden Ausgleich des Volumendefizites mit schadstofffreiem Liefermaterial wurde eine Sanierung des Standortes herbeigeführt. Die belasteten Bodenchargen kamen dabei entweder einer Behandlung oder einer Entsorgung durch verschiedene Nachunternehmer zu.

Aufgrund der flächendeckenden Voruntersuchungen des Gaswerkstandortes wurde eine Vorgehensweise zur Sanierung gewählt, bei der die ausgewiesenen HotSpots zentral angegangen und nach außen abgearbeitet wurden. Mit dem Unterschreiten der Sanierungszielwerte in den Sohl- und Randbereichen der Baugrube wurden die Sanierungsgrenzen des jeweiligen HotSpots erreicht.

Eine Erkundung neuer Belastungen bzw. HotSpots war nicht Gegenstand der Sanierungsarbeiten. Allerdings wurden Kontrollschürfe in gewissen Bereichen außerhalb der HotSpots durchgeführt, die infolge der interpolierten Belastungszonen (s. Anlage 1) oder aufgrund von organoleptischen Auffälligkeiten weitere Grenzwertüberschreitungen in den ersten zwei Bodenmetern vermuten ließen.

Entgegen der Formulierung im URST-Gutachten wurde der oberste Bodenmeter nicht flächenmäßig abgeschoben, sondern in den Bereichen entfernt, in denen grenzwertüberschreitende Belastungen festgestellt wurden. In allen übrigen Bereichen wurden allein die obersten 10 cm (Grasnarbe) abgeschoben.

Ebenfalls wurde mit den im Boden aufgefundenen Bauwerksresten abweichend von den Ausführungen im URST-Gutachten verfahren. Ein Beseitigen und Entsorgen dieser wurde grundsätzlich bei einem Überschreiten der Sanierungszielwerte verfolgt. Aus diesem Grund konnte der Großteil der Mauerwerke des östlichen Cyanid-HotSpots im Boden verbleiben. Abweichend davon wurde die Unterkellerung des außerhalb des Sanierungsgebietes befindlichen ehemaligen Elektrizitätswerkes (Gebäude 25) beinahe vollumfänglich beseitigt.

Hinsichtlich des Vorgehens der beiden zuvor benannten Sachverhalte wurde stets im engen Austausch mit der Sanierungsbehörde agiert. Dabei wurde kommuniziert, dass infolge der differenzierten Herangehensweise im Vergleich zu den Ausführungen des URST-Gutachtens keine vom Sanierungsziel abweichenden Auswirkungen zu erwarten sind. Die Gewährleistung einer unproblematischen Bebauung und Flächenversiegelung ist ebenfalls ohne einen Austausch des ersten Bodenmeters vorhanden, da die Unterbauten der Gebäude und Parkplätze auf dem von der Wittfeld GmbH hergestellten Baugrund errichtet werden. Die verbliebenen Mauerwerke werden keine Hindernisse für die Tiefengründung oder den Hochbau darstellen.

Zur Realisierung der Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch, welches als oberstes Sanierungsziel neben der Vermeidung einer Grundwassergefährdung und Schadstoffmigration anzusehen ist, wurde großflächig ein unbelasteter Sand (Z 0 gemäß LAGA) der nachfolgenden Anlieferer verwendet:

1. Happy KSR GmbH
   Naschendorfer Straße 55
   23936 Naschendorf

2. BVP Boden Vertrieb Perdöhl GmbH
   Häuslerreihe 18
   19243 Wittenburg

Der Sand wurde entsprechend der Mindestvorgabe gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV Anh. 1, Tab. 1) im Hinblick auf die industrielle bzw. gewerbliche Nutzung in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufgetragen. Ein Kontaktbereich für eine orale und dermale Schadstoffaufnahme ist damit nicht vorhanden. Eine inhalative Relevanz gem. Fußnote 1 der Tabelle 1 (BBodSchV Anh. 1) ist nicht gegeben.



Abbildung 2 Überprüfung der Schichtmächtigkeit der eingeschobenen Sandschicht oberhalb des unsanierten Bodens

3.1 Nordwestlicher Cyanid-HotSpot

Mit den ersten Aushubarbeiten im Sanierungsgebiet wurde Anfang November 2019 (45. Kalenderwoche) im nordwestlichen Cyanid-HotSpot begonnen. Die Baugrube wurde zunächst entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf einer Fläche von etwa 150 m² angelegt.

Bereits in den ersten 50 cm unter Geländeoberkante (u. GOK) war vor allem entlang der nördlichen Grubenkante eine ausgeprägt blauverfärbte Bodenschicht von etwa 20 cm Mächtigkeit wahrnehmbar (vgl. Abbildung 1 in Anlage 6). Die über die gesamte Grubenfläche verteilten ersten Beprobungen belegten einheitlich, dass die Belastungen an PAK und Cyanid intensiv ausgebildet und weitläufig verteilt vorlagen.

Die augenscheinliche Kontamination des nördlichen Grubenrandes bekräftigt die Vermutungen, dass sich die Schadstoffbelastung auf das nördlich angrenzende Grundstück ausdehnt.

Mit dem Erweitern der Baugrube und dem Erreichen der Muddeschicht in etwa 1,5 m Tiefe zeigten die Ergebnisse der chemischen Analytik ein deutliches Unterschreiten der

Sanierungsparameter auf. Diese Schicht wurde fortan als Sanierungsgrenze der Aushubtiefe für diesen HotSpot verwendet.

Im Folgenden wurde die Eingrenzung der horizontalen Ausdehnung des HotSpots verfolgt. Anfang Februar 2020 wurden vier Schürfe entlang der südlichen Grubenkante angelegt, um die grenzwertüberschreitende Schadstoffausbreitung und damit die Aushubarbeiten für diesen HotSpot lokal begrenzen zu können. Bis zum Ende des Monats konnten auf diese Weise die großflächigen Aushübe an belastetem Bodenmaterial am nordwestlichen Cyanid-HotSpot durchgeführt werden. Verbliebene Belastungen in kleinräumigen Randbereichen wurden im Anschluss bis Mitte März bereinigt.

Der Bodenaustausch mit angeliefertem Z0-Sand begann ebenfalls Anfang Februar 2020 (6. Kalenderwoche). Vor der südlichen Grubenerweiterung wurde zunächst angestrebt die Baugrube durch Bodenauffüllungen in ihrem Umfang deutlich zu reduzieren. Auf diese Weise wurde der Problematik der Grund- und Niederschlagswasseransammlung innerhalb der Baugrube entgegengewirkt. Eine Tagwasserhaltung war somit zumeist nur nach Niederschlagsereignissen von Bedarf (vgl. Kap. 3.5).

Mit der Fertigstellung der Bodenaustauscharbeiten Mitte März wurde die Teilflächenfreigabe Nr. 1 für den Bereich des nordwestlichen Cyanid-HotSpots erstellt. Durch die Bestätigung dieser durch das StALU WM am 17.03.2020 (s. Anlage 3) wurde der entsprechend deklarierte Bereich offiziell als saniert anerkannt.

Infolge der behördlichen Bestätigungen der Teilflächenfreigaben Nr. 3 (südlicher Randbereich des östlichen Cyanid-HotSpots) und Nr. 4 (Gebäude 15) am 18.08.2020 (s. Anlage 3) wurden auch die benachbarten Bereiche dieses HotSpots als saniert anerkannt.

3.2 HotSpot „WIS 10/15“

Der HotSpot „WIS 10/15“ wurde Mitte November 2019 angegangen und auf einer Fläche von zunächst etwa 225 m² durchschnittlich etwa 70 cm tief ausgehoben. Die Ergebnisse der ersten Beprobungen belegten den Bedarf einer Baugrubenerweiterung. Einzige Ausnahme stellte der östliche Grubenrand dar, bei dem die Sanierungszielwerte bereits deutlich unterschritten wurden.

In der ersten Dezemberwoche wurde nach erfolgter Vergrößerung der Baugrube eine zweite Probenahme an den verbliebenen Sohl- und Wandbereichen durchgeführt. Im Ergebnis wiesen einzig der südlichen Grubenrand leichte und der westlichen Rand deutliche Überschreitungen des Parameters PAK auf.

Die Belastungen des westlichen Grubenrandes konnten augenscheinlich auf die obersten 50 cm des Bodens beschränkt werden, sodass die westliche Erweiterung des HotSpots „WIS 10/15“ zunächst in dieser Mächtigkeit vollzogen wurde. Mit dem Unterschreiten der Sanierungszielwerte der Probenergebnisse des erweiterten südlichen Grubenrandes sowie des westlichen Grubenbereiches mussten keine weiteren Aushubarbeiten erfolgen.

Mit dem vollendeten Einschub von Z0-Sand wurde durch die Bestätigung der Teilflächenfreigabe Nr. 2 durch das StALU WM am 17.03.2020 (s. Anlage 3) der entsprechend deklarierte Bereich offiziell als saniert anerkannt.

3.3 Östlicher Cyanid-HotSpot

Der letzte der drei HotSpots wurde zum Ende des Monats April angegangen. In Betrachtung der Ergebnisse und der Interpolationen der MKW- und Cyanidbelastungen gemäß dem URST-Gutachten war von einer umfangreichen Schadstoffausbreitung über die Grundfläche der ehemaligen Gebäude 6, 7, 8 und 9 auszugehen.

Nach erfolgter Beseitigung der Betonplatten zeichnete sich im Zuge der ersten Bodenabtragsarbeiten eine intensive Unterkellerung des damaligen Gebäudekomplexes ab. Eine Kontaminationsverbreitung entsprechend der anderen HotSpots war demnach nicht zu erwarten. Im Unterschied zu den unbegrenzten horizontalen Ausdehnungsmöglichkeiten innerhalb der obersten Bodenmeter der ersten beiden HotSpots war die Ausprägung der Schadstoffbelastungen im östlichen Cyanid-HotSpot mit jedem Auffinden von Mauerwänden abweichend vom benachbarten Bereich bzw. Keller. Aus diesem Grund mussten im Zuge dieser HotSpot-Sanierung viele kleinflächige Beprobungen durchgeführt werden.

Mit der Freilegung der ersten Keller wurde an der südöstlichen Ecke von Gebäude 7 begonnen, sodass am 30.04.2020 zwei Sohlbeprobungen des in etwa 1,70 m Tiefe angetroffenen Geschiebelehms (s. linkes Bilddrittel der Abb. 16 in Anlage 6) erfolgen konnte. Die Ergebnisse belegten eine deutliche Unterschreitung der Sanierungszielwerte, sodass dieser Bodenhorizont als Sanierungsgrenze der Aushubtiefe dienen konnte.

Im Folgenden wurden entlang der östlichen Fundamentsgrenze weitere Keller bis zum Erreichen der nördlichen Kante des Gebäudes 6 freigelegt. Mittels Schürfen, die sich bis zur unbelasteten Geschiebelehmschicht erstreckten, konnte anhand von Beprobungen der Sanierungsbedarf jedes aufgefundenen Kellers überprüft werden. Grundsätzlich zeigte sich dabei, dass alle Keller der südlichen Hälfte des ehemaligen Gebäudekomplexes saniert werden mussten.

Mit dem Fortschreiten der Sanierungsarbeiten in westlicher Richtung wurden an der nordwestlichen Ecke von Gebäude 7 drei verschlossene Gewölbe aufgefunden, die sich jeweils über eine etwa 15 m lange Ost-West-Ausdehnung und einer Breite von ca. 4 m erstreckten. Nach der geringfügigen Öffnung einer Gewölbedecke wurde eine stark organoleptisch auffällige Flüssigkeit sichtbar. Eine schlichte Untersuchung der Gewölbetiefe und der Flüssigkeit zeigte einen dünnen aufschwimmenden Ölfilm auf verhältnismäßig klarem Wasser. Ab einer Tiefe von etwa einem Meter waren teerähnliche Absetzungen bis zum ca. 2 m tiefen Grund zu verzeichnen.

Bis zur Sanierung dieses speziellen Herdes wurde zunächst der Großteil der umliegenden Bereiche von belastetem Bodenmaterial befreit und mit Z0-Sand aufgefüllt. Da eine visuelle Untersuchung des südlichsten Gewölbes kein Vorhandensein einer anstehenden Flüssigkeit belegte, wurden mit Beginn der 24. Kalenderwoche die zwei nördlichen Gewölbe offengelegt (s. Abbildung 21 in Anlage 6). Mittels der emv Entsorgungsgesellschaft mbH für Mecklenburg-Vorpommern konnte ein Großteil der Flüssigkeit abgesaugt und abtransportiert werden. Im Anschluss wurde das zurückgebliebene dickflüssige Material aller drei Gewölbe mit Bodenmaterial der Baustelle konditioniert (vgl. Abbildung 22 der Anlage 6) und zur Deklaration in Haufwerken aufgesetzt. Die Haufwerke wurden letztlich über den gewohnten Entsorgungsweg abtransportiert.

Mit der Fertigstellung der Sanierung der verbliebenen kleinräumigen Bereiche im Umfeld der ehemaligen Gewölbe und dem vollendeten Einschub von Z0-Sand wurde durch die

Bestätigung der Teilflächenfreigabe Nr. 6 durch das StALU WM am 18.08.2020 (s. Anlage 3) der entsprechend deklarierte Bereich offiziell als saniert anerkannt.

3.4 Sonstige Flächen im Sanierungsbereich

Aufgrund der im URST-Gutachten interpolierten Schadstoffverteilungen stellten sich die Gebäude 10 und 15 als weitere zu untersuchende Bereiche dar.

Die Ausdehnung des östlichen Cyanid-HotSpots bis an die westliche Kante des Gebäudes 15 veranlasste weitere Beprobungen sowohl innerhalb als auch umliegend des Gebäudefundamentes. Diese bestätigten weitere Grenzwertüberschreitungen die einen Bodenaushub innerhalb der Gebäudegrenzen veranlasste.

Die verbliebenen Schadstoffüberschreitungen östlich des Gebäudes 15 konnten, aufgrund des frequentierten Zufahrtsweges für LKW, erst mit den letzten Sanierungsarbeiten am Standort durchgeführt werden. In der 30. Kalenderwoche wurde dieser Bereich von den Kontaminationen befreit und mit Z0-Sand befüllt.

Ein ähnliches Bild entsprechend dem östlichen Cyanid-HotSpot stellte sich bei Gebäude 10 dar. In mehreren Kellerbereichen wurden verschieden ausgeprägte Schadstoffbelastungen aufgefunden, wobei der Anteil an zu sanierendem Material deutlich geringer als im östlichen Cyanid-HotSpot ausfiel. Ein Bodenaustausch war letztlich nur in verhältnismäßig kleinflächigen Bereichen notwendig und dabei wenig zeitintensiv. Durch die Bestätigung der Teilflächenfreigabe Nr. 6 durch das StALU WM am 18.08.2020 (s. Anlage 3) wurde der Bereich des Gebäudes 10, angrenzend an die östliche Fundamentkante des Gebäudes 15, offiziell als saniert anerkannt.

Infolge der Durchführung von Kontrollschürfen im Bereich von Gebäude 11 und dem Gasometer konnten keine Überschreitungen der Sanierungszielwerte festgestellt werden. Weitere untersuchungswürdige Bereiche anhand der interpolierten PAK-, MKW- und Cyanidverteilungen (s. Anlage 1) oder aufgrund von organoleptischen Auffälligkeiten konnten weder innerhalb noch südlich des Sanierungsgebietes festgestellt werden. Durch die Bestätigung der Teilflächenfreigabe Nr. 5 durch das StALU WM am 18.08.2020 (s. Anlage 3) wurde der entsprechend deklarierte Bereich offiziell als saniert anerkannt.

3.5 Umgang mit dem obersten Grundwasserleiter

Sowohl der Sanierungsplan der URST [1] als auch die Detailuntersuchung durch Krauss [2] beschreiben eine temporäre (Schichten)Wasserhaltung mit nachgeschalteter mobiler Reinigung und Ableitung als erforderlich bei der Durchführung der Sanierungsarbeiten.

Hinsichtlich der Grundwasserbelastung wurde in beiden Unterlagen einheitlich formuliert, dass aufgrund der günstigen hydrogeologischen Gegebenheiten am Standort allein das Schichtenwasser als oberster Grundwasserleiter (GWL) mit gaswerktypischen Schadstoffen befrachtet ist. Es handelt sich hierbei „um einen relativ kleinen Grundwasserschaden ohne Migrationspotential innerhalb eines Auffüllungskörper“ [1]. Die unterlagernden, überwiegend geringdurchlässigen organogenen Sedimente und Schluffe bilden eine vertikale Barriere (Geringleiter), welche die auf dem Sickerwasserpfad ins Grundwasser gelangten Schadstoffe begrenzt. Aus diesem Grund ist es nicht zur Ausbildung einer Schadstofffahne

gekommen [1]. Dem folgend betrachtet Krauss das Grundwasser als „nicht weitflächig belastet“ [2].

Im letzten Absatz des Kapitels 4 im URST-Gutachten [1] wird bezüglich des Erfordernisses einer Grundwassersanierung wie folgt argumentiert: „*Das Erfordernis von technischen Gefahrenabwehrmaßnahmen bezogen auf das Schutzgut Grundwasser im Sinne einer Grundwassersanierung wird gutachterlicherseits nicht gesehen. Diesbezügliche Maßnahmen sind im Zuge der Sanierungsplanung deshalb auch nicht vorgesehen. Aufgrund der bei der […] Bodensanierung erforderlichen Wasserhaltung und Wasserreinigung erfolgt jedoch mittelbar eine Verbesserung des Zustandes des obersten GWL.*“

Diesen Formulierungen nach verfolgt eine Wasserhaltung und -reinigung im Zuge der Sanierungsarbeiten den vornehmlichen Zweck der Durchführbarkeit der Bodenaushubarbeiten durch Trockenlegung der Baugruben und Wasserableitung von den entsprechenden Flächen. Eine Wasserreinigung speziell aufgrund von Überschreitungen von Grenz- oder Geringfügigkeitsschwellenwerten des obersten Grundwasserleiters wird nicht angestrebt.

Infolge einer Wittfeld-internen Verhältnismäßigkeitsprüfung wurden zu Beginn der Baumaßnahme mit der Sanierungsüberwachung und -behörde abgestimmt, dass eine mobile Wasserreinigungsanlage nur bei einer entsprechenden Erforderlichkeit, Angemessenheit und Geeignetheit aufgestellt werden würde.

Die nachfolgenden Faktoren fanden primäre Gewichtung bei der Bewertung der Unverhältnismäßigkeit einer baubegleitenden Wasseraufbereitung:

1. Mit der Durchführung der Sanierungsarbeiten wesentlich über den Verlauf der feuchten Jahreshälfte stellt sich der Aufwand in Bezug auf die zu behandelnde Wassermenge als unverhältnismäßig zum Sanierungserfolg (s. Punkt 2 und 3) dar.
2. Am westlichen Cyanid-HotSpot ist keine Verbesserung des Zustandes des obersten GWL infolge einer Wasserhaltung und -reinigung zu erwarten, da das direkt nördlich angrenzende Grundstück mit gaswerktypischen Schadstoffen kontaminiert ist und vorläufig unsaniert verbleibt. Die beschriebene „Entfrachtung des Grundwassers (oberster GWL) von Kontaminanten“ [1] stellt sich somit als nicht realisierbar dar.
3. Mit Sanierungszielwerten von 300 mg PAK, 2.000 mg MKW und 100 mg Cyanid (bezogen auf jeweils einen Kilogramm Boden) ist im Sanierungsgebiet Bodenmaterial mit Schadstoffen verblieben. Eine nachträgliche Verunreinigung des obersten GWL durch Auswaschungen und Lösungen der verbliebenen Schadstoffe bis zur Einstellung eines Gleichgewichts zwischen Lösungsvorgängen und Fällungen sowie Verdünnungseffekten und Rekontamination durch seitlich strömende Wasser ist zu erwarten. Die Gehalte an PAK, MKW und Cyanid, die bei drei Stichprobemessungen des obersten Grundwasserleiters bestimmt wurden, bewegen sich im Bereich von 0,04 mg/l (Parameter PAK) bis 8,00 mg/l (Parameter MKW) und finden sich damit in einer deutlich niedrigeren Größenordnung als die Feststoffparameter wieder.

Auf der Baubesprechung vom 09.01.2020 wurde seitens der Wittfeld GmbH festgehalten, dass ein Abpumpen des Stau- / Niederschlagswassers aus den Baugruben nicht erforderlich ist und nur bei bautechnischem Erfordernis erfolgt. Für Sohl- und Wandbeprobungen der Baugruben wurde vereinbart, dass die Probenahmen mittels Baggerschaufel auf Anweisung der Sanierungsüberwachung erfolgen.

Bei hoch anstehendem Grubenwasser, grundsätzlich infolge von starken Niederschlagsereignissen, lag über die Dauer der Sanierungsarbeiten vermehrt ein bautechnisches Erfordernis zur Tagwasserhaltung vor. Dabei wurde so verfahren, dass in unmittelbarer Nähe zur aktuellen Baugrube Vorhaltebecken hergerichtet wurden, auf welche das Baugrubenwasser geleitet wurde. Die Auswahl der dafür gewählten Flächen fiel stets auf noch ausstehende, zu sanierende Bereiche und erfolgte unter der Berücksichtigung der Kontaminationsvermeidung von bisher unbelasteten Bereichen und Nachbargrundstücken.

Dieser Variante wurde gegenüber einer Wassereinleitung ins Kanalnetz des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes (EVB) der Stadt Wismar der Vorzug gewährt, da sich der Bedarf einer Wasserreinigung zur Genehmigung der Einleitung als unwirtschaftlicher zu der zuvor beschriebenen Vorgehensweise darstellte. Eine Verbesserung der Situation auf der Baustelle wäre mit einer Einleitung ins Abwassernetz nicht zu erwarten gewesen. Mit dem Verbleiben jeglichen Wassers auf dem Grundstück des ehemaligen Gaswerks konnte ein gleichwertiger Erfolg, die drei zuvor aufgezeigten Punkte berücksichtigend, erzielt werden.

Abbildung 2 der Fotodokumentation (Anlage 6) verdeutlicht das grundsätzliche Handling mit Grund- und Niederschlagswasser am Beispiel des östlichen Cyanid-HotSpots. Im Vordergrund ist ein Pumpensumpf ersichtlich, der durch eine Rinne entlang der gesamten Grubenausdehnung gespeist wurde. Das Ableiten des Grubenwassers erfolgte in ein südlich der Baugrube gelegenes Vorhaltebecken. Auf diese Weise konnte das Grubenwasser zum Bodenaushub und zur Wiederverfüllung mit Z0-Sand abgesenkt werden.

Sofern möglich wurde als Alternative zu der zuvor beschriebenen Wasserhaltung die Variante gewählt, dass innerhalb der Baugrube das Grund- und Niederschlagswasser in Bereiche gepumpt wurde, die durch Erdwälle vom Arbeitsbereich abgetrennt wurden.

Beim Auffinden und Entfernen von Rohren, vor allem im Bereich des östlichen Cyanid-HotSpots, wurde das darin angestaute Wasser in die Baugrube geleitet. Abbildung 18 der Fotodokumentation (Anlage 6) veranschaulicht hierzu ein Beispiel. Der Umfang dieser Wassermassen fiel grundsätzlich verhältnismäßig gering aus, sodass ein anschließendes Konditionieren mit bereits belastetem Bodenmaterial durchgeführt werden konnte. Die Entsorgung dieses Materials erfolgte über die herkömmliche Methode der Abfalldeklaration und dem Abtransport durch ein Entsorgungsunternehmen.

3.6 Baubegleitende Messungen der Naphthalin-Gehalte in der Luft

Mit dem Auffinden von drei Gewölben, die mit organoleptisch stark auffälligen Fest- und Flüssigphasen angereichert waren, wurde im Hinblick auf die gestiegenen Durchschnittstemperaturen über den Verlauf der Frühjahrsmonate und die damit erhöhten Verflüchtigungsgrade der leicht flüchtigen Schadstoffe im Bodenmaterial eine baubegleitende Luftmessung veranlasst.

Diese diente in erster Linie der Überprüfung einer arbeitssicherheitskonformen Umgebung für die Mitarbeiter der Wittfeld GmbH. Darüber hinaus konnte auf diesem Weg das Gefährdungspotenzial für die Besitzer der nächstgelegenen Kleingartenanlage bewertet werden.

Aufgrund des vorherrschenden Teergeruchs und den bisherigen Erkenntnissen über die Belastungen des Standortes wurde eine Luftmessung hinsichtlich des aromatischen Kohlenwasserstoffes Naphthalin gewählt.

An fünf verschiedenen Tagen über die Dauer von drei Wochen wurden jeweils zwei Messungen durch die Tiefbaufirma im Beisein der Sanierungsüberwachung vorgenommen. Dabei wurde ein von der Eurofins Umwelt Nord GmbH geliehenes Pumpgerät mit einem Probenahmeröhrchen versehen und über die Dauer von 20 Minuten an den jeweiligen Messpunkten positioniert und betrieben. Im Anschluss an die Beprobung wurde das Probenahmeröhrchen entfernt, versiegelt und zur chemischen Analyse an die PiCA Prüfinstitut Chemische Analytik GmbH in Berlin versandt.

Insgesamt wurden auf diese Weise zehn Proben genommen, wovon drei (MI 144001, MI 118850 und MI 201093) direkt an den Gewölben platziert wurden (s. Anlage 4). Diese weisen erwartungsgemäß die höchsten Konzentrationen auf (vgl. Tabelle 1). Dass die Probe MI 186312, ca. 40 m südwestlich der Gewölbe gelegen, den dritthöchsten Messwert ausweist, ist durch einen verstärkten Nordostwind am 23.06.2020 zu erklären. Grundsätzlich herrschte über die Dauer der Sanierungsarbeiten ein südlich gerichteter Wind, der die durch die Sanierungsarbeiten ausgehende Geruchsbelästigung von der wismarschen Innenstadt fernhielt.

Um die Schadstoffbelastung der Luft zur nördlich angrenzenden Kleingartenanlage bewerten zu können, wurden entlang der Grenzmauer insgesamt fünf Messungen (MI 164608, MI 232203, MI 349356, MI 143313 und MI 118886) vorgenommen. Diese schwanken im Bereich von 2,3 bis 9,7 µg/m³ und bewegen sich damit auffallend unterhalb der Werte, die im direkten Umfeld der Gewölbe gemessen wurden.

Tabelle 1: Ergebnisse der Gehaltsmessung an Naphthalin in der Umgebungsluft der Gewölbe

Datum der Probenahme	1. Probe		2. Probe	
	Probenbez.	Ergebnisse	Probenbez.	Ergebnisse
08.06.20	MI 144001	56,0 µg/m³	MI 164608	2,3 µg/m³
10.06.20	MI 232203	9,7 µg/m³	MI 349356	3,6 µg/m³
11.06.20	MI 201090	1,4 µg/m³	MI 143313	6,6 µg/m³
22.06.20	MI 118886	3,6 µg/m³	MI 118850	440,0 µg/m³
23.06.20	MI 186312	63,0 µg/m³	MI 201093	370,0 µg/m³

Entsprechend der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 900) bewegen sich alle gemessenen Naphthalin-Werte unterhalb des Arbeitsplatzgrenzwertes (AGW) von 2 mg/m³ [4]. Nach § 2 Abs. 8 der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) gibt der AGW an, bis zu welcher Konzentration eines Stoffes akute oder chronische schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Beschäftigten im Allgemeinen nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus können die Richtwerte des Ausschusses für Innenraumrichtwerte des Umweltbundesamtes und der Obersten Landesgesundheitsbehörden zur Bewertung des Gefährdungspotenzials der nächstgelegenen Anwohner herangezogen werden. Der „Richtwert I (RW I - Vorsorgerichtwert) beschreibt die Konzentration eines Stoffes in der Innenraumluft, bei der bei einer Einzelstoffbetrachtung nach gegenwärtigem Erkenntnisstand auch dann keine gesundheitliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, wenn ein Mensch diesem Stoff lebenslang ausgesetzt ist.“ [5]. Der RW I liegt für Naphthalin und Naphthalin-ähnliche Verbindungen bei 10 µg/m³. Damit unterschreiten bereits alle an der Grundstücks-

und Sanierungsgebietsgrenze gemessenen Naphthalin-Gehalte den Grenzwert dieser Richtlinie. Von einer Gesundheitsgefährdung sowohl der Kleingartenbesitzer als auch der Innenstadtbewohner kann demnach nicht ausgegangen werden.

3.7 Bewertung von Brunnen und Schächten sowie entsprechende Rückbauarbeiten

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden vereinzelt Schächte aufgefunden, die sich zumeist als Kontroll- und Wartungsschächte von ehemaligen unterirdischen Versorgungs- oder Abwasserleitungen darstellten. Bei Bedarf eines Erdaushubs an der entsprechenden Stelle wurden diese entfernt und als Bauschutt deklariert.

Das Auffinden eines senkrecht anstehenden, offenen PVC-Rohres im Bereich des Rasterfeldes D7 wurde infolge einer Begutachtung durch einen Hydrogeologen der Hydro-Geologie-Nord PartGmbB (im Folgenden HGNord) als Grundwassermessstelle erkannt. Da nach einer Recherche zu dieser Messstelle keine Daten aufgefunden werden konnten und dieser Bereich des Geländes im Zuge der Fachmarkterrichtung mit einer Bebauung vorgesehen ist, wurde die Grundwassermessstelle durch die Vormann & Partner Bohrgesellschaft mbH & Co. KG am 11.06.2020 fachgerecht zurückgebaut und verfüllt (vgl. Anlage 5).

Weitere Grundwassermessstellen wurden trotz Markierungen in den Plänen des URST-Gutachtens nicht auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks gefunden.

Des Weiteren wurde im Grenzbereich der Rasterfelder J2 zu K2 ein gemauerter Schacht mit ca. 1,2 m Durchmesser oberflächig freigelegt. Entsprechend der Empfehlung des Hydrogeologen vom 16.07.2020 (s. Anlage 5) wurde dieser Schacht am 05.08.2020 bis zur ca. 3 m tiefen Sohle abgebrochen und beräumt. Darüber hinaus wurde zusätzlich etwa ein Meter des anstehenden Geschiebelehms aus der Grubensohle entfernt, um die erwarteten Kontaminationen zu beseitigen. Anschließend wurde die entstandene Baugrube verfüllt und verdichtet. Das Ergebnis der Sohlbeprobung des Schachtes bestätigte schließlich eine deutliche Unterschreitung der Sanierungsparameter.

4 Bewertung des Sanierungserfolges

Das Sanierungsgebiet wurde in den vom URST-Gutachten ausgewiesenen HotSpots entsprechend der als Grenzwerte fungierenden Sanierungszielwerte saniert. Aufgrund der flächendeckenden Voruntersuchungen des Gaswerkstandortes wurden einzig in Bereichen, die infolge der interpolierten Belastungszonen oder aufgrund von organoleptischen Auffälligkeiten weitere Grenzwertüberschreitungen in den ersten zwei Bodenmetern vermuten ließen, Kontrollschürfe angelegt und auf Überschreitungen der Sanierungszielwerte untersucht.

Zur Realisierung der Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde großflächig ein unbelasteter Sand (Z 0 gemäß LAGA) verwendet und entsprechend der Mindestvorgabe gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV Anh. 1, Tab. 1) für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufgetragen. Ein Kontaktbereich für eine orale und dermale Schadstoffaufnahme ist damit nicht vorhanden. Zusätzlich wird der Wirkungspfad Boden-Mensch durch die geplante Bebauung und weitestgehende Versiegelung des Sanierungsgebietes von etwa 90 % deutlich erschwert.

Insgesamt wurden etwa 23.000 t an kontaminiertem Bodenmaterial beseitigt und durch einen unbelasteten Sand ersetzt. Diese Mengenangabe weicht aufgrund der unter Kap. 3 beschriebenen differenzierten Herangehensweise im Vergleich zu den Ausführungen des URST-Gutachtens von der kalkulierten Menge von etwa 45.000 t ab. Eine nachteilige Auswirkung auf den Erfolg der Sanierung war dadurch nicht gegeben.

Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die Sanierungszielwerte gemäß der Sanierungsplanung vom 29.08.2016 (URST-Gutachten) erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Eine Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit kann dadurch nahezu ausgeschlossen werden.

Angesichts der augenscheinlichen Kontaminationen des nördlichen Nachbargrundstücks ist eine nachträgliche Verunreinigung des eingebauten Z0-Sandes durch Fließbewegungen des obersten Grundwasserleiters vorstellbar. Sofern möglich sollten im Zuge einer Sanierung des Nachbargrundstückes Untersuchungen des ehemaligen nordwestlichen Cyanid-HotSpots hinsichtlich der erneuten Kontamination des Z0-Sandes mit gaswerktypischen Schadstoffen veranlasst werden.

Weiterhin muss bei der zukünftigen Nutzung des Grundstücks darauf geachtet werden, dass der Wirkungspfad Boden-Grundwasser durch ein Bestehen der Dichtigkeit der vertikalen Barriere (Geringleiter) fortwährend unterbrochen bleibt.

5 Zusammenfassung

Die HD Objekt Wismar GbR plant auf dem Standort des ehemaligen Gaswerkes in der Schweriner Straße 17 in Wismar die Errichtung eines Fachmarktzentrums.

Durch Altlasterkundungen und Gefährdungsabschätzungen verschiedener Ingenieurbüros sind Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen, allerdings mit einem geringen Migrationspotenzial, sowohl im Boden als auch im Grundwasser nachgewiesen worden.

Im Ergebnis wurde eine Bodensanierung als notwendige Voraussetzung für eine zukünftige Nachnutzung des Geländes angesehen. Unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes sollte durch die Beseitigung der hochbelasteten Bodenbereiche im Zuge einer Quellenbeseitigung / Herdsanierung die Voraussetzung für eine gewerbliche Folgenutzung des Standortes geschaffen werden.

Zur Durchführung der Sanierungsarbeiten wurde die Wittfeld GmbH mit allen Tiefbautätigkeiten betraut. Der upi oblag hierbei die gutachterliche Betreuung zur Altlastensanierung bzw. zum Bodenmanagement unter Berücksichtigung der angeordneten Sanierungsziele.

Entsprechend dem Sanierungsplan der Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald wurde die Vorzugsvariante des off-site-Verfahrens zur Sanierung verfolgt. Im Zuge eines Bodenaushubs innerhalb der grenzwertüberschreitenden Bereiche und dem anschließenden Ausgleich des Volumendefizites mit schadstofffreiem Liefermaterial wurde eine Sanierung des Standortes herbeigeführt. Die belasteten Bodenchargen kamen dabei entweder einer Behandlung oder einer Entsorgung durch verschiedene Nachunternehmer zu.

Zur Realisierung der Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde großflächig ein unbelasteter Sand (Z 0 gemäß LAGA) verwendet und entsprechend der Mindestvorgabe gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV Anh. 1, Tab. 1) in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufgetragen. Ein Kontaktbereich für eine orale und dermale Schadstoffaufnahme ist damit nicht vorhanden.

Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die Sanierungszielwerte gemäß der Sanierungsplanung vom 29.08.2016 (URST-Gutachten) erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen.

Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert anerkannt.

Quellenverzeichnis

[1] URST Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald: Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG – ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 – Gaswerksteil; Greifswald; 29.08.2016.

[2] KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH: Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 23970 Wismar - Ehemaliges HEVAG Gaswerk; Oldenburg; 19.02.2018.

[3] Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Sanierungsanordnung - Ehemaliges Gaswerk Wismar; Schwerin; 19.02.2019.

[4] Ausschuss für Gefahrstoffe - AGS-Geschäftsführung - BAuA: Begründung zu Naphthalin in TRGS 900; 27.03.2018.

[5] Umweltbundesamt: Ausschuss für Innenraumrichtwerte (vormals Ad-hoc-Arbeitsgruppe); 28.05.2020.

Link: https://www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/kommissionen-arbeitsgruppen/ausschuss-fuer-innenraumrichtwerte-vormals-ad-hoc#die-richtwerte-i-und-ii

Rostock, 21. August 2020

UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
Niederlassung Nord

A N L A G E N

Anlage 1

Lagepläne der ehemaligen Gebäude sowie der interpolierten PAK-, MKW- und Cyanid-verteilungen im Boden



Gebäudebezeichnung aus U1

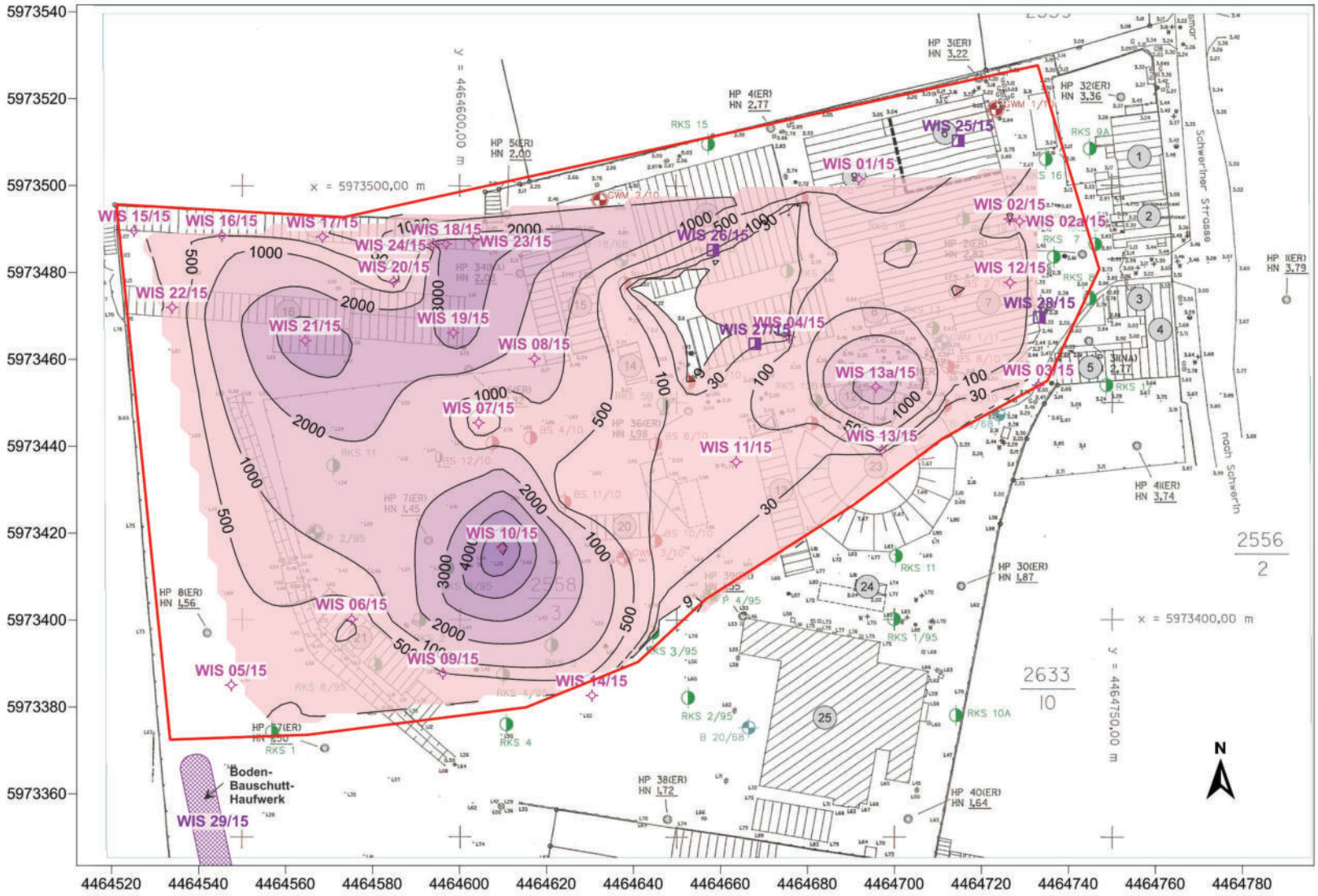
1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

N

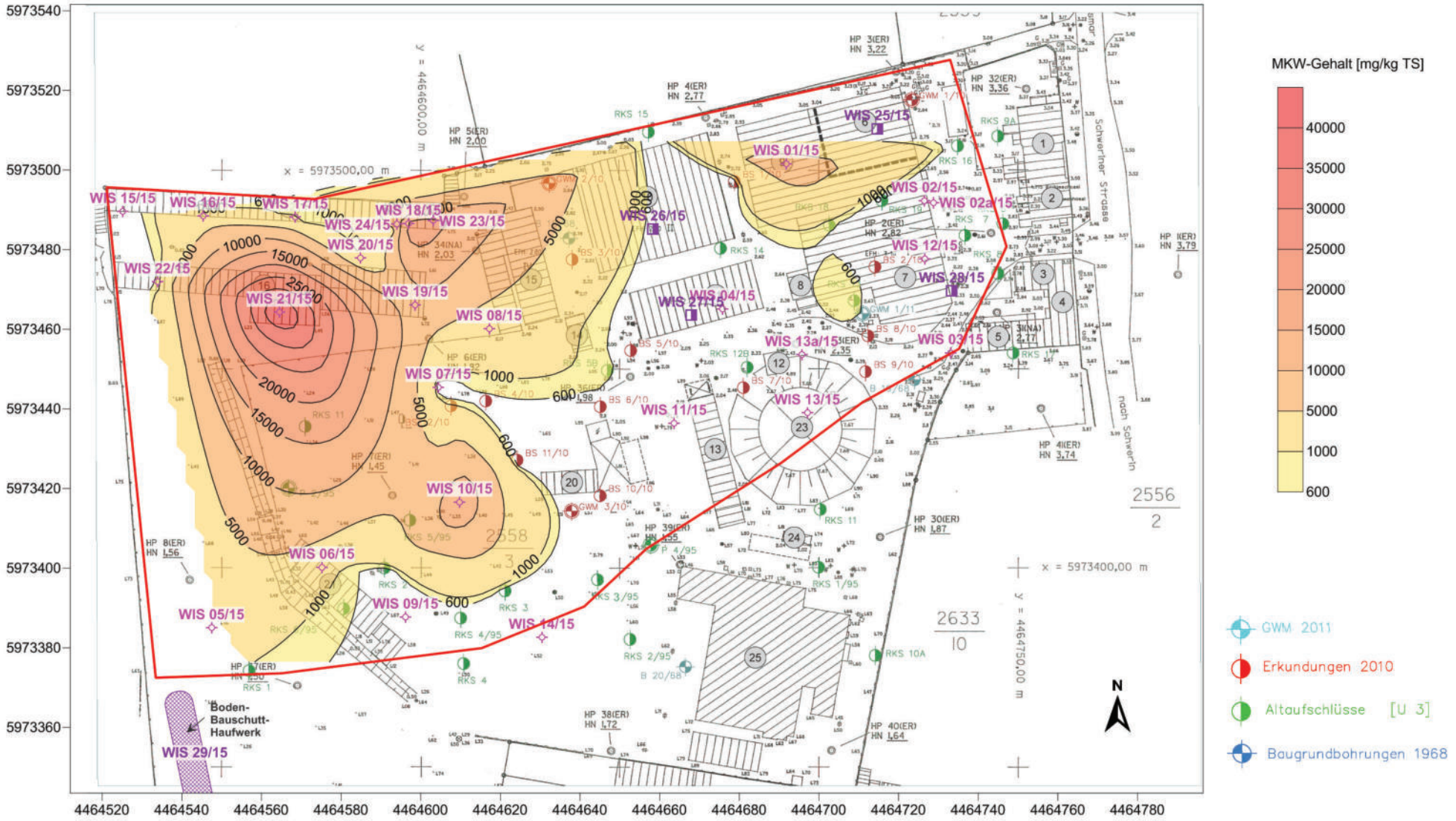
Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG

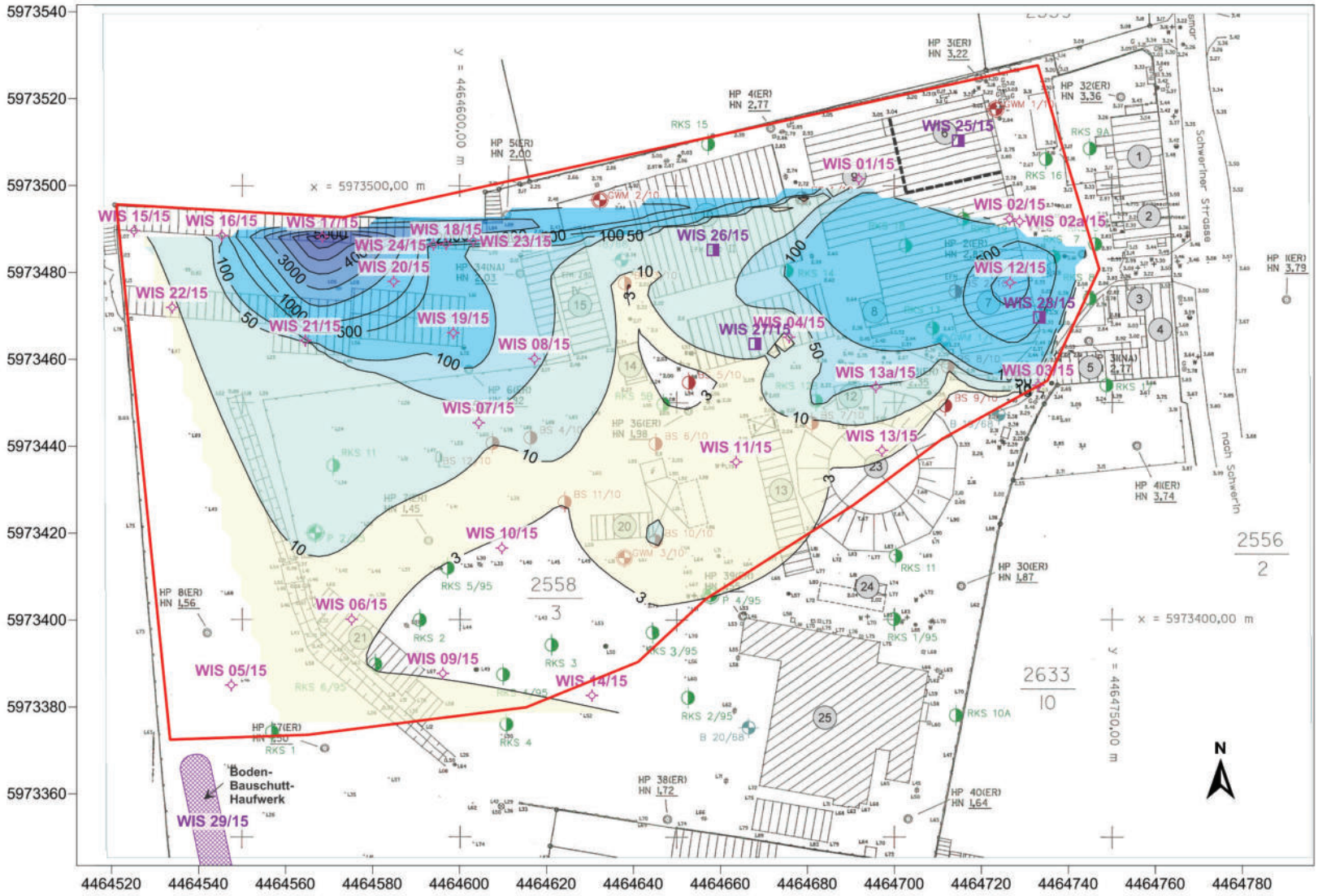
Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	



Projekt:	**Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG**		
Lageplan:	Verteilung der PAK-Gehalte [mg/kg] im Boden		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dipl.-Geol. B. Vogler	**Anlage 5.1**	
Datum:	22.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	



Projekt:	**Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG**		
Lageplan:	Verteilung der MKW-Gehalte [mg/kg] im Boden		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dipl.-Geol. B. Vogler	**Anlage 5.2**	
Datum:	22.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	



WIS 10/15: Rammkernsondierung 2015

WIS 25/15: Schurf 2015

Umriss des Sanierungsbereiches (kontaminierter Bodenbereich)

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG

Lageplan:	Verteilung der Cyanid-Gehalte [mg/kg] im Boden	
Auftraggeber:	E.DIS AG	
Bearbeiter:	Dipl.-Geol. B. Vogler	**Anlage 5.3**
Datum:	22.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000

URST

Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald

Anlage 2

Ergebnisübersicht aller Beprobungen der Sanierungsüberwachung

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
001	29.10.19	Bauschutt grob	Abbruch "Ziegel"	06	-		Bauschutt		PAK, MKW, Cy.	Z 1.1	-	Hg, PAK, LF, Cl	170107	2,49	< 40,00	< 0,50	< 5,00
002	29.10.19	Bauschutt fein	Vorabsiebung Hot Spot WIS 10/15	07	-		Bauschutt		PAK, MKW, Cy.	Z 2	-	PAK	170107	27,60	120,00	1,60	8,00
003	30.10.19	Oberboden	um Gasometer 23	09	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK	170504	94,80	120,00	19,00	43,00
004	30.10.19	Sand	im Gasometer 23	-	6I III	Boden				Z 2	-	PAK	170504	5,67	< 40,00	< 0,50	-
005	30.10.19	Boden / Bauschutt	um Gasometer 23	11	-		Bauschutt		PAK, MKW, Cy.	Z 1.2	-	PAK, Hg	170504	11,40	< 40,00	1,70	18,00
006	30.10.19	Boden	Miete Pick Bau	-	-	Boden				Z 2	-	PAK	170504	4,98	< 40,00	< 0,50	-
007				-	-	Boden				Z 1.1	-	TOC		1,34	50,00	< 0,50	< 5,00
008				-	-	Boden				Z 1.1	-	TOC		0,21	< 40,00	< 0,50	-
009	06.11.19	Boden / Bauschutt	Oberbodenmiete	10	-			DepV	PAK, MKW, Cy.	Z 2	DK 0 *	PAK	170504	4,63	< 40,00	0,80	10,00
010				10	-		Bauschutt	DepV	PAK, MKW, Cy.	Z 1.2	DK 0	PAK		7,54	< 40,00	3,20	49,00
011				10	-			DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK 0	Cyanide		5,61	< 40,00	13,00	180,00
012	07.11.19	Teerpappe		05	-				PAK + PCB	-	-	-	-	35,60	-	-	-
013	12.11.19	Oberboden	Aushub Hot Spot WIS 10/15	01	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III	Glühverlust, TOC	170503*	348,00	150,00	6,40	38,00
014	12.11.19	Oberboden	Aushub 12+16	02	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	Glühverlust, TOC	170503*	121,00	< 40,00	7,20	100,00
015	13.11.19	Boden / Bauschutt	Cyanid Hot Spot	03	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II	GV, TOC, lip. St.	170503*	421,00	520,00	1.000,00	17,00
016				03	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III	GV, TOC, lip. St.		637,00	330,00	1.200,00	23,00
~~017~~	~~13.11.19~~	~~Bauschutt~~	~~Gebäude 12+16 ("Fahrweg" Beton, Ziegel)~~	~~04~~	-	entfallen				-	-	-	-	-	-	-	-
018	13.11.19	Bauschutt / Beton	Gebäude 12+16 (Beton, Fundamente)	08	-		Bauschutt	DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III	Glühverlust, TOC	170106*	3.910,00	340,00	5,30	110,00
019	13.11.19	Boden / Bauschutt	Grubenrand Cyanid Hot Spot (westlich)	-	3B V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	595,00	150,00	180,00	223,00
020			Grubenrand Cyanid Hot spot (südwestlich)	-	4B II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	3.970,00	1.200,00	2.000,00	3.240,00
021			3 m südlich Grube Cyanid HS (PAK vermutet)	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	85,40	250,00	34,00	162,00
022			mittlere Grube Cyanid HS (Cyanid vermutet)	-	3C V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	563,00	16.000,00	3.500,00	2.510,00
023			mittlere Grube Cyanid HS (unbelastet verm.)	-	3C VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	963,00	1.800,00	840,00	577,00
024			Grubenrand Cyanid Hot Spot (südöstlich)	-	3D IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	4.240,00	950,00	4.900,00	737,00
025			Grubenrandbereich Cyanid Hot Spot (östlich)	-	3E VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7.890,00	820,00	89,00	332,00
026	18.11.19	Boden	Grubensohle Hot Spot WIS 10/15	-	7E II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	571,00	1.300,00	4,20	28,00
027			Grubenrand WIS 10/15 (nördlich)	-	6E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7.370,00	480,00	3,40	22,00
028			Grubenrand WIS 10/15 (östlich)	-	7E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	115,00	55,00	< 0,50	< 5,00
029			Grubenrand WIS 10/15 (südlich)	-	7E V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1.080,00	1.300,00	4,90	25,00
030			Grubenrand WIS 10/15 (westlich)	-	7E I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7.220,00	1.600,00	2,30	9,00
031	18.11.19	Bauschutt / Beton	Cyanid Hot Spot	05	-		Bauschutt	DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III	Glühverlust	170106*	1.670,00	500,00	14,00	81,00
032	20.11.19	Boden / Bauschutt	unbrauchbarer Boden Gebäude 25	12	-	Boden		DepV		> Z 2	DK I *	Cyanid, GV, TOC	170504	18,30	250,00	11,00	145,00
033				12	-	Boden		DepV		> Z 2		PAK, GV, TOC		30,90	270,00	5,50	94,00
034	20.11.19	Oberboden	um Gasometer 23	09	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK	170504	54,00	< 40,00	5,00	29,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
035	21.11.19	Sand	im Gasometer 23	-	6I III				PAK	Z 0	-	-	-	0,16	-	-	-
036	02.12.19	Boden	Grubensohle Hot Spot WIS 10/15	-	7E II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	20,70	< 40,00	< 0,50	16,00
037			Grubenrand WIS 10/15 (nördlich)	-	6E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	231,00	69,00	1,00	< 5,00
038			Grubenrand WIS 10/15 (südlich)	-	7E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	307,00	90,00	3,10	10,00
039			Grubenrand WIS 10/15 (westlich)	-	7D III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1.120,00	340,00	1,10	< 5,00
040	02.12.19	Oberboden	Aushub 12+16	02	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I	GV, TOC, PAK	170504	56,30	73,00	20,00	320,00
041	02.12.19	Boden / Bauschutt	Cyanid Hot Spot	03	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II	GV, TOC, lip. St.	170503*	444,00	800,00	1.400,00	946,00
042				03	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		GV, TOC, lip. St.		496,00	480,00	1.100,00	626,00
~~043~~	~~02.12.19~~	~~Bauschutt / Beton~~	~~Cyanid Hot Spot~~	~~05~~	-	entfallen				-	-	-	-	-	-	-	-
044	02.12.19	Boden	Aushub Hot Spot WIS 10/15	13	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III	Benzo[a]pyren	170503*	716,00	120,00	15,00	56,00
045				13	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		Glühverlust, TOC		663,00	160,00	2,40	12,00
046	04.12.19	Asphalt	Asphalt (Fahrtwege)	-	4J VII				PAK + PCB	Z 1.1	-	PAK	-	1,80	-	-	-
047	09.12.19	Boden / Bauschutt	Grubensohle Cyanid Hot Spot (westlich)	-	3B IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	11,10	< 40,00	3,70	785,00
048			Grubensohle Cyanid Hot Spot (westlich-mittig)	-	3B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7,88	< 40,00	10,00	385,00
049	10.12.19	Schichtenwasser (oGWL)	abgepumpt aus Cyanid Hot Spot	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	2.720 µg/l	8.000 µg/l	-	180,00 µg/l
050	10.12.19	Grabenwasser	Graben (benachbartes Grundstück)	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	32,30 µg/l	< 100 µg/l	-	310,00 µg/l
051	11.12.19	Boden / Bauschutt	Grubensohle Cyanid Hot Spot (östlich-mittig)	-	3C VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	6,06	< 40,00	8,90	531,00
052			Grubensohle Cyanid Hot Spot (östlich)	-	3D IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	21,70	< 40,00	14,00	350,00
053			Grubenrand Cyanid Hot Spot (westlich)	-	3A VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	629,00	940,00	95,00	465,00
054	11.12.19	Oberflächenwasser	Biotop (benachbartes Grundstück)	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,69 µg/l	< 100 µg/l	-	140,00 µg/l
055	12.12.19	Boden	Grubensohle Cyanid Hot Spot (östl., bei Gb. 15)	-	3E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,31	< 40,00	17,00	20,00
056	16.12.19	Boden	Cyanid Hot Spot	14	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III *	Glühverlust, TOC	170503*	531,00	220,00	1.500,00	734,00
057				14	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		Glühverlust, TOC		946,00	300,00	1.100,00	299,00
058				14	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		Glühverlust, TOC		2.270,00	580,00	630,00	1.070,00
059				14	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		GV, TOC, lip. St.		3.670,00	240,00	470,00	1.520,00
060	18.12.19	Boden / Bauschutt	Abtrag Raster A-F 5-6	15	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	PAK, GV, TOC	170504	73,10	83,00	10,00	146,00
061				15	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		PAK, GV, TOC		79,60	53,00	16,00	142,00
062	13.01.20	Grabenwasser	Graben (benachbartes Grundstück)	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,04 µg/l	< 100 µg/l	-	680,00 µg/l
063		Oberflächenwasser	Biotop (benachbartes Grundstück)	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,08 µg/l	< 100 µg/l	-	120,00 µg/l
064		Schichtenwasser (oGWL)	abgepumpt aus Cyanid Hot Spot	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	219,00 µg/l	< 100 µg/l	-	280,00 µg/l
065	09.01.20	Boden	dunkler Boden in ca. 40 cm Tiefe	-	7E IV				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	18,20	970,00	-	-
066			Lehmboden (grau/blau) in ca. 70 cm Tiefe	-	7D V				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	-	-
067			Lehmboden (grau/blau) in ca. 70 cm Tiefe	-	7D II				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	16,90	< 40,00	-	-

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
Sanierungszielwerte														300,00	2.000,00	100,00	
068	15.01.20	Bauschutt	Gebäude 24 + 25	16	-		Bauschutt			Z 1.1	-	PAK, Leitfähigkeit	170107	3,26	90,00	-	-
069				16	-		Bauschutt			Z 2	-	Kohlenwasserstoffe		2,86	930,00	-	-
070	15.01.20	Boden	Grubenrand WIS 10/15 (südlich)	-	7E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	62,60	70,00	< 0,50	7,00
071			Grubenrand WIS 10/15 (westlich)	-	7D III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	37,80	320,00	1,90	5,00
072	15.01.20	Boden	Cyanid Hot Spot	17	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III *	TOC, GV, Sulfat	170503*	5.140,00	670,00	390,00	790,00
073				17	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		TOC, GV		152,00	140,00	3.800,00	790,00
074	04.02.20	Boden	Schurf 1, Probe 1	-	4A VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	41,30	410,00	9,80	52,00
075			Schurf 1, Probe 2	-	4A VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	4,48	110,00	17,00	76,00
076			Schurf 1, Probe 3	-	4A IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	29,30	83,00	1.900,00	10,00
077			Schurf 1, Probe 4	-	4A IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	24,60	1.400,00	280,00	6.960,00
078	05.02.20	Boden	Schurf 2, Probe 1	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	211,00	430,00	330,00	47,00
079			Schurf 2, Probe 2	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	25,70	< 40,00	5,30	89,00
080			Schurf 2, Probe 3	-	4B IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	31,20	< 40,00	25,00	47,00
081			Schurf 3, Probe 1	-	4C V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	908,00	150,00	22,00	64,00
082			Schurf 3, Probe 2	-	4C VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	370,00	390,00	22,00	39,00
083			Schurf 3, Probe 3	-	4C VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	682,00	82,00	42,00	50,00
084			Schurf 4, Probe 1	-	4D V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	73,00	900,00	290,00	53,00
085			Schurf 4, Probe 2	-	4D VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	66,40	57,00	130,00	1.710,00
086			Schurf 4, Probe 3	-	4D VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	65,90	< 40,00	4,00	55,00
087	12.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot	14	-				PAK [Ex]	-	-	-	-	335,00	-	-	-
088				14	-				PAK [Ex]	-	-	-	-	1.380,00	-	-	-
089				14	-				PAK [Ex]	-	-	-	-	484,00	-	-	-
090				14	-				PAK [Ex]	-	-	-	-	495,00	-	-	-
091	12.02.20	Wasser (oberster GWL)	Cyanid Hot Spot	-	-	Abwassereinleitgenehmigung			PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	37,90 µg/l	< 1.000 µg/l	-	70,00 µg/l
092	17.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot (S1P4 - südlicher Rand)	-	4A VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	46,40	270,00	36,00	101,00
093	19.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot	18	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK, FS, SO	170503*	41,90	230,00	140,00	349,00
094				18	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, lip. St., BTE		380,00	330,00	86,00	295,00
095	19.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot	19	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II *	GV, TOC, lip. St., KW	170503*	128,00	12.000,00	310,00	111,00
096				19	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II *	GV, TOC, lip. St., KW		126,00	1.100,00	830,00	234,00
097	19.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot (S3P3 - südlicher Rand)	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	907,00	120,00	0,90	24,00
098			Cyanid Hot Spot (S3P3 - südlicher Rand)	-	4C V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	73,90	< 40,00	17,00	51,00
099	26.02.20	Boden	Oberboden	20	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK, Cyn.,	170503*	32,00	< 40,00	360,00	759,00
100				20	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, FS, SO		23,00	< 40,00	140,00	426,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
101	27.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot (S4P3 - südlicher Rand)	-	4D IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	241,00	< 40,00	9,50	16,00
102			Cyanid Hot Spot (S4P3 - südlicher Rand)	-	4E VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	93,40	< 40,00	46,00	79,00
103	27.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot	19	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II *	GV, TOC, PAK, FS, SO	170503*	168,00	65,00	120,00	520,00
104				19	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II *	GV, TOC, BTEX, FS, S		21,20	200,00	120,00	242,00
105	02.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot (östlicher Rand)	-	3E VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	616,00	92,00	38,00	45,00
106			Cyanid Hot Spot (östlicher Rand)	-	4E IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	473,00	62,00	170,00	187,00
107	02.03.20	Boden / Bauschutt	um Gasometer 23	11	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	Z 2	DK 0 *	Glühverlust, TOC	170504	15,50	< 40,00	5,10	8,00
108				11	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK		33,80	< 40,00	6,90	18,00
109				11	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	Z 2	DK 0 *	Glühverlust, TOC		10,20	< 40,00	< 0,50	< 5,00
110				11	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK 0	-		12,30	< 40,00	1,30	22,00
111				11	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	Z 2	DK 0 *	Glühverlust, TOC		4,07	< 40,00	1,20	< 5,00
112	03.03.20	Boden	südl. Erw. Cyanid HS (östlicher Rand)	-	5C II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	403,00	160,00	6,10	42,00
113			südl. Erw. Cyanid HS (südlicher Rand)	-	5C IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	85,70	270,00	3,40	28,00
114			südl. Erw. Cyanid HS (westlicher Rand)	-	5B III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	438,00	460,00	16,00	24,00
115	05.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	21	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	Glühverlust, TOC	170503*	111,00	120,00	22,00	129,00
116				21	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	Glühverlust, TOC		101,00	130,00	9,90	72,00
117				21	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	Glühverlust, TOC		146,00	170,00	71,00	746,00
118				21	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	Glühverlust, TOC		106,00	87,00	14,00	106,00
119	10.03.20	Boden / Bauschutt	östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	3F VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	13,40	< 40,00	0,80	12,00
120			östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	4F VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	< 0,05	< 40,00	< 0,50	< 5,00
121			östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	3E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	9,34	< 40,00	9,10	26,00
122			östl. Erw. Cyanid HS Nordrand	-	3E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	33,40	< 40,00	4,60	31,00
123	16.03.20	Boden / Bauschutt	südl. Erw. Cyanid HS (östlicher Rand)		5C III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	80,00	130,00	17,00	29,00
124			südl. Erw. Cyanid HS (westlicher Rand)		5B II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	14,90	< 40,00	< 0,50	10,00
125	17.03.20	Boden	östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	4E V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	56,60	< 40,00	18,00	38,00
126	17.03.20	Boden / Bauschutt	Cyanid Hot Spot	22	4A VIII	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, FS, SO	170504	33,50	< 40,00	19,00	201,00
127	18.03.20	Boden / Bauschutt	östl. Erw. Cyanid HS (östlicher Rand)		4F IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	386,00	140,00	43,00	189,00
128			östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15		4F I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	21,80	< 40,00	3,30	24,00
129	18.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	23	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, lip. St	170503*	266,00	110,00	420,00	< 5,00
130	18.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	24	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, FS, SO	170503*	78,60	< 40,00	70,00	251,00
131	24.03.20	Boden	Oberboden außerhalb des Sanierungsbereiches	27	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK	170504	40,50	90,00	7,30	51,00
132				27	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC		6,10	< 40,00	2,40	56,00
133	24.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	22	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, F, SO	170504	86,80	130,00	29,00	106,00
134	24.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	23	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, SO	170503*	17,60	< 40,00	54,00	604,00
135	24.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	24	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, FS, SO	170503*	331,00	100,00	210,00	213,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
136	24.03.20	Boden	Oberboden außerhalb des Sanierungsbereiches	28	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, SO	170504	38,40	170,00	31,00	178,00
137				28	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, SO		48,00	150,00	37,00	264,00
138	31.03.20	Boden	Sand aus Gasometer 23	-	8I III				PAK, MKW, Cy.	Z2	-	PAK, Cyanid	170504	4,60	68,00	< 0,50	14,00
139				-	8I III				PAK, MKW, Cy.	Z2	-	PAK, Cyanid		4,62	120,00	< 0,50	6,00
140	02.04.20	Boden	Beprobung auf 2 m Tiefe südl. Gb. 15	-	5F V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	12,50	< 40,00	< 0,50	< 5,00
141			Beprobung auf 2 m Tiefe südl. Gb. 15	-	5F IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,57	< 40,00	1,80	25,00
142	02.04.20	Boden	Aushub Gb. 15 und Rest von HW-14-1	25	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II*	GV, TOC, lip. St.	170503*	260,00	440,00	440,00	300,00
143				25	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I*	GV, TOC, PAK, Cy., li		488,00	180,00	430,00	200,00
144	02.04.20	Boden	Boden Gb. 15	26	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I*	GV, TOC, PAK, gel. F	170503*	252,00	< 40,00	19,00	150,00
145				26	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I*	GV, TOC, PAK, lip. St		2.180,00	110,00	40,00	250,00
146	02.04.20	Bauschutt	Abriss Gb. 14/15	-	5F VII		Bauschutt		PAK, MKW, Cy.	Z2	-	PAK	170504	17,70	< 40,00	0,80	7,00
147	02.04.20	Boden	Boden um Gasometer 23	11	-				PAK + Cyanid	> Z2	-	Cyanid	170504	6,25	-	4,30	43,00
148				11	-				PAK + Cyanid	Z2	-	PAK, Cyanid		12,20	-	3,00	17,00
149	22.04.20	Boden	Boden aus Gasometer 23	29	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	Z2	DK I	lip. St., unp. KW	170503*	24,10	1.700,00	2,70	< 5,00
150				29	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK 0	-		5,80	180,00	0,70	23,00
151	28.04.20	Boden / Bauschutt	Bodenaushub Gb. 6, 7 und 11	30	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, Cyn.,	170503*	114,00	< 40,00	130,00	1.470,00
152				30	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, Cyn.,		127,00	< 40,00	140,00	1.420,00
153	28.04.20	Boden / Bauschutt	Bodenaushub Gb. 6, 7 und 11	31	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, Cyn.,	170503*	469,00	370,00	110,00	1.370,00
154				31	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, Cyn.,		480,00	230,00	120,00	697,00
155	28.04.20	Boden	Sand aus Gb. 7	32	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I	Cyanid	170504	23,90	< 40,00	26,00	312,00
156				32	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK 0	-		4,55	< 40,00	11,00	276,00
157	28.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 11	-	4G VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	60,80	< 40,00	8,70	101,00
158	28.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 11	-	4H VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	15,20	< 40,00	6,10	185,00
159	30.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7 - Sohle Becken 2	-	4K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,29	< 40,00	< 0,50	59,00
160	30.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7 - Sohle Becken 1	-	4K IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	40,00
161	30.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7	33	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I *	GV, TOC, PAK, FS, SC	170503*	170,00	< 40,00	47,00	1.600,00
162				33	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I *	GV, TOC, PAK, FS, SC		40,00	< 40,00	140,00	830,00
163	04.05.20	Boden / Bauschutt	Bodenaushub Gb. 7	-	3K IV	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.				170503*	3.290,00	1.600,00	2.100,00	605,00
164				-	3K IV	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.					9.310,00	1.800,00	2.000,00	523,00
165	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 6 - Sohle	-	2J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,82	< 40,00	< 0,50	36,00
166			Schurf Gb. 6 - Aushub	-	2J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		12,30	< 40,00	1,00	76,00
167	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 6 - Sohle	-	2J II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,75	< 40,00	< 0,50	< 5,00
168			Schurf Gb. 6 - Aushub	-	2J II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		12,60	< 40,00	11,00	26,00
169	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 9 - Sohle	-	2I V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	6,00
170			Schurf Gb. 9 - Aushub	-	2I V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,07	< 40,00	1,00	< 5,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
171	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 10 - Sohle	-	3H II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,21	< 40,00	1,90	41,00
172			Schurf Gb. 10 - Aushub	-	3H II	Boden			PAK, MKW, Cy.		-			13,90	< 40,00	430,00	474,00
173	04.05.20	Boden	Schurf WIS 13a/15 - Sohle	-	5I VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	55,00	< 0,50	10,00
174			Schurf WIS 13a/15 - Aushub	-	5I VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		n. b.	< 40,00	29,00	622,00
175	04.05.20	Boden	Schurf (westlicher Gasometerrand) - Sohle	-	6H VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,87	< 40,00	82,00	847,00
176			Schurf (westlicher Gasometerrand) - Aushub	-	6H VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		97,60	98,00	50,00	1.170,00
177	04.05.20	Boden	Boden Gb. 15	26	-				PAK [E]	> Z2	-	-	-	717,00	-	-	-
178				26	-				PAK [E]	> Z2	-	-		376,00	-	-	-
179				26	-				PAK [E]	> Z2	-	-		408,00	-	-	-
180	05.05.20	Boden / Bauschutt	Aushub Gb. 6, 7 und 9	34	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK, Cy., li	170503*	303,00	170,00	90,00	850,00
181				34	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK,lip. St		309,00	210,00	51,00	340,00
182	05.05.20	Wasser	Wasserbeprobung im Vorlauf des Abpumpens aus Kaverne / Gewölbe (Gb. 9)	-	3I VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	93.000 µg/l	73.000 µg/l	-	1.100 µg/l
183	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (südlich Gewölbe) - Sohle	-	3I IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		11,20	< 40,00	10,00	344,00
184			Schurf Gb. 7 (südlich Gewölbe) - Aushub	-	3I IX	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., SO		43,90	< 40,00	820,00	551,00
185	07.05.20	Boden	Schurf südlich Gb. 7 - Sohle	-	5K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	0,60	26,00
186			Schurf südlich Gb. 7 - Aushub	-	5K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		10,10	< 40,00	8,30	72,00
187	07.05.20	Boden	Schurf östlich Gb. 7 (zw. Pflasterstr. und Gb.) - Sohle	-	3K VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,63	< 40,00	3,20	111,00
188			Schurf östlich Gb. 7 (zw. Pflasterstr. und Gb.) - Aush	36	3K VIII	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., SO		68,00	< 40,00	260,00	922,00
189	07.05.20	Boden	Schurf südlich Gb. 8 - Sohle	-	4J VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,53	< 40,00	2,70	43,00
190			Schurf südlich Gb. 8 - Aushub	36	4J VII	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX		212,00	200,00	100,00	562,00
191	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (Becken 3) - Sohle	-	3J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		11,60	< 40,00	1,10	43,00
192			Schurf Gb. 7 (Becken 3) - Aushub	-	3J IX	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., KW, BTEX		833,00	2.200,00	310,00	7.330,00
193	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (Becken 6) - Sohle	-	3J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	20,50	< 40,00	15,00	1.420,00
194			Schurf Gb. 7 (Becken 6) - Aushub	-	3J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		113,00	< 40,00	2,90	271,00
195	14.05.20	Boden	Sand aus Gb. 7	32	-				Cyanid	-	-	-	-	-	-	5,00	249,00
196				32	-				Cyanid	-	-	-		-	-	5,20	239,00
197				32	-				Cyanid	-	-	-		-	-	5,90	1.750,00
198				32	-				Cyanid	-	-	-		-	-	5,20	156,00
199				32	-				Cyanid	-	-	-		-	-	8,60	227,00
200	18.05.20	Boden	Schurf Gb. 10 (Nord) - Sohle	-	2H VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
201			Schurf Gb. 10 (Nord) - Aushub	-	2H VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		1.130,00	72,00	5,00	33,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
202	18.05.20	Boden	Schurf Gb. 10 (West) - Sohle	-	3G I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	5,00
203			Schurf Gb. 10 (West) - Aushub	37	3G I	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy.	170503*	733,00	170,00	11,00	67,00
204	18.05.20	Boden	Schurf Gb. 10 (Süd) - Sohle	-	3G IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
205			Schurf Gb. 10 (Süd) - Aushub	37	3G IX	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., SO	170503*	55,10	< 40,00	27,00	114,00
206	19.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Sohle	-	3J IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		338,00	140,00	< 0,50	15,00
207			Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Aushub	-	3J IV	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX		172,00	140,00	87,00	268,00
208	19.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (westl. Becken 2) - Sohle	-	4J I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,15	< 40,00	< 0,50	< 5,00
209			Schurf Gb. 7 (westl. Becken 2) - Aushub	-	4J I	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., BTEX, Phe		5.990,00	1.500,00	22,00	92,00
210	19.05.20	Boden	Schurf westl. Gb. 7 - Sohle	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7,31	< 40,00	110,00	358,00
211			Schurf westl. Gb. 7 - Aushub	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		184,00	53,00	67,00	254,00
212			Schurf westl. Gb. 7 - Rand in ca. 2,0 - 2,5m Tiefe	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		145,00	< 40,00	53,00	1.150,00
213	19.05.20	Boden	Schurf Gb. 9 (nördl. Gewölbe) - 1,5 m Tiefe	-	2I IX / 3I III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	4,56	73,00	9,40	72,00
214			Schurf Gb. 9 (nördl. Gewölbe) - Aushub	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		7,42	68,00	3,00	95,00
215	19.05.20	Boden	Schurf zw. Gb. 9 und 10 - Sohle	-	3I IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
216			Schurf zw. Gb. 9 und 10 - Aushub	-	3I IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		27,50	< 40,00	3,80	35,00
217	27.05.20	Boden / Bauschutt	Aushub Gb. 7	35	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX	170503 *	550,00	290,00	250,00	2.010,00
218				35	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., BTEX, SO		306,00	260,00	190,00	892,00
219	27.05.20	Boden / Bauschutt	Aushub Gb. 7		-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX	-	1.160,00	430,00	600,00	1.320,00
220					-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX		250,00	240,00	540,00	859,00
221	27.05.20	Boden / Bauschutt	Aushub Gb. 7	35	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX	170503 *	662,00	260,00	130,00	519,00
222				35	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., BTEX, SO		302,00	210,00	370,00	1.020,00
223	27.05.20	Boden / Bauschutt	Aushub Gb. 6, 7 und 9	34	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., BTEX, SO,	170503*	574,00	150,00	140,00	922,00
224				34	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., BTEX, SO		228,00	120,00	87,00	552,00
225	27.05.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7	33	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., SO	170503*	75,40	< 40,00	280,00	965,00
226				33	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., SO		48,00	< 40,00	170,00	918,00
227	04.06.20	Boden	Schurf zw. Gb. 2 und 7 - Sohle	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,81	< 40,00	1,80	42,00
228			Schurf zw. Gb. 2 und 7 - Aushub	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		30,70	< 40,00	29,00	151,00
229	04.06.20	Boden	Schurf Gb. 6 (nordöstl. Ecke) - Sohle	-	2J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	7,00
230			Schurf Gb. 6 (nordöstl. Ecke) - Aushub	-	2J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		81,50	120,00	9,80	123,00
231	04.06.20	Anlieferung Sand	Anlieferungskontrolle	-	4K VIII	Boden					-		-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
232	09.06.20	Boden	Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Sohle (Torf)	-	3J IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	51,40	< 40,00	< 0,50	90,00
233			Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Lehm	-	3J IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		141,00	< 40,00	< 0,50	12,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
234	17.06.20	Boden	Sohle Gb. 10 (nordöstl. Becken)	-	2H VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	3,70	14,00
235			Sohle Gb. 10 (nördl. Becken - Ost)	-	2G IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		3,10	< 40,00	< 0,50	6,00
236			Sohle Gb. 10 (nördl. Becken - West)	-	3G II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		6,04	< 40,00	< 0,50	7,00
237			Sohle Gb. 10 (nordwestl. Becken)	-	3F III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,30	< 40,00	2,30	67,00
238			Sohle Gb. 10 (zentraler Bereich)	-	3G VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		10,50	< 40,00	< 0,50	33,00
239	17.06.20	Boden	Schurf südwestl. Gb. 10 (Sohle)	-	4G II				PAK, MKW, Cy. [E	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	5,00
240			Schurf südwestl. Gb. 10 (Aushub)	-					PAK, MKW, Cy. [E	-	-	-		158,00	< 40,00	13,00	44,00
241	17.06.20	Boden	Schurf südöstl. Gb. 10 (schwarze Schicht)	-	3H VIII				PAK, MKW, Cy. [E	-	-	-	-	9,05	< 40,00	<0,50	5,00
242			Schurf südöstl. Gb. 10 (Aushub)	-					PAK, MKW, Cy. [E	-	-	-		111,00	< 40,00	40,00	84,00
243			Schurf südöstl. Gb. 10 (Sohle)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		3,07	< 40,00	< 0,50	6,00
244	24.06.20	Boden	Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4J VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	80,60	< 40,00	8,00	203,00
245			Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4J VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		77,40	52,00	45,00	413,00
246			Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4I IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		166,00	210,00	21,00	166,00
247	24.06.20	Boden	südwestl. Ecke von Gb. 10	-	3G VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	218,00	110,00	85,00	1.360,00
248	24.06.20	Anlieferung Sand	Einschub im Gasometer	-	6J				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
249			Einschub östlich HS WIS 10/15	-	7G				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,74	< 40,00	2,30	82,00
250	25.06.20	Boden	Schurf südöstl. Ecke von Gb. 15 - östl. Rand	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	462,00	130,00	110,00	417,00
251			Schurf südöstl. Ecke von Gb. 15 - Aushub	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		160,00	130,00	80,00	59,00
252	01.07.20	Boden	südwestl. Gewölbe (Sohle)	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	9,52	< 40,00	85,00	631,00
253			südwestl. Gewölbe (Aushub)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		11.200,00	3.000,00	190,00	230,00
254	01.07.20	Boden	südwestl. Gewölbe (Sohle)	-	4I II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	165,00	< 40,00	60,00	57,00
255			südwestl. Gewölbe (Aushub)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		55,90	< 40,00	26,00	284,00
256	01.07.20	Boden	nördl. Gewölbe (Sohle)	-	3J I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	9,71	79,00	220,00	324,00
257	01.07.20	Anlieferung Sand	Haufwerk "Eggert"	-	3F VII	Boden					-		-	0,46	< 40,00	< 0,5	5,00
258			Haufwerk "Happy KSR"	-	3F VII	Boden					-			n. b.	< 40,00	< 0,5	< 5,00
259	07.07.20	Boden	Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand - Süd)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	61,30	< 40,00	180,00	300,00
260			Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand - Nord)	-	3K VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		34,30	< 40,00	78,00	287,00
261	07.07.20	Boden / Bauschutt	Schurf südöstl. Gb. 15 (West)	-	4F IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	30,70	< 40,00	9,00	76,00
262			Schurf südöstl. Gb. 15 (Mitte)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		90,40	< 40,00	4,30	50,00
263			Schurf südöstl. Gb. 15 (Ost)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		17,00	< 40,00	4,50	23,00
264	07.07.20	Boden / Bauschutt	Schurf östl. Gb. 15 (West)	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	378,00	93,00	96,00	701,00
265			Schurf östl. Gb. 15 (Mitte)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		37,10	< 40,00	1,70	27,00
266			Schurf östl. Gb. 15 (Ost)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		65,00	< 40,00	9,30	178,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
												Sanierungszielwerte		300,00	2.000,00	100,00	
267	20.07.20	Boden	erw. Ausbaggerung nördl. Gewölbe (Sohle)	-	3J I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	1,10	16,00
268	20.07.20	Boden	südöstlicher Rand Gb. 15 (Sohle)	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,98	< 40,00	9,90	133,00
269			östlich Gb. 15 (Sohle)	-	3F VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		n. b.	< 40,00	26,00	239,00
270	20.07.20	Boden	südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (Sohle)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	39,00
271			südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		70,10	< 40,00	120,00	272,00
272			südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (südl. Rand)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		7,87	< 40,00	82,00	1.500,00
273	20.07.20	Boden	Untersuchung der Rückstellprobe 271	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	94,00	< 40,00	56,00	86,00
274	05.08.20	Boden	Aushebung Schacht (Sohlbeprobung)	-	2K VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,54	< 40,00	0,60	45,00
275	05.08.20	Boden	südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand)	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	28,90	< 40,00	8,90	45,00
276	05.08.20	Boden	Aushub Schacht und Cy.-HS-Ost (s. 274 + 275)	-	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	-	170503*	16,80	170,00	30,00	100,00
277				-	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	-		54,00	72,00	29,00	414,00

DK ... * nach behördl. Zustimmung zu GV und TOC geringer einzustufen

Anlage 3

Teilflächenfreigaben

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 1

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

A3 – D4

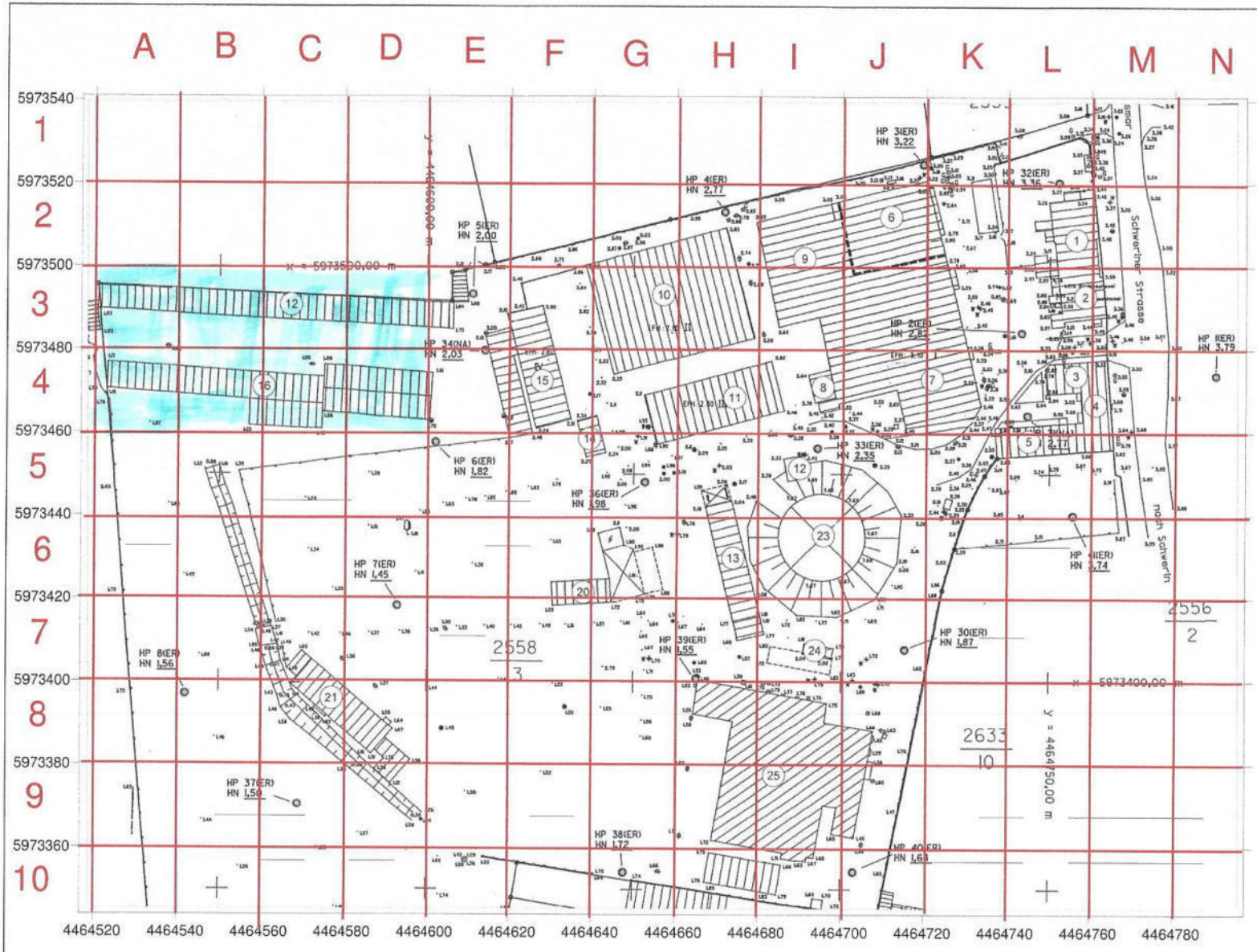
☒	In den obengenannten Rasterfeldern sind alle vorhandenen Hot Spots an PAK / MKW / Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Die Hot Spots umfassen folgende Rasterfelder:
☒	Die Wiederauffüllung ist erfolgt. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Abtrag der Grasnarbe - -
Bemerkungen:	

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	16.03.2020 Ort, Datum	Daiker Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	16.03.2020 Ort, Datum Wismar	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	17.03.2020 Ort, Datum	F. Kl... Unterschrift

Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal
Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock
Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 504
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

Teilfläche Nr. 1

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG			
Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	

upi - NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
021			3 m südlich Grube Cyanid HS (PAK vermutet)	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	85,40	250,00	34,00	162,00
047	09.12.19	Boden / Bauschutt	Grubensohle Cyanid Hot Spot (westlich)	-	3B IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	11,10	< 40,00	3,70	785,00
048			Grubensohle Cyanid Hot Spot (westlich-mittig)	-	3B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7,88	< 40,00	10,00	385,00
051	11.12.19	Boden / Bauschutt	Grubensohle Cyanid Hot Spot (östlich-mittig)	-	3C VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	6,06	< 40,00	8,90	531,00
052			Grubensohle Cyanid Hot Spot (östlich)	-	3D IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	21,70	< 40,00	14,00	350,00
074	04.02.20	Boden	Schurf 1, Probe 1	-	4A VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	41,30	410,00	9,80	52,00
075			Schurf 1, Probe 2	-	4A VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	4,48	110,00	17,00	76,00
079			Schurf 2, Probe 2	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	25,70	< 40,00	5,30	89,00
080			Schurf 2, Probe 3	-	4B IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	31,20	< 40,00	25,00	47,00
086			Schurf 4, Probe 3	-	4D VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	65,90	< 40,00	4,00	55,00
092	17.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot (S1P4 - südlicher Rand)	-	4A VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	46,40	270,00	36,00	101,00
098			Cyanid Hot Spot (S3P3 - südlicher Rand)	-	4C V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		73,90	< 40,00	17,00	51,00
101	27.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot (S4P3 - südlicher Rand)	-	4D IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	241,00	< 40,00	9,50	16,00

16.03.2020

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 2

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

A6 – E8

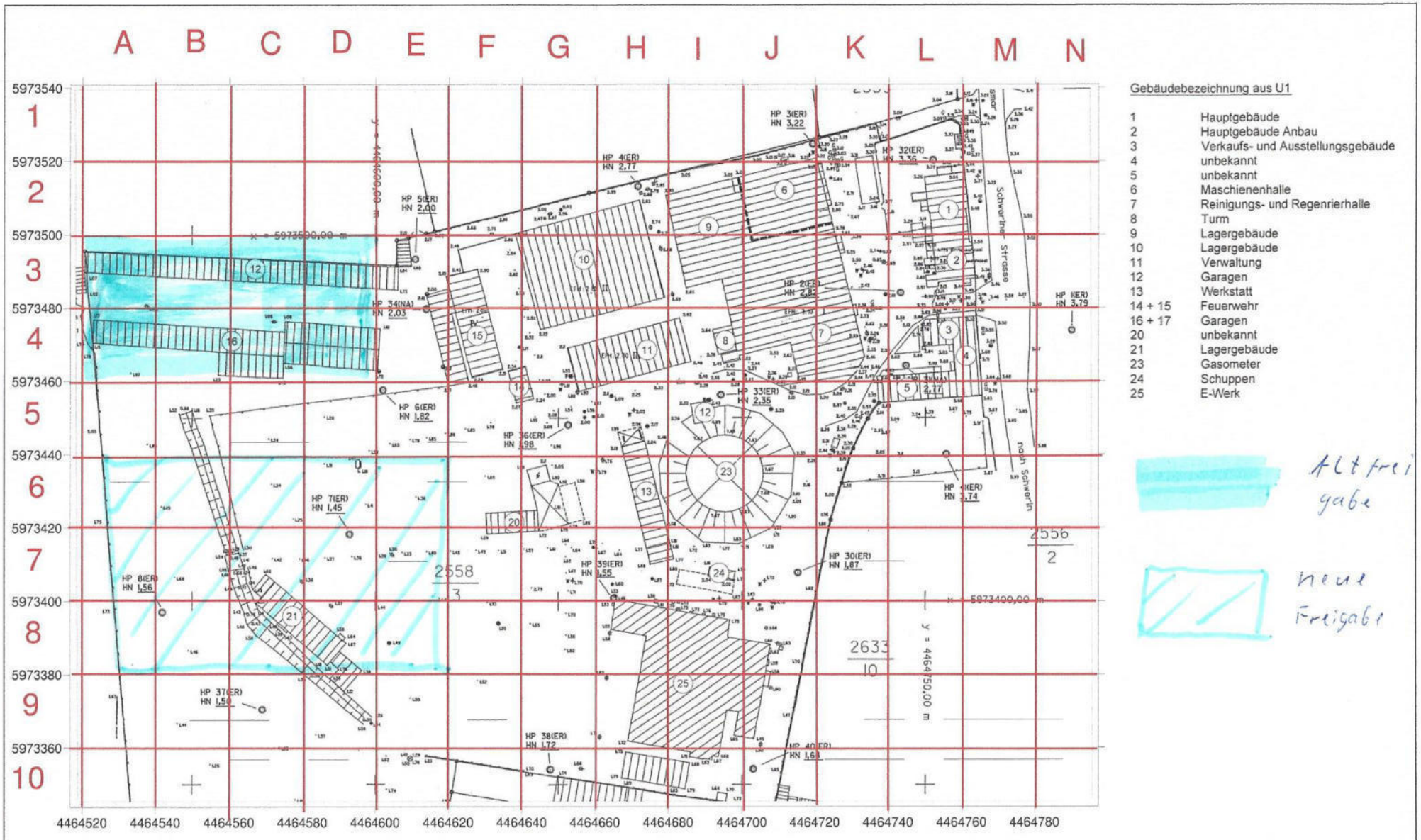
☒	In den obengenannten Rasterfeldern sind alle vorhandenen Hot Spots an PAK / MKW / Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Die Hot Spots umfassen folgende Rasterfelder:
☒	Die Wiederauffüllung ist erfolgt. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Abtrag der Grasnarbe - -
Bemerkungen:	

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	16.03.2020 Ort, Datum	Daiker Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	16.03.2020 Ort, Datum Wismar	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	17.03.20 Ort, Datum	F. K... Unterschrift

Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal
Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock
Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 50
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

altfreigabe

neue Freigabe

Teilfläche Nr. 2

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt:	**Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG**		
Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	

upi - NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang				Zuordnung			AVV-Nr.	PAK-Belastung	MKW-Belastung	Cyanid-Belastung	
						LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	LAGA	DepV	Ursache		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[µg/l]
Sanierungszielwerte														300,00	2.000,00	100,00	
028			Grubenrand WIS 10/15 (östlich)	-	7E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	115,00	55,00	< 0,50	< 5,00
036	02.12.19	Boden	Grubensohle Hot Spot WIS 10/15	-	7E II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	20,70	< 40,00	< 0,50	16,00
037			Grubenrand WIS 10/15 (nördlich)	-	6E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	231,00	69,00	1,00	< 5,00
065	09.01.20	Boden	dunkler Boden in ca. 40 cm Tiefe	-	7E IV				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	18,20	970,00	-	-
066			Lehmboden (grau/blau) in ca. 70 cm Tiefe	-	7D V				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	< 0,05	< 40,00	-	-
067			Lehmboden (grau/blau) in ca. 70 cm Tiefe	-	7D II				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	16,90	< 40,00	-	-
070	15.01.20	Boden	Grubenrand WIS 10/15 (südlich)	-	7E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	62,60	70,00	< 0,50	7,00
071			Grubenrand WIS 10/15 (westlich)	-	7D III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	37,80	320,00	1,90	5,00

16.03.2020

Neubau Fachmarktzentrum Wismar

Projekt-Nr.: 104.001.01.09-19

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 3

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

A5 – D5

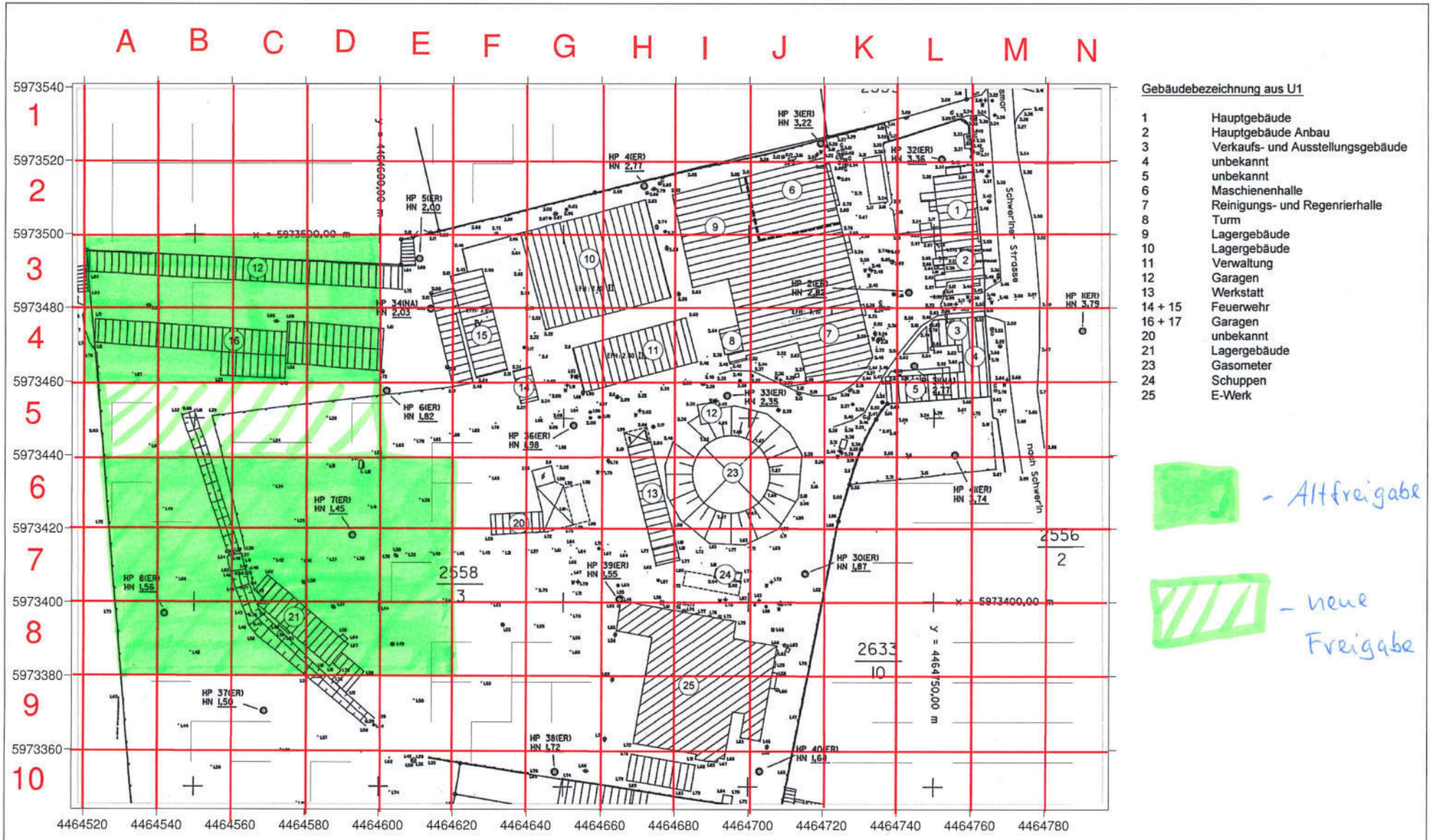
☒	In den obengenannten Rasterfeldern sind alle vorhandenen Hot Spots an PAK / MKW / Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Die Hot Spots umfassen folgende Rasterfelder: B5 und C5
☒	Die Wiederauffüllung ist erfolgt. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Abtrag der Grasnarbe - -
Bemerkungen:	

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH		
Wismar, 19.03.2020	Ort, Datum	Unterschrift Daiker
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)		
Rostock 15.3.2020	Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg		
Schwerin 18.8.20	Ort, Datum	Unterschrift F. Kl...

Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal
Fon: +49. (0) 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. (0) 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock
Fon: +49. (0) 3 81. 36 44 - 504
Fax: +49. (0) 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18331-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

- Altfreigabe

- neue Freigabe

Teilfläche Nr. 3

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG			
Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	

upi - NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]	HW-D.	PNP
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00			
113	03.03.20	Boden	südl. Erw. Cyanid HS (südlicher Rand)	-	5C IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		85,70	270,00	3,40	28,00	-	x
123	16.03.20	Boden / Bauschutt	südl. Erw. Cyanid HS (östlicher Rand)		5C III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		80,00	130,00	17,00	29,00	-	x
124			südl. Erw. Cyanid HS (westlicher Rand)		5B II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		14,90	< 40,00	< 0,50	10,00		

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 4

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

E3 – F4

☒	In den obengenannten Rasterfeldern sind alle vorhandenen Hot Spots an PAK / MKW / Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Die Hot Spots umfassen folgende Rasterfelder: E3 bis F4 mit der Grenze des Fundamentes des ehemaligen Gebäudes 15 im Süden und Osten.
☒	Die Wiederauffüllung ist erfolgt. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Aushub des Hotspotbereichs bis zum wenig belasteten Auffüllbereich (Bauschutt unter den Fundamenten) -
Bemerkungen:	Die Verlängerung der östlichen Fundamentkante bildet die aktuelle temporäre Grenze des Aushubbereichs, da sich zwischen dem Fundament des Gebäudes 15 und dem Fundament des Gebäudes 10 ein gepflasterter Weg befindet, der zurzeit für die Baustellenlogistik unentbehrlich ist.

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	WALLENHORST, 27.03.2020 Ort, Datum	S. Märsch Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	Rostock, 02.04.2020 Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	Schwerin, 12.08.20 Ort, Datum	F. Kl... Unterschrift

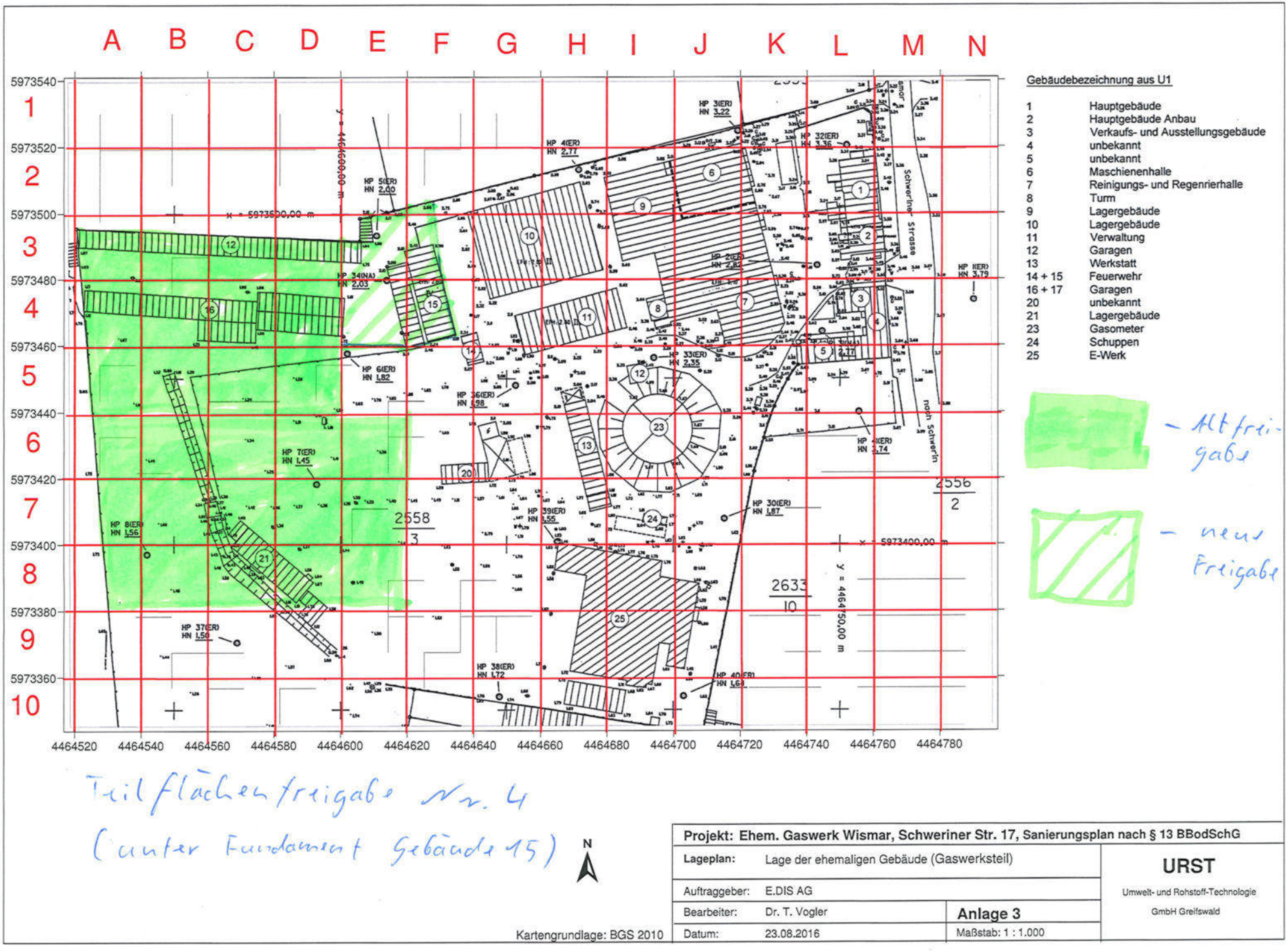
Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal

Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock

Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 504
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

– Altfreigabe

– neue Freigabe

Teilflächenfreigabe Nr. 4
(unter Fundament Gebäude 15)

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt:	**Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG**		
Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]	HW-D.	PNP
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00			
119	10.03.20	Boden / Bauschutt	östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	3F VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		13,40	< 40,00	0,80	12,00	-	x
120			östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	4F VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		< 0,05	< 40,00	< 0,50	< 5,00		
121			östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	3E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		9,34	< 40,00	9,10	26,00		
122			östl. Erw. Cyanid HS Nordrand	-	3E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		33,40	< 40,00	4,60	31,00		
125	17.03.20	Boden	östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	4E V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	56,60	< 40,00	18,00	38,00	-	x
128	18.03.20	Boden / Bauschutt	östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	4F I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		21,80	< 40,00	3,30	24,00		x
143																			

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 5

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

5E – 5K und 4G/H - 8F/G

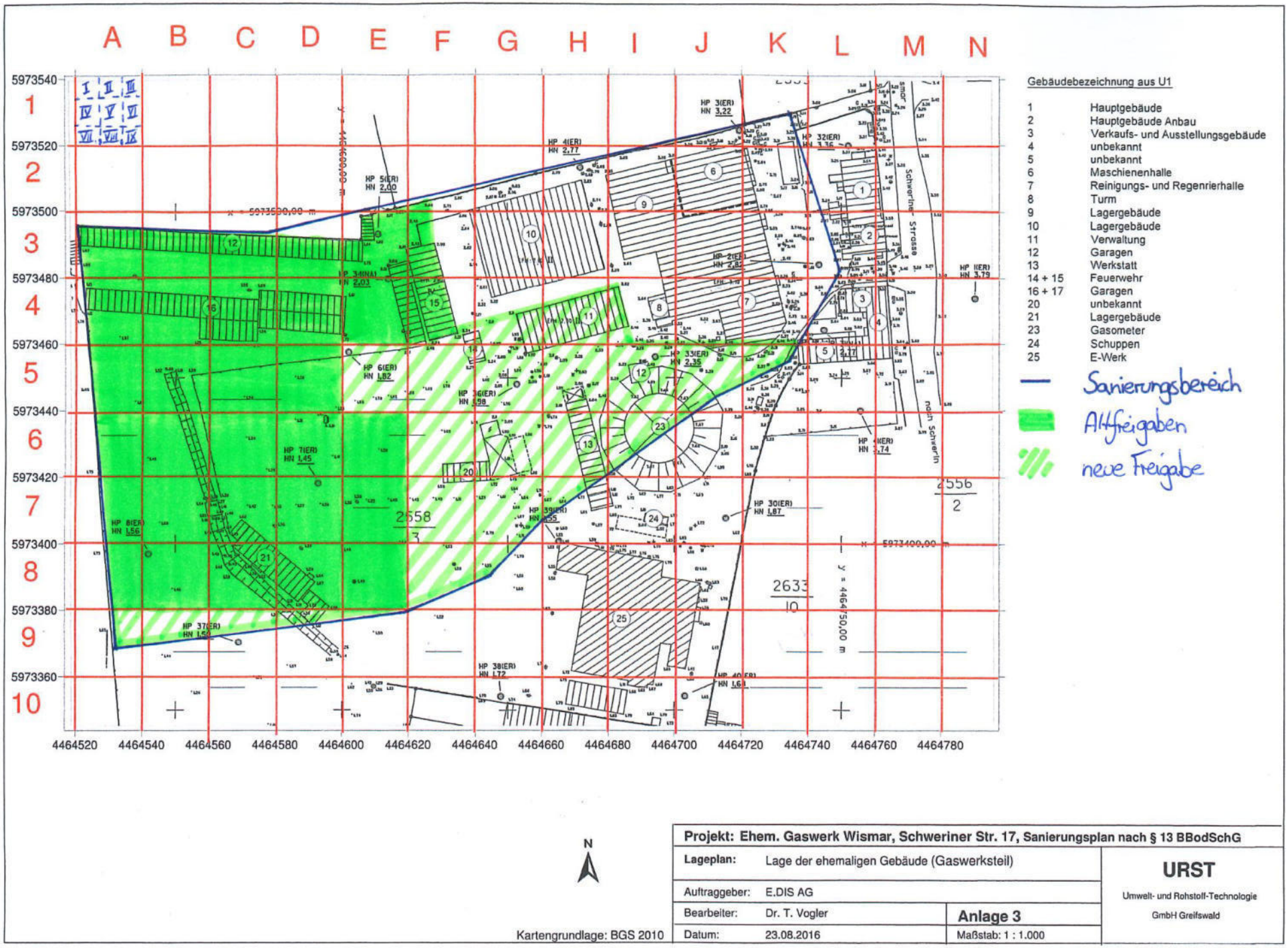
☒	Im Bereich der obengenannten Rasterfelder sind alle aufgefundenen Grenzwertüberschreitungen an PAK, MKW und Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Hot Spots (entsprechend dem URST-Gutachten) sind nicht in diesem Freigabebereich vorhanden.
☒	Die Wiederauffüllung ist teilweise erfolgt bzw. wird in den verbliebenen Arbeitswochen vollzogen. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Durchführung von Kontrollschürfen im Bereich des Gasometers sowie bei den Gebäuden 11, 14 und 15 - -
Bemerkungen:	

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	Wismar 30.06.20 Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	Wismar, 30.6.20 Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	Schwerin, 18.8.20 Ort, Datum	Unterschrift

Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal
Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock
Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 50
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

— Sanierungsbereich

Altfreigaben

neue Freigabe

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG

Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
												Sanierungszielwerte		300,00	2.000,00	100,00	
140	02.04.20	Boden	Beprobung auf 2 m Tiefe südl. Gb. 15	-	5F V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	12,50	< 40,00	< 0,50	< 5,00
141			Beprobung auf 2 m Tiefe südl. Gb. 15	-	5F IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,57	< 40,00	1,80	25,00
157	28.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 11	-	4G VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	60,80	< 40,00	8,70	101,00
158	28.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 11	-	4H VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	15,20	< 40,00	6,10	185,00
173	04.05.20	Boden	Schurf WIS 13a/15 - Sohle	-	5I VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	55,00	< 0,50	10,00
174			Schurf WIS 13a/15 - Aushub	-	5I VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		n. b.	< 40,00	29,00	622,00
175	04.05.20	Boden	Schurf (westlicher Gasometerrand) - Sohle	-	6H VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,87	< 40,00	82,00	847,00
176			Schurf (westlicher Gasometerrand) - Aushub	-	6H VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		97,60	98,00	50,00	1.170,00
185	07.05.20	Boden	Schurf südlich Gb. 7 - Sohle	-	5K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	0,60	26,00
186			Schurf südlich Gb. 7 - Aushub	-	5K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		10,10	< 40,00	8,30	72,00

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 6

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

2F - 4K

☒ Im Bereich der obengenannten Rasterfelder sind alle aufgefundenen Grenzwertüberschreitungen an PAK, MKW und Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Die Hot Spots umfassen folgende Rasterfelder: 3I bis 4K
☒ Die Wiederauffüllung ist teilweise erfolgt bzw. wird in den verbliebenen Arbeitswochen vollzogen. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒ Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Durchführung von Kontrollschürfen im Bereich der Gebäude 6, 9 und 10 - Aushub vereinzelter Keller des Gebäudes 10 bis max. 1,50 m u. GOK -
Bemerkungen:

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	Hollenhorst, 27.07.20	
	Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	Rostock, 27.07.20	i.A.
	Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	Schwerin 18.8.20	F. Kunde
	Ort, Datum	Unterschrift

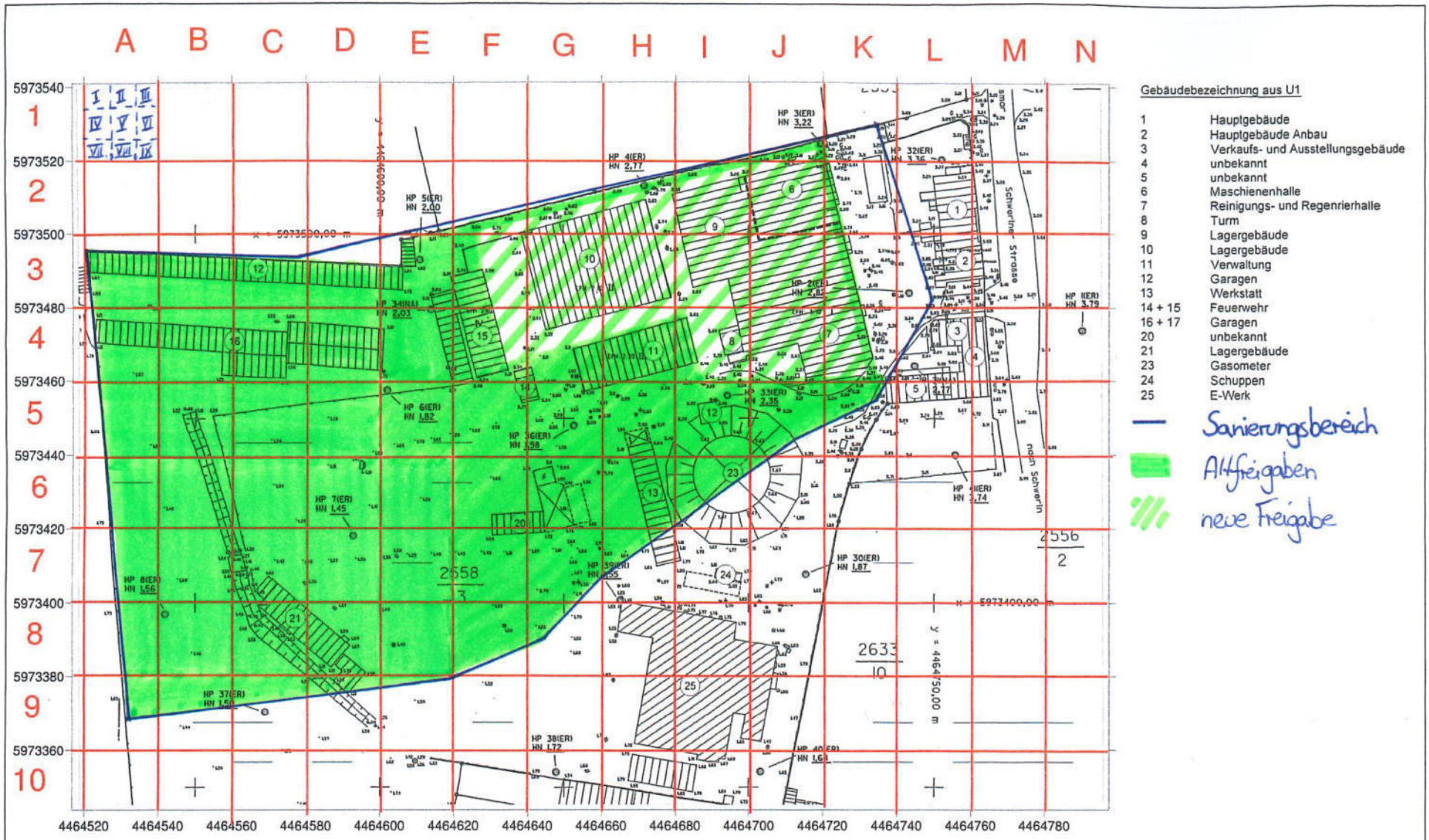
Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal

Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock

Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 504
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

Sanierungsbereich

Altfreigaben

neue Freigabe

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG

Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)	
Auftraggeber:	E.DIS AG	
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000

URST

Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
159	30.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7 - Sohle Becken 2	-	4K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,29	< 40,00	< 0,50	59,00
160	30.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7 - Sohle Becken 1	-	4K IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	40,00
165	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 6 - Sohle	-	2J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,82	< 40,00	< 0,50	36,00
166			Schurf Gb. 6 - Aushub	-	2J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		12,30	< 40,00	1,00	76,00
167	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 6 - Sohle	-	2J II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,75	< 40,00	< 0,50	< 5,00
168			Schurf Gb. 6 - Aushub	-	2J II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		12,60	< 40,00	11,00	26,00
169	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 9 - Sohle	-	2I V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	6,00
170			Schurf Gb. 9 - Aushub	-	2I V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,07	< 40,00	1,00	< 5,00
183	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (südlich Gewölbe) - Sohle	-	3I IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	11,20	< 40,00	10,00	344,00
189	07.05.20	Boden	Schurf südlich Gb. 8 - Sohle	-	4J VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,53	< 40,00	2,70	43,00
191	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (Becken 3) - Sohle	-	3J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	11,60	< 40,00	1,10	43,00
193	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (Becken 6) - Sohle	-	3J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	20,50	< 40,00	15,00	1.420,00
194			Schurf Gb. 7 (Becken 6) - Aushub	-	3J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		113,00	< 40,00	2,90	271,00
208	19.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (westl. Becken 2) - Sohle	-	4J I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,15	< 40,00	< 0,50	< 5,00
211	19.05.20	Boden	Schurf westl. Gb. 7 - Aushub	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	184,00	53,00	67,00	254,00
212			Schurf westl. Gb. 7 - Rand in ca. 2,0 - 2,5m Tiefe	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		145,00	< 40,00	53,00	1.150,00
213	19.05.20	Boden	Schurf Gb. 9 (nördl. Gewölbe) - 1,5 m Tiefe	-	2I IX / 3I III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	4,56	73,00	9,40	72,00
214			Schurf Gb. 9 (nördl. Gewölbe) - Aushub	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		7,42	68,00	3,00	95,00
215	19.05.20	Boden	Schurf zw. Gb. 9 und 10 - Sohle	-	3I IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
216			Schurf zw. Gb. 9 und 10 - Aushub	-	3I IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		27,50	< 40,00	3,80	35,00
229	04.06.20	Boden	Schurf Gb. 6 (nordöstl. Ecke) - Sohle	-	2J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	7,00
230			Schurf Gb. 6 (nordöstl. Ecke) - Aushub	-	2J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		81,50	120,00	9,80	123,00
232	09.06.20	Boden	Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Sohle (Torf)	-	3J IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	51,40	< 40,00	< 0,50	90,00
233			Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Lehm	-	3J IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	141,00	< 40,00	< 0,50	12,00
244	24.06.20	Boden	Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4J VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	80,60	< 40,00	8,00	203,00
245			Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4J VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	77,40	52,00	45,00	413,00
246			Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4I IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	166,00	210,00	21,00	166,00
247	24.06.20	Boden	südwestl. Ecke von Gb. 10	-	3G VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	218,00	110,00	85,00	1.360,00
251	25.06.20	Boden	Schurf südöstl. Ecke von Gb. 15 - Aushub	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		160,00	130,00	80,00	59,00
252	01.07.20	Boden	südwestl. Gewölbe (Sohle)	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	9,52	< 40,00	85,00	631,00
254	01.07.20	Boden	südwestl. Gewölbe (Sohle)	-	4I II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	165,00	< 40,00	60,00	57,00
255			südwestl. Gewölbe (Aushub)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	55,90	< 40,00	26,00	284,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang				Zuordnung			AVV-Nr.	PAK-Belastung	MKW-Belastung	Cyanid-Belastung	
						LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	LAGA	DepV	Ursache		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[µg/l]
Sanierungszielwerte														300,00	2.000,00	100,00	
261	07.07.20	Boden / Bauschutt	Schurf südöstl. Gb. 15 (West)	-	4F IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	30,70	< 40,00	9,00	76,00
262			Schurf südöstl. Gb. 15 (Mitte)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	90,40	< 40,00	4,30	50,00
263			Schurf südöstl. Gb. 15 (Ost)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	17,00	< 40,00	4,50	23,00
265	07.07.20	Boden / Bauschutt	Schurf östl. Gb. 15 (Mitte)	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	37,10	< 40,00	1,70	27,00
266			Schurf östl. Gb. 15 (Ost)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	65,00	< 40,00	9,30	178,00
267	20.07.20	Boden	erw. Ausbaggerung nördl. Gewölbe (Sohle)	-	3J I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	1,10	16,00
268	20.07.20	Boden	südöstlicher Rand Gb. 15 (Sohle)	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,98	< 40,00	9,90	133,00
269			östlich Gb. 15 (Sohle)	-	3F VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	26,00	239,00

Neubau Fachmarktzentrum Wismar

Projekt-Nr.: 104.001.01.09-19

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 7

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

2K - 4L

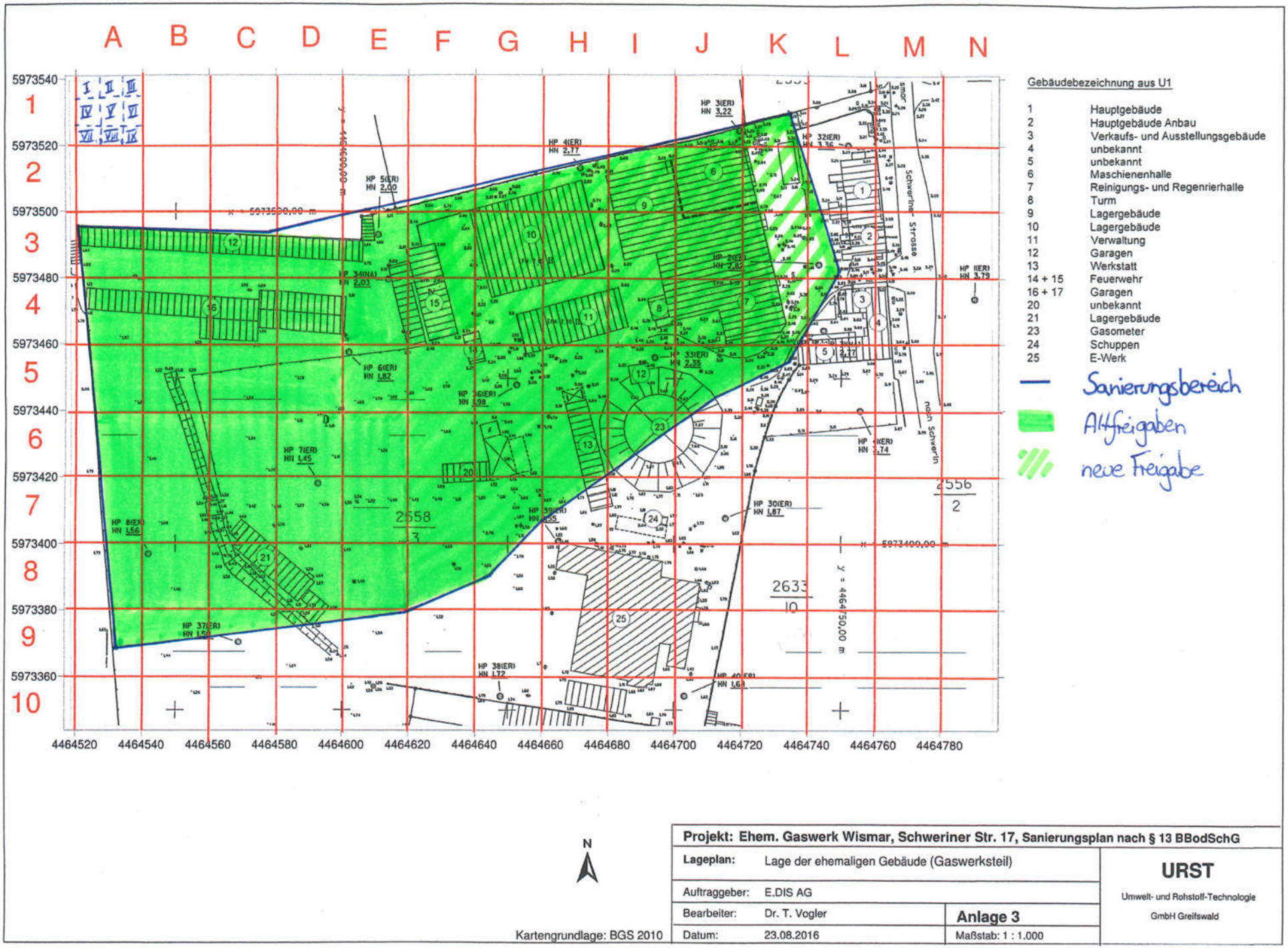
☒	Im Bereich der obengenannten Rasterfelder sind alle aufgefundenen Grenzwertüberschreitungen an PAK, MKW und Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Hot Spots (entsprechend dem URST-Gutachten) sind nicht in diesem Freigabebereich vorhanden.
☒	Die Wiederauffüllung ist erfolgt. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Durchführung von Kontrollschürfen westlich von Gebäude 2 (Raster: 3L) - -
Bemerkungen:	

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	Wallenhorst, 11.08.20 Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	Rastal, 11.08.20 Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	Schwerin, 18.8.20 Ort, Datum	Unterschrift

Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal
Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock
Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 504
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

Sanierungsbereich

Altfreigaben

neue Freigabe

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG

Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)	
Auftraggeber:	E.DIS AG	
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000

URST
Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald

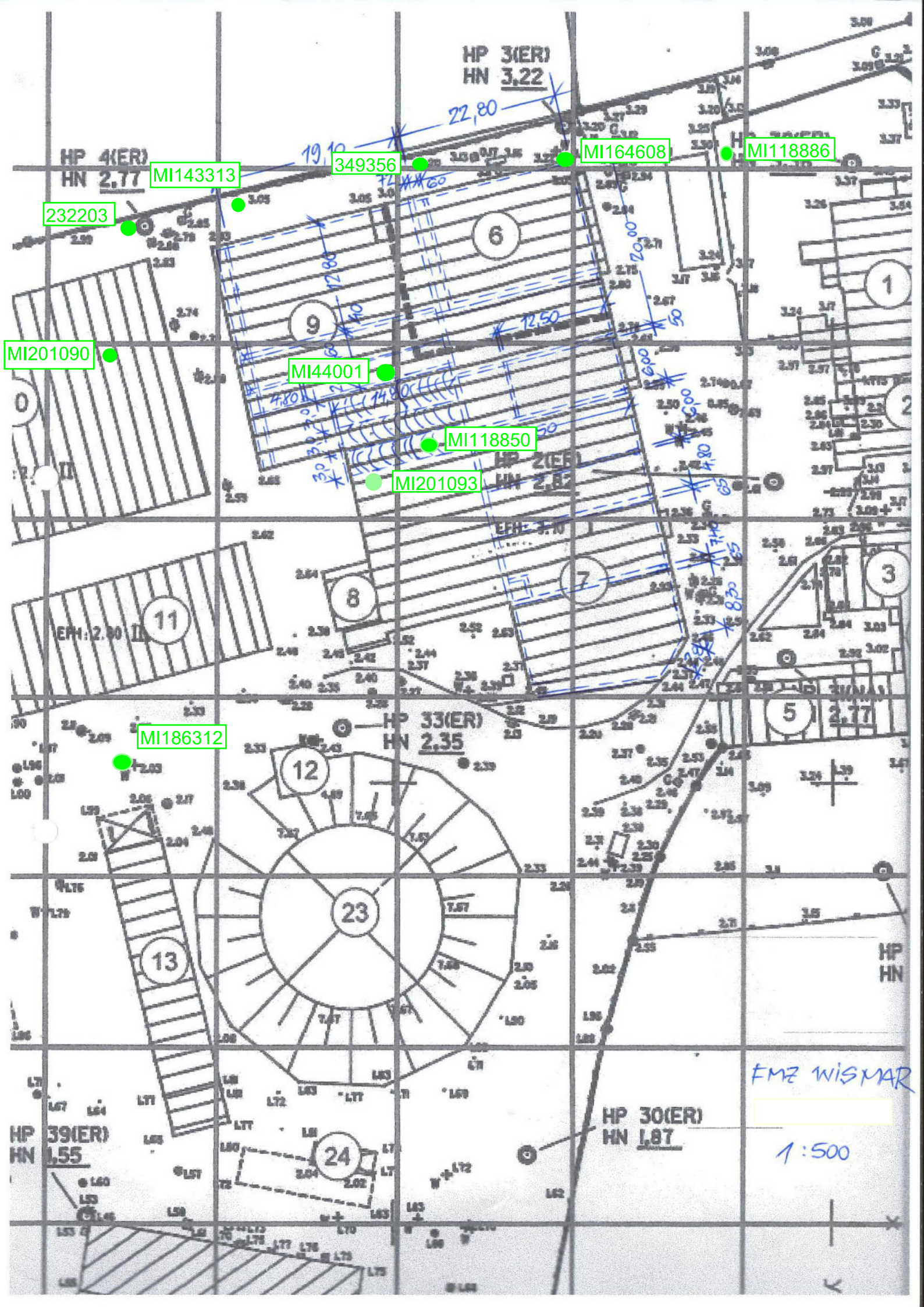
upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
												Sanierungszielwerte		300,00	2.000,00	100,00	
187	07.05.20	Boden	Schurf östlich Gb. 7 (zw. Pflasterstr. und Gb.) - Sohle	-	3K VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,63	< 40,00	3,20	111,00
227	04.06.20	Boden	Schurf zw. Gb. 2 und 7 - Sohle	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,81	< 40,00	1,80	42,00
228			Schurf zw. Gb. 2 und 7 - Aushub	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	30,70	< 40,00	29,00	151,00
260	07.07.20	Boden	Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand - Nord)	-	3K VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	34,30	< 40,00	78,00	287,00
270	20.07.20	Boden	südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (Sohle)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	39,00
272	20.07.20	Boden	südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (südl. Rand)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7,87	< 40,00	82,00	1.500,00
274	05.08.20	Boden	Aushebung Schacht (Sohlbeprobung)	-	2K VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,54	< 40,00	0,60	45,00
275	05.08.20	Boden	südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand)	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	28,90	< 40,00	8,90	45,00

Anlage 4

Lageplan zu den Naphthalin-Gehaltsmessungen in der Luft


HP 3(ER)
HN 3,22
HP 4(ER)
HN 2,77
MI143313
349356
MI164608
MI118886
232203
MI201090
MI44001
MI118850
MI201093
MI186312
HP 33(ER)
HN 2,35
HP 39(ER)
HN 1,55
HP 30(ER)
HN 1,87
EFH: 2,80 II
EFH: 3,10
22,80
19,10
12,50
14,80
6
9
8
7
11
12
23
13
24
1
3
5
EMZ WISMAR
1:500

Anlage 5

Stellungnahme HGNord zu Schachtbauwerk und Pegel

Hydro-Geologie-Nord PartGmbB
Diplomingenieure Hilgert & Ewert

Stellungnahme zu Schachtbauwerk und Pegel auf dem ehemaligen Gaswerksgeländes in Wismar

Grundlagen

- Standortbegehung am 06.05.2020
- Standortbegehung am 11.06.2020

Veranlassung

Auf dem Grundstück an der Schweriner Straße 17 in Wismar (ehemaliges Gaswerk) plant die HD Investitions und Verwaltungs GmbH die Errichtung eines Fachmarktzentrums und dazugehöriger Verkehrsflächen.

Im Zuge der aktuell laufenden oberflächigen Sanierungsarbeiten auf dem Gelände wurde ein gemauerter Schacht mit ca. 1,2 m Durchmesser aufgefunden (Grenze Felder J2 zu K2). In dem Schacht befinden sich Bauschutt und verschiedene Rohrleitungen und bis ca. 1,0 m unter Schachtoberkante Wasser (s. Abbildung und folgende Fotos). Die Funktion des Schachtes ist nicht bekannt.

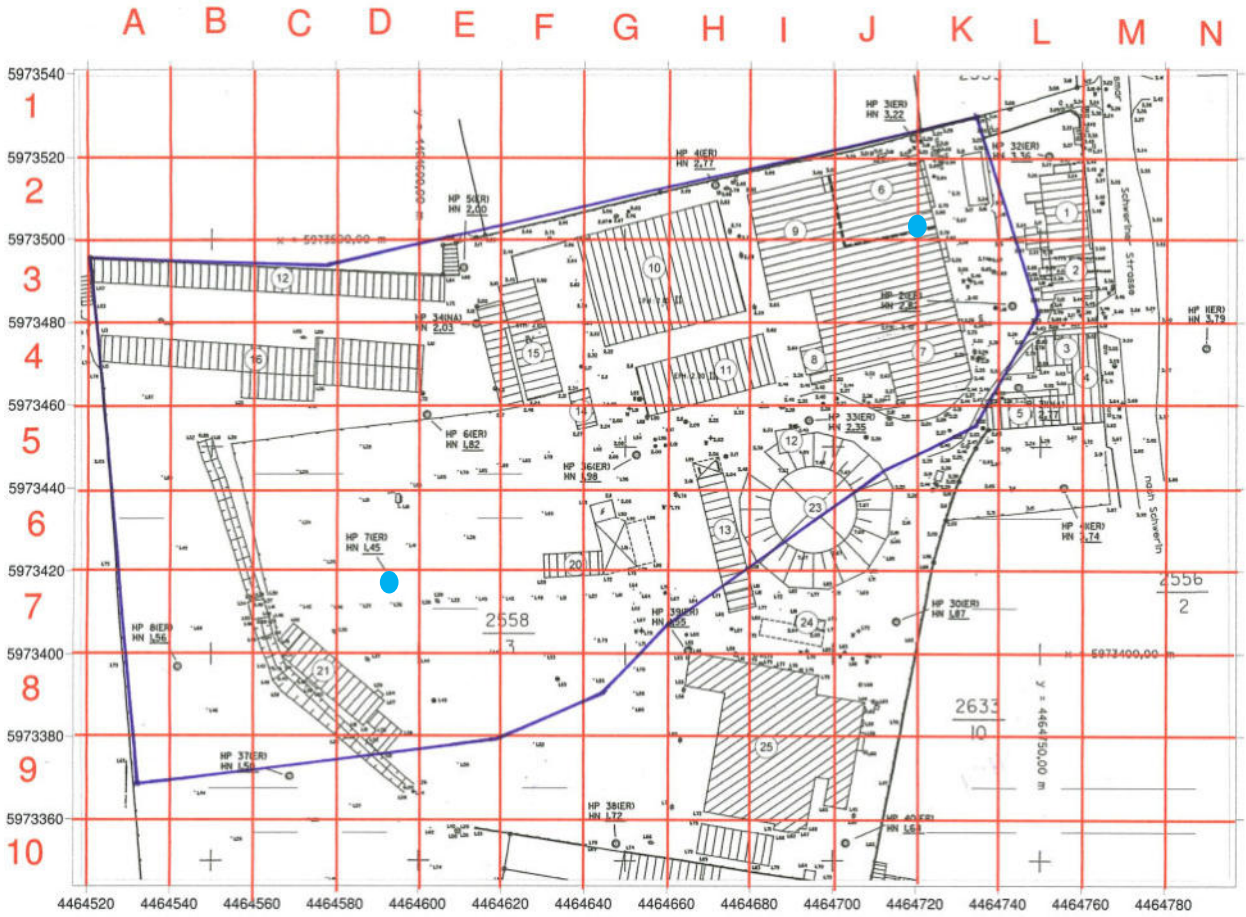
Desweiteren wurde im Bereich des Feldes D7 (s. Abbildung) ein senkrechtes, offenes blaues PVC-Rohr vorgefunden. Dabei handelt es sich um eine Grundwassermessstelle wahrscheinlich aus einer Altlastenerkundung. Da keine Messstellendaten recherchierbar waren und der Bereich im Zuge der Neubebauung des Geländes überbaut werden soll, war die Messstelle fachgerecht zurückzubauen.

Hydro-Geologie-Nord PartGmbB
Diplomingenieure Hilgert & Ewert
Hagenower Straße 73
19061 Schwerin

Geschäftsführende Gesellschafter
Toralf Hilgert, Ullrich Ewert
SteuerNr.: 090/155/02174
Ust.-IdNr.: DE 310 898 054

DKB - Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE03120300001056212903

Telefon: 0385 3993377
Telefax: 0385 3993180
info@h-g-nord.de
www.h-g-nord.de





Hydro-Geologie-Nord PartGmbB
Diplomingenieure Hilgert & Ewert
Hagenower Straße 73
19061 Schwerin

Geschäftsführende Gesellschafter
Toralf Hilgert, Ullrich Ewert
SteuerNr.: 090/155/02174
Ust.-IdNr.: DE 310 898 054

DKB - Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE03120300001056212903

Telefon: 0385 3993377
Telefax: 0385 3993180
info@h-g-nord.de
www.h-g-nord.de



Durch die EIFFAGE Infra Hochbau wurde die HG Nord PartGmbB gebeten bezüglich der Funktion des Schachtes eine Einschätzung abzugeben und den Rückbau der GWM zu dokumentieren.

Bewertung

Zur zweiten Begehung am 11.06.2020 war das Wasser aus dem Schacht weitestgehend abgepumpt.

Im Schacht waren neben größeren Betonteilen (wahrscheinlich Reste des Schachtdeckels) mehrere geflanschte Stahlrohrleitungen und in der Schachtwandung aus verschiedenen Richtungen endende Tonröhren erkennbar.

Die Stahlrohrleitungen werden auf Grund des sichtbaren Aufbaus und der Anordnung als Pumpenleitungen zum Leeren des Schachtes bzw. zur Steuerung des Wasserspiegels im Schacht eingeschätzt.

Eine der aus verschiedenen Richtungen im Schacht endenden Tonröhren wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten außerhalb des Schachtes freigelegt. Dabei handelte es sich um aus sogenannten ca. 0,3 m langen Tonpfeifen zusammengesetzte Drainageleitung.

Daraus wird abgeleitet, dass der Schacht ursprünglich ein Sammelschacht für Drainageleitungen ist und damit der Wasserstandsregulierung des in der Vergangenheit sumpfigen Geländes diente. Im Zuge der zunehmenden Erweiterung des Gaswerkes wurde der Schacht wahrscheinlich durch Anlagen/Gebäude überbaut und mit den Sanierungsarbeiten wieder freigelegt.

Hydro-Geologie-Nord PartGmbB
Diplomingenieure Hilgert & Ewert
Hagenower Straße 73
19061 Schwerin

Geschäftsführende Gesellschafter
Toralf Hilgert, Ullrich Ewert
SteuerNr.: 090/155/02174
Ust.-IdNr.: DE 310 898 054

DKB - Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE03120300001056212903

Telefon: 0385 3993377
Telefax: 0385 3993180
info@h-g-nord.de
www.h-g-nord.de

Empfehlung

Da mit der Altlastensituation des Geländes davon auszugehen ist, dass sich auf der Schachtsohle stark kontaminierte Schlämme angesammelt haben, sollte der Schacht bis zur Sohle abgebrochen und beräumt werden. Das Erreichen der Schachtsohle sollte entsprechend dokumentiert werden (Protokoll und Fotos). Die Abbruchmassen und Schachtinhalte sollten entsprechend Kontaminationsgrad fachgerecht entsorgt werden. Anschließend kann die entstandene Baugrube mit bindigem Material verfüllt und verdichtet werden

Dokumentation Messstellenrückbau

Wasserspiegel	am 11.06.2020:	0,94 m u GOK, 1,94 m u. POK
Endteufe gelotet	am 11.06.2020:	8,00 m u POK

Verfüllung bis Geländeoberkante mit Tonpellets

Trennen und Rückbau Ausbaurohr bei 0,1 m u. GOK (s. Protokoll)

Schwerin, 16.07.2020

.....
Dipl.-Ing. Ullrich Ewert
Geschäftsführer

Hydro-Geologie-Nord PartGmbB
Diplomingenieure Hilgert & Ewert
Hagenower Straße 73
19061 Schwerin

Geschäftsführende Gesellschafter
Toralf Hilgert, Ullrich Ewert
SteuerNr.: 090/155/02174
Ust.-IdNr.: DE 310 898 054

DKB - Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE03120300001056212903

Telefon: 0385 3993377
Telefax: 0385 3993180
info@h-g-nord.de
www.h-g-nord.de

Rückbau 2" GWM

VORMANN & PARTNER Bohrgesellschaft mbH & Co.KG
Werner-von-Siemens-Straße 16, 18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 4494-0 • Fax: 03831 / 4494-20

Projekt: FMZ - Wismar

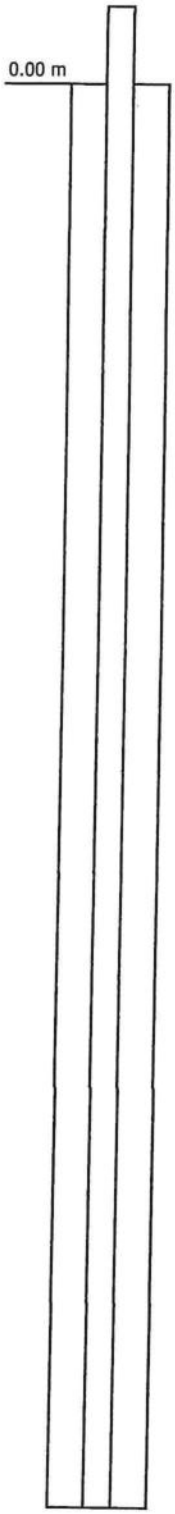
Auftrags-Nr.: 20103/5046

Pegeleinbauskizze Bohrung

2" GWM

Ansatzpunkt: GOK

Rückbau + Verfüllung
Pegel 1,00 m üb. Gok
Tiefe 8,00 m a. Pok



Bohrung ø .....mm

Schüttung

von	0.0	bis	7.0	Ton
von		bis		
von		bis	RWSP	bei 0,9m u GOK
von		bis		1,94 m üPok
von		bis		
von		bis		
von		bis		

Ausbau (.....-Material, ... Zoll)

Schutzrohr ja / nein	von ..... bis ....., ... Zoll
Unterflurkappe ja / nein	von ..... bis .....
Pegelrohr	unter / über GOK .....m
Filterrohr	Schlitzweite .....mm

von	+ 1.0	bis	7.0	2" PVC
von	0.10	bis	unter Gelände abgeschnitten	
von		bis		
von		bis		
von		bis		
von		bis		

Gesamt-Materialverbrauch

Sack Filterkies - mm	Stck SEBA-Kappe
Sack Ton	Stck Schutzrohr
Stck Zentrierungen	Stck Schutzdreieck
	Stck Unterflurkappe
	m Aufsatzrohr
	m Filterrohr
	m Sumpfrohr
	Stck Blindkappe

Datum: 11.06.2020 Unterschrift:

Anlage 6

Fotodokumentation

Nordwestlicher Cyanid-HotSpot



Abbildung 1 **06.11.2019 - Erste vollzogene Aushubarbeiten an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Blickrichtung: Nordwest)**



Abbildung 2 **12.12.2019 - Ergebnis der Erweiterung der Grube in horizontaler und vertikaler Ausdehnung mit Berücksichtigung einer offenen Wasserhaltung (Blickrichtung: West)**



Abbildung 3 **19.02.2020 - Erfolgter Einbau von Z0-Sand entlang der Grundstücksgrenze und Erweiterung der Grube gen Süden (Blickrichtung: Nordwest)**

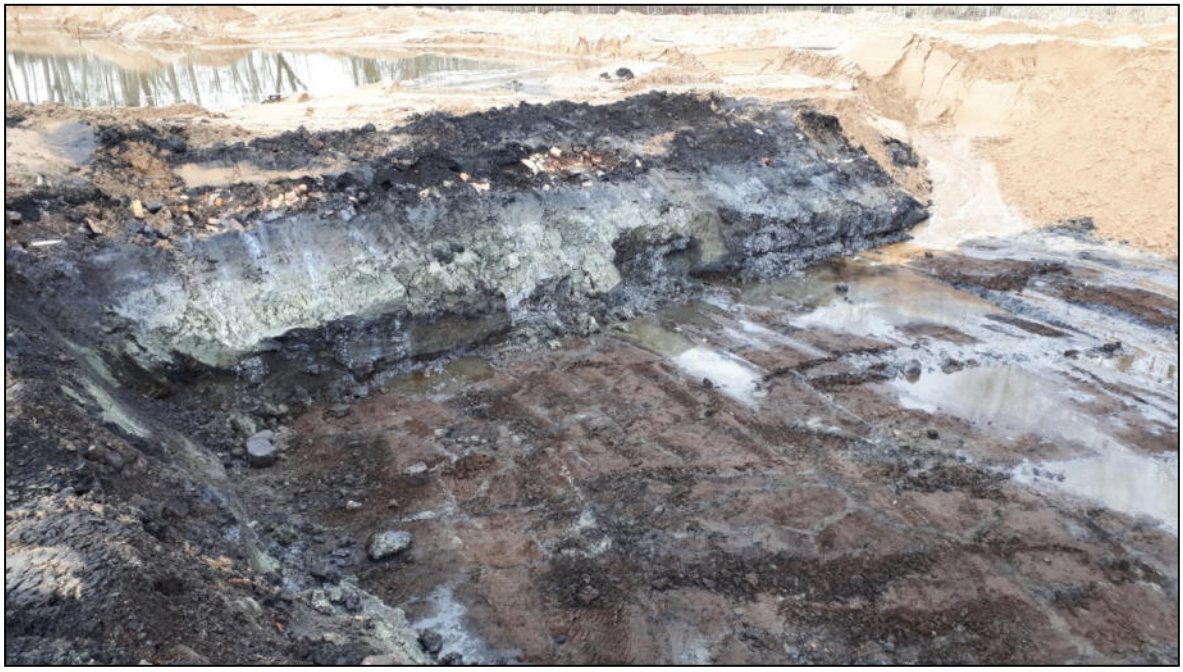


Abbildung 4 **19.02.2020 - Aushubtiefe bis auf die Muddeschicht (Blickrichtung: Nordwest)**



Abbildung 5 **25.02.2020 - Finalisieren der großflächigen Bearbeitung des Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: Nordost)**



Abbildung 6 **25.02.2020 - Finalisieren der großflächigen Bearbeitung des Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: Nordwest)**



Abbildung 7 **31.03.2020 - Beendigung der Arbeiten am nordwestlichen Cyanid-HotSpot (Blickrichtung: West)**



Abbildung 8 **22.04.2020 - Mit Z0-Sand fertiggestellte westliche Teilfläche des Sanierungsgebietes (Blickrichtung: Nordwest)**

HotSpot „WIS 10/15“



Abbildung 9 **18.11.2019 - Erste Aushubarbeiten am HotSpot „WIS 10/15“ (Blickrichtung: Südsüdost)**



Abbildung 10 **18.11.2019 - Erste Aushubarbeiten am HotSpot „WIS 10/15“ (Blickrichtung: Süd)**



Abbildung 11 **02.12.2019 - Erweiterung der Grube in horizontaler und vertikaler Ausdehnung (Blickrichtung: Ost)**



Abbildung 12 **15.01.2020 - Erweiterung des Bodenabtrages gen Westen (Blickrichtung: Nordwest)**



Abbildung 13 **04.02.2020 - Endzustand nach Verfüllung mit Z0-Sand (Blickrichtung: Südsüdwest)**



Abbildung 14 **04.02.2020 - Endzustand nach Verfüllung mit Z0-Sand (Blickrichtung: Südwest)**

Östlicher Cyanid-HotSpot



Abbildung 15 **28.04.2020 - Östlicher Cyanid-HotSpot nach ersten Bodenabtragsarbeiten (Blickrichtung: Nord)**



Abbildung 16 **30.04.2020 - Freilegung von unterschiedlich schadstoffbelasteten Kellern (Blickrichtung: Nordwest)**



Abbildung 17 **06.05.2020 - Ansammlung von Niederschlagswasser in den ausgehobenen Kellern und Beispiel einer Folienabdeckung eines stark belasteten Haufwerkes (Blickrichtung: Nordwest)**



Abbildung 18 **27.05.2020 - Auffinden und Entfernen eines von vielen Rohren unterhalb der Gebäude 6, 7, 8 und 9 (Blickrichtung: Nord)**



Abbildung 19 **04.06.2020 - Fertigstellung einer Teilfläche des östlichen Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: Ost)**



Abbildung 20 **04.06.2020 - Fertigstellung einer Teilfläche des östlichen Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: Ost)**



Abbildung 21 **09.06.2020 - Freilegung der stark belasteten Gewölbe (Blickrichtung: West)**



Abbildung 22 **17.06.2020 - Konditionierung des zähflüssigen Materials aus den Gewölben (Blickrichtung: Nordost)**



Abbildung 23 **05.08.2020 - Endzustand des östlichen Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: West)**



Abbildung 24 **05.08.2020 - Endzustand des östlichen Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: West)**

Rückbau Schacht



Abbildung 25 **04.06.2020 - Schachterkundung (Blickrichtung: Ost)**



Abbildung 26 **05.08.2020 - Abbruch und Beräumung des Schachtes (Blickrichtung: West)**



Abbildung 27 **05.08.2020 - Zustand nach Abbruch und Beräumung des Schachtes (Blickrichtung: Nord)**

Stellungnahme zum Altlastenverdacht auf dem südlichen Gelände des ELT Teils am Standort des ehemaligen Gaswerks in der Schweriner Straße 17, 23970 Wismar

Projekt Nr.: 0.0.0.0

beantragt durch:

Eiffage Infra-Hochbau GmbH
Eichendorffstraße 52
53721 Siegburg

erarbeitet durch:

upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
Niederlassung Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

Rostock, 7. Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung 3

2 Kurzbeschreibung der behördlichen Aufgabenstellung zum Altlastenverdacht 4

3 Zuweisung des betrachteten Gebietes 5

4 Auswertung 6

4.1 Darstellung und, Zuordnung der Ergebnisse 6

4.2 Bewertung der Ergebnisse 7

5 Zusammenfassung und Ausblick 8

Quellenverzeichnis 9

1 Vorbemerkung

Die HD Objekt Wismar GbR plant auf dem Standort des ehemaligen Gaswerkes mit Elektrizitätswerksteil (ELT-Teil) in der Schweriner Straße 17 in Wismar die Errichtung eines Fachmarktzentrums.

Von 1857 an wurde der Standort zur Herstellung von Stadtgas auf Steinkohlebasis genutzt. Mit der Einstellung des Gaswerkbetriebs ist das Grundstück als Altlast zu werten.

Durch Altlasterkundungen und Gefährdungsabschätzungen verschiedener Ingenieurbüros aus den Jahren 1995, 2012 und 2015 sind keine Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen im Boden nachgewiesen worden. Im Ergebnis wurden zusätzliche Erkundungen als notwendige Voraussetzung für eine zukünftige Nachnutzung des Geländes empfohlen.

Am 29.04.2015 erteilte die E.DIS AG, vorheriger Eigentümer des Grundstücks, der URST GmbH Greifswald den Auftrag für Planungsleistungen zur Abschließenden Gefahrenbeurteilung für das betreffende Objekt [2]. Dieser Bericht beinhaltet die präzisierten Passagen aus der Bestands- und Defizitanalyse vom 29.04.2015.

Durch das Bauamt Wismar wurde mit einer e-mail vom 29.03.2021 ein Altlastenverdacht auf den Grünflächen mit einer Ausweisung als Spielplatz im Bereich der südlichen Flächen des ELT-Teils und einer angrenzenden Fläche eröffnet.

Infolge des Erwerbs des Grundstücks und der daraus resultierenden Übertragung der Sanierungspflicht an die HD Objekt Wismar GbR wurde die upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH mit Leistungen zur fachtechnischen Sanierungsbegleitung beauftragt.

Der upi obliegt hierbei die gutachterliche Betreuung zur Altlastensanierung sowie die Projektsteuerung hinsichtlich des Entsorgungsmanagements und der Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörde.

2 Kurzbeschreibung der behördlichen Aufgabenstellung zum Altlastenverdacht

Nach Auswertung des Gutachtens von URST von 2015 -durch das Bauamt Wismar- ist es nicht der Fall, dass auf dieser Grundlage der Altlastenverdacht auf den Grünflächen mit Ausweisung Spielplatz ausgeräumt werden kann (Abwägung/Begründung zum B-Plan). Die Proben haben einige Schadstoffgehalte ausgewiesen, welche weder für Spielplätze noch für öffentliche Wege und Grünflächen geeignet bzw. zulässig sind. Somit ist hier eine weiterführende Begutachtung und Begleitung während des Baugeschehens notwendig. Bereits im Prüfbericht von Torsten Lange haben wir darauf hingewiesen, dass Böden mit unzulässigen Schadstoffgehalten nicht wieder eingebaut werden können und alle zukünftig öffentlichen Flächen "Altlastenfrei" - in jeweiligem Bezug auf die Nutzung (d. h. unter Straßenverkehrsflächen dürften Z1 Böden wiederverwertet werden; in Spielplätzen und Hausgärten eher nicht) sein müssen.

Somit sind diese Flächen weiter als Verdachtsflächen zu führen und im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Erschließung (vor Abschluss Erschließungsvertrag) zu behandeln. Die Planunterlagen einschließlich Abwägung sind entsprechend anzupassen.

3 Zuweisung des betrachteten Gebietes

In den Planungsunterlagen: Bebauungsplan 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ – Entwurf in der Fassung vom 16.04.2020 der InfraPro GmbH & Co. KG wurden die Flurstücke 2557 und 2636/23 im nördlichen Teil als versiegelte Flächen durch Gebäude bzw. durch nicht überdachte Stellflächen dargestellt.

Der südliche Teil der Flurstücke 2557 und 2636/23 sowie das Flurstück 2636/3 wird, räumlich abgetrennt durch den Geh- und Radweg 3, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung und weiter südlich als bestehende Waldfläche Dargestellt.

Übertragen auf das URST Gutachten Anlage 2.2 wird die Fläche, nördlich des GehundRadweges, durch die Teilflächen WIS ELT MP1 und WIS ELT MP2 beschrieben.

Die Flächen, südlich des Geh- und Radweges werden durch die Teilflächen WIS ELT MP3 - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung- und WIS ELT MP4 - bestehende Waldfläche- beschrieben.

Auf dem Bebauungsplan 68/17 befindet sich auf dem Flurstück 2636/53, südlich des Geh- und Radwegs 3 und westlich der Flurstücke 2557 und 2636/3 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung und zusätzlich, in einem Teilbereich mit der Zweckbestimmung Spielfläche. Diese öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche liegt nicht im eigentlichen Untersuchungsgebiet der Abschließenden Gefahrenbeurteilung der URST GmbH Greifswald vom 06.10.2015 [2]. Die Ergebnisse können aber auf diese angrenzende und räumlich zusammenhängende Teilfläche erweitert werden.

4 Auswertung

4.1 Darstellung und, Zuordnung der Ergebnisse

Alle hier dargestellten Ergebnisse werden aus Ergebnisse werden vollständig aus der Abschließenden Gefahrenbeurteilung der URST GmbH Greifswald vom 06.010.2015 [2] übernommen und auch auf die angrenzende öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche übertragen.

Die Mischprobe WIS ELT MP3 für den Bereich: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung wird durch eine Analytik nach LAGA M20 (2004) [1] aufgrund der Parameter TOC und Leitfähigkeit mit dem Zuordnungswert Z1 beschrieben. Die Ergebnisse der Mischprobe werden durch die Ergebnisse der Einzeluntersuchungen BS 3/12, -Tiefe 0-80 cm unter GOK; BS 5/12-Tiefe 0-80 cm unter GOK; und BS 6/12-Tiefe 40-80 cm unter GOK; im Wesentlichen bestätigt. Die Probe BS 6/12 wird aufgrund des Parameters PAK als Z2 Material eingestuft werden. Der Prüfwert gem. BBodSchV für Kinderspielflächen wird nicht überschritten.

Die Mischprobe WIS ELT MP4 für den Bereich: bestehende Waldfläche wird durch eine Analytik nach LAGA M20 (2004) [1] aufgrund der Parameter TOC und Leitfähigkeit mit dem Zuordnungswert Z1 beschrieben. Ergebnisse von Einzeluntersuchungen aus dem Jahr 2012 liegen für diesen Bereich nicht vor. Der Prüfwert gem. BBodSchV für Kinderspielflächen wird nicht überschritten.

Die Mischprobe WIS ELT MP3 kann auch auf den Bereich: öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche übertragen werden. Die Ergebnisse der Mischprobe werden durch die Ergebnisse der Einzeluntersuchungen BS 6/12, -Tiefe 40-80 cm unter GOK; BS 7/12-Tiefe 0-20 cm unter GOK; im Wesentlichen bestätigt. Die Proben und BS 7/12 werden aufgrund des Parameters PAK als Z2 Material eingestuft. Der Prüfwert gem. BBodSchV für Kinderspielflächen wird nicht überschritten.

4.2 Bewertung der Ergebnisse

Auf keiner der hier betrachteten Teilflächen:

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung,
- bestehende Waldfläche,
- öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche

werden die Prüfwerte gem. BBodSchV für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Park-und Freizeitanlagen überschritten.

Für den ELT Teil des Gaswerks Wismar wurden gem. §2, Punkt 3 BBodSchV orientierende Untersuchungen in den Jahren 2005 und 2012 durchgeführt.

Im Jahr 2015 wurde mit der Bestands- und Defizitanalyse sowie mit der Abschließenden Gefahrenbeurteilung eine Detailuntersuchung gem. §2 Punkt 4 BBodSchV durchgeführt.

Gem. §4 BBodSchV ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast für den ELT Teil aufgrund der Unterschreitung der Prüfwerte ausgeräumt.

Für die betrachtete Teilfläche: öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche kann aufgrund des angegebenen URST Gutachtens von 2015 kein neuer Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründet werden.

Durch die Hinzuziehung des BS 7/12 in westlicher Nachbarschaft zum ELT Teil kann als Ergebnis dieser Stellungnahme ebenfalls kein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast für den Bereich öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche begründet werden.

Die BBodSchV bewertet vorhandene Böden in ihrer derzeitigen Lage. Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen zur Umlagerung bzw. zum Aushub von Böden in den oben genannten Bereichen kommen, so dürfen diese Böden nicht ohne vorherige Prüfung und Begutachtung wieder eingebaut werden. Die Begutachtung und Begleitung während des Baugeschehens kann, bei ausreichender Qualifizierung der Mitarbeiter, durch das ausführende Tiefbauunternehmen durchgeführt werden.

Die Vorgehensweise zum Einbau von Bodenmassen ist im URST Gutachten von 2015 unter Punkt 5.3 - Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse der Gefahrenerkundung - auf Seite 22 beschrieben.

5 Zusammenfassung und Ausblick

Die HD Objekt Wismar GbR plant auf dem Standort des ehemaligen Gaswerkes mit Elektrizitätswerksteil (ELT-Teil) in der Schweriner Straße 17 in Wismar die Errichtung eines Fachmarktzentrums.

Durch das Bauamt Wismar wurde mit einer e-mail vom 29.03.2021 ein Altlastenverdacht auf den Grünflächen mit einer Ausweisung als Spielplatz im Bereich der südlichen Flächen des ELT-Teils und einer angrenzenden Fläche eröffnet, da Proben einige Schadstoffgehalte ausweisen, welche weder für Spielplätze noch für öffentliche Wege und Grünflächen geeignet bzw. zulässig sind..

In den Planungsunterlagen: Bebauungsplan 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ – Entwurf in der Fassung vom 16.04.2020 der InfraPro GmbH & Co. KG wurden die Flächen nördlich des Geh- und Radweges G3 als versiegelte Flächen durch Gebäude bzw. durch nicht überdachte Stellflächen dargestellt.

Südlich des Geh- und Radweges werden die 3 Teilflächen

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung,
- bestehende Waldfläche,
- öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche

hinsichtlich des Verdachts einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast betrachtet.

Die öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche liegt nicht im eigentlichen Untersuchungsgebiet der Abschließenden Gefahrenbeurteilung der URST GmbH Greifswald vom 06.010.2015. Die Ergebnisse können aber auf diese angrenzende und räumlich zusammenhängende Teilfläche erweitert werden.

Auf keiner der hier betrachteten Teilflächen werden die Prüfwerte gem. BBodSchV für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Park-und Freizeitanlagen überschritten.

Gem. §4 BBodSchV ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast für den ELT Teil aufgrund der Unterschreitung der Prüfwerte ausgeräumt.

Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen zur Umlagerung bzw. zum Aushub von Böden in den oben genannten Bereichen kommen, so dürfen diese Böden nicht ohne vorherige Prüfung und Begutachtung wieder eingebaut werden. Die Begutachtung und Begleitung während des Baugeschehens kann, bei ausreichender Qualifizierung der Mitarbeiter, durch das ausführende Tiefbauunternehmen durchgeführt werden.

Die Vorgehensweise zum Einbau von Bodenmassen ist im URST Gutachten von 2015 beschrieben.

Quellenverzeichnis

[1] Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen:
Teil II: Technische Regeln für die Verwertung
1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
Stand: 05.11.2004.

[2] URST Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald: Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG – ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 – Gaswerksteil; Greifswald; 29.08.2016.

Rostock, 7. Mai 2021

UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
Niederlassung Nord

Schalltechnisches Prognosegutachten

für einen Einkaufspark mit südlich anschließender Wohnbebauung
VMPA anerkannte Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109
VMPA-SPG-225-15-BW

Projekt:
Ehem. HEVAG Gelände
An Schweriner Straße
23966 Wismar

Auftraggeber:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH
Eichendorffstraße 52
53721 Siegburg

Index H – Hinzufügen Lärmpegelbereiche, Hauptparkplatz nach m² Verkaufsfläche, anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen



Name und Anschrift des Ausstellers:	Datum und Unterschrift:
Werner & Balci GmbH Beratende Ingenieure Untere Beutau 31 73728 Esslingen Tel.: 0711 217283 - 0 Autor: Felix Dönnebrink f.doennebrink@balci.de Tel.: 0711 217283 - 44	Esslingen, den 17.05.2021 Unterschrift (Dipl.-Ing. Ramazan Balci)

Inhaltsverzeichnis

Seite

Inhaltsverzeichnis ... 2

1 Aufgabenstellung ... 3

2 Literaturverzeichnis ... 4

3 Beurteilungsgrundlage ... 5
3.1 DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau ... 5
3.2 TA – Lärm ... 6
3.3 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung ... 7
3.4 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung ... 8

4 Methodik ... 9

5 Geräuschemissionen ... 10
5.1 Straßenverkehr ... 10
5.2 Gewerbelärm ... 11
5.2.1 Parkplatzlärm ... 11
5.2.2 Betriebsgeräusche von LKW auf Betriebsgeländen ... 12
5.2.3 Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen ... 14
5.2.4 RLT-Anlagen ... 14
5.2.5 Klimaanlagen (Wärmepumpe/Rückkühler/Kältemaschine) ... 15
5.2.6 Müllanlagen ... 15
5.3 Vorbelastung ... 16
5.4 Sportlärm ... 19
5.4.1 Bolzplätze - Bürgermeister Hauptstraße ... 19
5.4.2 Kurt-Bürger-Stadion Wismar ... 20
5.4.3 Handball Außenplätze – Bürgermeister Hauptstraße ... 21
5.4.4 Basketballplatz - Streetball ... 21

6 Maßgebliche Immissionsorte ... 22

7 Berechnung ... 25

8 Qualität der Prognose ... 25

9 Ergebnisse ... 26

10 Empfehlungen und Beurteilung ... 29
10.1 Straßenverkehr ... 29
10.2 Sportlärm ... 30
10.3 Gewerbelärm ... 32

11 Anhang ... 33

1 Aufgabenstellung

Das Ingenieurbüro Werner & Balci GmbH wurde mit der Erstellung eines Lärmgutachtens im Bebauungsplanverfahren für das ehemalige HEVAG Gelände an der Schweriner Straße in 23966 Wismar beauftragt.

Für das genannte Gebiet ist eine Wohnbebauung im Süden geplant. Außerdem soll nördlich davon ein Einkaufspark mit diversen Einkaufsgeschäften entstehen. Das Plangebiet liegt südwestlich der Altstadt in Wismar. Im Südwesten grenzen Sportanlagen an. Im Osten liegt die Schweriner Straße. Der Klußer Damm führt von der Schweriner Straße Richtung Osten, mit südlich anliegenden Wohngebieten und nördlich anliegenden Gewerbegebieten.

Die geplante Schutzbedürftige Nutzung der Wohnbebauung soll der eines allgemeinen Wohngebiets entsprechen. Die Flächennutzung des Einkaufparks soll der eines Gewerbegebiets (Sondergebiet Einzelhandel) entsprechen.
Im vorliegenden Gutachten soll die Geräuscheinwirkung auf das geplante Wohngebiet, sowie die Geräuscheinwirkung des geplanten Einkaufparks auf die umliegende Bebauung ermittelt werden. Außerdem wird die Gesamtbelastung dargestellt.



Abbildung 1: Entwurf B-Plan

2 Literaturverzeichnis

[1] DIN 18005-1 Beiblatt 1: 2002 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung.

[2] 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998.

[3] 16. BImSchV: Verkehrslärmschutzverordnung, Juni 1990.

[4] Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist.

[5] DIN ISO 9613-2:1999-10 Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren.

[6] Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 Ausgabe 1990.

[7] Parkplatzlärmstudie, Bayrisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, Augsburg, August 2007.

[8] Technischen Bericht Nr. L 4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen, Erich Krämer, 1999.

[9] Konzeptpläne, Planstand 06.11.2018.

[10] VDI 3770:2012-09, Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen.

[11] 18. BImSchV, Achtzehnte Verordung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 18.07.1991.

3 Beurteilungsgrundlage

3.1 DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau

Die Bewertung der Geräuschimmissionen wird in der Bauleitplanung gemäß DIN 18005-1 durchgeführt. Sie stellt keine Rechtsvorschrift dar, gilt aber als anerkannte Regel der Technik.

In der DIN 18005-1/2002 wird je nach Lärmart auf die jeweilige rechtsverbindliche Vorschrift verwiesen. Zur Beurteilung sind im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 Orientierungswerte festgelegt. Die ermittelten Beurteilungspegel werden mit diesen Orientierungswerten verglichen.

Gebietsnutzung	Beurteilungszeit	Orientierungswerte
Gewerbegebiete (GE)	Tag Nacht	65 dB(A) 55 [1)] bzw. 50 dB(A)
Mischgebiete (MI)	Tag Nacht	60 dB(A) 50 [1)] bzw. 45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Tag Nacht	55 dB(A) 45 [1)] bzw. 40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	Tag Nacht	50 dB(A) 40 [1)] bzw. 35 dB(A)

Tabelle 1: Orientierungswerte (OW) nach DIN 18005-1

1) Gilt nur für Verkehr

„Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden. …

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.
Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes […] sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben werden und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden.“ [1]

Die genannten Zeiträume umfassen folgende Uhrzeiten:
Tags: 6.00 bis 22.00 Uhr
Nachts: 22.00 bis 6.00 Uhr

3.2 TA – Lärm

Die TA-Lärm regelt den Schutz gegen Immissionen aus genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen gewerblichen Anlagen. Sie bestimmt den Anspruch auf Schutz von Wohnbebauung gegenüber geplanten und vorhandenen gewerblichen Anlagen und Betrieben.

Hierfür werden als Grundlage Beurteilungspegel festgelegt, welche es an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten gilt. Der Beurteilungspegel L_r wird aus dem Mittelungspegel (in diesem Fall aller berechneten Geräuschimmissionen) unter Berücksichtigung der Ausbreitungsdämpfung, sowie ggf. Zuschlägen für Tonhaltigkeit, Impulshaltigkeit und für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gebildet.

Folgende Immissionsrichtwerte sind in der TA-Lärm festgelegt:

Gebietsnutzung	Beurteilungszeit	Richtwert nach TA-Lärm
Gewerbegebiete (GE)	Tag Nacht	65 dB(A) 50 dB(A)
Mischgebiete (MI)	Tag Nacht	60 dB(A) 45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Tag Nacht	55 dB(A) 40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	Tag Nacht	50 dB(A) 35 dB(A)

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A), und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Nach TA-Lärm erfolgt die Geräuschbeurteilung an definierten Immissionsorten. Der maßgebliche Immissionsort nach A.1.3 der TA-Lärm ist der ermittelte Ort im Einwirkungsbereich einer Anlage, an dem eine Überschreitung der Richtwerte am wahrscheinlichsten ist.

Die Immissionsorte müssen nach TA-Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, vor der Mitte des geöffneten Fensters des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109:1989 liegen. Bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen ohne schutzbedürftige Räume muss der Immissionsort am Rand der stärksten Betroffenen liegen, an dem nach Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. [2]

3.3 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung

Die Verordnung gilt für den Bau oder eine wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen. Der Ausbau oder die wesentlichen Änderungen sind durch das Hinzufügen von Fahrstreifen oder das generelle Erhöhen des Pegels des zu ändernden Verkehrswegs definiert. [3]

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob für die geplante Wohnbebauung auf den Flurstücken die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 von den bestehenden umgebenden Straßen eingehalten werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind höher angesetzt als die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, die bei bestehenden Straßen oft nicht eingehalten werden können. Daher werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als Orientierung zur Abwägung nach DIN 18005 Teil 1 herangezogen.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche gemäß § 2, Absatz 1, 16. BImSchV lauten:

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwert	
	Tags	Nachts
Gewerbegebiete	69 dB(A)	59 dB(A)
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A)

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV

Tags: 6 – 22 Uhr (16 Std.)

Nachts: 22 – 6 Uhr (8 Std.)

Kurzzeitige Geräuschspitzen werden nicht berücksichtigt.

3.4 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung

Die Verordnung gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen.
Sportanlagen sind ortsfeste Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die zur Sportausübung bestimmt sind.
Zur Sportanlage zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abgangs.

Im vorliegenden Fall gilt es zu prüfen welche Geräuschbelastung der Betrieb der Sportanlagen auf die geplante Wohnbebauung ausübt, und ob dahingehend Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Die Immissionsrichtwerte sind unter Einrechnung anderer Sportanlagen einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Gebietsnutzung	Beurteilungszeit	Richtwert nach 18. BImSchV
Gewerbegebiete (GE)	Tags (+ sonstige Ruhezeiten)	65 dB(A)
	Tags (Ruhezeit morgens)	60 dB(A)
	Nachts	50 dB(A)
Urbane Gebiete (U)	Tags (+ sonstige Ruhezeiten)	63 dB(A)
	Tags (Ruhezeit morgens)	58 dB(A)
	Nachts	45 dB(A)
Mischgebiete (MI)	Tags (+ sonstige Ruhezeiten)	60 dB(A)
	Tags (Ruhezeit morgens)	55 dB(A)
	Nachts	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Tags (+ sonstige Ruhezeiten)	55 dB(A)
	Tags (Ruhezeit morgens)	50 dB(A)
	Nachts	40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	Tags (+ sonstige Ruhezeiten)	50 dB(A)
	Tags (Ruhezeit morgens)	45 dB(A)
	Nachts	35 dB(A)

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 2 tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

1. tags

an Werktagen	6.00 bis 22.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen	7.00 bis 22.00 Uhr

2. nachts

an Werktagen	0.00 bis 6.00 Uhr, und 22.00 bis 24.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	0.00 bis 7.00 Uhr, und 22.00 bis 24.00 Uhr

3. Ruhezeit

an Werktagen	6.00 bis 8.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen	7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

4 Methodik

Für die Prognose werden die Schallpegel der relevanten Schallquellen im Freien, sowie die Schallabstrahlung von relevanten Gebäuden herangezogen. Die Durchführung der Prognose geschieht nach den jeweiligen Vorschriften.

Als Berechnungsgrundlage dient ein digitales Modell, dass mit allen relevanten Gebäuden, Straßen, Anlagen und sonstigen Schallquellen modelliert wurde. Abstände und Geländedaten wurden so weit wie möglich realistisch abgebildet. Die Gesamtsituation ist in den Anlagen zu finden.

Die Straßen wurden mit Hilfe der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Klaeser zum geplanten Gebiet abgebildet. Hier können zu jeder relevanten Straße DTV-Werte mit Lkw- und Nachtanteil entnommen werden. Zusätzlich wird darin eine Prognose für den zu erwartenden Verkehr des Einkaufsparks, sowie des Wohngebiets gegeben, welche im vorliegenden Gutachten ebenfalls berücksichtigt werden. Zusätzlich dazu werden LkWs für die Nachtanlieferung berücksichtigt. Die Berechnung wird nach RLS-90 durchgeführt.

Die Geräuschquellen aus gewerblichen Anlagen werden in einer Kontingentierung für das Plangebiet dargestellt. Diese sind in den jeweiligen Bauanträgen auf Einhaltung zu überprüfen. Die Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten wurde anhand einer detaillierten Prognose der entsprechenden Anlagen vorgenommen und in der Kontingentierung berücksichtigt. Zusätzlich wird anhand der detaillieren Prognose, mit üblichen Ansätzen für ein Einkaufszentrum, die Einhaltung der Kontingente überprüft.

Der Sportlärm aus den Sportanlagen wird nach 18. BImSchV berechnet und beurteilt. Angaben über Zuschauerplätze und Nutzungszeiten werden mit maximaler Auslastung angesetzt, um eine möglichst sichere Betrachtung zu gewährleisten. Die Ansätze folgen der VDI 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen: Sport- und Freizeitanlagen“.

Die Beurteilungspegel werden jeweils für sich allein mit den entsprechenden Orientierungswerten verglichen.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt mit Hilfe des Programms „Soundplan 7.4“ punktuell für alle Immissionsorte. Die maßgebenden Vorschriften werden innerhalb des Programms berücksichtigt.

5 Geräuschemissionen

5.1 Straßenverkehr

Auf das Plangebiet wirken hauptsächlich die Schweriner Straße sowie die Bürgermeister-Haupt-Straße ein. Zwei lichtgeregelte Kreuzungen werden berücksichtigt.

Für die Schweriner Straße und die Bürgermeister-Haupt-Straße sowie die neue öffentliche Straße liegen detaillierte Verkehrszahlen durch die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Klaeser vor.

Die Schallemissionen und –immissionen des Straßenverkehrs werden gemäß RLS-90 berechnet. Die Schallemissionen sind mit dem Emissionspegel $L_{m,E}$ gekennzeichnet. Das ist der Mittelungspegel in 25m Abstand von der Mittelachse der Straße oder Fahrstreifens bei ungehinderter Schallausbreitung.

Für die Lärmberechnung ist nach Tag- und Nachtzeitraum zu unterscheiden. Für beide Zeiträume sind jeweils die stündlichen Verkehrsmengen (M), Lkw-Anteil (p), zulässige Höchstgeschwindigkeit, Fahrbahnsteigung und der Fahrbahnbelag maßgeblich. Die Anteile für die mittlere stündliche Verkehrsstärke wurden nach RLS-90 aus den in Tabelle 5 angegebenen DTV-Werten berechnet.

Straßen-abschnitt	Geschwin-digkeit Pkw/Lkw	Beurtei-lungs-zeitraum	DTV	Mittlere stündliche Verkehrsstärke M	Lkw-Anteil p	Emissions pegel
Einheit	**[km/h]**		**[Kfz/24h]**	**[Kfz/h]**	**[%]**	**dB(A)**
Schweriner Straße (bis Klußer Damm)	50	Tag	15250	891 (16 Std.)	2,5	62,3
		Nacht		166 (8 Std.)	2,5	53,7
Schweriner Straße (ab Klußer Damm)	50	Tag	19540	1172 (16 Std.)	2,5	62,7
		Nacht		2145	2,5	54,5
Bürgermeister Hauptstraße	50	Tag	9560	574 (16 Std.)	1,5	59,6
		Nacht		77 (8 Std.)	1,5	50,2
Neue öffntl. Straße	50	Tag	2121	127	1,0	50,4
		Nacht		23	1,0	43,0

Tabelle 5: Emissionspegel der maßgeblich einwirkenden Straßen

Die Steigung wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt da diese 5% nicht übersteigt und somit zu keiner Erhöhung der Emissionen führt.

5.2 Gewerbelärm

5.2.1 Parkplatzlärm

Die Geräuschemissionen von Parkplätzen werden nach Parkplatzlärmstudie vom Bayrischen Landesamt für Umwelt aus dem Jahr 2007 berechnet. Im vorliegenden Fall sind zwei Parkplätze maßgeblich. Der Hauptparkplatz mit 350 Plätzen für Besucher und Mitarbeiter, sowie den Park & Ride Parkplatz mit 98 Plätzen im Norden.

Für den Hauptparkplatz wurde eine Verkaufsflächenberechnung innerhalb des Verkehrsgutachtens durch das Büro Klaeser unternommen. Somit werden 9824 m² Verkaufsfläche zur Bestimmung des Tagesgang für den Hauptparkplatz angesetzt.
Das Büro Klaeser hat außerdem einen Gesamtwert für die Kfz/h ermittelt. Dieser liegt bei 7253 Kfz/24h inkl. Schwerlastverkehr. Rechnet man den Tagesgang des Hauptparkplatzes nach Parkplatzlärmstudie mit 0,07 Einheiten (in diesem Fall m² Verkaufsfläche) pro Stunde, und rechnet mit 16 Stunden auf den Tagesgang hoch, erhält man 11003 Kfz/24h. Somit liegt dieser Ansatz auf der sicheren Seite.

Hauptparkplatz

Art	Verbrauchermarkt
m² Verkaufsfläche	9824
Fahrgassen	Asphaltiert
Tagesgang	Großer Verbrauchermarkt
K_PA	3,00
K_I	4,00
K_D	7,08
K_StrO	0,00
Lw	117,00 dB(A)

Park & Ride

Art	Park & Ride
Stellplätze	98
Fahrgassen	Asphaltiert
Tagesgang	P & R stadtnah
K_PA	0,00
K_I	4,00
K_D	4,87
K_StrO	0,00
Lw	91,79 dB(A)

Die Werte werden als Flächenschallquelle 0,5 m über dem Boden angeordnet.

5.2.2 Betriebsgeräusche von LKW auf Betriebsgeländen

Die Betriebsgeräusche von LKW werden nach dem technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten veranschlagt.

Fahrgeräusche der LKW

Bei Geräuschimmissionen von Verkehrsgeräuschen auf Betriebsgeländen hat es sich bewährt, von vereinfachten Eimissionsansätzen auszugehen. Der anzuwendende Emissionsansatz sollte sicherheitshalber den ungünstigsten Fahrzustand auf den Wegelementen (1 m / m² = ein Wegelement) berücksichtigen. Daher wird der folgende Schallleistungspegel pro Einheit, je Stunde, pro Wegelement angesetzt:

$$L_{WA,1h} = 63 \text{ dB/m}$$

Der Tagesgang wird nach dem Gutachten des Büros Klaeser angesetzt. Das Gutachten prognostiziert den Wirtschaftsverkehr mit 36 Pkw und 15 Lkw. Davon fahren 9 Pkw und alle 15 Lkw über die Zufahrt der Bürgermeister – Hauptstraße. 27 Pkw fahren über die Schweriner Straße an und befinden sich damit am Hauptparkplatz. Somit wird für die Wirtschaftsstrecke um den Gebäudekomplex herum ein Tagesgang von 24 Fahrzeugen angesetzt. Um den schlechtesten Fall abzubilden werden alle 24 Fahrzeuge wie Lkw betrachtet. Zusätzlich werden im Nachtzeitraum 3 LkW für Anlieferungen angesetzt. Die Einwirkzeit wird hier mit 24min für eine Einheit vergeben. Die lauteste Nachtstunde enthält 1 LkW.

Rangiergeräusche

Für Rangiergeräusche von LKW auf Betriebsgeländen ist ein mittlerer Schallleistungspegel anzusetzen der für den ungünstigen Fall 5 dB(A) über dem Schallleistungspegel pro Einheit, je Stunde, eines Wegelements liegt.

$$L_{WA,1h} = 68 \text{ dB/m}$$

Der Pegel wird als Linienschallquelle an den Anlieferungsbereichen der Geschäfte angesetzt. Je Geschäftseinheit wird von einem LKW pro Tag ausgegangen.

Für die Nachtzeit wurde 1 LKW pro Stunde angesetzt. Dies wurde auf die betreffenden Ladeneinheiten verteilt (Lebensmittelmärkte, Food-Court). Die schlechteste Nachtstunde enthält somit ebenfalls einen LKW.

Be- und Entladung von LKW

Für die Be- und Entladung der Lkw ist die Art der Rampe maßgeblich. Im vorliegenden Fall sind Außen- und Innenrampen vorhanden. In der folgenden Tabelle sind zeitbezogene mittlere Schalleistungspegel $L_{WAT,1h}$ für verschiedene Ladevorgänge bei verschiedenen Rampen angegeben.

Vorgang	$L_{WA,1h}$ Be- und Entladung bei	
	Außenrampe	Innenrampe
Palettenhubwagen über Überladebrücke	85	80
Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand	88	-
Rollcontainer über Überladebrücke	-	64
Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand	78	-
Kleinstapler über Überladebrücke	75	70
Rollgeräusche, Wagenboden	75	75

Tabelle 6: Schallleistungspegel für einen Vorgang bei verschiedenen Voraussetzungen der Be-/Entladung von LKW

Welcher Wert für welches Geschäft angewendet wird kann dem Anhang entnommen werden.
Kurzzeitige Spitzen werden hier mit 110 dB angesetzt.

Einzelereignisse

Für die Einzelereignisse beim Rangieren werden folgende Schalleistungspegel angesetzt. Es wird der lauteste Pegel für die Simulation angesetzt.

Anlassen L_{WA} = 100 dB
Türenschlagen L_{WA} = 100 dB
Leerlauf L_{WA} = 94 dB
Betriebsbremse L_{WA} = 108 dB

Lautester Pegel L_{WA} = 108 dB

Frequentierung

Für jede große Ladeneinheit werden hier zwei große Sattelschlepper pro Tag angesetzt. Für die restlichen kleinen Ladeneinheiten wird pro Einheit ein solcher LKW angesetzt. Diese können ca. 24 Paletten laden. Somit werden 1,5 Verlade-Vorgänge pro Stunde pro LKW über 16 Std angesetzt. Dies entspricht einem ungünstigen Fall und lässt realistisch gesehen Spielraum für Erweiterungen der Geschäfte.

Im Nachtzeitraum wurden pro entsprechender Ladeneinheit (Lebensmittelmärkte, Food-Court) 0,75 Verladevorgänge pro Stunde angesetzt. Die Lauteste Nachtstunde enthält 3,75 Verlade-Vorgänge.

5.2.3 Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen

Bei der Prognose von Geräuschen von Einkaufswagen ist von einem vereinfachten Emissionsansatz auszugehen. Dabei wird ein Schallleistungspegel für die Sammelboxen der Einkaufswagen berechnet. Die Geräusche, die beim Bewegen der Einkaufwagen auf dem Parkplatz entstehen, sind bereits in der Parkplatzlärmstudie durch einen pauschalen Zuschlag (siehe Parkplatzart in 5.2.1) berücksichtigt.
Für die Prognose wird vom ungünstigen Fall ausgegangen, dass Einkaufswagen mit Metallkorb zum Einsatz kommen. Der dafür anzuwendende Schallleistungspegel pro Einheit, je Stunde liegt bei:

$$\mathbf{L_{WAT,1h} = 72\ dB(A)}$$

Ein Zuschlag für die Impulshaltigkeit entfällt hierbei, da im Emissionsansatz die Impulshaltigkeit über das Taktmaximalverfahren berücksichtigt wurde. Da die Impulshaltigkeit mit steigender Entfernung abnimmt, stellt dieser Ansatz eine Maximalwertannahme dar.
Für Einzelereignisse kann folgender Schallleistungs–Maximalpegel L_{WAmax} angesetzt werden:

$$\mathbf{L_{WAmax} = 106\ dB(A)}$$

Die Häufigkeit der Ereignisse pro Stunde wird nach erfahrungsgemäßen Höchstwerten angesetzt. Für die großen Ladeneinheiten werden 4000 Einheiten am Tag, und für die kleineren 2000 Einheiten am Tag angesetzt.

5.2.4 RLT-Anlagen

Die verschiedenen RLT-Anlagen der Geschäftseinheiten sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht dimensioniert. Allerdings gibt es für manche Geschäftseinheiten Rahmenverträge mit Klima- bzw. Lüftungsfirmen. Daher wird anhand der Anlagentypen dieser Firmen die Schallleistungspegel, auch für die übrigen Geschäftseinheiten, bemessen.

Geschäft	Schallleistungspegel
Vollsortiment-Lebensmittel	L_{WA} = 78 dB(A)
Discounter-Lebensmittel	L_{WA} = 78 dB(A)
Non-Food Discounter	L_{WA} = 78 dB(A)
Möbelgeschäft	L_{WA} = 78 dB(A)
Biomarkt	L_{WA} = 78 dB(A)
Drogerie / Apotheke	L_{WA} = 78 dB(A)
Zoologische Artikel	L_{WA} = 78 dB(A)
Fachhandel 1	L_{WA} = 78 dB(A)
Fachhandel 2	L_{WA} = 78 dB(A)
Food-Court	L_{WA} = 78 dB(A)

Tabelle 7: Schallleistungspegel der RLT-Anlagen

Der Schallleistungspegel entspricht einer RLT-Anlage mit 9800 m³/h und setzt sich aus den verschiedenen Leistungspegeln der einzelnen Emittenten dar (Motor, Luft Ein- und Auslass). Manche Anlagen werden zu Teilen möglicherweise innerhalb der Gebäude aufgestellt. Um den schlechtesten Fall abzubilden werden die Quellen überall außerhalb der Gebäude modelliert. Manche Ladenzeilen werden dabei zusammengefasst.
Da außerdem die genaue Position der Anlagen noch nicht feststeht, werden diese für einen konservativen Ansatz auf den Dächern der Ladeneinheiten mit der ungünstigen Position Richtung Wohnbebauung angeordnet. Der Tagesgang wird mit 100% Leistung am Tag und 50% Leistung Nachts angesetzt.

5.2.5 Klimaanlagen (Wärmepumpe/Rückkühler/Kältemaschine)

Auch die Klimaanlagen werden für jedes Geschäft, welches wahrscheinlich mit einer Klimaanlage ausgestattet wird, nach dem ungünstigsten Wert bemessen. Für die Wärmepumpen/Kältemaschinen wird ein ungünstiger Wert einer Großanlage angesetzt.

Geschäft	Schallleistungspegel
Vollsortiment-Lebensmittel	L_{WA} = 90 dB(A)
Discounter-Lebensmittel (Carrier Anlage eingehaust, da ebenerdig)	L_{WA} = 90 dB(A)
Möbelgeschäft	L_{WA} = 90 dB(A)
Biomarkt	L_{WA} = 90 dB(A)

Tabelle 8: Schallleistungspegel für Wärmepumpen

Da hier die jeweilige Position unbekannt ist, wird eine ungünstige Position zur Wohnbebauung hin gewählt. Der Tagesgang wird mit 100% Auslastung für 16 Std zur Tagzeit von 6-22 Uhr und mit 50% für die Nachtzeit angesetzt. Ausnahme dabei ist die Kältemaschine des beispielhaften Möbelgeschäfts, welche nur Tags angesetzt wurde.

5.2.6 Müllanlagen

Die Müllanlagen für die großen Ladeneinheiten werden voraussichtlich mit Schneckenverdichtern o.Ä. ausgestattet werden. Somit wird für die folgenden Geschäfte eine Müllanlage im Außenbereich angesetzt:

Geschäft	Schallleistungspegel
Vollsortiment-Lebensmittel	L_{WA} = 75 dB(A)
Discounter-Lebensmittel	L_{WA} = 75 dB(A)
Non-Food Discounter	L_{WA} = 75 dB(A)
Möbelgeschäft	L_{WA} = 75 dB(A)
Biomarkt	L_{WA} = 75 dB(A)
Apotheke	L_{WA} = 75 dB(A)
Zoologische Artikel	L_{WA} = 75 dB(A)
Fachmarkt 1	L_{WA} = 75 dB(A)
Fachmarkt 2	L_{WA} = 75 dB(A)
Drogerie	L_{WA} = 75 dB(A)
Food-Court	L_{WA} = 75 dB(A)

Tabelle 9: Schallleistungspegel für Schneckenverdichter bzw. Müllanlagen

Die Einwirkzeit wird mit 5 min pro Stunde angesetzt, was 1 Stunde und 20 Minuten am Tag entspricht.

5.2.7 Betriebsbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgelände sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, insofern:

- Der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche am Tag oder in der Nacht um min. 3 dB(A) erhöhen.
- Keine Vermischung mit dem üblichen Verkehr erfolgt ist
- Die Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die im weiteren verwendeten Daten stammen aus dem Verkehrsgutachten des Büro Klaeser.

Zufahrt Schwerinerstraße:

Kfz/24h = 5112
Bei Mitnahme von 35% = 3323
DTV Schwerinerstraße = 15250

Erhöhung des Emissionspegels = <1 dB
(Tag 62,3 zu 63,2 / Nacht 53,7 zu 54,5)

Erhöhung des Beurteilungspegels an IO Dienstleistung Ost = < 1 dB(A)
(Tag 67,5 zu 68,4 / Nacht 58,9 zu 59,7)

Zufahrt Bürgermeister-Haupt-Straße:

Kfz/24h = 2121
Bei Mitnahme von 0% = 2121
DTV Bürgermeister-Haupt-Straße = 9560

Erhöhung des Emissionspegels = <1 dB
(Tag 59,6 zu 60,4 / Nacht 50,2 zu 51,1)

Erhöhung des Beurteilungspegels an IO Wohngebiet Süd 1 = < 1 dB(A)
(Tag 58,5 zu 59,2 / Nacht 50,3 zu 51,0)

Somit sind keine expliziten organisatorischen Maßnahmen notwendig, um Geräusche des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen zu vermindern.

Trotzdem empfehlenswert, ist eine gewisse Taktung des Anlieferungsverkehrs um kurzzeitig auftretende Belastungen (gerade in den Morgenstunden) zu minimieren.

5.3 Vorbelastung

Parkplätze

Die Geräuschemissionen von Parkplätzen werden nach Parkplatzlärmstudie vom Bayrischen Landesamt für Umwelt aus dem Jahr 2007 berechnet. Im vorliegenden Fall sind für die Vorbelastung drei Parkplätze maßgeblich. Der Parkplatz des CineStar wird mit 80 Stellplätzen und dem Tagesgang eines P&R – Parkplatzes nach Parkplatzlärmstudie angesetzt. Die Parkplätze der Einkaufscenter werden mit 120 und 80 Plätzen und dem Tagesgang eines Verbrauchermarktes nach Parkplatzlärmstudie angesetzt. Da im vorliegenden Fall mehrere Läden vorhanden sind, wird der Ansatz für die Parkplätze der Einkaufszentren nach Stellplätzen statt nach Verkaufsfläche in m² gewählt.

Art	P&R – Parkplatz
Stellplätze	80
Fahrgassen	Asphaltiert
Tagesgang	P&R – Parkplatz, stadtnah
K_PA	0,00
K_I	4,00
K_D	4,27
K_StrO	0,00
Lw	89,05 dB(A)

Tabelle 10: Ansätze für den Parkplatz des CineStar

Art	Verbrauchermarkt
Stellplätze	120
Fahrgassen	Asphaltiert
Tagesgang	Großer Verbrauchermarkt
K_PA	3,00
K_I	4,00
K_D	5,11
K_StrO	0,00
Lw	95,91 dB(A)

Tabelle 11: Ansätze für den Parkplatz des größeren Einkaufszentrums

Art	Verbrauchermarkt
Stellplätze	80
Fahrgassen	Asphaltiert
Tagesgang	Großer Verbrauchermarkt
K_PA	3,00
K_I	4,00
K_D	4,63
K_StrO	0,00
Lw	93,66 dB(A)

Tabelle 12: Ansätze für den Parkplatz des kleineren Einkaufszentrums

Die Werte werden als Flächenschallquelle 0,5 m über dem Boden angeordnet.

Tankstelle

Die Tankstelle an der Schweriner Straße wird nach dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Tankstellen“ der hessischen Landesanstalt für Umwelt angesetzt.
Nach Betreiberangaben wird die Tankstelle im schlimmsten Fall von 05 – 22 Uhr betrieben. Die Tankstelle wird mit mittlerer Kundenanzahl und dem dafür ungünstigsten Fall angesetzt. Dies entspricht 40 Kunden pro Stunde am Tag und 50 Kunden pro Stunde in der lautesten Nachtstunde. Zusätzlich werden die Servicehalle mit 1,25 Pkw/h, sowie die Portalwaschanlage mit L_{WA} = 93 dB(A)/99 dB(A) an der Ein- und Ausfahrt berücksichtigt.

Bezeichnung	Quellenart	Beurteilungszeitraum	Einwirkzeit	Emissionspegel pro Einheit $L_{WA,1h}$	Einheiten pro Stunde
Bereich Zapfsäule	Flächenquelle	Tag	16 h	76,1 dB(A)	40
		Nacht	Lauteste Stunde		50
Bereich Luftstation	Flächenquelle	Tag	16 h	67,4 dB(A)	40
		Nacht	Lauteste Stunde		50
Servicehalle	Fassadenquelle	Tag	16 h	88,3 dB(A)	1,25
		Nacht	Lauteste Stunde		1,25
Portalwaschanlage	Fassadenquelle	Tag	16 h	Ausfahrt - 99,0 dB(A)	-
		Nacht	Lauteste Stunde	Einfahrt - 93,0 dB(A)	-

Tabelle 13: Emissionsansätze für die Tankstelle

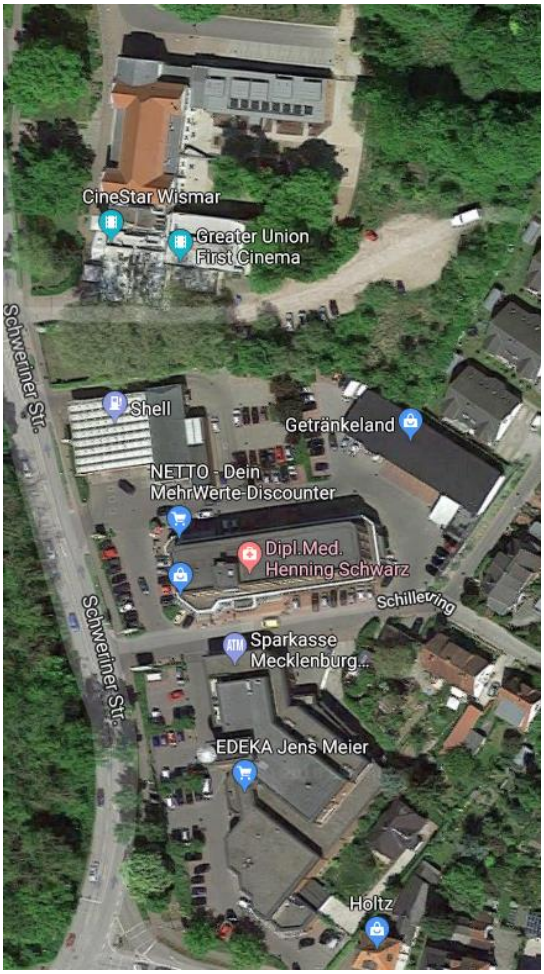


Abbildung 2: Die Parkplätze sowie die Tankstelle der Vorbelastung

5.4 Sportlärm

Wenn keine Tagesgänge angegeben sind bezieht sich der Pegel jeweils auf den gesamten Tag 7-22 Uhr. Die Bewertung findet anhand eines Sonntags mit den dazugehörigen Ruhezeiten und einer Nutzung von über 4 Stunden einer Anlage statt.
Parkplätze befinden sich hinter dem Kurt-Bürger-Stadion Richtung Westen in Form eines Parkhauses. Dieses wird aufgrund der Entfernung von über 500 m nicht berücksichtigt.

5.4.1 Bolzplätze - Bürgermeister Hauptstraße

Durch die nahegelegenen Trainingsplätze entlang der Bürgermeister Hauptstraße ist eine Belastung durch Sportlärm zu erwarten. Im Folgenden wird geprüft ob die Belastung die Richtwerte nach 18. BImSchV einhält.

Für eine konservative Betrachtung wird die Nutzung der zwei Trainingsplätze gemäß eines Bolzplatzes nach VDI 3770 angenommen. Dabei sind zwei wesentliche Lärmquellen das Geschrei der Kinder und Jugendlichen während des Spiels sowie das Ballspielen selbst.

Bolzplätze können in guter Übereinstimmung mit den Aussagen zur Kommunikation und des Fußballspielens beschrieben werden. Der Betrieb besteht praktisch aus Fußballspielen mit unterschiedlicher Spielerzahl, ohne oder mit wenigen Zuschauern, sowie ohne Schiedsrichter.

Die Nutzung der Bolzplätze findet im schlimmsten Fall, nach Angaben der Stadt Wismar, von 08 – 21 Uhr statt.

Art der Nutzung	Schallleistungspegel (bezogen auf eine Einzelperson)	Schallleistungspegel (aller Spieler)
Fußball spielen	80 dB(A)	94 dB(A)
Fußballspielen mit lauter Kommunikation	87 dB(A)	101 dB(A)

Im vorliegenden Fall wird ein gemittelter Schallleistungspegel für die Zeit der Nutzung angesetzt:

$L_{WA,T}$ = 98 dB(A)

Der Schallleistungspegel wird als Flächenschallquelle in einer Höhe von 1,6 m angewendet, und ein Impulszuschlag von 5 dB vergeben.



Abbildung 3: Die Bolzplätze an der Bürgermeister Hauptstraße

5.4.2 Kurt-Bürger-Stadion Wismar

Ebenso an der Bürgermeisterhauptstraße gelegen, befindet sich das Kurt-Bürger-Stadion der Stadt Wismar. Hier spielt regelmäßig der FC Anker Wismar e.V.. Hier findet man eine Tribüne vor, welche sich um den halben Platz windet.
Die Gesamtschallemissionen setzten sich beim Fußball im Wesentlichen aus den Geräuschanteilen der Schiedsrichterpfiffe, der Spieler, der Zuschauer und gegebenenfalls von Lautsprecherdurchsagen zusammen. Die Emissionen setzten sich also aus einer Vielzahl an Punktschallquellen zusammen. Die angegebenen Werte werden nach VDI 3770 vergeben und beziehen sich immer auf eine Spieldauer und die zur Quelle gehörige Fläche. Die Spieldauer von Fußballspielen beträgt in der Regel zweimal 45 min, also 90 min insgesamt. Um vom schlechtesten Fall auszugehen wird hier eine ganztägige Nutzung angesetzt.

Für die rechnerische Prognose entsprechend 18. BImSchV wird nach VDI 3770 aus den einzelnen Geräuschemissionswerten der Spieler, der Schiedsrichterpfiffe und der Zuschauer die Gesamtemission ermittelt. Diese werden in Abhängigkeit der Zuschauerzahl ermittelt. Die maximale Zuschaueranzahl für das Kurt-Bürger-Stadion beträgt 6500 Zuschauer.



Abbildung 4: Das Kurt-Bürger-Stadion im Jahre 2000 (Quelle: Wikipedia)

Schiedsrichterpfiffe:

L_{WA} = 98,5 + 3 lg (1 + 6500) = **109,9 dB(A)**

Spieler:

L_{WA} = **94 dB(A)**

Zuschauer:

L_{WA} = 80 dB + 8 * 10^{-5} * 6500 + 10 lg (6500) = **118,7 dB(A)**

5.4.3 Handball Außenplätze – Bürgermeister Hauptstraße



Abbildung 5: Die Handballplätze an der Bürgermeister Hauptstraße

Neben den Bolzplätzen an der Bürgermeister Hauptstraße liegen außerdem noch zwei Handball Außenplätze. Da nach VDI 3770 hierfür keine Grundlage vorliegt wird eine Annäherung über ähnliche Sportarten vorgenommen. Die Ansätze und Grundlagen eines Basketballplatzes werden hier auf die Handballplätze angewendet. Die Ansätze und Grundlagen können im Kapitel 5.4.4 eingesehen werden. Daher wird für jeden Handballplatz folgender Schallleistungspegel als Flächenschallquelle angesetzt:

L_{WA} = 96 dB(A)

5.4.4 Basketballplatz - Streetball



Abbildung 6: Basketball/Streetball - Platz westlich der Handballplätze

Kennzeichnend beim Basketball/Streetball ist das ständige Auftippen des Spielballs sowie die Kommunikation zwischen den Spielern. Das Auftreffen des Balls am Brett oder Ring des Korbs ist zu vernachlässigen.
Die Quellenhöhe beträgt hier 1,6 m. Geräuschspitzen entstehen beim ständigen Auftippen des Spielballs. Der anzusetzende Impulszuschlag beträgt 6 dB. Die Geräusche sind jedoch weder ton- noch informationshaltig. Somit ist kein Zuschlag K_T zu vergeben.

Spielbetrieb	L_{WA} In dB	K_I In dB	K_I* In dB	L_{WAFmax} In dB
Platz mit einem Korb (3:3 Spieler)	87	9	6	106
Platz mit zwei Körben (jeweils 3:3 Spieler)	90	9	6	107

Tabelle 14: Emissionskennwerte für Basketball/Streetball

6 Maßgebliche Immissionsorte

Straßenverkehr

Die maßgeblichen Immissionsorte zur Beurteilung des Verkehrslärms befinden sich am Rand der nach dem Bebauungsplan bebaubaren Fläche des Wohngebiets. Im vorliegenden Fall werden die Immissionsorte auf das Wohngebiet sowie das Dienstleistungs-Gebäude angewandt.

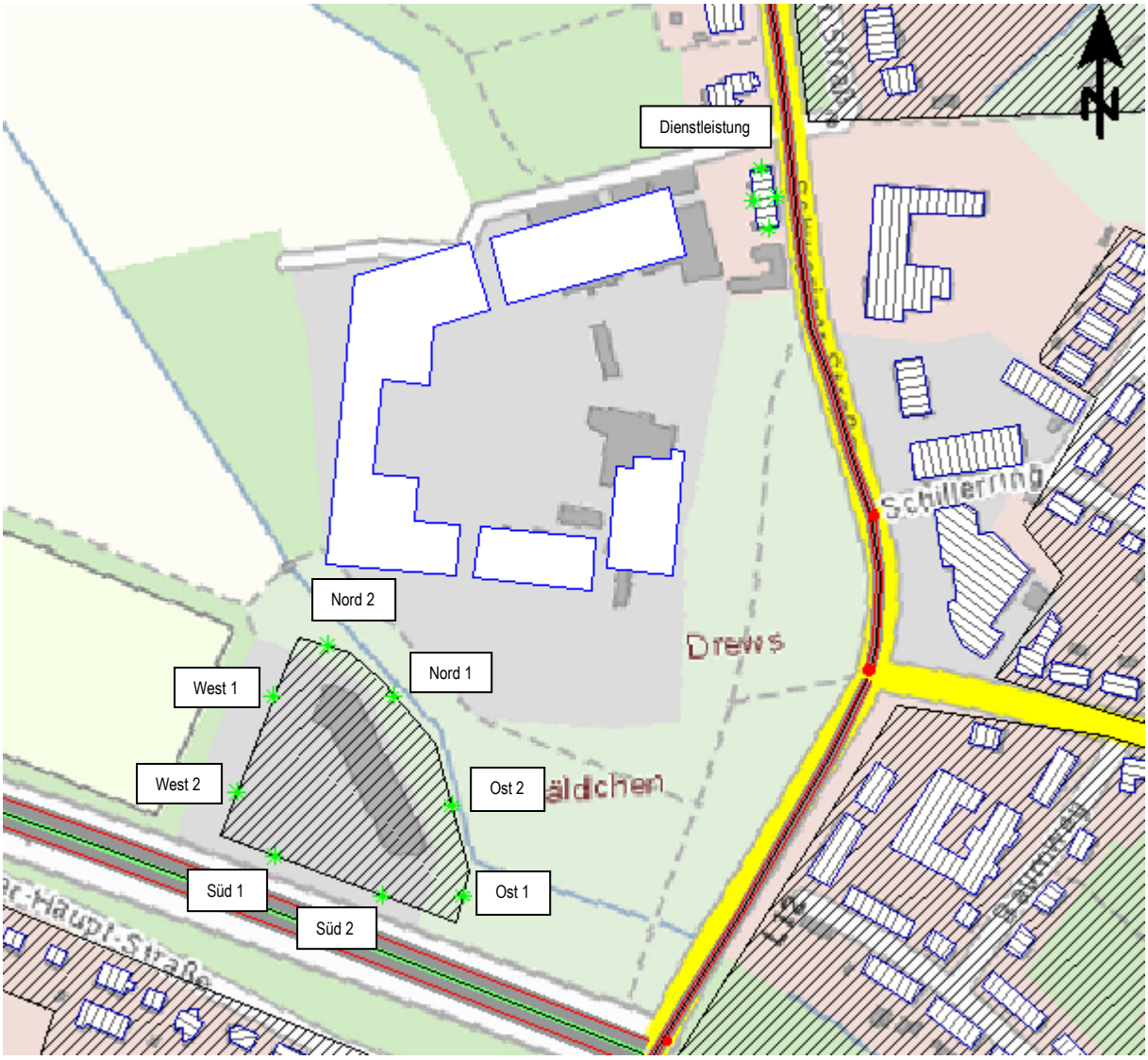


Abbildung 7: maßgebliche Immissionsorte für Verkehrslärm

Gewerbelärm

Die maßgeblichen Immissionsorte für Gewerbelärm wurden auf die maßgeblichen Immissionsorte für die Kontingentierung reduziert.

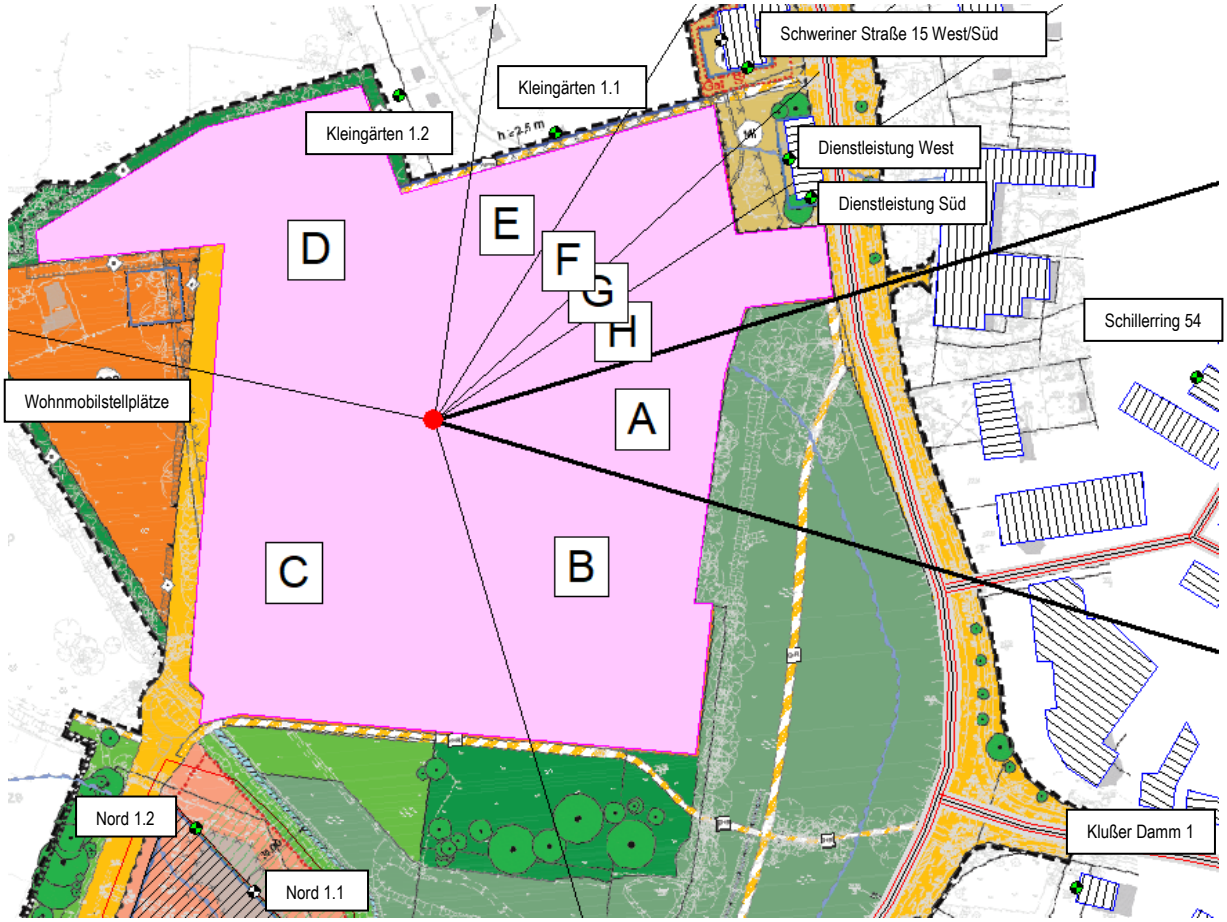


Abbildung 8: Maßgebliche Immissionsorte für die Kontingentierung des Gewerbelärm

Sportlärm

Die maßgeblichen Immissionsorte für Sportlärm wurden an den geplanten Wohngebäuden verteilt. Gegenüber Bestandsgebäuden müssen die Werte jetzt schon eigehalten sein. Somit verbleit nur das neue Plangebiet mit Wohnnutzung zu untersuchen.

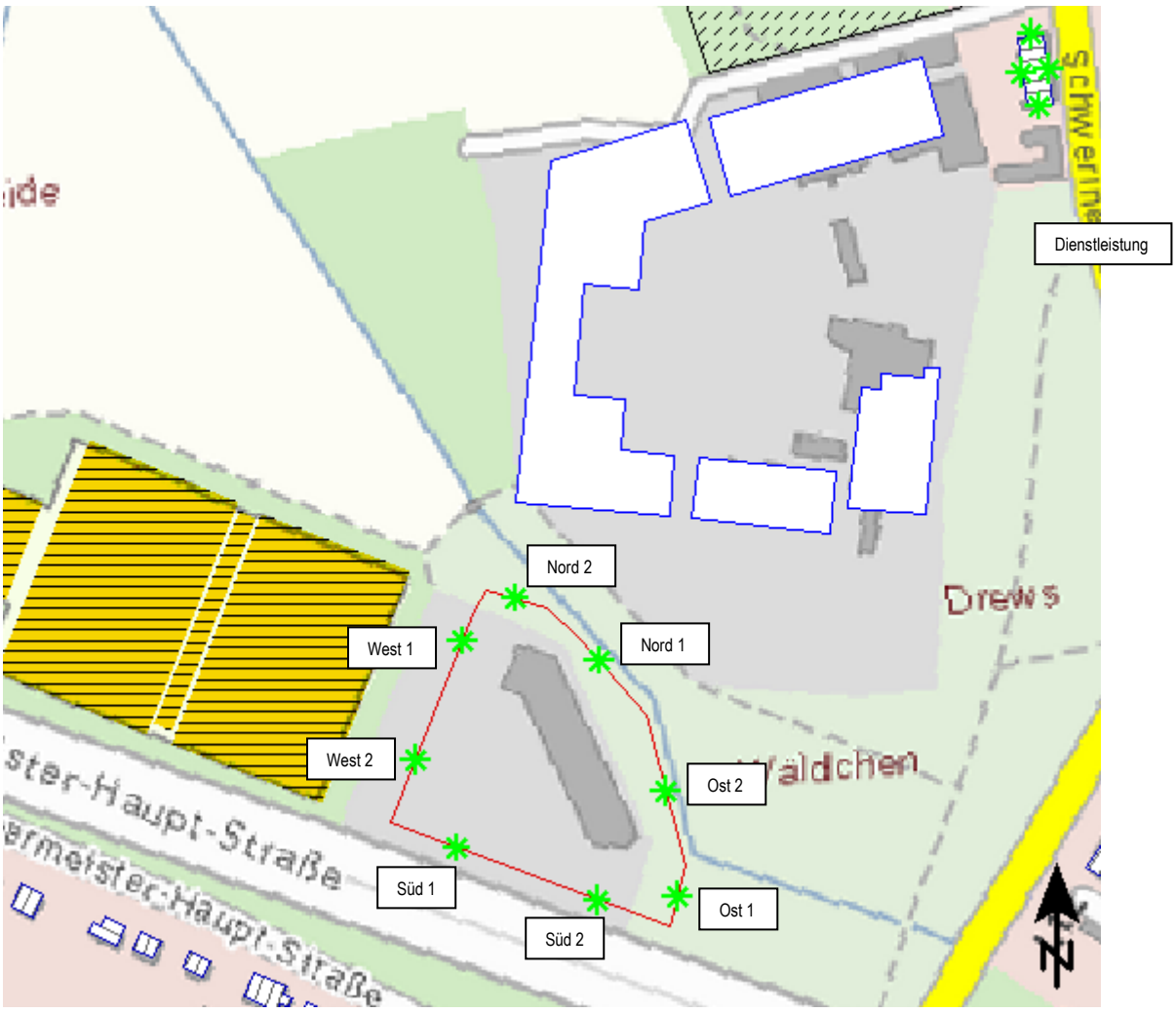


Abbildung 9: maßgebliche Immissionsorte für Sportlärm

7 Berechnung

Die Schallausbreitung wird computergestützt mit der Software „SoundPLAN 7.4“ anhand dem Rechenmodell der DIN ISO 9613-2 gemäß TA Lärm durchgeführt.

$$L_{f,T}(DW) = L_W + D_C - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{misc}$$

Dabei ist

$L_{f,T}(DW)$	der äquivalente Oktavband-Dauerschallpegel bei Mitwind in dB,
L_W	der Oktavband-Schallleistungspegel in dB,
D_c	die Richtwirkungskorrektur in dB,
A_{div}	die Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung in dB,
A_{atm}	die Dämpfung aufgrund von Luftabsorption in dB,
A_{gr}	die Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts in dB,
A_{bar}	die Dämpfung aufgrund von Abschirmung in dB und
A_{misc}	die Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte in dB.

8 Qualität der Prognose

Nach TA Lärm Nummer A.2.6 wird eine Aussage über die Qualität der Prognose gefordert. Im vorliegenden Fall bestehen die Unsicherheiten vor allem bei

- den Annahmen über die Verkehrsbelastung

  Es wurde ein Ansatz auf der „sicheren“ Seite gewählt, in dem stets von der ungünstigsten Situation des vorliegenden Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Klaeser ausgegangen wurde.

- der Ungenauigkeit der Ausbreitungsberechnung

  Die Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613- 2 besitzt eine Genauigkeit von ± 3 dB.

- Dem Berechnungsansatz nach VDI 3770 für Sport- und Freizeitlärm

  Der Emissionsansatz nach VDI 3770 ist sehr konservativ, und die Nutzungszeiten sind auf eine volle Auslastung ausgelegt. Die reale Situation vor Ort kann sich dadurch wesentlich besser darstellen.

9 Ergebnisse

Straßenverkehr

Die Ergebnisse für den Straßenlärm können dem Anhang – „Einzelpunkte Straße“ entnommen werden. Ersichtlich werden hier an einzelnen Punkten kleinere Überschreitungen an dem geplanten Wohngebiet, welchen mit passiven Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann. Außerdem kann die Anordnung von Schlafräumen Richtung Norden Besserung verschaffen. Diese sind in 10.1 näher beschrieben.

Für das Gewerbegebiet, genauer für die schutzbedürftigen Obergeschosse stellt Straßenlärm nicht den maßgeblichen Lärmpegel und kann daher vernachlässigt werden. Dies wird z.B. allein dadurch deutlich, dass die Grenzwerte nach 16. BImSchV zum Teil schon an dem näher an der Straße gelegenen Dienstleistungsgebäude eingehalten werden können. Am maßgeblichen Immissionsort am Dienstleistungsgebäude Richtung Straße werden die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten. Da nachts keine Nutzung vorliegt gilt hier nur der Beurteilungspegel Tag. Eine Lärmschutzwand als Maßnahme für die an der Straße liegenden Fassade ist hier allerdings nicht möglich, um eine Einhaltung der Grenzwerte zu garantieren ohne dass dadurch die gesamte Ostseite des Gebäudes verdeckt wird.

Die Einteilung in Lärmpegelbereiche ist nach der Änderung A1 zur DIN 4109:2016 gestrichen worden. Da im vorliegenden Fall die Bildung von Lärmpegelbereichen gefordert wurde, wird dies anhand des gebildeten Außenlärmpegels nach DIN 4109:2016 vorgenommen.

Hierfür ist bei einem Unterschied von Tag zu Nachtpegel von < 10 dB, der ungünstigere Pegel plus 10 dB zu verwenden. Außerdem sind auf den Beurteilungspegel 3 dB zu addieren.

Einteilung in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Wohngebiet:

Himmelsrichtung	Außenlärmpegel-Straße nach DIN 4109:2016	Lärmpegelbereich
Nord	60 dB	LPB II
Ost	61 dB	LPB II
Süd	62 dB	LPB II
West	62 dB	LPB II

Mischgebiete:

Himmelsrichtung	Außenlärmpegel nach DIN 4109:2016	Lärmpegelbereich
Nord	67 dB	LPB III
Ost	73 dB	LPB IV
Süd	68 dB	LPB III
West	58 dB	LPB I

Gewerbelärm

Die detaillierten Ergebnisse der Kontingentierung sind dem Anhang zu entnehmen. Die festgelegten Emissions-Kontingente sind:

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
	56	33

Dabei entstehen Zusatzkontingente für die Sektoren A-F.

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	73,2	106,4	11	18
B	106,4	163,4	12	13
C	163,4	282,0	7	13
D	282,0	8,4	2	7
E	8,4	32,1	0	2
F	32,1	47,9	10	17
G	47,9	56,5	9	15
H	56,5	73,2	8	0

Vorhandene Immissionskontingente (IK) für jeden Immissionsort:

IO	IK (Tag) (dB(A))	IK (Nacht) (dB(A))	IK (Tag) + ZK (dB(A))	IK (Nacht) + ZK (dB(A))
Dienstleistung (Süd)	51,5	28,5*	59,5	28,5*
Dienstleistung (West)	50,8	27,8*	59,8	42,8*
Kleingarten 1.1	54,1	-**	54,1	-**
Kleingarten 1.2	52,4	-**	54,4	-**
Klußer Damm	42,8	19,8	53,8	32,8
Schillerring 54	43,1	20,1	54,1	38,1
Schwerinerstr. 15 W	48,9	25,9	58,9	42,9
Schwerinerstr. 15 S	49,4	26,4	59,4	43,4
Wohngebiet Nord 1	47,2	24,2	54,2	37,2
Wohngebiet Nord 2	48,0	25,0	55,0	38,0

Diese Immissionskontingente werden nachfolgend mit den Beurteilungspegeln aus der detaillierten Prognose verglichen, um die Kontingentierung auf Plausibilität zu testen. So kann sich die Auslegung der einzelnen Gewerke an den angesetzten Werten orientieren. Abweichungen sind genau zu untersuchen.

IO	IK (Tag) + ZK (dB(A))	IK (Nacht) + ZK (dB(A))	Beurteilungspegel Tag (dB(A))	Beurteilungspegel Nacht (dB(A))
Dienstleistung (Süd)	59,5	28,5*	51,6	37,0*
Dienstleistung (West)	58,8	42,8*	50,6	37,6*
Kleingarten 1.1	54,1	-**	52,5	45,3
Kleingarten 1.2	54,4	-**	49,2	44,4
Klußer Damm	53,8	32,8	46,4	31,4
Schillerring 54	54,1	38,1	46,4	30,3
Schwerinerstr. 15 W	48,9	42,9	47,7	39,8
Schwerinerstr. 15 S	49,4	43,4	48,8	40,1
Wohngebiet Nord 1	54,2	37,2	51,6	33,3
Wohngebiet Nord 2	55,0	38,0	51,6	35,1

**** Für Bürogebäude ohne nächtliche Nutzungen gilt der Immissionsrichtwert für Tags, sollte hier eine Wohnnutzung realisiert werden sind zum entsprechenden Zeitpunkt Maßnahmen zur Einhaltung des Nachtwertes auszuführen. Siehe 10.3.***

*** Kleingartengebiete sind nicht als Wohngebiete anzusehen. Der Immissionsrichtwert für die Tagzeit gilt ebenfalls nachts.*

Sportlärm

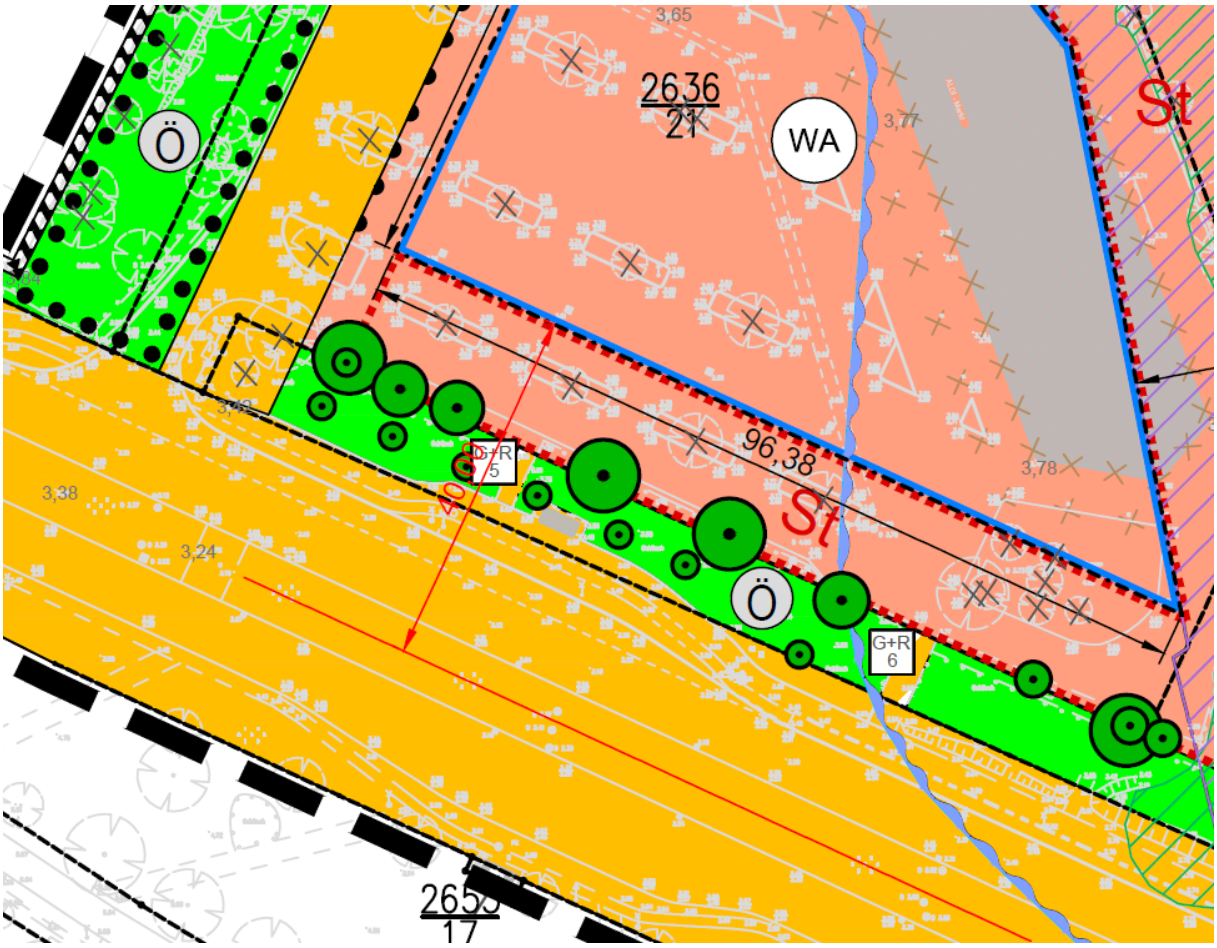
Die Beurteilungspegel für Sportlärm können dem Anhang – „Einzelpunkte Sport“ entnommen werden.

Durch die Benutzung der Sportplätze sind an den nächstgelegenen Immissionsorten der Wohnbebauung Überschreitungen im Sinne der 18. BImSchV in der morgendlichen Beurteilungszeit vorhanden. Diesen kann mit einer Lärmschutzwand begegnet werden. Diese Maßnahme wird in 10.2 näher beschrieben.

10 Empfehlungen und Beurteilung

10.1 Straßenverkehr

Am Südlichen Rand des Wohngebiets (Stellplatzfläche) werden beide Werte (16. BImSchV / DIN 18005) überschritten. Die Überschreitungen im Bereich ab 32 Metern Abstand zur Straßenachse der Bürgermeisterhauptstraße (Grünstreifen), um bis zu maximal ca. 5 dB(A) entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße, liegen innerhalb eines Abwägungsspielraumes von 5 dB(A) und sind typisch für innerstädtische Situationen. Dadurch bleibt ein kleiner Streifen Richtung Süden, welcher außerhalb des Abwägungsspielraumes Überschreitungen aufzeigt. Dieser ist im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans als Verkehrsfläche bzw. Stellplatzfläche ausgewiesen. Somit ist ab 40 Metern keine Überschreitung der Werte nach 16. BImSchV mehr vorhanden, was dem Abstand der bebaubaren Fläche zur Bürgermeister-Hauptstraße entspricht.



Unabhängig der Einhaltung der Grenzwerte nach 16. BImSchV sind Überschreitungen der DIN 18005 vorhanden. Diese spielen sich im Abwägungsspielraum von 5 dB ab.

Auf dieser Grundlage werden folgende Maßnahmen empfohlen:

(Die hier empfohlenen Maßnahmen können bzw. wurden als Auflage durch die untere Immissionsschutzbehörde festgelegt)

Maßnahme 1 – Anordnung Schlafräume:

Es empfiehlt sich Fenster von Schlafräumen nicht Richtung Süden auszurichten, oder Loggien vor Schlafräume zu setzen (siehe Maßnahme 2). So kann ein erhöhter nächtlicher Schutz für die Stellen erreicht werden, an denen die Werte nach DIN 18005 überschritten sind.

Maßnahme 2 – Einhausung von Außenbereichen:

Aufgrund der Überschreitungen der DIN 18005, empfiehlt es sich die Außenwohnbereiche der Südfassaden Richtung Bürgermeisterhauptstraße einzuhausen. An diese werden, bis auf eine schalldichte Ausführung keine speziellen Anforderungen gestellt.

Maßnahme 3 – Passiver Schallschutz

Ein passiver Schallschutz beinhaltet die entsprechende Dimensionierung der Außenwand mit allen Zusatzeinrichtungen nach dem entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel an schutzbedürftigen Räumen. Passiver Schallschutz nach DIN 4109 ist in jedem Fall Pflicht und keine wählbare Maßnahme.

Im Tagzeitraum kann davon ausgegangen werden, dass eine Stoßlüftung durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden kann, da nahezu an allen IO die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV eingehalten werden. Im Nachtzeitraum sollten hingegen Räume, die zum Schlafen dienen, eine vom Nutzer unabhängige Frischluftzufuhr besitzen.

Nach VDI 2719 sollte der Mittelungspegel nachts in Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreiten. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein gekipptes Fenster den Außenlärmpegel um 15 dB(A) reduzieren kann. Somit wird bei Räumen mit Schlafnutzung bei einem Außenlärmpegel von über 50 dB(A) im Nachtzeitraum eine evtl. von Personen unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.
Um dies zu gewährleisten sind folgende Optionen möglich:

- Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wie z.B. passive Außenluft-durchlasselemente (ALD) oder aktive Außenwandlüfter. Dabei muss die Außenwand inkl. aller Zusatzeinrichtungen, die Schalldämmung nach DIN 4109 einhalten.

- Einbau von speziellen Fensterkonstruktionen, die sicherstellen können, dass der einzuhaltende Pegel auch bei einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Z.B.: Hafencityfenster

10.2 Sportlärm

Aufgrund der Überschreitungen der Richtwerte nach 18. BImSchV in der morgendlichen Ruhezeit sind hier Maßnahmen zu treffen.

Die sinnvollste Maßnahme wäre hier eine Lärmschutzwand mit absorptiven Eigenschaften. Die Wand sollte unmittelbar an dem nächstgelegenen Sportplatz platziert werden und eine Höhe von 4,5 m über Grund (bzw. über Bezugspunkt) besitzen. So können die Richtwerte für die morgendliche Ruhezeit bis in das 2.OG, bei einer Stockwerkshöhe von 2,8 m eingehalten werden.

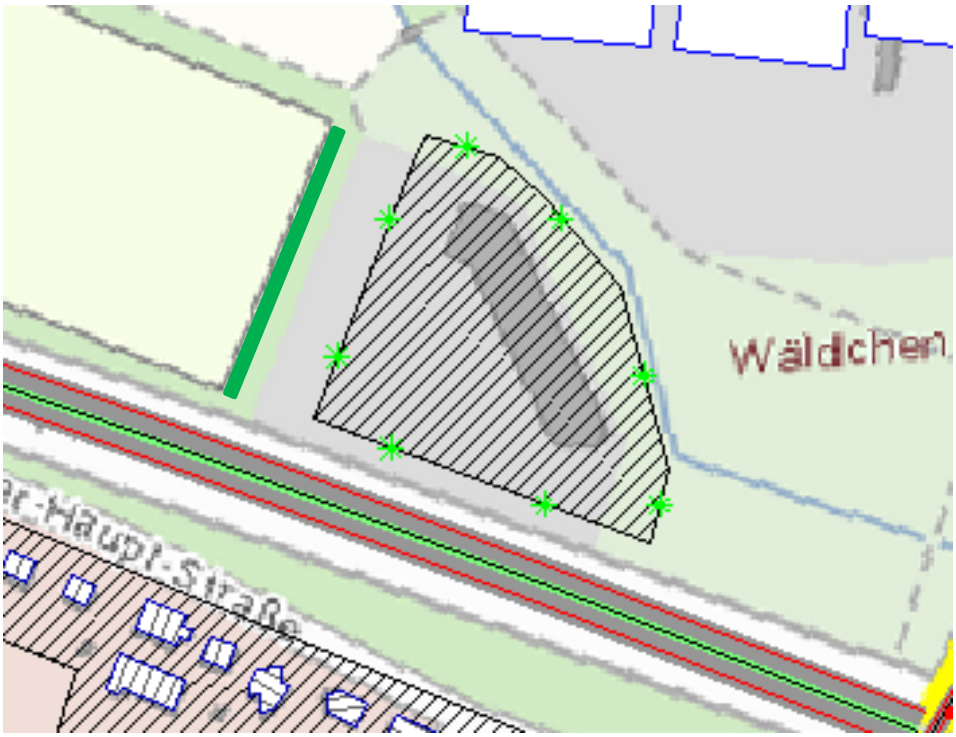


Abbildung 10: Lärmschutzwand mit 4,5m Höhe grün markiert

Eine höhere Bebauung als das 2.OG an der Baugrenze Richtung Westen, ist erst ab einem Abstand von 40 Metern zum Sportplatzrand bzw. der Lärmschutzwand möglich.

Wohnmobilstellplatz

Da noch nicht genau bekannt ist, wie die Nutzung des planungsrechtlich zulässigen Wohnmobilstellplatzes später aussehen wird, wurde in dieser Prognose keine Berechnung hierzu angesetzt. Die Immissionsverträglichkeit des Vorhabens ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Betreiber nachzuweisen.

10.3 Gewerbelärm

Die Kontingentierung der Gewerbeflächen birgt einige Risiken, welche im Folgenden aufgezählt werden sollen.

Risiken:

- Die gemeinsam genutzten Verkehrswege/Parkplatz der Nutzer kann zu Problemen bei der Berechnung der einzelnen Bauantragsgutachten werden. Da hier z.B. LKWs über Teilflächen von fremden Nutzern fahren und diesen sozusagen einen Teil des Teilflächenkontingents „klauen“
    - Lösungsansatz: Die Verkehrswege/Parkplätze gesamt betrachten. (Ein Gutachten Pro Bauantrag für Anlagentechnik etc. sowie ein Gutachten für die Verkehrswege, welches für alle Nutzer gilt und maximal zulässige Verkehrsbelastungen durch die einzelnen Nutzer festlegt).

- Gebäudehöhen. In den Gutachten der einzelnen Nutzer zum Bauantrag könnten Einhausungen für die Geräte auf den Dächern notwendig werden.
    - Lösungsansatz: Puffer für technische Anlagen auf dem Dach im Bebauungsplan einplanen

- Übereinanderliegende Nutzer
    - Hier müssten sich evtl. die Nutzer einig werden, wem wie viel zusteht. Hinzukommt das sich der Obergeschossnutzer über mehrere EG-Nutzer hinwegzieht. Wie diese Aufteilung dann später aussieht kann hier nicht beurteilt werden.

Da eine ausschließliche Betrachtung der Kontingente wie oben beschrieben Risiken birgt, ist wurde eine detaillierte Prognose nach üblichen Ansätzen für einen Einkaufspark gegenübergestellt. Diese bestätigt, dass die Kontingentierung eingehalten werden kann. Um jedoch eine Ausnutzung der Kontingente durch nur ein oder wenige Gewerke auf dem Gelände zu Verhindern gilt für die Baugenehmigungsphase der einzelnen Gewerke Folgendes:

Maßnahmen Gewerbe:

1. Es ist sich an die angesetzten Standard-Pegel bzw. Einwirkzeiten zu orientieren.
2. Die Immissions- inkl. Zusatz-kontingente (IK+ZK) sind um min. 3 dB(A) zu unterschreiten.
3. Bei Abweichungen ist genau zu Untersuchen ob diese die anderen Gewerke einschränkt.
4. Einhausungen der Geräte (z.B. auf dem Dach) können geeignete Maßnahmen sein.

<u>Östliches Mischgebiet</u>

Die Gegenprüfung für den Gewerbelärm hat ergeben, dass es hier an der südlichen Fassade kaum möglich ist die Immissionskontingente einzuhalten.

Daher werden die folgenden Vorschläge gemacht:

Solange hier eine gewerbliche Nutzung stattfindet, sind die Werte für Tags auch nachts einzuhalten. Sollte es hier zu einer Wohnnutzung kommen sind geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der nächtlichen Anforderungen zu unternehmen. Diese können sein:

- Keine Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der südlichen Fassade
- Nicht öffenbare Fenster an der südlichen Fassade

So entsteht kein Immissionsort an dieser Stelle und die Anforderungen entfallen.

11 Anhang

ehem. HEVAG Gelände
Geräuschkontingentierung

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort			Dienstleistung Süd	Dienstleistung Wes	Kleingarten 1.1	Kleingarten 1.2	Klußer Damm 1	Schillerring 54	weriner Straße 15	veriner Straße 15	Wohngebiet Nord 1	Wohngebiet Nord 2
Gesamtimmissionswert L(GI)			60,0	60,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0	60,0	55,0	55,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			43,0	37,7	36,7	34,4	40,1	34,2	38,4	34,0	35,0	34,5
Planwert L(PI)			60,0	60,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0	60,0	55,0	55,0
			Teilpegel									
Teilfläc	Größe [m²]	L(EK)	Dienstleistung Süd	Dienstleistung Wes	Kleingarten 1.1	Kleingarten 1.2	Klußer Damm 1	Schillerring 54	weriner Straße 15	veriner Straße 15	Wohngebiet Nord 1	Wohngebiet Nord 2
	43025,3	56	51,5	50,8	54,1	52,4	42,8	43,1	49,4	48,9	47,2	48,0
Immissionskontingent L(IK)			51,5	50,8	54,1	52,4	42,8	43,1	49,4	48,9	47,2	48,0
Unterschreitung			8,5	9,2	0,9	2,6	12,2	11,9	10,6	11,1	7,8	7,0

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

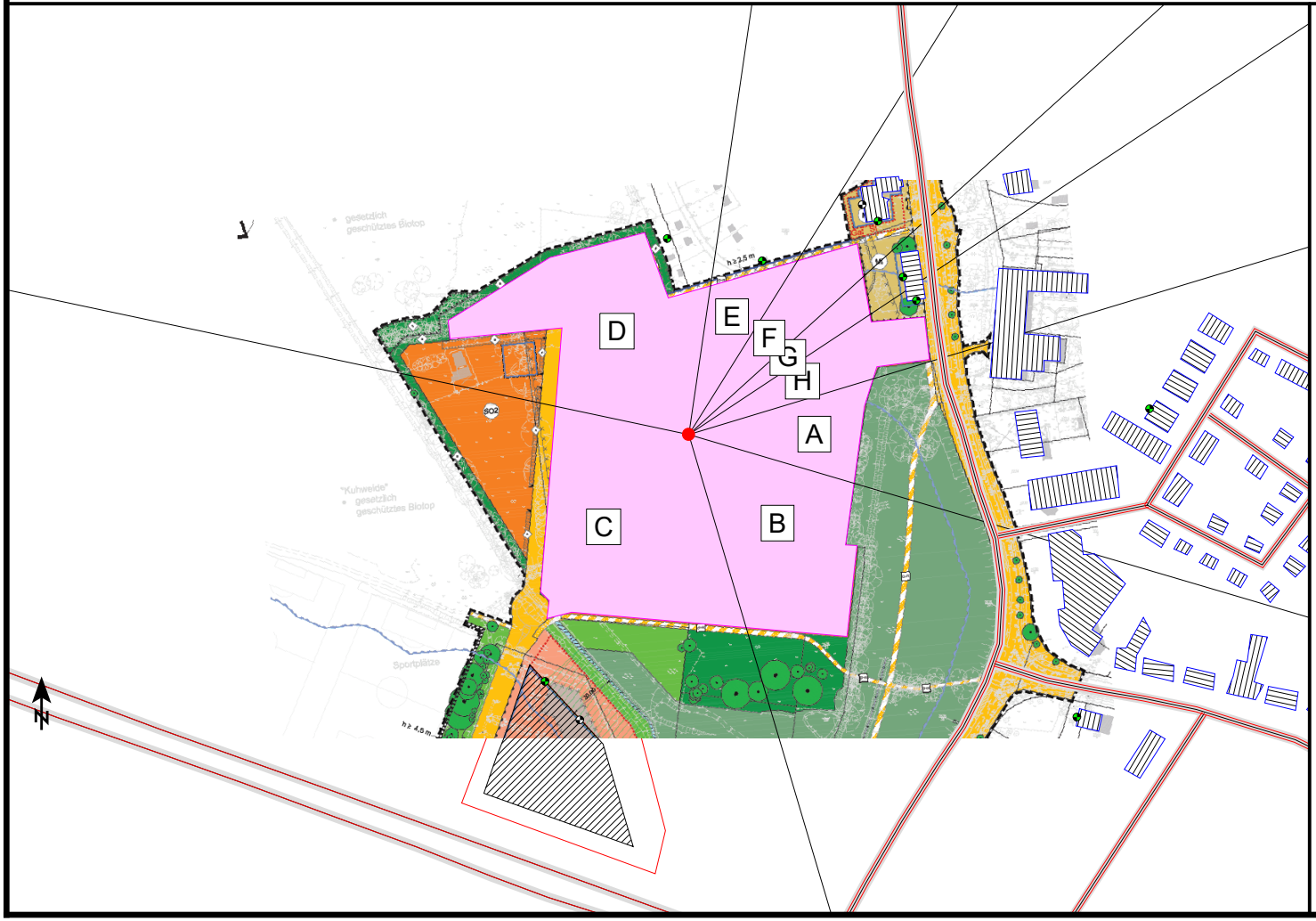
Immissionsort	Dienstleistung Süd	Dienstleistung Wes	Kleingarten 1.1	Kleingarten 1.2	Klußer Damm 1	Schillerring 54	weriner Straße 15	veriner Straße 15	Wohngebiet Nord 1	Wohngebiet Nord 2
Gesamtimmissionswert L(GI)	45,0	45,0	40,0	40,0	40,0	40,0	45,0	45,0	40,0	40,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	44,9	39,8	38,8	36,5	39,0	31,2	38,0	33,8	35,3	34,8
Planwert L(PI)	29,0	43,0	34,0	37,0	33,0	39,0	44,0	45,0	38,0	38,0

			Teilpegel									
Teilfläc	Größe [m²]	L(EK)	Dienstleistung Süd	Dienstleistung Wes	Kleingarten 1.1	Kleingarten 1.2	Klußer Damm 1	Schillerring 54	weriner Straße 15	veriner Straße 15	Wohngebiet Nord 1	Wohngebiet Nord 2
	43025,3	33	28,5	27,8	31,1	29,4	19,8	20,1	26,4	25,9	24,2	25,0
Immissionskontingent L(IK)			28,5	27,8	31,1	29,4	19,8	20,1	26,4	25,9	24,2	25,0
Unterschreitung			0,5	15,2	2,9	7,6	13,2	18,9	17,6	19,1	13,8	13,0

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
	56	33

ehem. HEVAG Gelände
Geräuschkontingentierung



Referenzpunkt

X	Y
32661748,40	5973107,64

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	73,2	106,4	11	18
B	106,4	163,4	12	13
C	163,4	282,0	7	13
D	282,0	8,4	2	7
E	8,4	32,1	0	2
F	32,1	47,9	10	17
G	47,9	56,5	9	15
H	56,5	73,2	8	0

ehem. HEVAG Gelände
Rechenlauf-Info
Gewerbelärm Index H

Projektbeschreibung

Projekttitel:	ehem. HEVAG Gelände
Projekt Nr.:	180122
Projektbearbeiter:	F. Dönnebrink
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH

Beschreibung:

Rechenlaufbeschreibung

Rechenart:	Einzelpunkt Schall
Titel:	Gewerbelärm Index H
Gruppe	
Laufdatei:	RunFile.runx
Ergebnisnummer:	6
Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 8)	
Berechnungsbeginn:	21.07.2021 18:18:14
Berechnungsende:	21.07.2021 18:18:18
Rechenzeit:	00:03:166 [m:s:ms]
Anzahl Punkte:	10
Anzahl berechneter Punkte:	10
Kernel Version:	SoundPLAN 8.2 (16.07.2021) - 64 bit

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung	1	
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger		200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle		50 m
Suchradius	5000 m	
Filter:	dB(A)	
Zulässige Toleranz (für einzelne Quelle):		0,100 dB
Bodeneffektgebiete aus Straßenoberflächen erzeugen:		Nein

Richtlinien:

Straße:	RLS-90
Rechtsverkehr	
Emissionsberechnung nach:	RLS-90
Straßensteigung geglättet über eine Länge von :	15 m
Seitenbeugung: ausgeschaltet	
Minderung	
Bewuchs:	Benutzerdefiniert
Bebauung:	Benutzerdefiniert
Industriegelände:	Benutzerdefiniert
Gewerbe:	ISO 9613-2: 1996
Luftabsorption:	ISO 9613-1

regulärer Bodeneffekt (Kapitel 7.3.1), für Quellen ohne Spektrum automatisch alternativer Bodeneffekt

Begrenzung des Beugungsverlusts:	
einfach/mehrfach	20,0 dB /25,0 dB

Seitenbeugung: Seitliche Pfade auch um Gelände (veraltet)

Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung
Umgebung:
- Luftdruck 1013,3 mbar
- relative Feuchte 70,0 %
- Temperatur 10,0 °C
- Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;
- Cmet für Lmax Gewerbe Berechnungen ignorieren: Nein

Beugungsparameter: C2=20,0
Zerlegungsparameter:
- Faktor Abstand / Durchmesser 8
- Minimale Distanz [m] 1 m
- Max. Differenz Bodendämpfung + Beugung 1,0 dB
- Max. Iterationszahl 4

Minderung
- Bewuchs: ISO 9613-2
- Bebauung: ISO 9613-2
- Industriegelände: ISO 9613-2

Parkplätze: ISO 9613-2: 1996
Emissionsberechnung nach: Parkplatzlärmstudie 2007
Luftabsorption: ISO 9613-1
regulärer Bodeneffekt (Kapitel 7.3.1), für Quellen ohne Spektrum automatisch alternativer Bodeneffekt
Begrenzung des Beugungsverlusts:
- einfach/mehrfach 20,0 dB /25,0 dB

Seitenbeugung: Seitliche Pfade auch um Gelände (veraltet)
Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung
Umgebung:
- Luftdruck 1013,3 mbar
- relative Feuchte 70,0 %
- Temperatur 10,0 °C
- Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;
- Cmet für Lmax Gewerbe Berechnungen ignorieren: Nein

Beugungsparameter: C2=20,0
Zerlegungsparameter:
- Faktor Abstand / Durchmesser 8
- Minimale Distanz [m] 1 m
- Max. Differenz Bodendämpfung + Beugung 1,0 dB
- Max. Iterationszahl 4

Minderung
- Bewuchs: ISO 9613-2
- Bebauung: ISO 9613-2
- Industriegelände: ISO 9613-2

Bewertung: TA-Lärm - Werktag
Reflexion der "eigenen" Fassade wird unterdrückt

Geometriedaten

Situation1.sit	21.07.2021 18:13:04
- enthält:	
Geofile1.geo	21.07.2021 18:13:04
RDGM0002.dgm	03.08.2020 15:52:16

ehem. HEVAG Gelände
Rechenlauf-Info
Gewerbelärm Index H

ehem. HEVAG Gelände
Beurteilungspegel
Gewerbelärm Index H

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff	RW,T,max	RW,N,max	LT,max	LN,max	T,max,di	N,max,di	
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB	
Schillerring 54	WA	EG	NW	55	40	45,2	28,5	---	---	85	60	48,3	38,4	---	---	
Schillerring 54	WA	1.OG	NW	55	40	46,4	30,3	---	---	85	60	48,7	46,5	---	---	
Klußer Damm 1	WA	EG	W	55	40	46,2	31,3	---	---	85	60	51,1	50,9	---	---	
Klußer Damm 1	WA	1.OG	W	55	40	46,4	31,4	---	---	85	60	51,3	51,2	---	---	
Wohngebiet Nord 1	WA	EG		55	40	50,0	32,5	---	---	85	60	61,1	53,4	---	---	
Wohngebiet Nord 1	WA	1.OG		55	40	50,7	33,1	---	---	85	60	61,9	53,8	---	---	
Wohngebiet Nord 1	WA	2.OG		55	40	51,6	33,3	---	---	85	60	62,7	54,1	---	---	
Wohngebiet Nord 2	WA	EG		55	40	49,8	33,7	---	---	85	60	64,3	50,9	---	---	
Wohngebiet Nord 2	WA	1.OG		55	40	50,7	34,5	---	---	85	60	65,5	51,3	---	---	
Wohngebiet Nord 2	WA	2.OG		55	40	51,6	35,1	---	---	85	60	66,6	53,7	---	---	
Dienstleistung - Süd	MI	EG	S	60	45	51,2	35,3	---	---	90	65	53,0	40,4	---	---	
Dienstleistung - West	MI	EG	W	60	45	49,6	35,6	---	---	90	65	53,3	43,8	---	---	
Dienstleistung - Süd	MI	1.OG	S	60	45	51,2	36,6	---	---	90	65	53,4	41,3	---	---	
Dienstleistung - Süd	MI	2.OG	S	60	45	51,6	37,0	---	---	90	65	53,8	46,3	---	---	
Dienstleistung - West	MI	1.OG	W	60	45	49,7	37,0	---	---	90	65	53,6	44,9	---	---	
Dienstleistung - West	MI	2.OG	W	60	45	50,6	37,6	---	---	90	65	54,0	49,2	---	---	
Schweriner Str 15 - West	MI	EG	W	60	45	46,6	39,2	---	---	90	65	61,0	56,4	---	---	
Schweriner Str 15 - Süd	MI	EG	S	60	45	48,2	39,3	---	---	90	65	62,7	56,6	---	---	
Schweriner Str 15 - West	MI	1.OG	W	60	45	47,7	39,8	---	---	90	65	62,0	56,8	---	---	
Schweriner Str 15 - Süd	MI	1.OG	S	60	45	48,8	40,1	---	---	90	65	63,6	57,2	---	---	
Kleingarten 1.2	EG	EG				49,2	44,4					62,5	62,5			
Kleingarten 1.1	EG	EG				52,2	45,3					67,8	63,5			

ehem. HEVAG Gelände
Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm Index H

Name	Quelltyp	l oder S	Li	R'w	L'w	Lw	KI	KT	LwMax	DO-Wand	Tagesgang	Emissionsspektrum	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1kHz	2kHz	4kHz	8kHz	16kHz
		m,m²	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Be-/Entladung Biomarkt	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Biomarkt					88,0					
Be-/Entladung Discounter	Punkt				80,0	80,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Discounter					80,0					
Be-/Entladung Drogerie/Apotheke	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Drogerie/Apotheke					88,0					
Be-/Entladung Fachmarkt	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Fachmärkte					88,0					
Be-/Entladung Fachmarkt	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Fachmärkte					88,0					
Be-/Entladung Fachmarkt	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Fachmärkte					88,0					
Be-/Entladung Fachmarkt	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Fachmärkte					88,0					
Be-/Entladung Food Court	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Food-Court					88,0					
Be-/Entladung Möbel	Punkt				80,0	80,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Möbel					80,0					
Be-/Entladung Non-Food Discounter	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Non-Food Discounter					88,0					
Be-/Entladung Vollsortimenter	Punkt				80,0	80,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Vollsortimenter					80,0					
Belieferungsverkehr (Alle)	Linie	209,02			18,2	41,4	0,0	0,0		0	Belieferungsverkehr (alle)					41,4					
Belieferungsverkehr (Alle)	Linie	225,27			18,2	41,8	0,0	0,0		0	Belieferungsverkehr (alle)					41,8					
Carrier Kälteanlage	Punkt				90,0	90,0	0,0	0,0		0	Kältemaschine					90,0					
Einkaufswagensammelstelle Biomarkt	Punkt				72,0	72,0	0,0	0,0	106,0	0	Einkaufswagensammelstelle Biomarkt					72,0					
Einkaufswagensammelstelle Discounter	Punkt				72,0	72,0	0,0	0,0	106,0	0	Einkaufswagensammelstelle Discounter					72,0					
Einkaufswagensammelstelle Drogerie	Punkt				72,0	72,0	0,0	0,0	106,0	0	Einkaufswagensammelstelle Drogerie					72,0					
Einkaufswagensammelstelle Möbel	Punkt				72,0	72,0	0,0	0,0	106,0	0	Einkaufswagensammelstelle Möbel					72,0					
Einkaufswagensammelstelle Vollsortiment	Punkt				72,0	72,0	0,0	0,0	106,0	0	Einkaufswagensammelstelle Vollsortiment					72,0					
Kältemaschine	Punkt				90,0	90,0	0,0	0,0		0	Kältemaschine Möbel					90,0					
Kältemaschine Bio	Punkt				90,0	90,0	0,0	0,0		0	Kältemaschine					90,0					
Kältemaschine Vollsortimenter	Punkt				90,0	90,0	0,0	0,0		0	Kältemaschine					90,0					
LKW Rangieren (Bio)	Linie	13,07			68,0	79,2	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Bio					79,2					

ehem. HEVAG Gelände
Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm Index H

Name	Quelltyp	l oder S	Li	R'w	L'w	Lw	KI	KT	LwMax	DO-Wand	Tagesgang	Emissionsspektrum	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1kHz	2kHz	4kHz	8kHz	16kHz
		m,m²	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
LKW Rangieren (Drogerie)	Linie	13,66			68,0	79,4	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Drogerie/Apotheke					79,4					
LKW Rangieren (Non-Food Discounter)	Linie	14,20			68,0	79,5	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Non-Food Discounter					79,5					
LKW Rangieren / Discounter	Linie	16,85			68,0	80,3	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Discounter					80,3					
LKW Rangieren / Fachmärkte	Linie	53,91			68,0	85,3	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Fachmärkte					85,3					
LKW Rangieren / Food Court	Linie	37,10			68,0	83,7	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Food-Court					83,7					
LKW Rangieren / Möbel	Linie	53,78			68,0	85,3	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Möbel					85,3					
LKW Rangieren / Vollsortimenter	Linie	25,15			68,0	82,0	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Vollsortimenter					82,0					
Müllanlage Biomarkt	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Discounter	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Drogerie/Apotheke	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Fachmarkt	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Fachmarkt	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Fachmarkt	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Fachmarkt	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Food-Court	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Möbel	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Non-Food Discounter	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Vollsortimenter	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
RLT - Anlage Discounter	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Baby-Markt	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Betten/Matratzen	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Bio	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Drogerie/Apotheke	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Fahrrad-Markt	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Möbel	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Non-Food Discounter	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					

ehem. HEVAG Gelände
Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm Index H

Name	Quelltyp	l oder S	Li	R'w	L'w	Lw	KI	KT	LwMax	DO-Wand	Tagesgang	Emissionsspektrum	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1kHz	2kHz	4kHz	8kHz	16kHz
		m,m²	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
RLT Vollsortimenter	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Zoolog. Artikel	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT_FoodBelt	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
Park & Ride Parkplatz	Parkplatz	4114,30			55,6	91,8	0,0	0,0		0	Parkplatz, P+R, stadtnah, gebührenfrei	Typisches Spektrum	75,1	86,7	79,2	83,7	83,8	84,2	81,5	75,3	62,5
Parkplatz Einkaufspark	Parkplatz	10817,54			76,7	117,0	0,0	0,0		0	Parkplatz, großer Verbrauchermarkt	Typisches Spektrum	100,3	111,9	104,4	108,9	109,0	109,4	106,7	100,5	87,7

ehem. HEVAG Gelände
Rechenlauf-Info
Straße Index G

Projektbeschreibung

Projekttitel:	ehem. HEVAG Gelände
Projekt Nr.:	180122
Projektbearbeiter:	F. Dönnebrink
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH

Beschreibung:

Rechenlaufbeschreibung

Rechenart:	Einzelpunkt Schall
Titel:	Straße Index G
Gruppe	
Laufdatei:	RunFile.runx
Ergebnisnummer:	5
Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 8)	
Berechnungsbeginn:	17.05.2021 16:43:30
Berechnungsende:	17.05.2021 16:43:32
Rechenzeit:	00:01:533 [m:s:ms]
Anzahl Punkte:	12
Anzahl berechneter Punkte:	12
Kernel Version:	SoundPLAN 8.2 (10.05.2021) - 64 bit

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung	1	
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger		200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle		50 m
Suchradius	5000 m	
Filter:	dB(A)	
Zulässige Toleranz (für einzelne Quelle):		0,100 dB
Bodeneffektgebiete aus Straßenoberflächen erzeugen:		Nein

Richtlinien:

Straße:	RLS-90	
Rechtsverkehr		
Emissionsberechnung nach:	RLS-90	
Straßensteigung geglättet über eine Länge von :		15 m
Seitenbeugung: ausgeschaltet		
Minderung		
Bewuchs:	Benutzerdefiniert	
Bebauung:	Benutzerdefiniert	
Industriegelände:	Benutzerdefiniert	
Bewertung:	16.BImSchV - Vorsorge	

Reflexion der "eigenen" Fassade wird unterdrückt

Geometriedaten

ehem. HEVAG Gelände
Rechenlauf-Info
Straße Index G

Situation1.sit	17.05.2021 16:43:20
- enthält:	
Geofile1.geo	17.05.2021 16:41:44
RDGM0001.dgm	21.11.2019 15:49:52

ehem. HEVAG Gelände
Beurteilungspegel
Straße Index G

2

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	IGW,T	IGW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB
Dienstleistung	MI	EG	N	64	54	62,7	54,0	---	---
		1.OG		64	54	63,0	54,3	---	0,3
		2.OG		64	54	63,1	54,4	---	0,4
Dienstleistung	MI	EG	O	64	54	68,3	59,7	4,3	5,7
		1.OG		64	54	68,1	59,4	4,1	5,4
		2.OG		64	54	67,5	58,8	3,5	4,8
Dienstleistung	MI	EG	W	64	54	48,2	39,6	---	---
		1.OG		64	54	49,0	40,5	---	---
		2.OG		64	54	53,7	45,1	---	---
Dienstleistung	MI	EG	S	64	54	63,3	54,6	---	0,6
		1.OG		64	54	63,5	54,9	---	0,9
		2.OG		64	54	63,5	54,9	---	0,9
Wohngebiet Nord 1	WA	EG		59	49	54,6	45,8	---	---
		1.OG		59	49	55,5	46,7	---	---
		2.OG		59	49	55,9	47,1	---	---
		3.OG		59	49	56,0	47,1	---	---
Wohngebiet Nord 2	WA	EG		59	49	53,7	44,6	---	---
		1.OG		59	49	54,1	45,1	---	---
		2.OG		59	49	54,6	45,5	---	---
		3.OG		59	49	54,9	45,8	---	---
Wohngebiet Ost 1	WA	EG		59	49	54,3	45,3	---	---
		1.OG		59	49	54,7	45,7	---	---
		2.OG		59	49	55,2	46,2	---	---
		3.OG		59	49	55,5	46,5	---	---
Wohngebiet Ost 2	WA	EG		59	49	55,4	46,4	---	---
		1.OG		59	49	56,0	47,0	---	---
		2.OG		59	49	56,6	47,5	---	---
		3.OG		59	49	57,1	48,1	---	---
Wohngebiet Süd 1	WA	EG		59	49	56,3	47,2	---	---
		1.OG		59	49	57,2	48,1	---	---
		2.OG		59	49	58,0	49,0	---	---
		3.OG		59	49	58,5	49,4	---	0,4
Wohngebiet Süd 2	WA	EG		59	49	56,3	47,2	---	---
		1.OG		59	49	57,2	48,1	---	---
		2.OG		59	49	58,0	48,8	---	---
		3.OG		59	49	58,4	49,3	---	0,3
Wohngebiet West 1	WA	EG		59	49	55,9	47,7	---	---
		1.OG		59	49	56,3	48,1	---	---
		2.OG		59	49	56,5	48,2	---	---
		3.OG		59	49	56,5	48,1	---	---
Wohngebiet West 2	WA	EG		59	49	56,4	48,1	---	---
		1.OG		59	49	56,9	48,5	---	---

ehem. HEVAG Gelände
Beurteilungspegel
Straße Index G

2

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	IGW,T dB(A)	IGW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB	LrN,diff dB
		2.OG		59	49	57,2	48,7	---	---
		3.OG		59	49	57,3	48,8	---	---

ehem. HEVAG Gelände
Rechenlauf-Info
Einzelpunkte - Sport - Ausgangsfall

Projektbeschreibung

Projekttitel:	ehem. HEVAG Gelände
Projekt Nr.	180122
Bearbeiter:	F. Dönnebrink
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH

Beschreibung:

Rechenlaufbeschreibung

Rechenkern:	Einzelpunkt Schall
Titel:	Einzelpunkte - Sport - Ausgangsfall
Gruppe:	
Laufdatei:	RunFile.runx
Ergebnisnummer:	2

Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 8)

Berechnungsbeginn:	08.03.2020 16:05:39
Berechnungsende:	08.03.2020 16:05:40
Rechenzeit:	00:00:649 [m:s:ms]
Anzahl Punkte:	12
Anzahl berechneter Punkte:	12
Kernel Version:	24.04.2015 (32 bit)

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung	1	
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger		200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle		50 m
Suchradius	5000 m	
Filter:	dB(A)	
Toleranz:	0,100 dB	

Richtlinien:

Gewerbe:		ISO 9613-2: 1996
Luftabsorption:	ISO 9613	

Verwende alternatives Verfahren nach Kapitel 7.3.2: Nein (außer für Quellen ohne Spektrum)
Begrenzung des Beugungsverlusts:
einfach/mehrfach 20,0 dB /25,0 dB
Berechnung mit Seitenbeugung: Ja
Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung
Mehrweg in der vertikalen Ebene berechnen, die Quelle und Immissionsort enthält
Umgebung:

Luftdruck	1013,3 mbar	
relative Feuchte	70,0 %	
Temperatur	10,0 °C	
Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;		
Cmet für Lmax Geweerbe Berechnungen ignorieren		Nein
Beugungsparameter:	C2=20,0	
Zerlegungsparameter:		
Faktor Abst./Durchmesser		8
Minimale Distanz [m]		1 m
Max. Differenz Bodend.+Beugung		1,0 dB
Max. Iterationszahl	4	
Minderung		
Bewuchs:		ISO 9613-2
Bebauung:		ISO 9613-2
Industriegelände:		ISO 9613-2
Bewertung:		18. BImSchVS (>4Std.)

Reflexion der "eigenen" Fassade wird unterdrückt

Geometriedaten

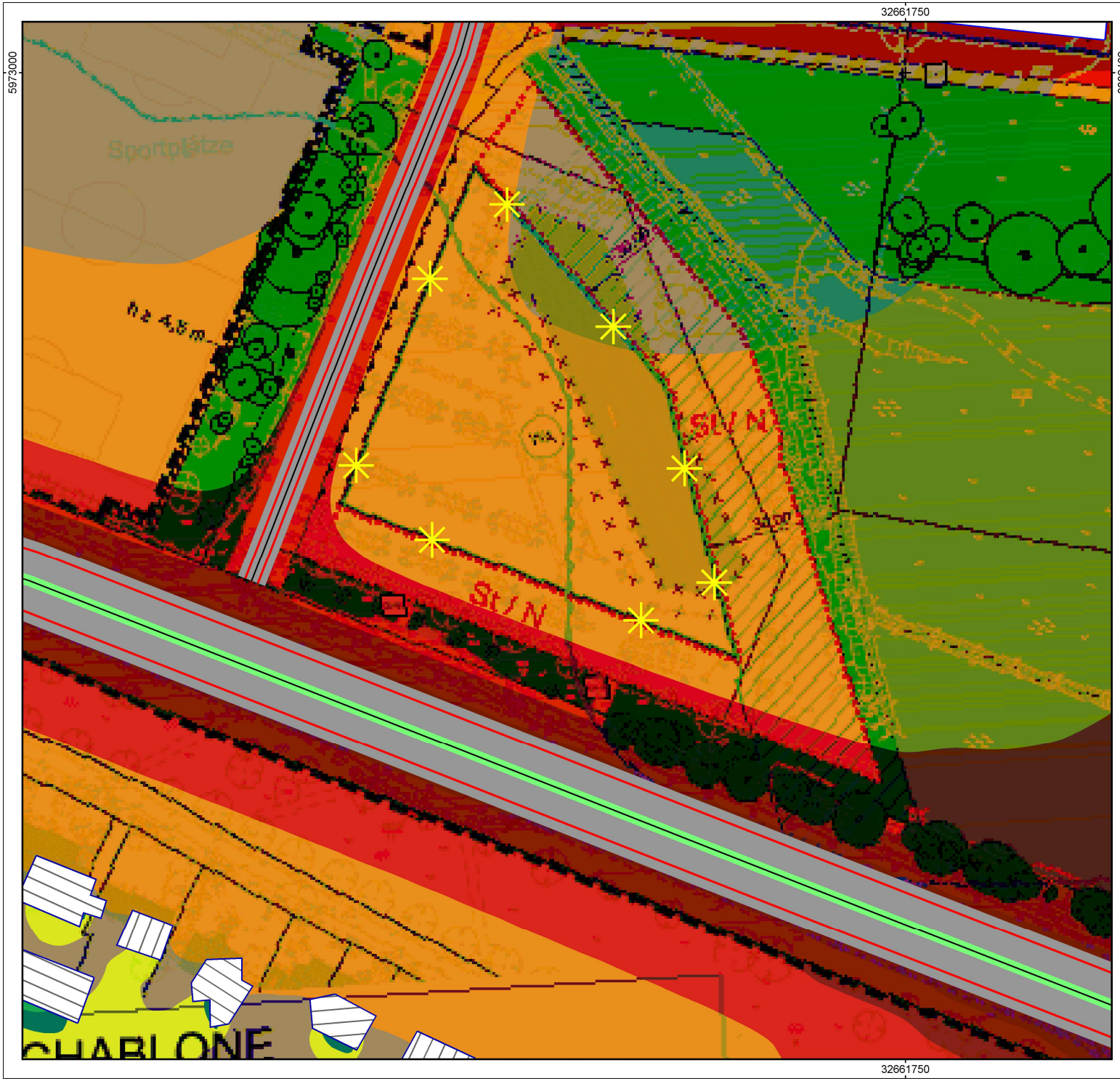
Situation1.sit	08.03.2020 16:05:28
- enthält:	
Geofile1.geo	08.03.2020 16:05:28
RDGM0001.dgm	22.11.2019 13:14:24

ehem. HEVAG Gelände
Beurteilungspegel
Einzelpunkte - Sport - Ausgangsfall

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,Mo dB(A)	LrMo dB(A)	LrMo,diff dB(A)	RW,Mi dB(A)	LrMi dB(A)	LrMi,diff dB(A)	RW,A dB(A)	LrA dB(A)	LrA,diff dB(A)	Rw,TaR dB(A)	LrTaR dB(A)	LrTaR,diff dB(A)	RW,N dB(A)	Lr,N dB(A)
Dienstleistung	MI	EG	O	55	20,6	---	55	21,7	---	55	20,6	---	60	21,7	---	45	
		1.OG		55	22,8	---	55	23,9	---	55	22,8	---	60	23,9	---	45	
		2.OG		55	38,7	---	55	39,3	---	55	38,7	---	60	39,3	---	45	
Dienstleistung	MI	EG	N	55	38,1	---	55	38,1	---	55	38,1	---	60	38,1	---	45	
		1.OG		55	38,3	---	55	38,4	---	55	38,3	---	60	38,4	---	45	
		2.OG		55	39,3	---	55	39,9	---	55	39,3	---	60	39,9	---	45	
Dienstleistung	MI	EG	W	55	35,5	---	55	36,4	---	55	35,5	---	60	36,4	---	45	
		1.OG		55	39,1	---	55	39,9	---	55	39,1	---	60	39,9	---	45	
		2.OG		55	40,0	---	55	41,1	---	55	40,0	---	60	41,1	---	45	
Dienstleistung	MI	EG	S	55	36,9	---	55	38,7	---	55	36,9	---	60	38,7	---	45	
		1.OG		55	39,1	---	55	40,5	---	55	39,1	---	60	40,5	---	45	
		2.OG		55	40,2	---	55	41,4	---	55	40,2	---	60	41,4	---	45	
Wohngebiet Nord 1	WA	EG		50	46,7	---	55	49,0	---	55	46,7	---	55	49,0	---	40	
		1.OG		50	47,1	---	55	49,4	---	55	47,1	---	55	49,4	---	40	
		2.OG		50	47,4	---	55	49,7	---	55	47,4	---	55	49,7	---	40	
		3.OG		50	47,7	---	55	50,1	---	55	47,7	---	55	50,1	---	40	
Wohngebiet Nord 2	WA	EG		50	49,2	---	55	51,7	---	55	49,2	---	55	51,7	---	40	
		1.OG		50	49,7	---	55	52,3	---	55	49,7	---	55	52,3	---	40	
		2.OG		50	50,3	0,3	55	52,9	---	55	50,3	---	55	52,9	---	40	
		3.OG		50	50,8	0,8	55	53,4	---	55	50,8	---	55	53,4	---	40	
Wohngebiet Ost 1	WA	EG		50	44,0	---	55	46,0	---	55	44,0	---	55	46,0	---	40	
		1.OG		50	44,2	---	55	46,2	---	55	44,2	---	55	46,2	---	40	
		2.OG		50	44,4	---	55	46,4	---	55	44,4	---	55	46,4	---	40	

ehem. HEVAG Gelände
Beurteilungspegel
Einzelpunkte - Sport - Ausgangsfall

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,Mo dB(A)	LrMo dB(A)	LrMo,diff dB(A)	RW,Mi dB(A)	LrMi dB(A)	LrMi,diff dB(A)	RW,A dB(A)	LrA dB(A)	LrA,diff dB(A)	Rw,TaR dB(A)	LrTaR dB(A)	LrTaR,diff dB(A)	RW,N dB(A)	Lr,N dB(A)
		3.OG		50	44,5	---	55	46,6	---	55	44,5	---	55	46,6	---	40	
Wohngebiet Ost 2	WA	EG		50	44,8	---	55	47,0	---	55	44,8	---	55	47,0	---	40	
		1.OG		50	45,1	---	55	47,2	---	55	45,1	---	55	47,2	---	40	
		2.OG		50	45,3	---	55	47,4	---	55	45,3	---	55	47,4	---	40	
		3.OG		50	45,5	---	55	47,7	---	55	45,5	---	55	47,7	---	40	
Wohngebiet Süd 1	WA	EG		50	48,2	---	55	50,7	---	55	48,2	---	55	50,7	---	40	
		1.OG		50	48,6	---	55	51,1	---	55	48,6	---	55	51,1	---	40	
		2.OG		50	49,1	---	55	51,6	---	55	49,1	---	55	51,6	---	40	
		3.OG		50	49,5	---	55	52,1	---	55	49,5	---	55	52,1	---	40	
Wohngebiet Süd 2	WA	EG		50	45,0	---	55	47,1	---	55	45,0	---	55	47,1	---	40	
		1.OG		50	45,2	---	55	47,4	---	55	45,2	---	55	47,4	---	40	
		2.OG		50	45,5	---	55	47,7	---	55	45,5	---	55	47,7	---	40	
		3.OG		50	45,7	---	55	47,9	---	55	45,7	---	55	47,9	---	40	
Wohngebiet West 1	WA	EG		50	51,7	1,7	55	54,4	---	55	51,7	---	55	54,4	---	40	
		1.OG		50	52,6	2,6	55	55,4	0,4	55	52,6	---	55	55,4	0,4	40	
		2.OG		50	53,2	3,2	55	56,0	1,0	55	53,2	---	55	56,0	1,0	40	
		3.OG		50	53,6	3,6	55	56,4	1,4	55	53,6	---	55	56,4	1,4	40	
Wohngebiet West 2	WA	EG		50	52,0	2,0	55	54,7	---	55	52,0	---	55	54,7	---	40	
		1.OG		50	52,9	2,9	55	55,7	0,7	55	52,9	---	55	55,7	0,7	40	
		2.OG		50	53,6	3,6	55	56,4	1,4	55	53,6	---	55	56,4	1,4	40	
		3.OG		50	53,9	3,9	55	56,7	1,7	55	53,9	---	55	56,7	1,7	40	



Auftraggeber:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH
Projekt: ehem. HEVAG Gelände
Projekt-Nr. 180122

Karte
Ausgangsfall
Tag

RLK-Straße
Tag
Berechnung in 2 m über Grund

Zeichenerklärung

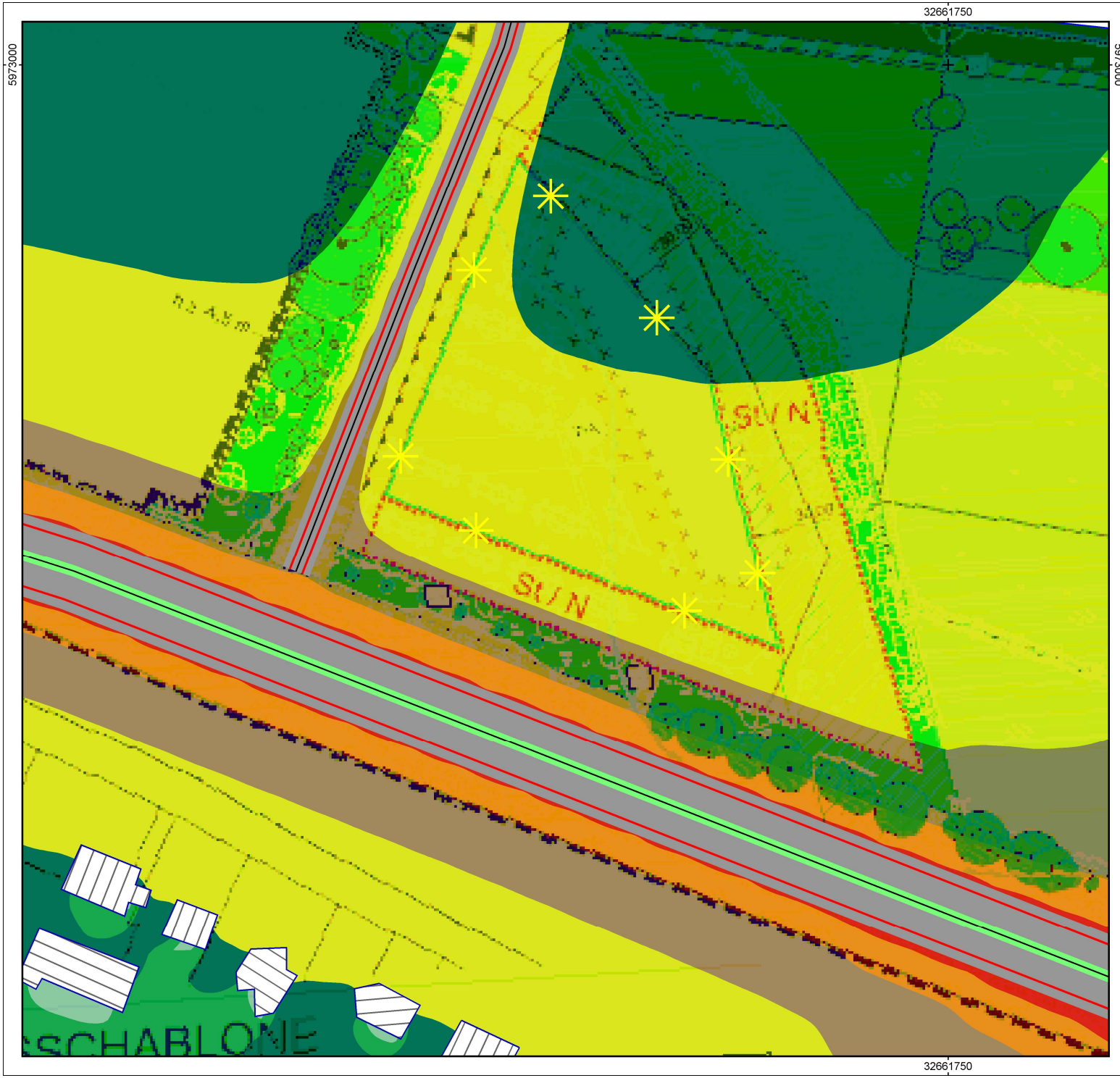
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Immissionsort
- Allgemeine Wohngeb
- Straßenachse
- Mittelstreifen

Pegelbereich
LrT
in dB(A)

<	35
35 -	40
40 -	45
45 -	50
50 -	55
55 -	60
60 -	65
65 -	70
70 -	75
75 -	80
>=	80

Werner & Balci
Beratende Ingenieure

Maßstab 1:875
0 5 10 20 30 40 m



Auftraggeber:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH
Projekt: ehem. HEVAG Gelände
Projekt-Nr. 180122

Karte Ausgangsfall Nacht

RLK-Straße
Nacht
Berechnung in 2 m über Grund

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Immissionsort
- Allgemeine Wohngeb
- Straßenachse
- Mittelstreifen

Pegelbereich
LrN
in dB(A)

<	35
35 -	40
40 -	45
45 -	50
50 -	55
55 -	60
60 -	65
65 -	70
70 -	75
75 -	80
>=	80

Werner & Balci
Beratende Ingenieure

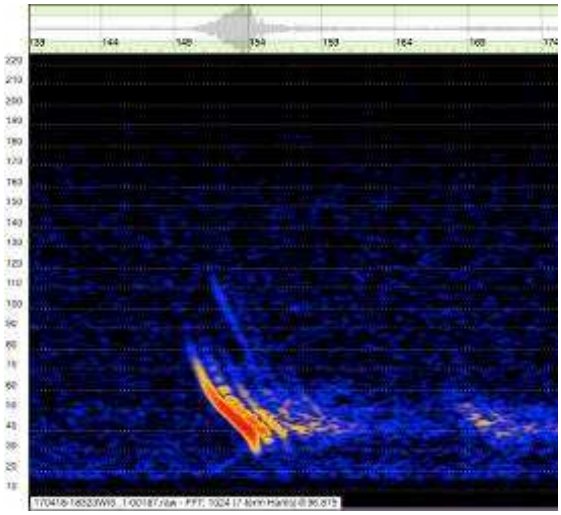
Maßstab 1:875

0 5 10 20 30 40 m

Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar

Fachbeitrag Artenschutz









Auftraggeber:

Infrapro GmbH

Bearbeitung:

IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Heidelberg · Potsdam · Kandel

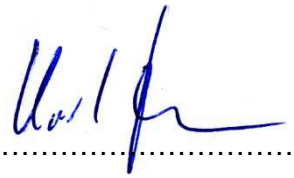
Projektleitung:
Karl Scheurlen, Dipl. Biol.

Bearbeitung:
Linda Rösler, Dipl. Ing.
Christoph Buhr, Dipl. Ing. (FH)
Claudia Bischoff, M. Sc. Biol.
Ines Grasnick

Projekt-Nr. 38137

Juli 2021

Titelfotos: Singdrossel, Sonargramm von Einzelrufen der Wasserfledermaus, Waldeidechse, Wasserfroschkomplex (Fotos im Uhrzeigersinn; IUS 2018)



……

Karl Scheurlen
Geschäftsführender Gesellschafter

IUS Weibel & Ness GmbH
Landschaftsplaner · Ökologen · Umweltgutachter
Benzstr. 7a · 14482 Potsdam
Tel.: (0331) 74 889-40 · Fax: (0331) 74 889-59
E-Mail: potsdam@weibel-ness.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 8
2 Projektspezifische Wirkungen 10
3 Untersuchungsumfang und Methodik 11
3.1 Fledermäuse 12
3.2 Europäische Vogelarten 13
3.3 Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 13
3.4 Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 13
3.5 Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 13
3.6 Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie 14
4 Ergebnisse und denkbare Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG 15
4.1 Fledermäuse 15
4.1.1 Ergebnisse 15
4.1.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 26
4.1.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 27
4.2 Europäische Vogelarten 48
4.2.1 Ergebnisse 48
4.2.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 51
4.2.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 52
4.3 Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 63
4.3.1 Ergebnisse 63
4.3.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 65
4.4 Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 65
4.4.1 Ergebnisse 65
4.4.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 66
4.5 Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 66
4.5.1 Ergebnisse 66
4.5.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 67
4.6 Pflanzen des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie 68
4.6.1 Ergebnisse 68
4.6.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 68
5 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden oder vermindert wird 69
5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 69
5.2 Risikomanagement/ Monitoring und Ökologische Baubegleitung 72

6 Zusammenfassung 73
7 Quellen 75
7.1 Rechtliche Grundlagen 75
7.2 Datengrundlagen und Literatur 75
Anhang 1 Formblätter zur Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG 78
Anhang 2 Maßnahmenblätter 104

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes. 8
Abbildung 2: Bebauungsplan für das Gelände der ehemaligen HEVAG (Stand: Juli 2021) 9
Abbildung 3: Standorte der Waldboxen zur automatischen Erfassung von Fledermausrufen. 16
Abbildung 4: Ergebnis der Detektorbegehungen. 19
Abbildung 5: Bäume mit Höhlen und Spalten im Untersuchungsgebiet ohne Nachweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse. 21
Abbildung 6: Wärmebildaufnahmen im Bereich des Speichers (A) und des Kellers (B). Links die Echtfarbenaufnahme, rechts das Wärmebild. 22
Abbildung 7: Am Standort 1 aufgezeichneter Jagdruf (feeding-buzz) der Zwergfledermaus. 23
Abbildung 8: Flugrouten im Untersuchungsgebiet anhand der Nachweise 2018. 25
Abbildung 9: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube. 53
Abbildung 10: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Nachtigall, Rotkehlchen, Schwanzmeise. 54
Abbildung 11: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp. 55
Abbildung 12: Reviere der Höhlen- und Nischenbrüter. 59
Abbildung 13: Amphibiennachweise im Untersuchungsgebiet. 64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erfassungstermine (IUS 2018). 11
Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet sicher nachgewiesene (grau hinterlegt) und potenziell vorkommende Fledermausarten. 17
Tabelle 3: Übersicht zu den Wirkfaktoren und den möglichen Verbotstatbeständen. 26
Tabelle 4: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet 2018. 48
Tabelle 5: Nachgewiesene und vermutete Niststätten bzw. Reviere im Untersuchungsgebiet. 50
Tabelle 6: Übersicht zu den Wirkfaktoren und den möglichen Verbotstatbeständen. 51
Tabelle 7: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Amphibienarten. 63
Tabelle 8: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Reptilienarten. 65
Tabelle 9: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Insektenarten (Stand Mai 2018) 66

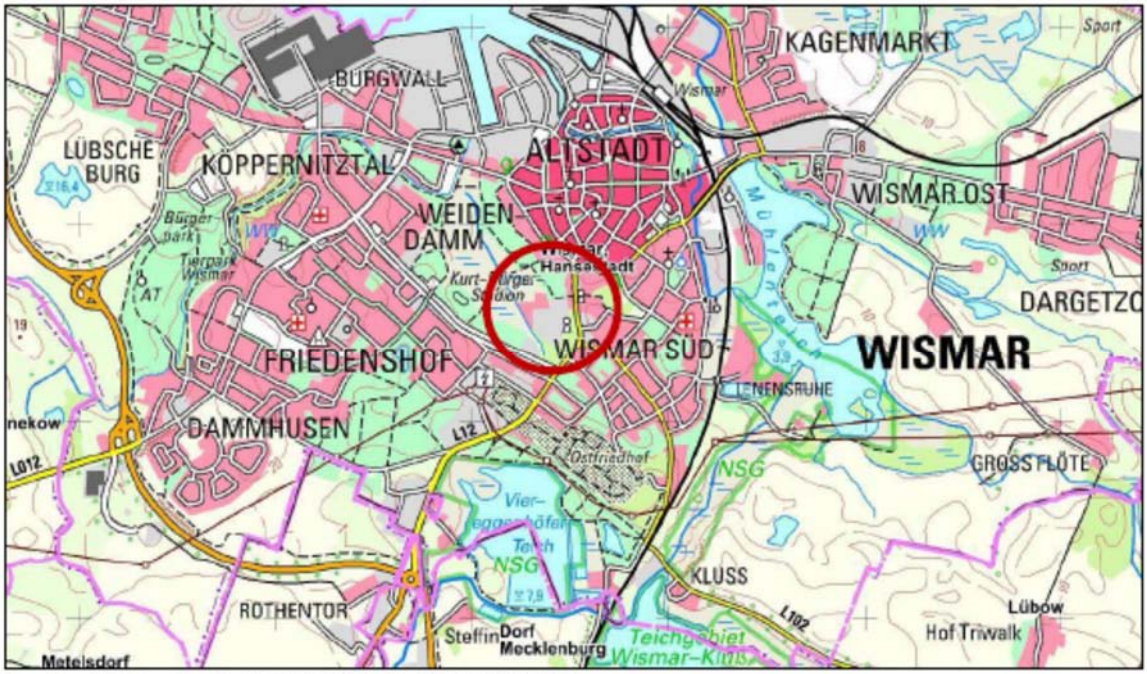
Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
AN	Auftragnehmer
Art.	Artikel
B	Bundesstraße
BArtSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BGBl	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
CEF-Maßnahme	continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Ausgleichs maßnahme
DTK	Digitale Topographische Karte
EG	Europäische Gemeinschaft
EU	Europa/ Europäisch
FFH	Fauna Flora Habitat
FFH-RL	Richtlinie 92/43/EWG
GIS	Geographisches Informationssystem
GOF	Grundwasseroberfläche
GSG	Großschutzgebiet
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
MTBQ	Messtischblattquadrant
NSG	Naturschutzgebiet

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig durch Einzelhandel, einen Wohnmobilpark, Wohnbebauung sowie Parkplatzmöglichkeiten zu nutzen. Die Fläche liegt innenstadtnah südlich der Altstadt an der Schweriner Straße in Wismar Süd. Das Gebiet ist eben, hat eine Größe von 13,8 ha und liegt auf einer Höhe von 15 m ü. NHN.

Die Abbildung 1 gibt die Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet wieder.



Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2017; DTK 50 2017

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes.

Die Vornutzung des Geländes durch ein Gasunternehmen führte zur Kontamination von Boden, Grundwasser und tlw. Gebäuden. Zurzeit ist das Areal eine Gewerbebrache, gekennzeichnet durch alte Fundamentreste und Ruderalvegetation. Ein Verwaltungsgebäude ist noch erhalten.

Die im Gebiet vorgesehenen Planungen sind in Abbildung 2 dargestellt.

Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen einer Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 15.03.2018 festgelegt.

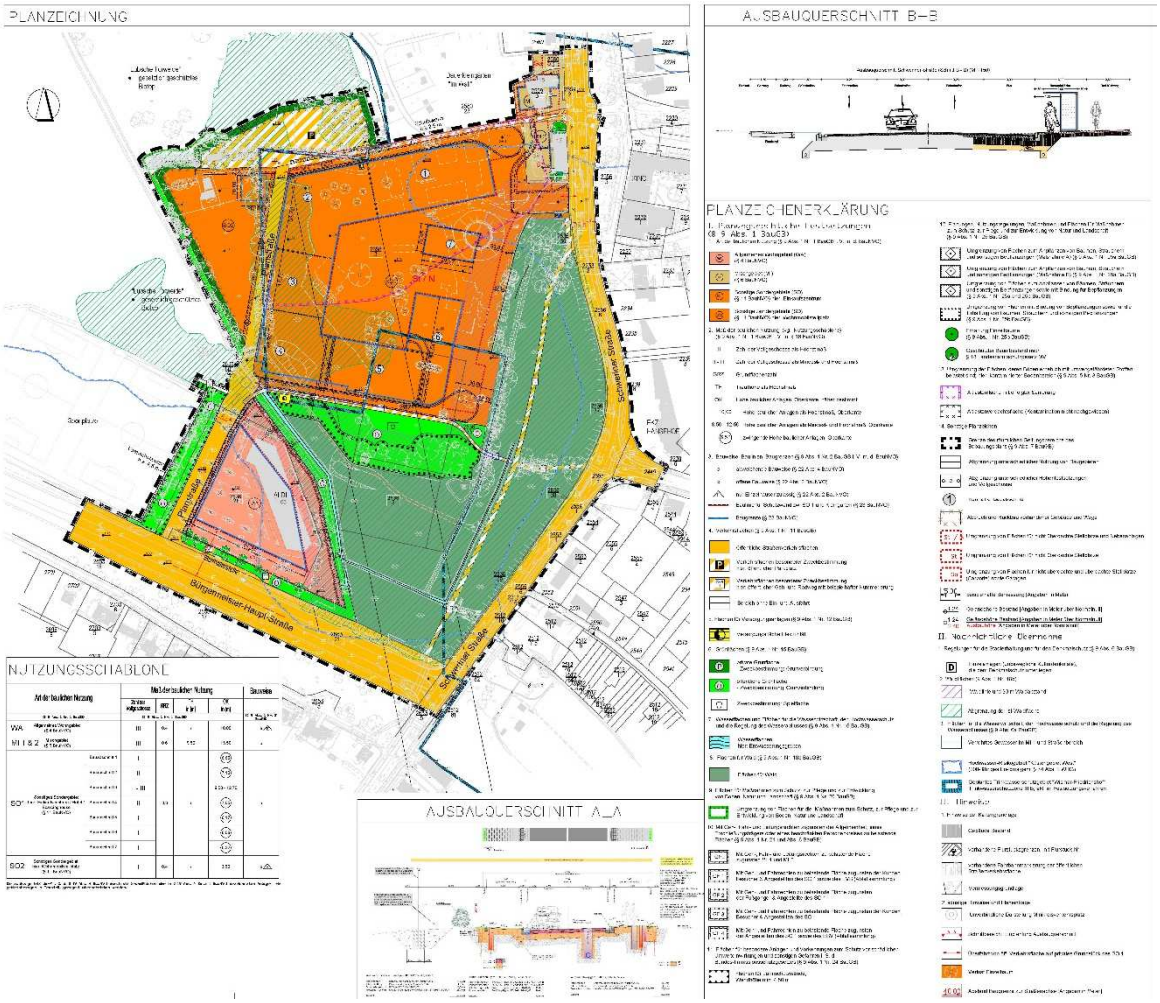


Abbildung 2: Bebauungsplan für das Gelände der ehemaligen HEVAG (Stand: Juli 2021).

Durch den Bau, den Betrieb und die Anlage der im B-Plan dargestellten Gewerbe- und Wohngebäude kann es zu Handlungen kommen, die bei Tieren und Pflanzen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auslösen können. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- 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 (Nr. 1),
- 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 (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Zur Überprüfung der Bestandssituation wurden daher im Jahr 2018 Erfassungen der artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen im geplanten Eingriffsbereich durchgeführt. Die Inhalte des Artenschutzbeitrages sind:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Artspezifische Dokumentation der lokalen Populationen der relevanten Arten und ihrer Lebensräume,
- Ermittlung potenzieller Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG,
- Ermittlung von Maßnahmen, durch deren rechtzeitige Realisierung die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden („CEF-Maßnahmen“) und damit gemäß § 44 (5) BNatSchG das tatsächliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen wird,
- Konzeption der CEF-Maßnahmen.

Eine wichtige Grundlage zur Erstellung des Artenschutzbeitrags bildet der „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V 2010). Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden die entsprechenden Formblätter des Leitfadens Artenschutz verwendet. Sie befinden sich im Anhang 1.

2 Projektspezifische Wirkungen

Durch die Baumaßnahmen können unterschiedliche Wirkprozesse zu Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen sowie deren Lebensräumen führen. Bei dem Vorhaben können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen unterschieden werden.

- Baubedingte Wirkungen
  - baubedingte Zerstörungen und Veränderung von Lebensräumen (temporär),
  - baubedingte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
  - baubedingte Tötungen von Tieren,
  - baubedingte Störungen durch Lärm, Licht, optische Störreize bzw. Bewegungsunruhe sowie Erschütterungen.
- Anlagebedingte Wirkungen
  - anlagebedingter Verlust von Lebensräumen (dauerhaft),
  - anlagebedingter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
  - anlagebedingte Meidung und Reduzierung der Habitateignung angrenzender Flächen,

  - Zerschneidung von Lebensräumen.
- Betriebsbedingte Wirkungen
  - betriebsbedingte Tötung durch Kollisionen,
  - betriebsbedingte Störungen durch Lärm, Licht, optische Störreize bzw. Bewegungsunruhe.

3 Untersuchungsumfang und Methodik

Für die mit der Planung zusammenhängende artenschutzrechtliche Prüfung sind die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie relevant.

Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen einer Begehung mit Vertretern der Umweltbehörden der Hansestadt Wismar am 15.03.2018 festgelegt. Es sollen folgende Untersuchungen vorgelegt werden:

- Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
  - Fledermäuse,
- Europäische Vogelarten,
- Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,

Das im nordwestlichen Teil des Gebietes gelegene geschützte Biotop (Kuhweide, Röhricht) ist hinsichtlich seiner Bedeutung für Brutvögel zu untersuchen. Hierbei soll nach Möglichkeit eine häufige Begehung vermieden werden. Das Gebiet wird im Zuge der Untersuchungen mittels Spektiv von außen begutachtet.

Erfassungen erfolgten an den in Tabelle 1 benannten Terminen.

Tabelle 1: Erfassungstermine (IUS 2018).

Datum	Kartierer	Witterung	Kartierungen
14.10.2017	K. Scheurlen	ca. 17°C, heiter, leichter Wind	Erstbegehung
15.03.2018	C. Buhr	ca. 3°C, heiter, leichter Wind	Biotoptypenkartierung, Erfassung Fauna (Vögel)
23.03.2018	C. Buhr	ca. 6°C, heiter, fast windstill	Erfassung Fauna (Fledermäuse, Vögel)
12.04.2018	L. Rösler, C. Buhr	ca. 18°C, sonnig, leichter Wind	Biotopkartierung, Erfassung Fauna (Amphibien, Käfer, Reptilien, Fledermäuse, Vögel)
19.04.2018	C. Buhr, C. May	ca. 20°C, wolkenlos, windstill	Erfassung Fauna (Amphibien, Vögel)

Datum	Kartierer	Witterung	Kartierungen
17.05.2018	L. Rösler, C. Buhr	ca. 16°C, wolkenlos, etwas windig	Erfassung Fauna (Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, Vögel)
24.05.2018	L. Rösler, C. Buhr	ca. 24°C, heiter leichter Wind	Erfassung Fauna (Reptilien, Vögel, Schmetterlinge, Libellen)
08.08.2018	L. Rösler, C. Buhr	ca. 30°C, wolkenlos, leichter Wind	Erfassung Fauna (Reptilien, Fledermäuse, Vögel)
22.08.2018	L. Rösler, C. Buhr	ca. 29°C, sonnig, leichter Wind	Erfassung Fauna (Fledermäuse, Vögel)

3.1 Fledermäuse

Die Erfassungen der Fledermäuse dienen der Ermittlung von Fledermausvorkommen und der Funktion des ehemaligen HEVAG-Geländes (Baumhöhlenkartierung, automatische Ruferfassung, Transektbegehungen), des angrenzenden Drewes-Wäldchens (Transektbegehungen) sowie der Funktion des alten Verwaltungsgebäudes als Fledermausquartiere. Zur Kontrolle von möglichen Fledermausvorkommen wurden folgende Methoden angewendet:

- Datenrecherche,
- Kontrolle des alten Verwaltungsgebäudes im Winter auf die mögliche Nutzung als Winterquartier durch Sichtbeobachtung und Wärmebildkamera,
- Baumhöhlenerfassung und ggf. endoskopische Untersuchung,
- Kontrolle des Bodens unterhalb potenzieller Quartierbäume auf das Vorkommen von Fledermauskot,
- Akustische Erfassungen
  - automatische Erfassungen an drei Standorten auf dem ehem. HEVAG-Gelände (Batcorder 3.0 mit GSM-Erweiterung),
  - Transektbegehungen (Batcorder 3.0 kombiniert mit Ciel CDP102 R3),
- Fachgutachterliche Einschätzung des Quartier- und Jagdhabitatpotenzials sowie von Flugrouten.

Die erfassten Daten wurden wie folgt ausgewertet:

- Analyse der aufgenommenen Klangbilder der Fledermäuse. Die Auswertung der Rufe erfolgte durch speziell bei der Fa. ecoObs geschultes Personal.
- Erstellung von Karten mit Abgrenzung und Bewertung der faunistischen Funktionsräume unter Verwendung der Biotoptypenkartierung.

3.2 Europäische Vogelarten

Zur Erfassung der Vögel wurden folgende Methoden angewendet:

- Datenrecherche,
- Erfassung von Brutvorkommen nach den Methodenstandards von SÜDBECK et al. (2005),
- Erfassung des geschützten Biotops im nordwestlichen Bereich des Gebietes (Kuhweide, Röhricht) mittels Spektiv,
- Fachgutachterliche Einschätzung des Vorkommens von Bruthabitaten und Revieren.

3.3 Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Amphibien wurden im Bereich des Teichs mittels Keschern und auf übrigen Flächen durch Verhören und Sichtbeobachtung untersucht. Schwerpunkt der Untersuchungen war die Überprüfung früher bekannter Vorkommen von Kamm- und Teichmolch im Teich.

3.4 Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet ist ausschließlich das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als Reptilienart des Anhang IV der FFH-Richtlinie denkbar.

Zur Erfassung der Reptilien wurde das Plangebiet begangen. Dabei wurden geeignete Lebensräume an warmen, sonnigen Tagen langsam abgeschritten und potenzielle Verstecke unter Steinen o. ä. kontrolliert. Die Kartierung erfolgte an 4 Terminen im Zeitraum Mai bis Juni.

3.5 Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Im Bereich der betroffenen Bäume wurde nach totholzbewohnenden Käfern des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gesucht. Hierbei kamen folgende Methoden zum Einsatz:

- Untersuchung von Altbäumen auf das Vorkommen von Mulmhöhlen oder Specht- bzw. Bohrlöchern.
- Untersuchung im Bereich des Stammfußes geeigneter Habitatbäume auf das Vorhandensein von Kotpillen oder Resten von Flügeldecken oder ähnlichen Resten (Proben vom Stammfuß wurden im Labor ausgewertet).

Weitere Wirbellose des Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Nachtkerzenschwärmer, wurden durch Begehung (Sichtbeobachtung) und Erfassung der Futterpflanzen untersucht.

3.6 Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie

Die Biotoptypenkartierung wurde nach Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013) an den in Tabelle 1 aufgeführten Terminen durchgeführt. Die Abgrenzung der Biotope erfolgte auf der Grundlage von Luftbildern und eigener terrestrischer Kartierung.

Dabei wurde auf Pflanzenarten, die nach der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns (VOIGTLÄNDER et al. 2005) oder der Roten Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands (RLZ 2021) in ihrem Bestand bedroht sind, geachtet. Außerdem wurden besonders oder streng geschützte Arten nach BNatSchG bzw. BArtSchV, FFH-RL und EG-Artenschutzverordnung berücksichtigt.

4 Ergebnisse und denkbare Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG

4.1 Fledermäuse

4.1.1 Ergebnisse

4.1.1.1 Nachgewiesene und potenziell vorkommende Arten

Es erfolgte eine automatische Ruferfassung mittels Waldbox an 3 Standorten im Untersuchungsgebiet (s. Abbildung 3). Die Aufnahmen wurden in den folgenden Zeiträumen durchgeführt:

- 12.04.2018 bis 19.04.2018,
- 17.05.2018 bis 24.05.2018 und
- 08.08.2018 bis 22.08.2018.

Am Standort 1 wurden 195 Rufsequenzen zugeordnet. Hauptsächlich handelt es sich um Zwerg- und Mückenfledermäuse (54 % der Rufe) sowie die Rauhautfledermaus (27 % der Rufe) und den Großen Abendsegler (11 % der Rufe). Zudem wurden in mittleren Frequenzen rufende Nyctaloide (Nycmi; 7 % der Rufe) nachgewiesen, bei denen es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um Breitflügelfledermäuse handelt. Das Vorkommen der Zweifarbfledermaus ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen. Weiterhin wurden vereinzelt Myotis-Arten aufgezeichnet. Einer dieser Rufsequenzen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit der Wasserfledermaus zuzuordnen. Bei einem anderen besteht Verdacht auf die Fransenfledermaus.

Am Standort 2 wurden insgesamt 102 Rufsequenzen aufgenommen. Analog zu Standort 1 dominieren hier mit 40 % der Rufe Pipistrelloide (Zwerg- und Mückenfledermäuse) sowie mit 33 % der Rufe Große Abendsegler. Das Vorkommen der Rauhautfledermaus bestätigt sich. Auch die Breitflügel- und die Wasserfledermaus sind mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhanden. Bei zwei der *Myotis*-Rufe besteht ebenfalls Verdacht auf Fransenfledermaus.

Im August 2018 wurden am Standort 3 (nahe Standort 1) insgesamt 1110 Rufsequenzen aufgenommen. Mit 82 % der Rufe dominieren die Pipistrelloiden. Davon wurden den Zwergfledermäusen 478 Rufe (42 %), den Mückenfledermäusen 397 Rufe (ca. 36 %) und den Rauhautfledermäusen 3 % der Rufe zugeordnet. Die Nyctaloiden wurden mit 182 Rufen (16 %) aufgezeichnet, davon konnten 108 Rufe dem Großen Abendsegler zugeordnet werden. Bei den übrigen Rufen handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um Breitflügelfledermäuse. Es wurden wenige Rufe der Myotis-Arten (1 %) aufgezeichnet, welche mit hoher Wahrscheinlichkeit der Wasserfledermaus zuzuordnen sind.

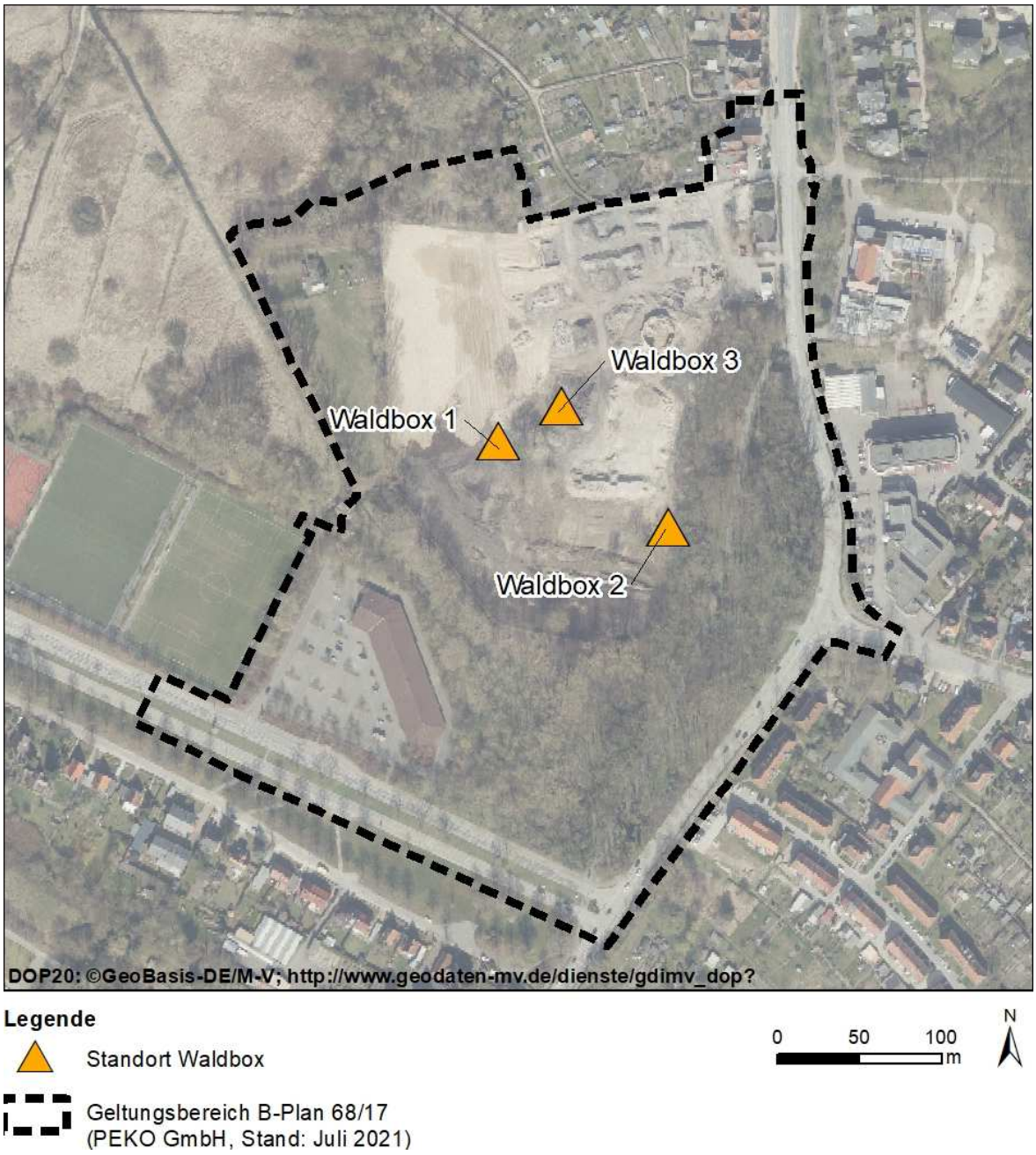


Abbildung 3: Standorte der Waldboxen zur automatischen Erfassung von Fledermausrufen.

In der folgenden Tabelle 2 sind die auf dem Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten aufgeführt.

Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet sicher nachgewiesene (grau hinterlegt) und potenziell vorkommende Fledermausarten.

Art		**FFH-Status/ Gefährdung**		
Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**	**Anhang FFH**	**RL EU**	**RL D**
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	IV	LC	3
Fransenfledermaus	*Myotis nattereri*	IV	LC	*
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	IV	LC	V
Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	IV	LC	*
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	IV	LC	*
Wasserfledermaus	*Myotis daubentonii*	IV	LC	*
Zweifarbfledermaus	*Vespertilio murinus*	IV	LC	D
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	IV	LC	*

Schutzstatus: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), Anhang II und IV

Gefährdung:

RL EU Rote Liste Europa (IUCN 2021)
LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)

RL D Rote Liste Deutschland (RLZ 2021) und

R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion

0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
3 gefährdet	* ungefährdet

Für Mecklenburg-Vorpommern liegt keine aktuelle Rote Liste vor. Der Stand von 1991 ist veraltet.

An den Terminen im April und Mai konnte mit insgesamt rund 300 Rufsequenzen eine nur geringe Aktivität von Fledermäusen registriert werden. Im August wurden 1110 Rufe im Zeitraum von 2 Wochen aufgenommen. Bei zeitgleich durchgeführten Untersuchungen an anderen innerstädtischen Standorten in Norddeutschland (Wolfsburg) wurden beispielsweise über 4000 Rufnachweise innerhalb einer Woche nachgewiesen.

Weiterhin erfolgten Detektorbegehungen am

- 23.03.2018,
- 07.08 2018 und
- 21.08.2018.

Auch hier wurden überwiegend die Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Großer Abendsegler nachgewiesen (s. Abbildung 4), welche für Siedlungsbereiche charakteristisch sind. Vorkommen von Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus wurden durch Einzelnachweise bestätigt.

Am intensivsten bejagt die Zwergfledermaus das untersuchte Gebiet. Ihre Nachweise erfolgten entlang von Siedlungskanten im nördlichen Gebiet sowie im Bereich des beleuchteten Fuß- und Radweges im Drewes-Wäldchen. Die Mückenfledermaus jagt ebenfalls entlang des Weges im Drewes-Wäldchens. Eine weitere Jagdroute der Art wurde an einer Gehölzkante im Nordwesten des Untersuchungsgebietes aufgenommen, die auch von Nyctaloiden (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) frequentiert wird. Rufe des Großen Abendseglers wurden zudem entlang weiterer Gehölzkanten im nördlichen Gebiet aufgenommen.

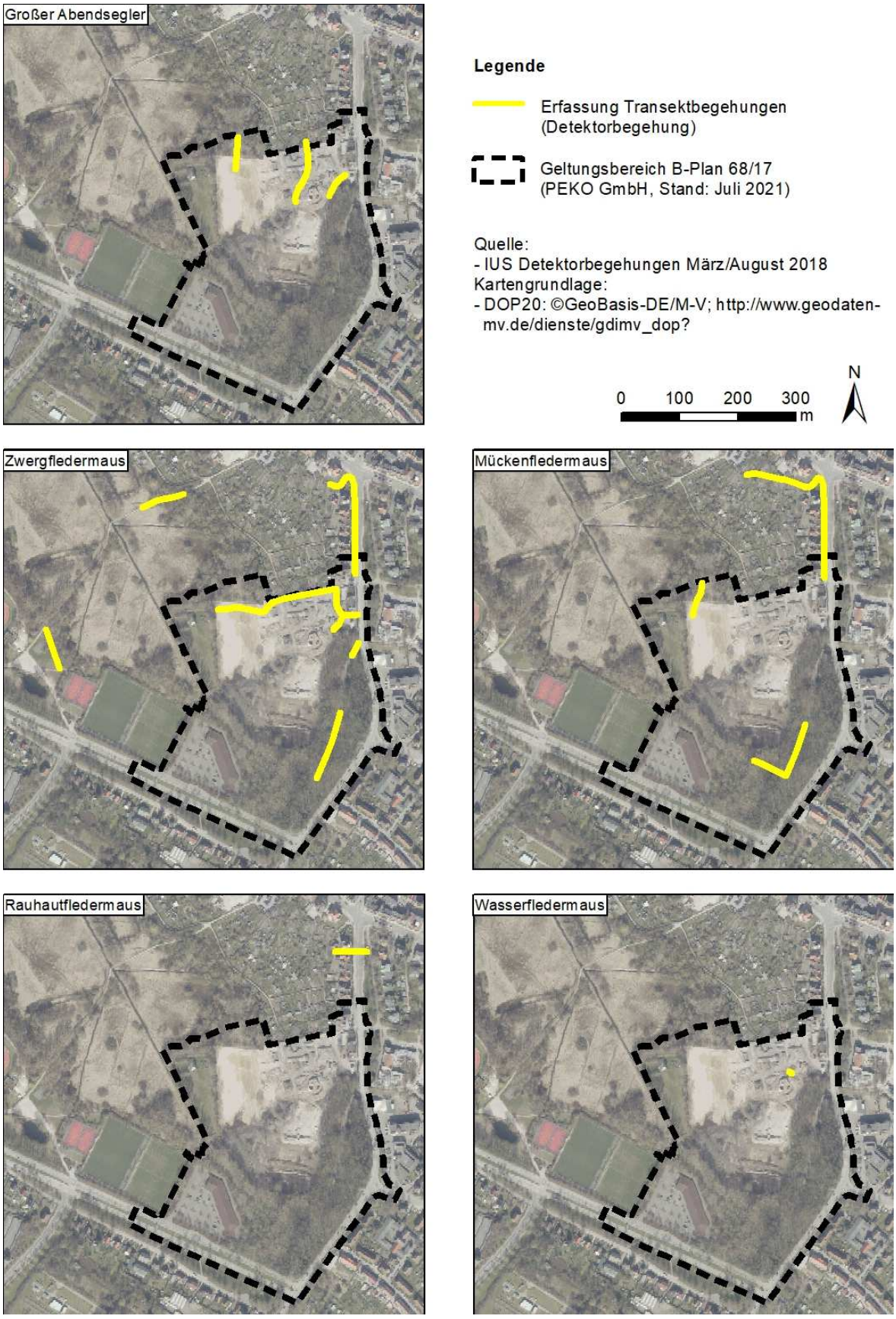


Abbildung 4: Ergebnis der Detektorbegehungen.

4.1.1.2 Bedeutung des Untersuchungsgebietes

Fledermäuse benutzen Quartiere als Verstecke zum Aufenthalt während des Tages, zur Aufzucht der Jungen, zur Paarung sowie zum Winterschlaf. Die meisten Fledermausarten besiedeln Gebäudequartiere, aber auch Baumquartieren (Höhlen, Spalten, Risse) werden von einigen Arten (Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus) angenommen. Im Rahmen der Kartierungen wurde untersucht, ob sich im Untersuchungsgebiet regelmäßig genutzt Quartiere befinden. Dafür wurde

- die Bäume im Gebiet am 12.04.2018 visuell vom Boden auf Baumhöhlen kontrolliert,
- das ehemalige Verwaltungsgebäude im nordöstlichen Gebiet am 23.03.2018 mittels Wärmebildkamera untersucht.

Bewertung von Sommerquartieren

Die Baumhöhlenkartierung wurde am 12.04.2018 im überwiegend unbelaubten oder gering belaubten Zustand durchgeführt. Untersucht wurden die Bäume durch Beobachtung vom Boden aus (mit Fernglas). Abbildung 5 stellt das Potenzial an Baumquartieren im untersuchten Gebiet dar.

Im Eingriffsbereich sind kaum geeignete Sommerquartiere vorhanden. Der vorhandene Baumbestand ist überwiegend jüngeren bis mittleren Alters. Diese Bäume weisen noch keine oder nur vereinzelt Strukturen auf, die von Fledermäusen genutzt werden. Vorhandene Strukturen werden höchstens als Einzelquartiere (Männchenquartiere, Zwischenquartiere) genutzt. Konkrete Hinweise (z.B. Beobachtung schwärmender Fledermäuse) auf eine Nutzung gibt es jedoch nicht.

Ein höheres Potenzial an Quartieren, die auch als Wochenstuben genutzt werden könnten, gibt es im Drewes-Wäldchen. Es sind ältere Bäume mit entsprechenden Stammumfängen vorhanden, die Höhlen oder Spalten aufweisen. Aufgrund ihrer Ausformung und Lage eignen sich jedoch nur wenige dieser Bäume als Quartier für Fledermäuse. Ein konkreter Verdacht auf ein Fledermausquartier besteht derzeit nicht. Es wurden weder Soziallaute verhört noch indirekte Hinweise (Kot-, Urinspuren) auf eine Nutzung durch Fledermäuse an den betreffenden Stämmen bzw. den Pflanzen am Boden der Bäume gefunden. Auch glatte Ränder oder Verfärbungen an den Löchern, die auf den Einflug schließen lassen können, waren nicht zu erkennen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude weist im Bereich der Dachsimse geeignete Quartierstrukturen auf. Bei der Kontrolle am Boden konnten jedoch auch hier keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse erbracht werden.

Im näheren Umfeld der Maßnahme befinden sich einige ältere Gebäude und insbesondere Kirchtürme, die potenziell als Tagesquartier geeignete Strukturen aufweisen. Diese Gebäude befinden sich jedoch außerhalb des Wirkbereichs des Vorhabens.



Legende

⊙ Standort Höhlenbaum

Geltungsbereich B-Plan 68/17, (PEKO GmbH, Stand: Juli 2021)

Quelle: IUS Kartierung 12.04.2018

Abbildung 5: Bäume mit Höhlen und Spalten im Untersuchungsgebiet ohne Nachweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse.

Bewertung von Winterquartieren

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bäume vorhanden, die sich als Winterquartier (Großer Abendsegler) eignen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde am 23.03.2018 untersucht. Hierbei wurden keine Nachweise von Fledermäusen erbracht. Auch die Untersuchung mittels Wärmebildkamera erbrachte keine Hinweise auf überwinternde Fledermäuse. Die mit Wärmebild-

kamera durchgeführten Temperaturmessungen ergaben im gesamten Gebäude Temperaturen unterhalb des Gefrierpunktes.

Im Bereich des Dachstuhls wurden mehrfach Hinweise auf Steinmarder (Losung) gefunden. Dieser ist ein wichtiger Fraßfeind von Fledermäusen.

Eine Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes als Winterquartier ist daher auszuschließen.

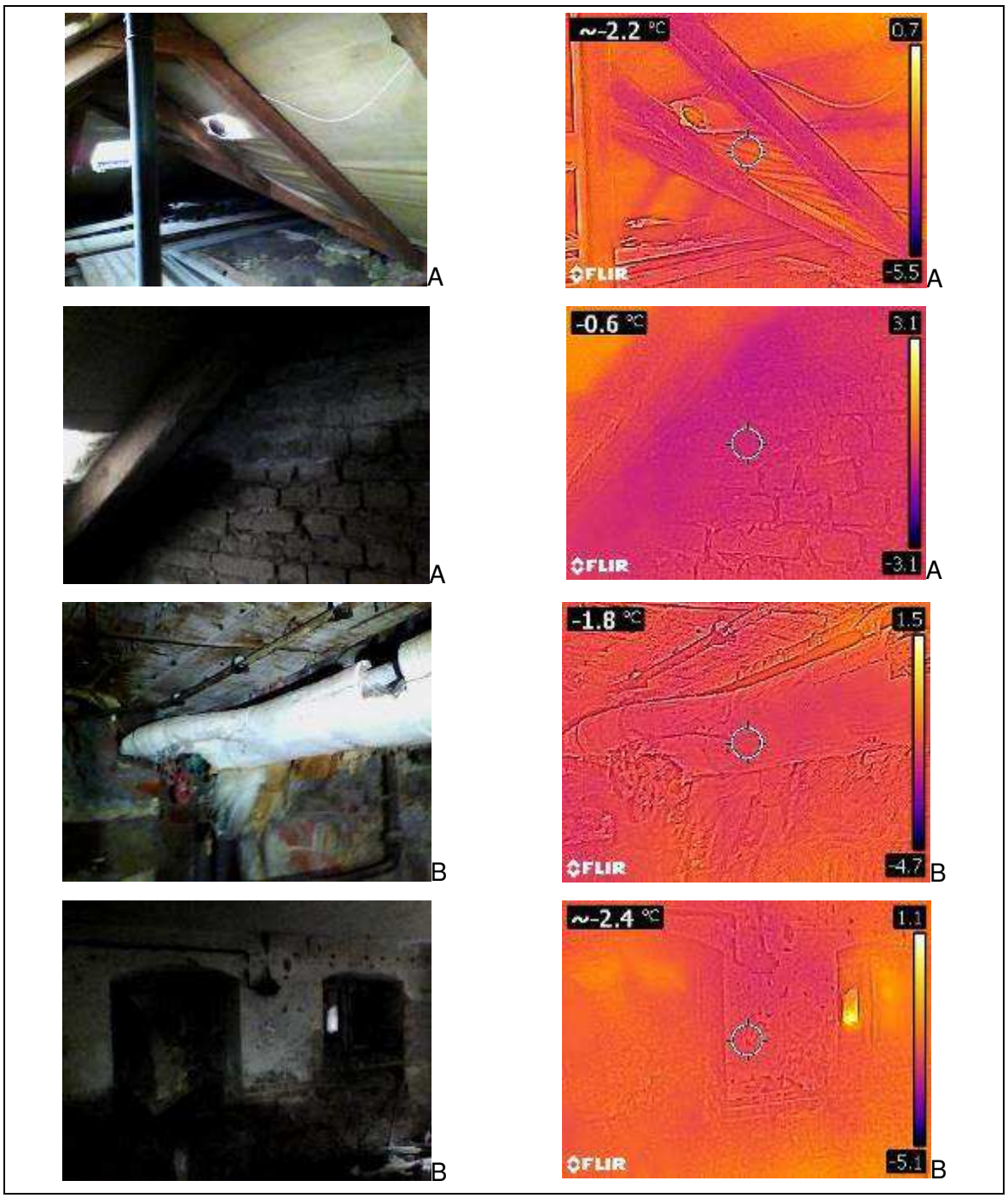


Abbildung 6: Wärmebildaufnahmen im Bereich des Speichers (A) und des Kellers (B). Links die Echtfarbenaufnahme, rechts das Wärmebild.

Bewertung von Jagdhabitaten

Die nachgewiesenen Arten nutzen vor allem die offeneren Flächen im nördlichen Untersuchungsgebiet für die Jagd. Gehölz- und Siedlungskanten dienen ihnen dabei als Orientierung. Aufgrund des höheren Nahrungsangebotes jagen sie meist vegetationsnah. Der Große Abendsegler nutzt häufig keine definierten Jagdgebiete, die Tiere scheinen umherzuschweifen (DIETZ et al. 2007). Sie wurden vor allem im Überflug es Gebietes (Nord-Süd-Richtung) erfasst. Die künstlichen Lichtquellen entlang der Wege des Gebietes werden von Zwerg- und Mückenfledermäusen für die Jagd genutzt. Bei der automatischen Ruferfassung konnten einige Jagdrufe („feeding buzzes“) aufgezeichnet werden (siehe Abbildung 7).

Das Gebiet hat demnach eine Funktion als Jagdhabitat für die Fledermäuse. Es ist jedoch nicht von einem essentiellen Jagdhabitat auszugehen. Für diese Einschätzung sprechen die folgenden Gründe:

- Geringe Aktivität und geringer Anteil von aufgezeichneten Jagdrufen.
- Höhere Aktivität und höherer Anteil jagender Arten im Bereich der Feuchtbiotope nordwestlich und östlich des Plangebietes.

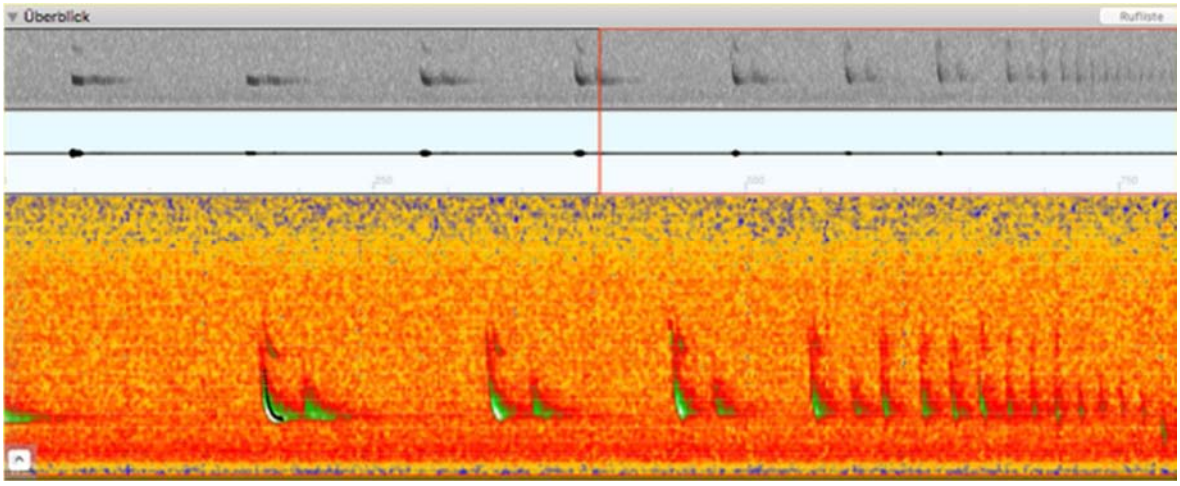


Abbildung 7: Am Standort 1 aufgezeichneter Jagdruf (feeding-buzz) der Zwergfledermaus.

Bewertung von Flugrouten

Flugrouten wurden während der Transektbegehungen durch Sichtbeobachtungen und Verhören mittels Ciel-Detektor, in Verbindung mit den Ergebnissen der automatischen Ruferfassung des BatCorders erfasst und bewertet.

Das untersuchte Gebiet wird hinsichtlich der Flugrouten folgendermaßen eingeschätzt:

- Der Weg im Drewes-Wäldchen wird durch Fledermäuse (Zwerg- und Mückenfledermaus) als Flug- und Jagdroute genutzt.

- Der nördliche Weg entlang der Kleingartensiedlung dient insbesondere der Zwergfledermaus als Jagdroute.
- Nördlich des Untersuchungsgebietes wurden Fledermausflugrouten (Zwerg- und Mückenfledermaus) entlang der Schweriner Straße und der Kleingartenanlagen nachgewiesen.
- Bedeutendere Flugrouten (Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus) finden sich vermutlich zwischen den potenziellen Quartieren in Gebäuden (Kirchtürme etc.) und den insektenreichen Feuchtgebieten westlich und östlich des Plangebietes.

Die Lage der beobachteten Flugrouten ist in Abbildung 8 dargestellt.



Abbildung 8: Flugrouten im Untersuchungsgebiet anhand der Nachweise 2018.

4.1.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Folgenden werden denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgezeigt. Grundsätzlich können Auswirkungen auf die Fledermausarten durch die in Tabelle 3 aufgeführten, denkbaren Wirkfaktoren entstehen:

Tabelle 3: Übersicht zu den Wirkfaktoren und den möglichen Verbotstatbeständen.

Wirkungen	**Mögliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG**
Baubedingte Wirkungen	
Tötung von Fledermäusen beim Fällen der Bäume (durch Zerstörung besetzter Quartiere)	§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung)
Störung von Tieren durch nächtlichen Baubetrieb (z.B. Lichtemissionen im Bereich von Flugrouten, Jagdhabitaten, Tagesquartieren)	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)
Anlagebedingte Wirkungen	
Zerschneidung von Flugrouten und somit Einschränkung der Erreichbarkeit von Jagdgebieten (Barrierewirkung von Gebäuden/ Lärmschutzwänden, Verlust von Vegetation [Strukturgebundene Orientierung])	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)
Quartierverluste durch Rodung von Bäumen	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Verlust von (essentiellen) Jagdgebieten	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Betriebsbedingte Wirkungen	
Störungen durch Lichtemissionen (Beeinträchtigung angrenzender Quartiere, Störung von Flugrouten zu Jagdgebieten).	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)

Bei der Freimachung des Geländes werden Bäume als potenzielle Tagesquartiere gefällt. Da die im Eingriffsbereich vorhandenen Bäume mit Höhlen und Spalten überwiegend jüngeren bis mittleren Alters sind, können sie als Wochenstubenquartiere und Winterquartiere ausgeschlossen werden.

Konkrete Nachweise einer Nutzung der Bäume durch Fledermäuse fehlen. Dennoch ist ein Vorkommen von Einzelquartieren für folgende Arten nicht auszuschließen:

- Großer Abendsegler (Baumhöhlen)
- Mückenfledermaus (Baumhöhlen)
- Rauhautfledermaus (Rindenspalten, Baumhöhlen)
- Wasserfledermaus (Stammanrisse, Baumhöhlen)
- Zwergfledermaus (Rindenspalten)

Das Risiko einer Tötung kann durch die Beachtung der gesetzlichen Fällzeiten (VS1), den Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2) sowie erneute Kontrolle der Höhlenbäume vor Baubeginn (VS4) vermieden werden.

Eine Störung von Fortpflanzungsstätten kann ausgeschlossen werden. Störungen von Ruhestätten (Tagesquartiere) durch Lichtemissionen werden durch die Anpassung des Beleuchtungskonzeptes (VS3) vermindert. Das vorliegende Beleuchtungskonzept (SELUX, 07.12.2020) zeigt, dass die Ausleuchtung der für Fledermäuse relevanten Bereiche des Drewes-Wäldchens und der Kuhweide auf ein Mindestmaß reduziert wurde.

Im Plangebiet gehen Teilflächen von Jagdgebieten für Fledermäuse verloren. Essentielle Jagdhabitate sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Wesentliche Leitstrukturen bleiben erhalten. Zudem werden durch die Pflanzung von Hecken im Bereich des geplanten Parkplatzes und des Wohnmobilplatzes neue Leitstrukturen geschaffen.

4.1.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die nachgewiesenen Fledermausarten sind nach Anhang IV FFH-Richtlinie gesetzlich geschützt. Daher wird in den nachfolgenden Kapiteln eine einzelartbezogene Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorgenommen. Zur Prüfung werden die Formblätter des LUNG M-V (2010) verwendet, welche im Anhang 1 beigefügt sind.

4.1.3.1 Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Schutz- und Gefährdungsstatus

Bundesweit wird der Große Abendsegler in der Vorwarnliste geführt.

Der Erhaltungszustand der kontinentalen biogeografischen Region des Abendseglers wird im nationalen Bericht des BFN (2019) als ungünstig-unzureichend angegeben. Die Verbreitung wird als günstig eingestuft. Population, Habitat und die Zukunftsaussichten werden als ungünstig-unzureichend bewertet. Der Gesamttrend wird als sich verschlechternd eingestuft.

Ökologische Eckdaten

Der Abendsegler ist eine ziehende Art. Die Wochenstubenkolonien befinden sich im nördlichen und nordöstlichen Mitteleuropa. Die Winter- und Paarungsgebiete befinden sich in

Süd- und dem südlichen Mitteleuropa. In Deutschland liegen die Reproduktionsgebiete im Nordosten.

Lebensraum:	bevorzugt Wälder der tieferen Lagen bis 550 m ü. NN. Besiedelt werden vorzugsweise Auwälder, Buchenwälder und Eichenwälder, alter Baumbestand in Siedlungen. Als Jagdlebensraum werden alle Landschaften genutzt, häufiger jedoch Gewässer und Auwälder, weniger häufig Nadelwaldbestände. Sommerquartiere befinden sich überwiegend in Spechthöhlen, seltener auch andere Baumhöhlen in Laubbäumen. Nadelbäume werden nur selten besiedelt. Die Winterquartiere befinden sich zumeist in dickwandigen Baumhöhlen, in Gebäuden und in Felsspalten.
Aktionsradius:	Die Jagdgebiete befinden sich in bis zu 26 km Entfernung zu den Quartieren. Die Art besitzt keine festen Jagdgebiete. Quartierwechsel erfolgen in Entfernungen bis zu 12 km. Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen oft > 1.000 km.
Dispersionsverhalten:	Abendseglerweibchen sind hochgradig ortstreu in Bezug auf ihr Aufzuchtgebiet. Alt- und Jungtiere kehren im Frühjahr an ihre Geburtsorte zurück. Die Männchen sind weniger ortstreu und streifen umher.

Quellen: DIETZ et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Als Fortpflanzungsstätten sind die Bereiche der Wochenstubenquartiere, der Balz- und der Paarungsquartiere aufzufassen.

Wochenstubenquartiere sind im Untersuchungsgebiet auszuschließen.

Balz- und Paarungsquartiere sind die von einzelnen Männchen genutzten Quartiere, v. a. Baumhöhlen, aber auch Nistkästen und Gebäudespalten. Teilweise werden mehrere Quartiere in einem Quartierverbund genutzt. Diese funktional verzahnten Quartiere sind dann Bestandteil der Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Zur Überwinterung werden überwiegend Baumhöhlen und Spaltenquartiere an und in Bäumen als Winterquartier oder sonstige Ruhestätte (Zwischenquartier) genutzt. Seltener werden oberirdische Spaltenquartiere und Hohlräume an und in Gebäuden sowie Felsspaltenquartiere aufgesucht. In Massenquartieren können bis zu mehrere tausend Tiere überwintern.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Nachweise des Großen Abendseglers gelangen mehrfach auf der Fläche. An den drei Standorten der Waldbox wurden 22, 34 und 108 Rufe sicher der Art zugeordnet. Die Detektorbegehungen erbrachten insgesamt 6 Nachweise (IUS 2018).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Sommerquartiere der Art visuell oder akustisch nachgewiesen werden. Aufgrund der Struktur des Gebietes und der Häufigkeit der akustischen Nachweise ist die Nutzung von Baumhöhlen jedoch nicht auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet Bestandteil eines Jagdgebietes des Großen Abendseglers ist.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften

Die lokalen Individuengemeinschaften sind nach RUNGE et al. (2010) bei Fledermäusen jeweils getrennt nach Wochenstuben-, Paarungs- und Überwinterungsphase zu unterscheiden.

Eine lokale Individuengemeinschaft während der Wochenstubenphase ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Eine Fortführung der Untersuchungen in Vorbereitung der ökologischen Baubegleitung wird empfohlen (s. Kapitel 5).

Nach derzeitigem Sachstand wird im Untersuchungsgebiet keine lokale Individuengemeinschaft abgegrenzt, da das Untersuchungsgebiet vom Abendsegler lediglich als Nahrungsraum aufgesucht wurde.

Abgrenzung lokaler Populationen

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist beim Abendsegler als weit verbreitete, ziehende Art nicht möglich. Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum“ der lokalen Population).
- Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Nach den Kriterien des BFN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil er u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug nimmt. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird vorsorglich mit „mittel bis schlecht“ bewertet.

- Zustand der Population: Die Wochenstubenkolonie bzw. die Paarungsquartiere sind nicht bekannt; dementsprechend liegen keine Informationen zu ihrer Größe als maßgeblichem Parameter für die Bewertung vor.
- Habitatqualität (nur bezogen auf das Jagdhabitat im Untersuchungsgebiet; eine Einstufung der Habitatqualität im Umkreis der Wochenstube ist nicht möglich, da sich diese außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet): „gut“
  - Die abwechslungsreiche Struktur des Untersuchungsgebietes setzt sich nordwestlich mit der Kuhweide und Röhrichtzonen fort.
  - Im 2 km Radius um das Untersuchungsgebiet bieten Gewässer, Waldabschnitte und Wiesen der Art günstige Jagdbedingungen.

- Im Untersuchungsgebiet besteht nur ein geringes Baumhöhlenangebot für den Großen Abendsegler, v. a. im Drewes-Wäldchen.

- Beeinträchtigungen: Eine Bewertung ist mangels Kenntnis der Wochenstuben- und Paarungsquartiere nicht möglich. Im Untersuchungsgebiet sind keine Beeinträchtigungen bekannt.

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Es ist davon auszugehen, dass der Große Abendsegler das Untersuchungsgebiet nur als Nahrungsgebiet aufsucht. Quartiere in Bäumen wurden nicht gefunden. Tagesquartiere können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Essentielle Jagdhabitate des Abendseglers werden nicht zerstört. Die Art ist ein opportunistischer Jäger und fliegt zur Nahrungssuche bis zu 26 km weit entfernte Gebiete an.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Großen Abendseglers werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (Maßnahme VS2)
- Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).
- Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)
- Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen (Weitere Maßnahme).

In Kapitel 5 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben.

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere des Großen Abendseglers im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Gehölze (VS1) sowie die Überprüfung von baubedingt zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten des Großen Abendseglers. Der Abendsegler fliegt zudem bevorzugt in Höhen, die eine Kollision mit PKW unwahrscheinlich machen. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine Störung der Aktivitäten des Abendseglers durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden, keine Quartiere im Gebiet nachgewiesen wurden und das Jagdgebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Eine Zerschneidung oder Störung von Flugrouten des Großen Abendseglers durch Bau und Betrieb (Lärm- und Lichteinfluss) ist nicht gegeben. Es gibt häufig keine definierten Jagdgebiete, die Tiere scheinen umherzuschweifen (DIETZ et al. 2007).

Eine betriebsbedingte Störung durch Lichteinfluss ist beim Großen Abendsegler nicht zu erwarten. Er nutzt u. a. Insektenansammlungen unter Straßenlaternen zur nächtlichen Jagd. Eine Ausleuchtung von Quartieren im Gebiet ist nicht gegeben. Die umliegenden Gehölzstrukturen werden durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3, siehe auch Beleuchtungskonzept von selux Stand 07.12.2020) vor permanenter Beleuchtung geschützt.

Da keine Sommerquartiere des Großen Abendseglers nachgewiesen wurden, ist eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage nicht gegeben.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden zwar mehre Bäume mit Höhlen bzw. Spalten erfasst, es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch den Großen Abendsegler und anderer Fledermausarten. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch eine baubedingte zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) vor Beginn der Baufeldfreimachung auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

4.1.3.2 Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Schutz- und Gefährdungsstatus

Die Mückenfledermaus wird in Deutschland als ungefährdete Art eingestuft.

Der Erhaltungszustand der kontinentalen biogeografischen Region der Mückenfledermaus wird im nationalen Bericht des BFN (2019) als günstig angegeben. Gleiches gilt auch für das Verbreitungsgebiet, die Population, das Habitat und die Zukunftsaussichten. Der Gesamttrend gilt als sich verbessernd.

Ökologische Eckdaten

Die Mückenfledermaus kommt in Süd- und Mitteleuropa sympatrisch zur Zwergfledermaus vor.

Lebensraum:	bevorzugt Auwälder, Niederungen und Gewässer. Sommerquartiere hauptsächlich an Gebäuden (Spalten), in Baumhöhlen oder Kästen. Winterquartiere in Gebäuden und Baumquartieren. Jagdhabitate hauptsächlich an Gewässern entlang der Gehölzkante, über Kleingewässern, kleinräumig auch an Einzelbüschen oder Bäumen, oft syntopisch mit der Zwergfledermaus.
Aktionsradius:	Jagdgebiete im Radius von 2 km um Quartiere, Gesamtausdehnung der Jagdgebiete größer, die Größe der beflogenen Jagdhabitate kleiner als bei der Zwergfledermaus. Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen nicht gesichert, größte nachgewiesene Distanz: 775 km.
Dispersionsverhalten:	Paarungsquartiere werden über Jahre aufgesucht.

Quellen: DIETZ et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Als Fortpflanzungsstätten sind die Bereiche der Wochenstubenquartiere und der Paarungsquartiere aufzufassen. Diese befinden sich hauptsächlich in Baumhöhlen, Gebäuden oder Kästen.

Ruhestätten sind die Tagesquartiere von Einzeltieren und die Winterquartiere. Nachweise sind bisher spärlich und stammen v. a. aus Baumhöhlen und Gebäuden, auch Fledermauskästen.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Die Mückenfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 14, 15 und 397 Rufen identifiziert. Bei den Detektorbegehungen wurden insgesamt 29 Rufe erfasst. Flugrouten führten entlang des Weges im Drewes-Wäldchen und außerhalb des Gebietes entlang der Schweriner Straße sowie entlang der Kleingartensiedlung. Diese Art weist nach den Zwergfledermäusen die zweithäufigste Rufanzahl auf.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Mückenfledermaus Baumhöhlen in dem Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften

Die lokalen Individuengemeinschaften sind nach RUNGE ET AL. (2010) bei Fledermäusen jeweils getrennt nach Wochenstuben-, Paarungs- und Überwinterungsphase zu unterscheiden.

Im Untersuchungsgebiet konnte keine Wochenstube der Mückenfledermaus nachgewiesen werden. Aufgrund der Nachweise ist eine Wochenstube in der Umgebung des Untersuchungsgebietes denkbar. Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet können daher einer lokalen Individuengemeinschaft in der Wochenstubenphase zugeordnet werden.

Da die Wochenstube nicht lokalisiert werden kann, gehen wir aus Vorsorgegründen davon aus, dass sich eine Wochenstube auf dem Gelände befindet.

Eine Fortführung der Untersuchungen in Vorbereitung der ökologischen Baubegleitung wird empfohlen (s. Kapitel 5).

Abgrenzung lokaler Populationen

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Mückenfledermaus als weit verbreiteter Art nicht möglich. Pragmatisch wird das Untersuchungsgebiet mit dem Bereich der lokalen Population gleichgesetzt.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Nach den Kriterien des BFN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population derzeit nicht klassifizierbar, da es an Grundlagenforschung zu der Art fehlt.

- Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Es ist derzeit keine Aussage über die Einstufung der Mückenfledermaus möglich.
- Habitatqualität:
  - Die Habitatansprüche sind in Deutschland noch nicht ausreichend erforscht. Mangels Kenntnisstandes kann die Habitatqualität nicht bewertet werden.
  - Es sind einige Bäume mit Höhlen und Spalten vorhanden, die als Tagesquartiere genutzt werden könnten.
  - Als Jagdhabitat ist das Untersuchungsgebiet nur untergeordnet geeignet, da nach bisherigen Kenntnissen die Art bevorzugt am Wasser entlang der Vegetationsstrukturen jagt. Allerdings wurde die Mückenfledermaus entlang des Weges im Drewes-Wäldchen nachgewiesen, parallel der Jagdroute der Zwergfledermaus.
- Beeinträchtigungen
  - Gefährdungsfaktoren sind noch nicht genügend erforscht und werden nicht bewertet.
  - In dem Untersuchungsgebiet sind derzeit keine Beeinträchtigungen bekannt.

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Für die Mückenfledermaus ist nicht auszuschließen, dass Tagesquartiere in Baumhöhlen durch das Vorhaben beseitigt werden, auch wenn keine Quartiere nachgewiesen werden konnten.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind Wochenstuben nicht auszuschließen. Essentielle Jagdhabitate der Mückenfledermaus werden nicht zerstört. Die Art jagt großräumig und ist nicht auf bestimmte Lebensräume beschränkt. Bevorzugt nutzt sie Vegetationszonen am Gewässer oder entlang von Wegen.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Mückenfledermaus werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).
- Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)
- Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen (Weitere Maßnahme).

In Kapitel 5 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben.

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Quartiere der Mückenfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlichen Fällzeiten (VS1) sowie die Überprüfung von zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt.

Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Mückenfledermaus. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnte.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine Störung der Aktivitäten der Mückenfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden. Die Fledermäuse sind nachtaktiv. Die Mückenfledermäuse sind lärm- und lichttolerant (SMWA 2012). Eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage ist daher nicht gegeben.

Durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3, siehe auch SELUX VOM 07.12.2020) wird eine dauerhafte Ausleuchtung von potenziellen Quartieren und Flugrouten vermieden. Die Mückenfledermaus kann die zusätzlichen Lichtkegel der Anlagen für sich als Jagdnische nutzen.

Eine Zerschneidung von Flugrouten der Mückenfledermaus durch Bau und Betrieb ist bei Erhalt des Drewes-Wäldchen (VS2) nicht gegeben. Flugrouten der Mückenfledermaus führen entlang des Weges im Drewes-Wäldchen, eine weitere liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes im Norden.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Zwar befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes Bäume mit Höhlen und/ oder Spalten, welche ein mögliches Tagesquartier für die Mückenfledermaus darstellen. Es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch die Art und andere Fledermäuse. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch eine baubedingte zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) vor Beginn der Baufeldfreimachung auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

4.1.3.3 Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Schutz- und Gefährdungsstatus

Die Rauhautfledermaus ist bundesweit ungefährdet.

Der Erhaltungszustand der kontinentalen biogeografischen Region der Rauhautfledermaus wird im nationalen Bericht des BFN (2019) als ungünstig-unzureichend angegeben. Das Verbreitungsgebiet wird als günstig eingestuft. Das Habitat wird dagegen als ungünstig-unzureichend eingestuft. Die Population ist unbekannt. Die Zukunftsaussichten werden als ungünstig-unzureichend bewertet. Der Gesamttrend ist ebenfalls unbekannt.

Ökologische Eckdaten

Die Rauhautfledermaus ist eine wandernde Art.

Lebensraum:	naturnahe reich strukturierte Waldhabitate, oft in der Nähe von Gewässern. Jagdgebiete in Wäldern und an deren Rändern, häufig auch über Gewässern. Zur Zugzeit auch in Siedlungen Sommerquartiere hauptsächlich in Rindenspalten, Baumhöhlen oder Kästen. Winterquartiere v. a. in Baumhöhlen und Holzstapeln, aber auch in Spalten an Gebäuden und Felswänden.
Aktionsradius:	Jagdgebiete bis zu 6,5 km vom Quartier entfernt, können über 20 km^2 groß sein, aber meist in 4-11 kleinere Teiljagdgebiete unterteilt.
Dispersionsverhalten:	Saisonaler Weitstrecken-Wanderer. Die Überwinterungsgebiete liegen ca. 1000 km entfernt.

Quellen: DIETZ et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Als Fortpflanzungsstätten sind die Bereiche der Wochenstubenquartiere und der Paarungsquartiere aufzufassen. Die Wochenstubenquartiere sind v. a. in Rindenspalten und Baumhöhlen sowie Kästen anzufinden. Paarungsquartiere werden an exponierten Stellen wie Alleebäume, einzelnstehende Häuser, Brücken und Beobachtungstürme gewählt.

Ruhestätten sind die Tagesquartiere von Einzeltieren und die Winterquartiere. Die Tagesquartiere von Einzeltieren befinden sich in Baumhöhlen sowie an Dehnungsfugen und Spalten von Brücken und Felsen. Als Winterquartiere dienen Baumhöhlen, Holzstapel, Spalten in Gebäuden und Felsen.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Die Rauhautfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 52, 4 und 36 Rufen identifiziert. Bei den Detektorbegehungen wurden 3 Rufe der Art zugeordnet. Eine Flugroute liegt nördlich des B-Plangebietes im Bereich der durchgrünten Siedlung. Im Plangebiet selbst konnte keine spezielle Route abzuleiten werden.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Rauhautfledermaus Bäume mit Höhlen und Spalten im Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften

Die lokalen Individuengemeinschaften sind nach RUNGE et al. (2010) bei Fledermäusen jeweils getrennt nach Wochenstuben-, Paarungs- und Überwinterungsphase zu unterscheiden.

Im Untersuchungsgebiet konnte keine Wochenstube der Rauhautfledermaus lokalisiert werden. Die geringe Anzahl nachgewiesener Rufe deutet auf eine weiter entfernte Wochenstube und die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Durchzugs- oder Teiljagdgebiet hin. Es kann keine lokale Individuengemeinschaft in der Wochenstubenphase zugeordnet werden.

Abgrenzung lokaler Populationen

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Rauhautfledermaus als weit verbreiteter wandernder Art nicht möglich.

Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum“ der lokalen Population).
- Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Nach den Kriterien des BFN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil er u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug nimmt. Wegen der geringen Nachweishäufigkeit der Art im Untersuchungsgebiet wird er als „mittel-schlecht“ eingestuft.

- Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Die geringe Zahl an Rufnachweisen lässt auf eine kleine Kolonie schließen. Der Zustand der Population wird mit „mittel-schlecht“ bewertet.
- Habitatqualität: „mittel bis schlecht“
  - Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände mit geeigneter Struktur im 5 km-Radius um die Quartiere: Um das Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil weniger als 20 % („mittel-schlecht“).
  - Tümpel, Weiher und Flussläufe im Untersuchungsraum sind vorhanden. („hervorragend“).
  - Anteil strukturreicher, extensiv genutzter Kulturlandschaft im 5 km-Radius um das Quartier: Die Flächenanteile extensiv genutzten Grünlandes bzw. von extensiv genutzter Kulturlandschaft liegen über 2 % und unter 10 % („gut“).
  - Angebot an als Quartier geeigneten Bäumen im Untersuchungsraum: weniger als 10 Bäume pro Hektar ("mittel bis schlecht")
- Beeinträchtigungen
  - Forstwirtschaftliche Maßnahmen: Die Waldflächen liegen im städtischen Bereich. Wir gehen davon aus, dass forstwirtschaftliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung erfolgen („mittel“).

- Zersiedelung/Zerschneidung im 5 km-Radius um die Wochenstubenquartiere: Der Anteil liegt im Untersuchungsgebiet deutlich unter 30 km² („stark“).
- Ein Wochenstubenquartier ist nicht bekannt. Aussagen zu Beeinträchtigungen können nicht getroffen werden.

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Für die Rauhautfledermaus ist nicht auszuschließen, dass Tagesquartiere in Baumhöhlen durch das Vorhaben beseitigt werden, auch wenn keine Quartiere nachgewiesen werden konnten.

Aufgrund der geringen Anzahl an Rufnachweisen ist nicht davon auszugehen, dass sich im Umfeld des Untersuchungsgebietes Wochenstuben befinden. Um ein Wochenstubenquartier werden mehrere Teiljagdhabitate in einem bis zu 20 km² großen Areal genutzt. Das Untersuchungsgebiet zählt nicht zu den essentiellen Jagdgebieten.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Rauhautfledermaus werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).
- Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)
- Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen (Weitere Maßnahme).

In Kapitel 5 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben.

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Rauhautfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Bäume (VS1) sowie die Überprüfung von baubedingten zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Rauhautfledermaus.

Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine Störung der Aktivitäten der Rauhautfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden, keine Quartiere im Gebiet nachgewiesen wurden und das Jagdgebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3, siehe auch SELUX VOM 07.12.2020) wird eine Ausleuchtung von potenziellen Einzelquartiere und Teilflächen des Jagdhabitats vermieden. Ausgeprägte Flugrouten sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Der Verbotstatbestand wird nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Zwar befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes Bäume mit Höhlen und/ oder Spalten, welche ein mögliches Tagesquartier für die Rauhautfledermaus darstellen. Es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch die Art und andere Fledermäuse. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch zusätzliche baubedingte Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) vor Beginn der Baufeldfreimachung auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahme wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

4.1.3.4 Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Schutz- und Gefährdungsstatus

Die Wasserfledermaus ist bundesweit ungefährdet.

Der Erhaltungszustand der kontinentalen biogeografischen Region der Wasserfledermaus wird im nationalen Bericht des BFN (2019) als günstig angegeben. Alle Einzelkriterien werden dabei als günstig eingestuft. Der Gesamttrend ist stabil.

Ökologische Eckdaten

Die Wasserfledermaus ist eine in Mitteleuropa verbreitete, anpassungsfähige Art.

Lebensraum:	Jagdreviere hauptsächlich über Gewässern oder in Gewässernähe, einzelne Tiere aber auch in Wäldern oder Parks. Sommerquartiere in Baumhöhlen und Fledermauskästen in Auwäldern, gewässerbegleitenden Gehölzstreifen oder entfernt liegenden Waldgebieten und Siedlungen. Winterreviere v. a. in Baumhöhlen, Felsspalten, Höhlen, Stollen, Bunkeranlagen und Kellern
Aktionsradius:	Jagdgebiete im Mittel 2,3 km (Weibchen) bzw. 3,7 km (Männchen) entfernt vom Quartier. Einzeltiere bis 15 km Entfernung zum Jagdrevier. Größe der Jagdgebiete von 0,1 ha bis 7,5 ha, meist 2-8 Teiljagdgebiete
Dispersionsverhalten:	Wochenstubenverband kann durch 2-3 tägigen Quartierwechsel bis zu 40 Baumhöhlen aufsuchen, die bis zu 2,6 km voneinander entfernt sind. Sommer- und Winterquartiere unter 150 km voneinander entfernt.

Quellen: DIETZ et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Als Fortpflanzungsstätten sind die Bereiche der Wochenstubenquartiere und der Paarungsquartiere aufzufassen. Diese befinden sich hauptsächlich in Baumhöhlen, Stammanrissen, bevorzugt in randständigen Bäumen, sowie Fledermauskästen.

Ruhestätten sind die Tagesquartiere von Einzeltieren und die Winterquartiere. Die Männchenquartiere befinden sich häufig in Spalträumen von Brücken. in Baumhöhlen oder unterirdischen Kanälen. Winterquartiere werden bevorzugt in Baumhöhlen, Felsspalten, Höhlen und andere unterirdischen Anlagen gewählt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Die Wasserfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 1, 3 und 13 Rufen identifiziert. Sichere Nachweise erfolgten mit 8 Rufaufnahmen der Waldbox am Standort 3 und mit einem Rufnachweis während der Detektorbegehung. Flugrouten sind aufgrund der geringen Anzahl an Nachweisen nicht abzuleiten.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Wasserfledermaus Bäume mit Höhlen oder Spalten im Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften

Die lokalen Individuengemeinschaften sind nach RUNGE et al. (2010) bei Fledermäusen jeweils getrennt nach Wochenstuben-, Paarungs- und Überwinterungsphase zu unterscheiden.

Im Untersuchungsgebiet konnte keine Wochenstube der Wasserfledermaus lokalisiert werden. Aufgrund der geringen Anzahl nachgewiesener Rufe ist eine Wochenstube in der

Umgebung des Untersuchungsgebietes nicht wahrscheinlich. Denkbar ist die Nutzung des Untersuchungsgebietes durch ein Einzeltier als Teiljagdgebiet. Es kann keine lokale Individuengemeinschaft in der Wochenstubenphase zugeordnet werden.

Abgrenzung lokaler Populationen

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Wasserfledermaus als weit verbreiteter wandernder Art nicht möglich. Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum“ der lokalen Population).
- Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Nach den Kriterien des BFN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil u. a. auf die nicht bekannten Winterquartiere Bezug genommen wird. Wegen der geringen Nachweishäufigkeit der Art im Untersuchungsgebiet wird er als „mittel-schlecht“ eingestuft.

- Zustand der Population: Die mittlere Anzahl überwinternder Tiere ist nicht bekannt. Dieses Kriterium kann nicht bewertet werden.
- Habitatqualität: „mittel bis schlecht“
  - Der Anteil an insektenreichen Stillgewässern mit mehr als 1 ha im Verbreitungsgebiet beträgt 2-10 % ("gut").
  - Der Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände im Verbreitungsgebiet beträgt weniger als 20 % („mittel-schlecht“).
  - Die Habitatqualität der Winterquartiere ist nicht bekannt und kann nicht bewertet werden.
- Beeinträchtigungen
  - Beeinträchtigung der Jagdgewässer und damit Verminderung des Nahrungsangebotes im Verbreitungsgebiet ist nicht bekannt. (keine Bewertung)
  - Zu Störungen des Winterquartiers können keine Aussagen getroffen werden. (keine Bewertung)

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Für die Wasserfledermaus ist nicht auszuschließen, dass Tagesquartiere in Baumhöhlen durch das Vorhaben beseitigt werden, auch wenn keine Quartiere nachgewiesen werden konnten.

Aufgrund der geringen Anzahl an Rufnachweisen ist nicht davon auszugehen, dass sich im Umfeld des Untersuchungsgebietes Wochenstuben befinden. Das Untersuchungs-gebiet zählt nicht zu den essentiellen Jagdgebieten der Art.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wasserfledermaus werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).
- Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)
- Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen (Weitere Maßnahme).

In Kapitel 5 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben.

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Wasserfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Bäume (VS1) sowie die Überprüfung von baubedingt zusätzlich zu fällenden Bäumen mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Wasserfledermaus. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine Störung der Aktivitäten der Wasserfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden und das Jagd-gebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Eine Störung von Flugrouten der Wasserfledermaus durch Bau und Betrieb (Lärm- und Lichteinfluss) ist nicht gegeben. Aufgrund der geringen Aktivität der Wasserfledermaus im Untersuchungsgebiet sind keine Flugrouten ableitbar. Die Wasserfledermaus jagt in 5-40 cm Höhe über dem Wasser und nutzt einen Radius von ca. 3-6 (10) km um das Quartier (DIETZ et al. 2007). Geeignete Jagdhabitate sind auf der Untersuchungsfläche nicht vorhanden.

Da keine Sommerquartiere der Wasserfledermaus nachgewiesen wurden, ist eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage nicht gegeben.

Der Verbotstatbestand wird nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Obwohl keine Quartiere der Wasserfledermaus nachgewiesen wurden, ist aufgrund der Nachweise von Baumhöhlen und/oder -spalten eine Erfüllung des Verbotstatbestandes nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die durch baubedingte Fällung zusätzlich betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) vor Beginn der Baufeldfreimachung auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

4.1.3.5 Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Schutz- und Gefährdungsstatus

Die Zwergfledermaus ist bundesweit ungefährdet.

Der Erhaltungszustand der kontinentalen biogeografischen Region der Zwergfledermaus wird im nationalen Bericht des BFN (2019) als günstig angegeben. Alle Einzelkriterien werden dabei als günstig eingestuft. Der Gesamttrend gilt als stabil.

Ökologische Eckdaten

Die Zwergfledermaus ist in Mitteleuropa die häufigste Fledermausart. Dies ist bedingt durch ihre vergleichsweise geringen Ansprüche an Quartiere und Jagdhabitate. Sie gilt als typischer Kulturfolger (LFA Mecklenburg-Vorpommern 2019).

Lebensraum:	Strukturreiche, offene und halboffene Lebensräume, häufig auch dörfliche und städtische Siedlungen. Äußerst anpassungsfähig. Sommerquartiere hauptsächlich an Gebäuden (Spalten), in Baumhöhlen oder Kästen (in Brandenburg auch für Wochenstuben).

	Winterquartiere in und an Gebäuden. Jagdhabitate hauptsächlich im strukturreichen Offenland mit hoher Dichte an Gehölzbiotopen, auch in Siedlungen (an Straßenlaternen), über Gewässern und an Waldrändern. In Wäldern entlang von Leitlinien (Wege, Schneisen etc.).
Aktionsradius:	Jagdgebiete im Radius von 2 km um Quartiere, individuelle Aktionsraumgröße abhängig vom Nahrungsangebot (bis > 50 ha) Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen meist < 50 km, größte nachgewiesene Distanz: 770 km.
Dispersionsverhalten:	Die Wochenstubenquartiere werden durchschnittlich alle 12 Tage gewechselt. Ortstreu, Saisonüberflüge zwischen Winter- und Sommerquartier unter 20 km.

Quellen: DIETZ et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Als Fortpflanzungsstätten sind die Bereiche der Wochenstubenquartiere und der Paarungsquartiere aufzufassen. Diese befinden sich hauptsächlich in Siedlungen (Gebäude). Paarungsquartiere sind auch in Baumhöhlen und –spalten innerhalb von Wäldern möglich.

Ruhestätten sind die Tagesquartiere von Einzeltieren und die Winterquartiere. Die Tagesquartiere von Einzeltieren befinden sich überwiegend an Gebäuden. Seltener sind Baumquartiere. Als Winterquartiere werden unterirdische Hohlräume genutzt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Die Zwergfledermaus ist die häufigste Art im Untersuchungsgebiet. An allen drei Standorten der Waldbox wurden 91, 26 und 478 Rufsequenzen zugeordnet. Die Detektor-begehungen erbrachten insgesamt 99 Nachweise (IUS 2018). Die Dominanz der Zwerg-fledermaus im Gebiet wurde dadurch bestätigt.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften

Die lokalen Individuengemeinschaften sind nach RUNGE et al. (2010) bei Fledermäusen jeweils getrennt nach Wochenstuben-, Paarungs- und Überwinterungsphase zu unterscheiden.

Im Untersuchungsgebiet konnte keine Wochenstube der Zwergfledermaus lokalisiert werden. Auch die Anzahl der erfassten Sozialrufe lässt eine sichere Zuordnung zu einer Wochenstube auf dem Gelände nicht unmittelbar zu. Aufgrund der aufgezeichneten Rufe ist jedoch mit einer Wochenstube in der Umgebung des Untersuchungsgebietes zu rechnen. Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet können daher einer lokalen Individuengemeinschaft in der Wochenstubenphase zugeordnet werden.

Da die Wochenstube nicht lokalisiert werden kann, gehen wir aus Vorsorgegründen davon aus, dass sich eine Wochenstube auf dem Gelände befindet.

Abgrenzung lokaler Populationen

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Zwergfledermaus als weit verbreiteter Art nicht möglich. Pragmatisch wird das Untersuchungsgebiet mit dem Bereich der lokalen Population gleichgesetzt.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Nach den Kriterien des BFN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug genommen wird. Wegen der im Vergleich zu anderen innerstädtischen Nachweisen geringen Anzahl an Vorkommen der Art, wird der Erhaltungszustand im Untersuchungsgebiet als „mittel-schlecht“ eingestuft.

- Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Die Nachweishäufigkeit lässt auf einen Umfang mit weniger als 50 adulten Weibchen in der Kolonie schließen. ("mittel-schlecht")
- Habitatqualität: „mittel-schlecht“
  - Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände mit hohem Anteil an Grenzlinien im 3 km-Radius um die Quartiere: Um das Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil weniger als 20 % („mittel-schlecht“).
  - Stillgewässer und Bach- bzw. Grabenläufe im 1 km-Radius sind vorhanden („hervorragend“).
  - Anteil strukturreicher, extensiv genutzter Kulturlandschaft im 3 km-Radius um das Quartier: Die Flächenanteile extensiv genutzten Grünlandes bzw. von extensiv genutzter Kulturlandschaft liegen unter 10 % („mittel-schlecht“).

- Beeinträchtigungen
  - Forstwirtschaftliche Maßnahmen: Die Waldflächen liegen im städtischen Bereich. Wir gehen davon aus, dass forstwirtschaftliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung erfolgen („mittel“).
  - Anteil Siedlungs-/ Verkehrsfläche im 3 km-Radius um die Wochenstubenquartiere: Der Anteil liegt im Untersuchungsgebiet über 20 % („stark“).

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Bei der Umsetzung des Vorhabens gehen Bäume mit Spalten als potenzielle Tagesquartiere der Zwergfledermaus verloren. Obwohl keine Wochenstube lokalisiert werden konnte, ist aufgrund der Häufigkeit der Nachweise eine Wochenstube in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes nicht auszuschließen. Es gehen anlagebedingt Jagdhabitate im Umfeld der Wochenstube verloren.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zwergfledermaus werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).
- Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)
- Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen (Weitere Maßnahme).

In Kapitel 5 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben.

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Zwergfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der Fällzeiten von Gehölzen (VS1) sowie die Überprüfung von baubedingten zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten des Marktes statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Zwergfledermaus. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine Störung der Aktivitäten der Zwergfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden. Die Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse liegt zwischen der späten Dämmerung bis zum Morgengrauen (LUNG M-V 2019). Die Zwergfledermäuse sind lärm- und lichttolerant (SMWA 2012). Eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage ist daher nicht gegeben.

Die Flugrouten der Art werden kaum gestört. Die Zwergfledermaus jagt großräumig und ist aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit nicht auf bestimmte Lebensräume beschränkt. Die Hauptflugrouten sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen VS2 (Erhalt des Drewes-Wäldchens) und VS3 (Anpassung des Beleuchtungskonzeptes, siehe auch SELUX vom 07.12.2020) nicht durch den Verbotstatbestand der Störung betroffen.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Im Untersuchungsgebiet wurden das Verwaltungsgebäude (s. Kapitel 4.1.1.2) und geeignete Bäume auf Quartiere der Zwergfledermaus untersucht. Es gab keine Anzeichen auf Wochenstuben und Winterquartiere. Aufgrund der Rufnachweise ist eine Wochenstube in der Altstadt, ca. 200 m vom Untersuchungsgebiet entfernt, anzunehmen. Eine Auswirkung auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nur durch den Verlust essentieller Jagdhabitate auftreten. Das Untersuchungsgebiet wird nicht als essentielles Jagdhabitat gewertet, da in den nordwestlich gelegenen Niederungen (Kuhweide) und Kleingartenanlagen ein größeres Nahrungsangebot an Insekten (Zweiflügler, Mücken, Fliegen) vorhanden ist.

Tagesquartiere in Höhlen bzw. Spalten an Bäumen werden nur vereinzelt genutzt (DIETZ et al. 2007), sind jedoch aus Vorsorgegründen im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die durch zusätzliche baubedingte Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) vor Beginn der Baufeldfreimachung auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/ Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

4.2 Europäische Vogelarten

4.2.1 Ergebnisse

4.2.1.1 Nachgewiesene Arten

In der folgenden Tabelle sind die während der Kartierungen 2018 erfassten Vogelarten, deren Status im Untersuchungsgebiet und der jeweilige Schutz- und Gefährdungsstatus aufgeführt.

Tabelle 4: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet 2018.

Deutscher Artname	Wissenschaftliche Bezeichnung	VSchRL Anhang I	RL EU	RL D	RL MV	Status (IUS 2018)
Amsel	*Turdus merula*		LC	*	*	BV
Blaumeise	*Parus caeruleus*		LC	*	*	BV
Buchfink	*Fringilla coelebs*		LC	*	*	BV
Buntspecht	*Dendrocopos major*		LC	*	*	N/Ü
Dohle	*Corvus monedula*		LC	*	V	Ü
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*		LC	*	*	Ü
Elster	*Pica pica*		LC	*	*	N/Ü
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*		LC	*	*	N
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*		LC	V	*	N
Graugans	*Anser anser*		LC	*	*	Ü
Habicht	*Accipiter gentilis*		LC	*	*	Ü
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*		LC	*	*	N/Ü
Haussperling	*Passer domesticus*		LC	V	V	BV
Kleiber	*Sitta europaea*		LC	*	*	N
Kohlmeise	*Parus major*		LC	*	*	BV
Kranich	*Grus grus*	Anh I	LC	*	*	Ü
Kuckuck	*Cuculus canorus*		LC	3	*	N
Lachmöwe	*Larus ridibundus*		LC	*	V	Ü
Mauersegler	*Apus apus*		LC	*	*	N/Ü
Mäusebussard	*Buteo buteo*		LC	*	*	Ü
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*		LC	*	*	BV
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*		LC	*	*	BV
Nebelkrähe	*Corvus cornix*		-	*	*	N

Fortsetzung Tabelle 4

Deutscher Artname	Wissenschaftliche Bezeichnung	VSchRL Anhang I	RL EU	RL D	RL MV	Status (IUS 2018)
Pirol	*Oriolus oriolus*		LC	V	*	N
Rabenkrähe	*Corvus corone*		LC	*	*	N/Ü
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*		LC	V	V	N
Ringeltaube	*Columba palumbus*		LC	*	*	BV
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*		LC	*	*	BV
Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*		LC	*	*	BV
Schwarzmilan	*Milvus migrans*	Anh I	LC	*	*	N
Silbermöwe	*Larus argentatus*		NT	V	*	N/Ü
Singdrossel	*Turdus philomelos*		LC	*	*	BV
Star	*Sturnus vulgaris*		LC	3	*	N/Ü
Stieglitz	*Carduelis carduelis*		LC	*	*	N
Stockente	*Anas platyrhynchos*		LC	*	*	N
Sumpfmeise	*Parus palustris*		LC	*	*	BN
Teichrohrsänger	*Acrocephalus scirpaceus*		LC	*	V	N
Turmfalke	*Falco tinnunculus*		LC	*	*	N
Waldkauz	*Strix aluco*		LC	*	*	N
Waldschnepfe	*Scolopax rusticola*		LC	V	2	N
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*		LC	*	*	BV
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*		LC	*	*	BV

Schutzstatus: Vogelschutzrichtlinie (VSchRL), Anhang I

RL EU Rote Liste Europa (IUCN 2021)
LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)

RL D Rote Liste Deutschland (NABU 2021) und

RL MV Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER et al. 2014)

R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion

0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
3 gefährdet	* ungefährdet

Status: N Nahrungsgast, Ü Überflug, BV Brutverdacht, BN Brutnachweis

Ausschließlich im Überflug wurden Dohle, Eichelhäher, Graugans, Habicht, Kranich, Lachmöwe und Mäusebussard beobachtet.

4.2.1.2 Bedeutung des Untersuchungsgebietes

Nachgewiesene Niststätten und Reviere

Das Untersuchungsgebiet ist durch für Sukzessionsflächen typische Vegetation geprägt. Großflächig finden sich ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte. Eingestreut sind immer wieder Fundamentreste abgerissener Bauten, die sukzessionsbedingt von Ruderalfluren besiedelt werden. Der Gehölzbestand innerhalb des alten Industrie-Areals ist sehr heterogen. Neben angepflanzten Ziergehölzen und Obstbäumen sind auch zahlreiche spontan aufgekommene Gehölze unterschiedlichen Alters vorhanden.

Von besonderer Bedeutung sind die ausgedehnten Schilfflächen der Niederung im Nordwesten des Untersuchungsgebietes sowie der Baumbestand des Drewes-Wäldchens.

Tabelle 5: Nachgewiesene und vermutete Niststätten bzw. Reviere im Untersuchungsgebiet.

Deutscher Artname	Wiss. Artname	Status Im UG	Anzahl Niststätten/ Revieret
Amsel	*Turdus merula*	BV	8
Blaumeise	*Parus caeruleus*	BV	2
Buchfink	*Fringilla coelebs*	BV	5
Haussperling	*Passer domesticus*	BV	3
Kohlmeise	*Parus major*	BV	7
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	BV	2
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	BV	2
Ringeltaube	*Columba palumbus*	BV	mind. 4
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	BV	2
Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*	BV	1
Singdrossel	*Turdus philomelos*	BV	3
Sumpfmeise	*Parus palustris*	BN	1
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	BV	2
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	BV	5

Legende: BV = Brutverdacht, BN = Brutnachweis

Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat

Im Untersuchungsgebiet wurden aktuell 21 Arten festgestellt, die entweder nur einmalig nachgewiesen wurden oder kein Revierverhalten zeigten. Bei diesen Arten ist von der Nutzung des Gebietes als Nahrungshabitat auszugehen. Es handelt sich um folgende Arten.

- Buntspecht (*Dendrocopos major*)
- Elster (*Pica pica*)
- Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Rabenkrähe (*Corvus corone*)
- Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)
- Schwarzmilan (*Milvus migrans*)
- Silbermöwe (*Larus argentatus*)

- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
- Kleiber (*Sitta europaea)*
- Kuckuck (*Cuculus canorus)*
- Mauersegler (*Apus apus*)
- Nebelkrähe (*Corvus cornix*)
- Pirol (*Oriolus oriolus*)
- Star (*Sturnus vulgaris*)
- Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
- Stockente (*Anas platyrhynchos)*
- Teichrohrsänger (*Acrocephalus scirpaceus*)
- Turmfalke (*Falco tinnunculus*)
- Waldkauz (*Strix aluco*)
- Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*)

Große Teile des Untersuchungsgebietes gehen durch das Bauvorhaben als Nahrungshabitate für die nachgewiesenen Vogelarten verloren.

Von den nachgewiesenen Arten sind Kuckuck und Star in der Roten Liste Deutschlands (NABU 2021) als gefährdet und Waldschnepfe in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns als stark gefährdet gemeldet.

Die übrigen Arten sind weit verbreitete Arten, die in Siedlungen, Brachflächen und Parkanlagen häufig vorkommen.

Für diese Arten sind im Nordwesten und im Norden des Untersuchungsgebietes sowie in den angrenzenden Siedlungen eine Vielzahl vergleichbarer Nahrungshabitate vorhanden. Es ist bei diesen Arten nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat im Bereich des Baugebietes auszugehen.

Funktion als Rast- und Durchzugsgebiet

Das Gebiet hat durch seine innenstadtnahe Lage keine besondere Funktion für Rastvögel und Durchzügler.

4.2.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Folgenden werden denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgezeigt. Grundsätzlich können Auswirkungen auf die Vogelarten durch folgende Wirkfaktoren entstehen:

Tabelle 6: Übersicht zu den Wirkfaktoren und den möglichen Verbotstatbeständen.

Wirkungen	**Mögliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG**
Baubedingte Wirkungen	
Tötung von brütenden bzw. hudernden Altvögeln und Nestlingen beim Fällen der Bäume (durch Zerstörung besetzter Brutstätten)	§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung)
Störung von Niststätten durch den Baubetrieb (visuell, akustisch)	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)

Fortsetzung Tabelle 6

Wirkungen	Mögliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG
Anlagebedingte Wirkungen	
Verlust von Niststätten/Revieren von Arten mit ausgeprägter Nistplatztreue/Reviertreue	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Verlust von Nahrungshabitaten im Umfeld von Niststätten	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Betriebsbedingte Wirkungen	
Störung durch die Außenbeleuchtung, Fahrzeugverkehr, Betriebsgeräusche und Bewegungsunruhe.	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)

4.2.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgt für die ungefährdeten Arten nach ökologischen Gilden. Für Arten, die in der Roten Liste Deutschlands oder Mecklenburg-Vorpommerns in einer Gefährdungskategorie geführt werden, erfolgt die Prüfung einzelartbezogen (RUNGE et al. 2010).

4.2.3.1 Ungefährdete Freibrüter

Im Bereich der Vorhabensfläche brüten folgende ungefährdete bzw. weit verbreitete Freibrüter auf dem Boden, in Gebüschen oder auf Bäumen:

- Amsel (7 Reviere),
- Buchfink (5 Reviere),
- Mönchsgrasmücke (2 Reviere),
- Nachtigall (2 Reviere),
- Ringeltaube (mind. 4 Niststätten),
- Rotkehlchen (2 Reviere),
- Schwanzmeise (1 Reviere),
- Singdrossel (3 Reviere),
- Zaunkönig (2 Reviere),
- Zilpzalp (5 Reviere).

Die Lage der Reviere sind den Abbildung 9, Abbildung 10 und Abbildung 11 zu entnehmen.

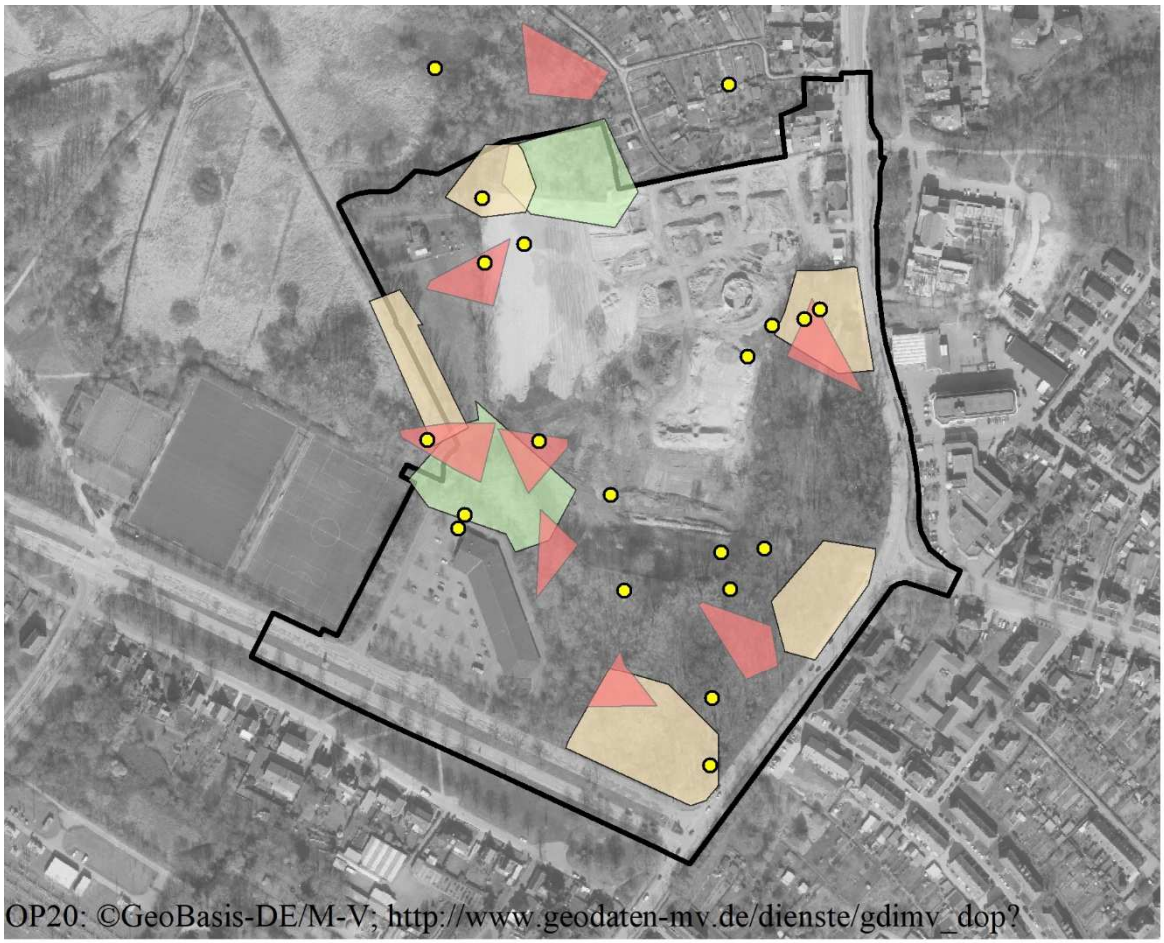


Abbildung 9: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube.

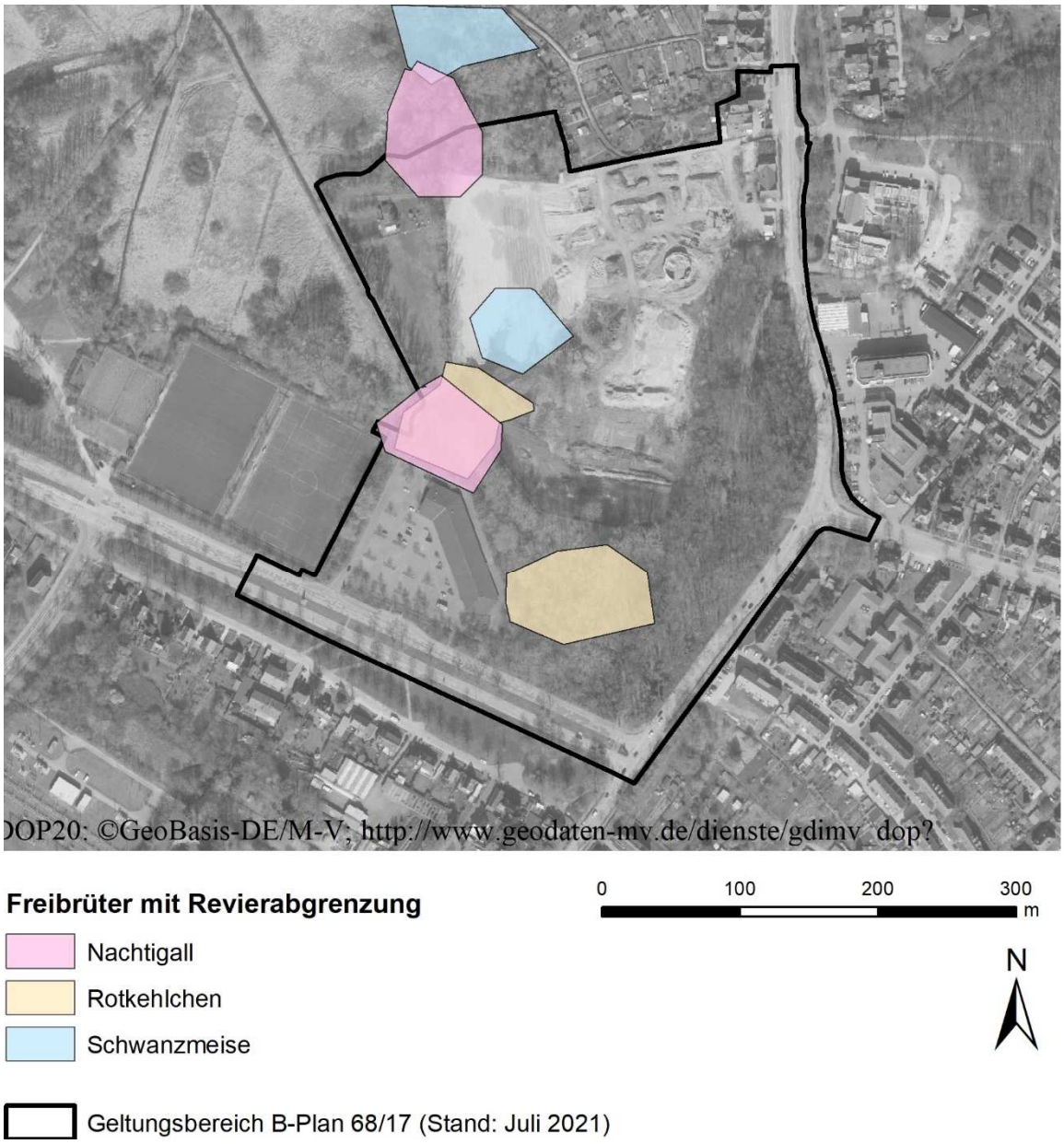


Abbildung 10: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Nachtigall, Rotkehlchen, Schwanzmeise.



Abbildung 11: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp.

Ökologische Kurzcharakterisierung der Arten

Die festgestellten Arten stellen geringe Ansprühe an ihren Lebensraum. Sie werden gewöhnlich in Wäldern, Gehölzen und Hecken, aber auch in Parks und Siedlungen angetroffen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Freibrüter bestehen insbesondere aus dem Nest, dem das Nest tragenden Baum oder Busch sowie deren unmittelbarer Umgebung, welche aus Büschen und Bäumen bestehen kann und einen gewissen Schutz vor äußeren Einflüssen bietet (z. B. Witterung, Feinde). Das Nest wird alljährlich neu gebaut.

Nach den „Angaben zu den Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten“ (LUNG M - V 2016) erlischt der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Geltungsbereich

des B-Plans nachgewiesenen Freibrüter nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode der Art.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften und der lokalen Population

Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet bilden aufgrund der weiten Verbreitung eine lokale Individuengemeinschaft. Die lokale Population setzt sich auch außerhalb des Untersuchungsgebietes fort.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird als „gut" eingestuft.

- Zustand der Population: Aufgrund der weiten Verbreitung im Untersuchungsgebiet, der unspezifischen Habitatansprüche sowie des bundesweit- und landesweit günstigen Erhaltungszustandes wird davon ausgegangen, dass der Zustand der lokalen Population mit „gut" bewertet werden kann.
- Habitatqualität: insgesamt „gut". Die Lebensräume der hier behandelten funktionalen Gruppe sind in der Umgebung und im erweiterten Untersuchungsgebiet weit verbreitet.
- Beeinträchtigungen: derzeit sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Durch die Umsetzung des Vorhabens gehen Lebensräume ungefährdeter Freibrüter verloren. Die betroffenen Arten sind aufgrund ihrer geringen Spezialisierung in der Lage, auf andere geeignete Lebensräume auszuweichen und den Standort (Begleitgrün) spätestens nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu besiedeln.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Für die Gruppe der ungefährdeten Freibrüter sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, welche in Kapitel 5 näher erläutert sind, erforderlich:

- Beachtung der Fällzeiten für die Baufeldfreimachung (VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Anpassung des Beleuchtungskonzeptes (VS3)
- Ökologische Baubegleitung (Weitere Maßnahme).

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenbegrenzung für die Baufeldfreimachung (VS1) wird das Tötungsverbot für alle im Gebiet nachgewiesenen Arten eingehalten. Eine betriebsbedingte Erhöhung des Tötungsrisikos über das normale Lebensrisiko hinaus ist bei dem Vorhaben auszuschließen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine baubedingte Störung (Schallimmissionen, Bewegungsunruhe, Lichtimmission) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für die Vogelarten im Bereich des Drewes-Wäldchens und angrenzend zum Untersuchungsgebiet anzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass der baubedingte Lärm auch über die Grenzen des aktuellen Geltungsbereichs des B-Plans hinausreicht. Folgende Vogelarten sind mit ihren Revieren potenziell betroffen:

- Amsel (7 Reviere),
- Buchfink (5 Reviere),
- Mönchsgrasmücke (2 Reviere),
- Nachtigall (2 Reviere),
- Ringeltaube (mehrere Brutstätten),
- Rotkehlchen (2 Reviere),
- Schwanzmeise (1 Revier),
- Singdrossel (3 Reviere),
- Zaunkönig (2 Reviere),
- Zilpzalp (5 Reviere).

Eine betriebsbedingte Störung entsteht durch die Außenbeleuchtung, den Fahrzeugverkehr und Bewegungsunruhe. Da das Vorhaben inmitten der Stadt umgesetzt wird, sind die betroffenen Vogelarten an Siedlungsstrukturen gewöhnt und tolerieren den alltäglichen Umgebungslärm. Betriebsbedingte Störungen durch die Außenbeleuchtung können durch geeignete Beleuchtungskonzepte (VS3, siehe auch SELUX vom 07.12.2020) minimiert werden.

Eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann für alle betroffenen Arten ausgeschlossen werden, da sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten nicht verschlechtert. Vorhabensbedingte Störungen betreffen nur geringe Anteile der lokalen Population.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Von einem bau- und anlagebedingten Verlust von Niststätten/Revieren im Untersuchungsgebiet sind folgende Arten betroffen, deren Nistplätz sich außerhalb des Drewes-Wäldchens und der geplanten Grünflächen befinden:

- Amsel (4 Reviere),
- Buchfink (2 Reviere),
- Mönchsgrasmücke (2 Reviere),
- Nachtigall (2 Reviere),
- Ringeltaube (mind. 4 Niststätten),
- Rotkehlchen (1 Revier),
- Schwanzmeise (1 Revier),
- Singdrossel (1 Revier),
- Zilpzalp (3 Reviere).

Alle betroffenen Freibrüter sind nicht nistplatztreu, d. h. sie nutzen dieselbe Fortpflanzungsstätte im Folgejahr nicht mehr (LUNG M-V 2016). Bei Baufeldfreimachung im Winter (VS1) wird der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erfüllt. Die Vogelarten können aufgrund ihrer geringen Spezialisierung in der Umgebung des Untersuchungsgebietes neue Reviere besetzen. Sinnvoll ist eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn, um das Risiko der Zerstörung neuer Reviere zu vermeiden.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen kann der Standort (Begleitgrün) wieder besiedelt werden.

Unter Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

4.2.3.2 Höhlen- und Nischenbrüter

Im Geltungsbereich des aktuellen B-Plans brüten folgende Arten in Nischen bzw. Höhlen:

- Blaumeise (1 Revier),
- Haussperling (2 Reviere),
- Kohlmeise (7 Reviere),
- Sumpfmeise (1 Revier).

Die Arten Blaumeise, Kohlmeise und Sumpfmeise sind in Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern ungefährdet. Der Haussperling steht deutschlandweit und im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern auf der Vorwarnliste.

Die Reviere der Arten Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Sumpfmeise sind in der Abbildung 12 dargestellt.

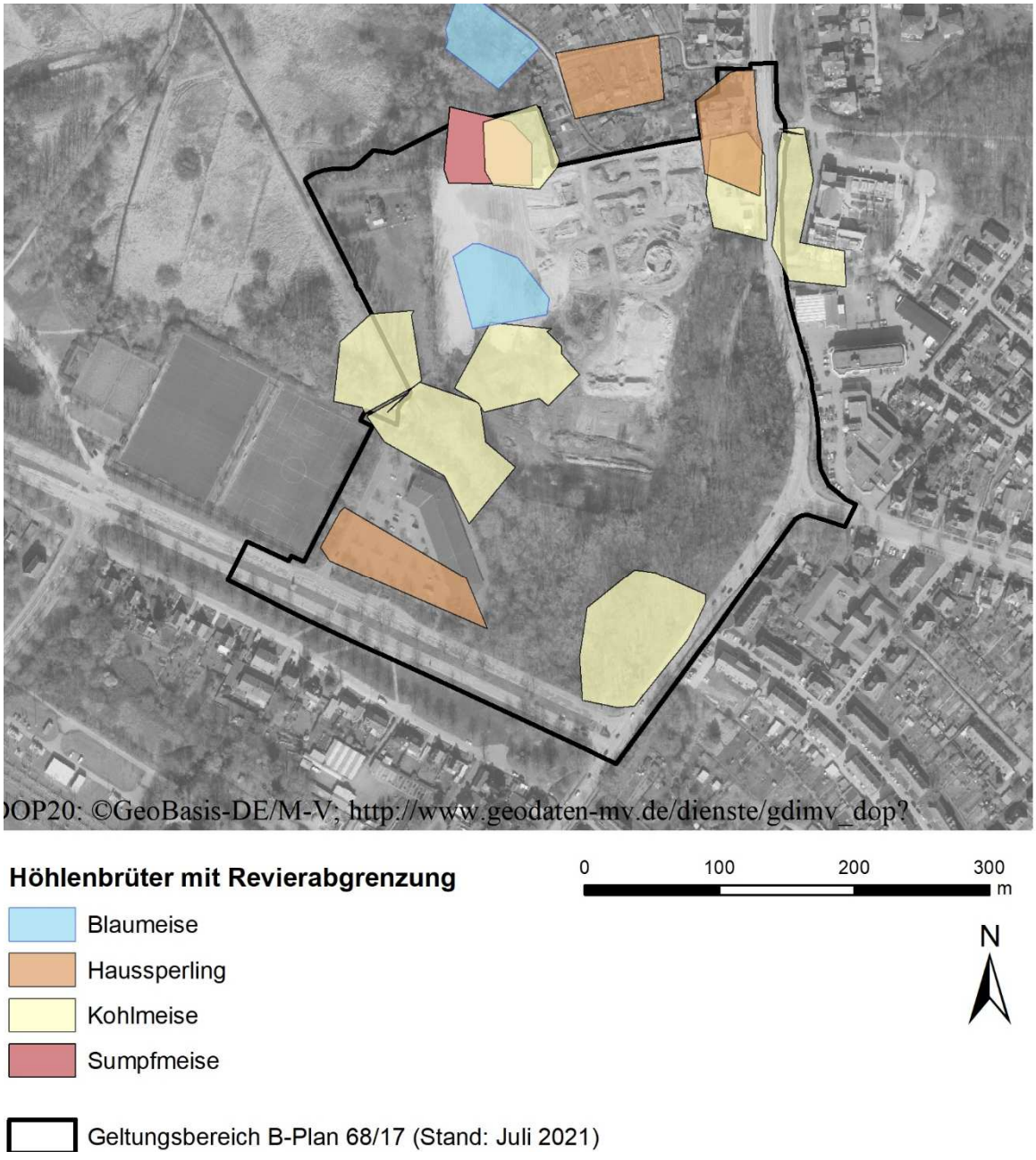


Abbildung 12: Reviere der Höhlen- und Nischenbrüter.

Ökologische Kurzcharakterisierung der Arten

Die nachgewiesenen Arten Blaumeise und Kohlmeise sind in Wäldern und Gehölzen mit Höhlenangebot, aber auch in Parks und Siedlungen anzutreffen. Die Sumpfmeise bevorzugt feuchte Laubwälder und halboffene Kulturlandschaften mit alten Bäumen in Hecken und Feldgehölzen sowie größere Parks und Obstgärten. Der Haussperling ist ein Kulturfolger, der Nischen und Höhlen an Gebäuden oder Nistkästen als Brutplätze benötigt.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Nischen- und Höhlenbrüter bestehen insbesondere aus dem Höhlenbaum, Nistkasten oder der Nisthöhle an Gebäuden sowie deren unmittelbarer Umgebung.

Nach den „Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten“ (LUNG M-V 2016) nutzen die Arten Blaumeise, Haussperling und Kohlmeise ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze. Somit führt die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht für diese drei Vogelarten auch außerhalb der Brutzeit.

Die Sumpfmeise nutzt hingegen kein System aus mehreren Nestern bzw. Nistplätzen. Der Schutz ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätte erlischt mit Beendigung der Brutperiode (LUNG M-V 2016).

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften und der lokalen Population

Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet bilden aufgrund der weiten Verbreitung eine lokale Individuengemeinschaft. Die lokale Population setzt sich auch außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird als „gut“ eingestuft.

- Zustand der Population: Aufgrund der weiten Verbreitung im Untersuchungsgebiet, des Vorhandenseins von Höhlenbäumen und Gebäudestrukturen sowie des bundesweit- und landesweit günstigen Erhaltungszustandes wird davon ausgegangen, dass der Zustand der lokalen Population mit „gut“ bewertet werden kann.
- Habitatqualität: insgesamt „gut“. Die Lebensräume der hier behandelten funktionalen Gruppe sind im Untersuchungsgebiet und der Umgebung verbreitet.
- Beeinträchtigungen: Derzeit sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Erforderliche Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen

Für die Gruppe der Höhlen- und Nischenbrüter sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich:

- Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung (VS1)

- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (VS5)
- Ökologische Baubegleitung (Weitere Maßnahme).

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenbegrenzung für die Baufeldfreimachung (VS1) wird das Tötungsverbot für alle im Gebiet nachgewiesenen Arten eingehalten. Eine betriebsbedingte Erhöhung des Tötungsrisikos über das normale Lebensrisiko hinaus ist bei dem Vorhaben auszuschließen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Durch bauzeitliche Schallimmissionen werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zeitweilig beeinträchtigt, so dass diese von den betroffenen Arten temporär nicht mehr oder nur eingeschränkt genutzt werden können. Wegen der nur temporären Stördauer werden die Lebensräume nach Bauende den Arten wieder uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Von bau- und anlagebedingten Störungen können folgende Arten betroffen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sein:

- Blaumeise (2 Reviere),
- Haussperling (3 Reviere),
- Kohlmeise (7 Reviere),
- Sumpfmeise (1 Revier).

Eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann für die betroffenen Arten ausgeschlossen werden, da sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten nicht verschlechtert. Vorhabensbedingte Störungen betreffen nur geringe Anteile der lokalen Population.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Von einem bau- und anlagebedingten Verlust von Niststätten/Revieren im Untersuchungsgebiet sind folgende Arten betroffen:

- Blaumeise (1 Revier),
- Haussperling (2 Reviere),
- Kohlmeise (5 Reviere),
- Sumpfmeise (1 Revier).

Der Verlust einzelner Nistplätze von Blaumeise, Haussperling und Kohlmeise führt nicht zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten, da sie ein System aus mehreren Nistplätzen benutzen (LUNG M-V 2016). Allerdings sind im Geltungsbereich mehrere Nistplätze der Kohlmeise vorhanden und gehen durch das geplante Vorhaben verloren. Aufgrund dessen kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Fortpflanzungsstätte dieser Art durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Um einen Verlust dieser Nistplätze zu minimieren, sind für die Kohlmeise geeignet Nistkästen aufzuhängen (VS5).

Die Sumpfmeise ist nicht nistplatztreu. Für diese Art ist der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme VS1 nicht gegeben.

Unter Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

4.3 Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

4.3.1 Ergebnisse

Die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Amphibienarten sind in Tabelle 7 aufgeführt und in Abbildung 13 dargestellt.

Tabelle 7: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Amphibienarten.

Deutscher Artname	Wissenschaftliche Bezeichnung	BArtSchV	FFH-Anhang	RL EU	RL D
Erdkröte	*Bufo bufo*	-	-	LC	*
Grasfrosch	*Rana temporaria*	§	-	LC	*
Wasserfroschkomplex					
Teichfrosch	*Rana kl. esculentus*	§	-	*	*
Seefrosch	*Rana ridibunda*	§	-	*	*
Kleiner Wasserfrosch	*Rana lessonae*	§	IV	G	G

Schutzstatus: Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt
Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), Anhang II und IV

RL EU Rote Liste Europa (IUCN 2021)
LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)

RL D Rote Liste Deutschland (RLZ 2021)

R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion

0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
3 gefährdet	* ungefährdet

Für Mecklenburg-Vorpommern liegt keine aktuelle Rote Liste vor. Der Stand von 1991 ist veraltet.

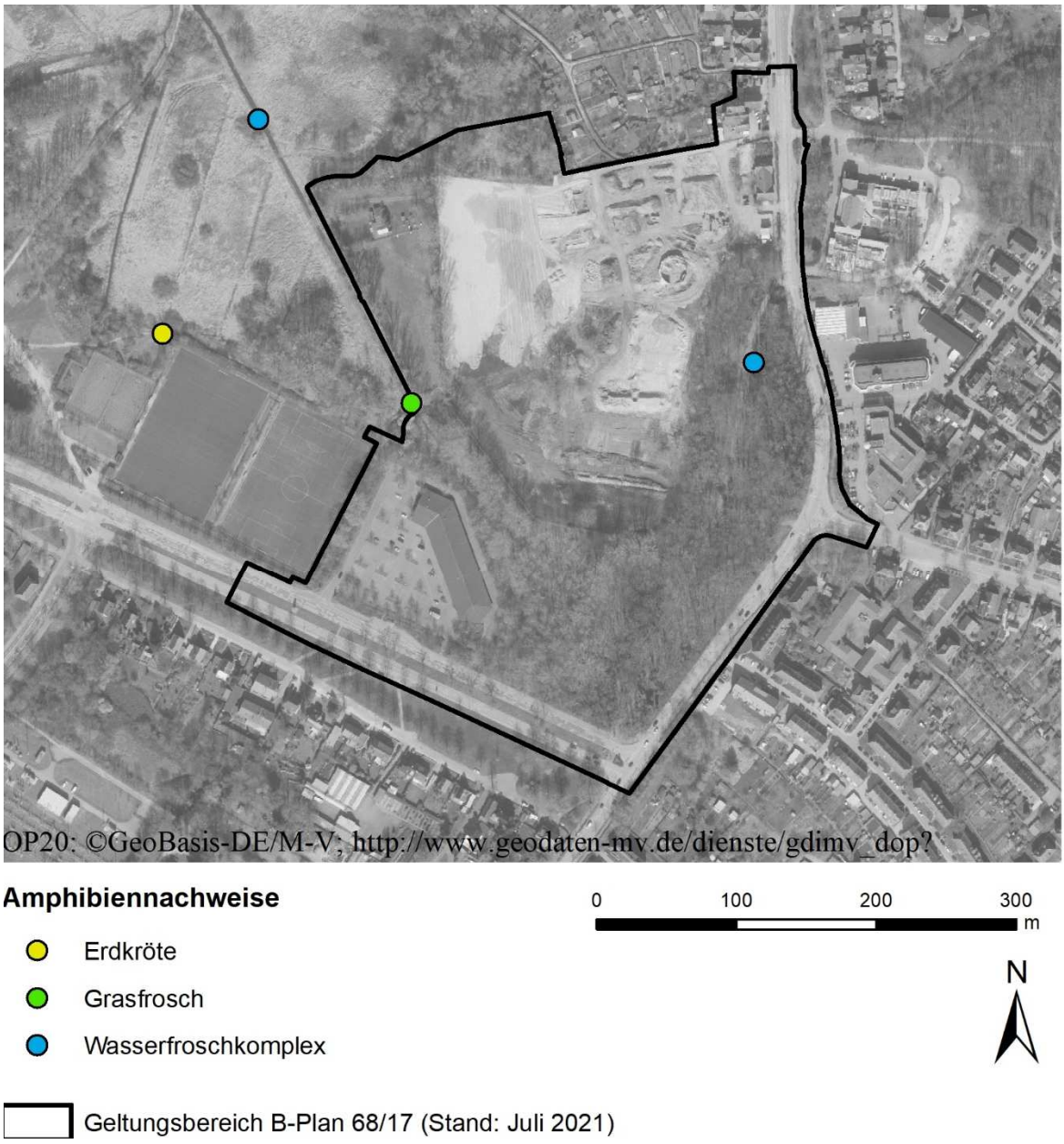


Abbildung 13: Amphibiennachweise im Untersuchungsgebiet.

Das Gebiet hat eine nur allgemeine Bedeutung für das Vorkommen von Amphibien. Diese Arten gehören nicht zu den streng geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG. Der Einzelnachweis des Grasfrosches am Rand des Plangebietes ist nicht auf eine vorhandene Population im Plangebiet zurückzuführen. Im südlich gelegenen Teich sowie in den temporären Kleingewässern konnten keine Laichballen festgestellt werden. Der Grasfrosch ist in der Roten Liste des Landes Mecklenburg-Vorpommern als „gefährdet“ eingestuft. Diese Einstufung aus dem Jahr 1991 ist veraltet. Die aktuelle Rote Liste Deutschlands weist die Art als nicht gefährdet und im Tiefland als „sehr häufig“ aus.

Unter dem Wasserfroschkomplex werden der Seefrosch, der Kleine Wasserfrosch und der hybridisierte Teichfrosch zusammengefasst. Aufgrund der engen Verwandtschaft ist eine genaue Identifizierung der Arten schwierig. Der Teichfrosch ist am anpassungsfähigsten und deshalb am weitesten verbreitet. Der Kleine Wasserfrosch kommt in naturnahen, nährstoffarmen Gewässern bzw. deren Umgebung vor, welche innerhalb der Vorhabenfläche fehlen. Aufgrund der geringen Habitateignung ist davon auszugehen, dass es sich bei den beiden Nachweisen aus der Gruppe der Wasserfroschkomplexe wahrscheinlich um See- oder Teichfrosch handelt.

Die im Bereich des Teiches nach Angaben der UNB Landkreis Nordwestmecklenburg früher vorkommenden Arten Kamm- und Teichmolch konnten aktuell nicht nachgewiesen werden.

4.3.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Die einzigen Nachweise von Amphibien innerhalb des Plangebietes liegen im Drewes Wäldchen, welches nicht von der aktuellen Planung betroffen ist. Die übrigen Nachweise liegen außerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus finden sich innerhalb des Plangebietes nur sehr wenige naturferne Gewässerstrukturen, welche aufgrund ihrer geringen Habitateignung kein geeignetes Laichgewässer für Amphibien darstellen.

Aufgrund fehlender Vorkommen von Amphibien des Anhangs IV der FFH-RL innerhalb des Plangebietes und des begrenzten Potenzials als Lebensraum ist eine Betroffenheit durch die geplanten Maßnahmen ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für die Amphibien des Anhangs IV der FFH-RL nicht ausgelöst.

4.4 Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

4.4.1 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnte nur eine Waldeidechse nachgewiesen werden. Diese Reptilienart ist nicht streng geschützt nach § 44 BNatSchG (s. Tabelle 8).

Das Gebiet hat eine nur allgemeine Bedeutung für das Vorkommen von Reptilien.

Tabelle 8: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Reptilienarten.

Deutscher Artname	Wissenschaftliche Bezeichnung	FFH-Anhang	RL EU	RL D
Waldeidechse	*Zootoca vivipara*	-	LC	*

Schutzstatus: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), Anhang II und IV

RL EU Rote Liste Europa (IUCN 2021)
LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)

RL D Rote Liste Deutschland (RLZ 2021)

0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
3 gefährdet	* ungefährdet

Für Mecklenburg-Vorpommern liegt keine aktuelle Rote Liste vor. Der Stand von 1991 ist veraltet.

4.4.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Aufgrund fehlender Vorkommen von Reptilien des Anhangs IV der FFH-RL und des begrenzten Potenzials des Untersuchungsgebietes als Lebensraum ist eine Betroffenheit durch die geplanten Maßnahmen ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für die Reptilien des Anhangs IV der FFH-RL nicht ausgelöst.

4.5 Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

4.5.1 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnten keine holzbewohnenden Käfer des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten der Schmetterlinge bzw. Libellen nachgewiesen werden.

Die nachgewiesenen Arten sind in Tabelle 9 zusammengestellt.

Tabelle 9: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Insektenarten (Stand Mai 2018).

Deutscher Artname	Wissenschaftliche Bezeichnung	FFH-Anhang	RL EU	RL D	RL MV
Käfer					
Balkenschröter	*Dorcus parallelipipedus*	-	LC	-	*
Schmetterlinge					
Admiral	*Vanessa atalanta*	-	LC	*	*
Aurorafalter	*Anthocharis cardamines*	-	LC	*	*
Hauhechel-Bläuling	*Polyommatus icarus*	-	LC	*	*
Nesselschnabeleule	*Hypena proboscidalis*	-	-	*	*
Libellen					
Gebänderte Prachtlibelle	*Calopteryx splendens*	-	LC	*	3
Großer Blaupfeil	*Orthetrum cancellatum*	-	LC	*	*
Hufeisenjungfer	*Coenagrion puella*	-	LC	*	*
Mosaikjungfer	*Aeshna spec*	-	-	-	-
Pokaljungfer	*Erythromma lindenii*	-	LC	*	
Spitzenfleck	*Libellula fulva*	-	LC	*	3
Sonstige Insekten					
Erdhummel	*Bombus spec.*	-	-	-	-

Erläuterungen zur vorstehenden Tabelle siehe nächste Seite

Schutzstatus:	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), Anhang II und IV	
RL EU	Rote Liste Europa (IUCN 2021)	
	LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)	
RL D	Rote Liste Deutschland (RLZ 2021) und	
	Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (Käfer 2013, Schmetterlinge 1993, Libellen 1992)	
	R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion	
	0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
	1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
	2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
	3 gefährdet	* ungefährdet

Im Untersuchungsgebiet konnten keine streng geschützten Wirbellose nachgewiesen werden. Das Gebiet hat eine allgemeine Funktion für das Vorkommen dieser Arten.

Bezogen auf die Libellen finden sich auf der Fläche keine geeigneten Habitatgewässer (im Mai ausgetrocknet). Lediglich der im Süden gelegene Teich sowie der Graben sind dauerhaft wasserführend. Im Umfeld des Vorhabens findet sich eine Vielzahl dauerhaft wasserführender Gewässer. Der Teich und der Graben sollten soweit möglich erhalten und aufgrund offensichtlicher struktureller Mängel aufgewertet werden.

Der Einzelnachweis der gefährdeten Gebänderten Prachtlibelle ist vermutlich auf die westlich an das Plangebiet angrenzenden Röhrichte zurückzuführen, die geeignete nächtliche Ruheplätze für die Art darstellen.

Auch für den Spitzenfleck sind im Plangebiet mit Ausnahme des im Süden gelegenen Teichs keine gut geeigneten Habitate für die Eiablage und Larvalentwicklung vorhanden. Die Vorkommen auf der Fläche des Plangebietes resultieren vermutlich aus der Nähe zum westlich angrenzenden Niederungsbereich mit dichtem Röhrichtbestand.

Beide Arten sind nach der aktuellen Roten Liste der Libellen Deutschlands als nicht gefährdet eingestuft. Es ist davon auszugehen, dass sich der Gefährdungsstatus der beiden Arten bei Aktualisierung der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns ebenfalls deutlich verbessern würde. Die Rote Liste des Landes Mecklenburg-Vorpommern stammt aus dem Jahr 1992 und ist veraltet.

4.5.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Aufgrund fehlender Vorkommen von streng geschützten Wirbellosen des Anhangs IV der FFH-RL im Untersuchungsgebiet und des begrenzten Potenzials an geeigneten Habitatstrukturen ist eine Betroffenheit durch die geplanten Maßnahmen ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für die Wirbellosen des Anhangs IV der FFH-RL nicht ausgelöst.

4.6 Pflanzen des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie

4.6.1 Ergebnisse

Es wurden während der Begehungen 2018 keine Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen.

4.6.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Aufgrund fehlender Vorkommen von Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-RL im Untersuchungsgebiet ist eine Betroffenheit durch die geplanten Maßnahmen ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-RL nicht ausgelöst.

5 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden oder vermindert wird

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (VA) zur Umsetzung des § 15 BNatSchG

Die folgenden Maßnahmen dienen der Umsetzung der allgemeinen Anforderungen des § 15 BNatSchG. Die Maßnahmen beinhalten sowohl planerische Optimierungen zur Umsetzung des Vermeidungsgebotes durch Reduktion des Flächenverbrauchs als auch spezifische Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und stofflichen Belastungen empfindlicher Biotope.

Diese Maßnahmen kommen grundsätzlich den besonders und streng geschützten Arten des Gebietes zu Gute, sind jedoch nicht spezifisch artenschutzrechtlich begründet.

- VA1: Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch den Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik

Die Vermeidung bzw. Minimierung von Störungen der Brutplätze im Vorhabensbereich erfolgt durch einen Einsatz von Baugeräten nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (1970) sowie die aktuelle Fassung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

- VA2: Baumerhalt

Die aktuelle Planung sieht vor die bestehenden Bäume innerhalb der geplanten Grünflächen sowie die straßenbegleitenden Bäume entlang der Bürgermeister-Haupt- und der Schweriner Straße zu erhalten. Somit bleiben auch eine Vielzahl von Nistplatzmöglichkeiten für die im Gebiet vorkommenden Vogelarten erhalten.

- VA3: Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs

Die betreffende Fläche ist im B-Plan mit der Bezeichnung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Der dortige Baum- und Gehölzbestand soll erhalten bleiben. Des Weiteren soll eine Verdichtung des Bestandes um 20 % durch natürliche Sukzession und ggf. Pflanzung heimischer Sträucher (z.B.: Roter Hartriegel) erreicht werden. Vor Umsetzung der Maßnahme ist der Müll in diesem Bereich zu entfernen. Durch die Verdichtung des dortigen Baum- und Gehölzbestandes entstehen neue Nistplatzmöglichkeiten für Vögel. Außerdem wird die Insektendiversität erhöht. Des Weiteren entsteht ein Puffer zum an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden Feuchtbiotop „Kuhweide“.

Neben diesen zuvor dargestellten allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen, dient auch eine der geplanten Kompensationsmaßnahmen der Umsetzung der allgemeinen Anforderungen des § 15 BNatSchG. Hierbei handelt es sich um die folgende Maßnahme:

- A2: Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken (A2)

Die bestehende Windschutzpflanzung westlich des Wohnmobilparks soll aus Gründen der notwendigen Verkehrssicherheit am SO2 gefällt werden. Anstelle der Baumreihe soll eine naturnahe Feldheckenpflanzung erfolgen. Dies führt ebenfalls zur Abgrenzung der Flächen vom angrenzenden Feuchtbiotop „Kuhweide“. Es sollen einheimische Baum- und Straucharten (z.B. Schlehe) verwendet werden. Vor Umsetzung dieser Pflanzmaßnahme ist auch hier der Müll zu entfernen.

Durch die geplante Heckenpflanzung entstehen zum einen neue Habitatstrukturen und Nistplatzmöglichkeiten für Vögel sowie neue Leitstrukturen für Fledermäuse. Des Weiteren entsteht ein Puffer zum an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden Feuchtbiotop „Kuhweide“.

Spezifische artenschutzrechtliche Maßnahmen (VS)

Die folgenden Maßnahmen sind spezifisch artenschutzrechtlich begründet oder allgemein begründet jedoch von entscheidender Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

- VS1: Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung

Die Beseitigung von Gehölzen erfolgt innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitraumes, d. h. vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres.

- VS2: Erhalt des Drewes-Wäldchens

Der Erhalt des Drewes-Wäldchens dient v. a. dem Erhalt von Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse. Die vorhandenen Baumhöhlen und Baumspalten werden als Brutplätze bzw. Quartierstandorte aufgesucht. Ebenso finden Freibrüter geeignete Gehölzstrukturen als Bruthabitate. Zur Vermeidung der Zerschneidung von Flugrouten von Fledermäusen sollen vorhanden, durch Gehölze geschaffene Raumkanten im Bereich des Drewes-Wäldchens erhalten bleiben. Dies dient u. a. der Orientierung der Fledermäuse und der Nutzung als Jagdhabitat.

- VS3: Anpassung des Beleuchtungskonzeptes

Bei der Durchführung des Vorhabens und der Wegekonzeption ist darauf zu achten, nur den unmittelbaren Arbeits- und Zielbereich auszuleuchten. Es sind möglichst wenige, niedrige Lichtquellen mit gerichtetem Lichtkegel einzusetzen. Nach aktuellem Wissensstand sind Natriumdampf-Hochdrucklampen nicht mehr zu verwenden, sondern nach oben hin abgeschirmte warmweiß leuchtende LED-Lampen (BUND 2016). Die Lampengehäuse müssen allseits geschlossen sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Besonders sensibel ist der Bereich des Drewes-Wäldchens.

- VS4: Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung

Wird es notwendig zusätzliche Bäume zu fällen (welche im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt sind), sind diese rechtzeitig vorab gutachterlich auf das Vorkommen von Höhlen und/oder Spalten mit einer aktuellen Nutzung durch Fledermäuse durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen. Werden die von einer Fällung betroffenen Spalten bzw. Höhlenbäume von Fledermäusen genutzt, so ist ein entsprechender Ausgleich in Form von Fledermauskästen zu schaffen. Es sollten verschiedene Ausführungen und Größen von Kästen angeboten werden.

- VS5: Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter

Für die Kohlmeise besteht die Notwendigkeit, die im Zuge der Baufeldfreimachung verloren gehenden Niststätten zu ersetzen. Es werden pro Revier, das überplant wird, 2 Nistkästen als Ersatz festgelegt.

- Kohlmeise (5 Reviere): 10 Nistkästen (geeignetes Kastenmodell-Beispiel: Nisthöhle 1B der Firma Schwegler).

Insgesamt sind für die Kompensation 10 Nistkästen erforderlich.

- Weitere Maßnahme: Ökologische Baubegleitung

Eine ökologische Baubegleitung ist während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen notwendig, um besetzte Quartiere und Brutplätze auszuschließen. Des Weiteren muss kontrolliert werden, ob die angebrachten Fledermaus- und Vogelkästen von den betroffenen Arten angenommen wurden.

5.2 Risikomanagement/ Monitoring und Ökologische Baubegleitung

Da die vorgesehenen Maßnahmen grundsätzlich zielführend sind, jedoch insbesondere in Hinblick auf den Erfolg der Annahme von neuen Lebensräumen gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen, werden die Maßnahmen mit einem Risikomanagement begleitet. Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen zielführend umgesetzt werden und in Bezug auf die Aufwertung/ Schaffung von Lebensräumen ein möglicher Anpassungsbedarf der Maßnahmen zeitnah erkannt wird, so dass ggf. kurzfristig geeignete Nachbesserungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung (ÖBB) wird u. a. gewährleistet, dass die in Kapitel 5 genannten Maßnahmen zeitlich und inhaltlich gemäß den formulierten Anforderungen sowie fachgerecht ausgeführt, die naturschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Im Rahmen der Ausführung lassen sich die vorgesehenen Maßnahmen zudem je nach den aktuellen Gegebenheiten optimieren.

Die vorgeschlagene Maßnahmen VS4 und VS5 haben als Vermeidungsmaßnahme eine sehr hohe Eignung, da die Erfolgswahrscheinlichkeit sehr hoch ist und die Entwicklungsdauer kurz (RUNGE et al. 2010). Die betroffenen Arten nehmen regelmäßig künstliche Nisthilfen an.

Die Erfolgskontrollen für die Maßnahmen VS4 und VS5 beschränken sich auf die Kontrolle der Kästen in der Bauphase sowie im 1. 3. und 5. Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB).

6 Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig durch Einzelhandel, einen Wohnmobilpark, Wohnbebauung sowie Parkplatzmöglichkeiten zu nutzen. Die Fläche liegt innenstadtnah südlich der Altstadt an der Schweriner Straße in Wismar Süd.

Durch den Bau, den Betrieb und die Anlage der im B-Plan dargestellten Gebäude und Nutzungsflächen kann es zu Handlungen kommen, die bei Tieren und Pflanzen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auslösen können. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- 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 (Nr. 1),
- 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 (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Zur Überprüfung der Bestandssituation wurden daher im Jahr 2018 Erfassungen der artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen im geplanten Eingriffsbereich durchgeführt. Die Inhalte des vorliegenden Artenschutzbeitrages sind:

- artenschutzrechtliche Relevanzprüfung,
- Artspezifische Dokumentation der lokalen Populationen der relevanten Arten und ihrer Lebensräume,
- Ermittlung potenzieller Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG,
- Ermittlung und Konzeption von Maßnahmen, durch deren rechtzeitige Realisierung die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden („CEF-Maßnahmen“) und damit gemäß § 44 (5) BNatSchG das tatsächliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen wird,

Für die mit der Planung zusammenhängende artenschutzrechtliche Prüfung sind die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie relevant.

Folgende artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen oder Arten wurden auf ein Vorkommen überprüft und Erfassungen entsprechend der einschlägigen Methodenstandards durchgeführt:

- Fledermäuse,
- Europäische Vogelarten,
- Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie,
- Reptilien des Anhang IV der FFH-Richtlinie und
- Wirbellose des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Im Verlauf der Untersuchungen 2018 wurden im Untersuchungsgebiet 5 Fledermausarten sicher nachgewiesen. Für weitere 3 Arten besteht ein potentielles Vorkommen. Es wurden keine Quartiere im festgestellt. Die vorkommenden Fledermausarten nutzen das im Geltungsbereich liegende Drewes-Wäldchen sowie das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Feuchtbiotop „Kuhweide“ als allgemeines Jagdhabitat.

Durch den Erhalt des Drewes-Wäldchens, die Anpassung des Beleuchtungskonzeptes sowie die erneute Überprüfung von baubedingt zu fällenden Bäumen, welche aktuell erhalten bleiben sollen, auf eine Nutzung durch Fledermäuse (eventuell Anbringen von Fledermauskästen), können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Fledermäuse erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den faunistischen Erfassungen 2018 insgesamt 42 Vogelarten als Brutnachweis, Brutverdacht, Nahrungsgast oder Durchzügler nachgewiesen werden. Bei den aktuellen Erfassungen wurden insgesamt 14 Arten als Brutverdacht erfasst. Die übrigen 28 Arten wurden als Nahrungsgast oder Durchzügler kartiert.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete und ungefährdete Arten, die für Siedlungen charakteristisch sind. Hierzu gehören z.B. Amsel Hausrotschwanz und Kohlmeise.

Durch Vermeidungsmaßnahmen, welche die Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit, den Erhalt des Drewes-Wäldchens, die Vermeidung des Ausleuchtens von angrenzenden Gehölzbereichen sowie das Anbringen von Nistkästen für die Kohlmeise vorsehen, können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Brutvögel erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.

Die übrigen Artengruppen (Amphibien, Reptilien und Wirbellose) werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

7 Quellen

7.1 Rechtliche Grundlagen

39. BImSchV, Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) geändert worden ist.

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970.

BArtSchV (2005): Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BImSchG, Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge -in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), daszuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

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

VSch-RL, Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

7.2 Datengrundlagen und Literatur

BFN, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ & BLAK, BUND-LÄNDER-ARBEITSKREIS (2017): Bewertungsschemata für die Bewertung des Erhaltungsgrades von Arten und Lebensraumtypen als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring. Teil I: Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie (mit Ausnahme der marinen Säugetiere). Stand: Oktober 2017

BFN, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2006): Arten Anhang IV FFH-Richtlinie. Verbreitung und Verbreitungskarten. Stand 2006.

BFN, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019): Nationaler Bericht 2019 gemäß FFH-Richtlinie. URL: https://www.bfn.de/themen/natura-2000/berichte-monitoring/nationaler-ffh-bericht.html. Zuletzt aufgerufen am 12.02.2021

BUND, BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND (2016): Insektenfreundliche Außenbeleuchtung. URL: http://region-hannover.bund.net/themen_und_projekte/artenschutz/insekten/insektenfreundliche_aussenbeleuchtung/. Abgerufen am 12.12.2018.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V., NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Franckh-Kosmos Verlags GmbH, Stuttgart.

FINCK, P., HEINZE, S., RATHS, U., RIECKEN, U. & A. SSYMANK (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Dritte fortgeschriebene Fassung 2017. Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 156. BfN. 637 S.

GARNIEL, A.; U. MIERWALD & U. OJOWSKI (2010): Arbeitshilfe Vögel im Strassenverkehr. Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.286/2007/LRB "Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna". Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Abteilung Straßenbau. Ausgabe 2010.

IUCN, INTERNATIONAL UNION FOR CONSERVATION OF NATURE (2021): The IUCN Red List of Threatened Species. Version 2019-1. https://www.iucnredlist.org/ zuletzt aufgerufen am 12.02.2021.

LFA MECKLENBURG-VORPOMMERN, LANDESFACHAUSSCHUSS FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ UND -FORSCHUNG (2019): Fledermausarten in MV. URL: https://www.lfa-fledermausschutz-mv.de/Zwergfledermaus.51.0.html. Abgerufen am 20.09.2019.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (1991): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Biotop- und Nutzungstypenkartierung (CIR, 1991) URL: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php. Abgerufen am 02.01.2019.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung. Büro Froelich & Sporbeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Stand 20.09.2010.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2. Stand 2013.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2016): Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten Fassung vom 08.November 2016.URL: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_tabelle_voegel.pdf. Aufgerufen am 23.09.2019

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2019): Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie. Artensteckbriefe. URL: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm. Abgerufen am 20.09.2019.

NABU, NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (2021): Rote Liste der Brutvögel Sechste gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im Juni 2021; URL: https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/roteliste-2021.html. Zuletzt aufgerufen am: 05.07.2021

RLZ, ROTE-LISTE-ZENTRUM (2021): Artensuchmaschine der bundesweiten Roten Listen der Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. URL: https://www.rote-liste-zentrum.de/. Zuletzt aufgerufen am: 12.02.2021

RUNGE, H., SIMON, M. & WIDDIG, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: LOUIS, H. W., REICH, M., BERNOTAT, D., MAYER, F., DOHM, P., KÖSTERMEYER, H., SMIT-VIERGUTZ, J., SZEDER, K.). - Hannover, Marburg.

SELUX, vom 07.12.2020: Lärmgutachten zum ehem. edis-Gelände Wismar.

SMWA, SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND VERKEHR (HRSG) (2012): Planung und Gestaltung von Querungshilfen für Fledermäuse. – Ein Leitfaden für Straßenbauvorhaben im Freistaat Sachsen, Dresden. 114 Seiten.

SÜDBECK, P., Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, & T. Ryslavy (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.

VOIGTLÄNDER, U. & H. Henker (2005): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns. Hrsg. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern. 5. Fassung. Stand November 2005.

VÖKLER, F. B. Heinze, D. Sellin, H. Zimmermann (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 3. Fassung. Hrsg. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern. Stand Juli 2014.

WERNER & BALCI (2018): Schalltechnisches Prognosegutachten für einen Einkaufspark mit südlich anschließender Wohnbebauung. VMPA anerkannte Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109. Esslingen, 26.11.2018.

ZAHN, A. & M. HAMMER (2016): Zur Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - ANLiegen Natur 39(1). S. 27-35. Laufen. URL: www.anl.bayern.de/publikationen. Aufruf am 13.12.2018.

Anhang 1

Formblätter zur Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Fledermäuse:

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Europäische Vogelarten:

- Ungefährdete Freibrüter
- Ungefährdete Höhlen- und Nischenbrüter

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Schutzstatus

☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Angaben zur Autökologie

Der Abendsegler ist eine ziehende Art. Die Wochenstubenkolonien befinden sich im nördlichen und nordöstlichen Mitteleuropa. Die Winter- und Paarungsgebiete befinden sich in Süd- und dem südlichen Mitteleuropa. In Deutschland liegen die Reproduktionsgebiete im Nordosten.

Der Große Abendsegler lebt bevorzugt in Wäldern der tieferen Lagen bis 550 m ü. NN. Besiedelt werden vorzugsweise Auwälder, Buchenwälder und Eichenwälder, alter Baumbestand in Siedlungen. Als Jagdlebensraum werden alle Landschaften genutzt, häufiger jedoch Gewässer und Auwälder, weniger häufig Nadelwaldbestände. Sommerquartiere befinden sich überwiegend in Spechthöhlen, seltener auch andere Baumhöhlen in Laubbäumen. Nadelbäume werden nur selten besiedelt. Die Winterquartiere befinden sich zumeist in dickwandigen Baumhöhlen, in Gebäuden und in Felsspalten.

Die Jagdgebiete befinden sich in bis zu 26 km Entfernung zu den Quartieren. Die Art besitzt keine festen Jagdgebiete. Quartierwechsel erfolgen in Entfernungen bis zu 12 km. Die Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen beträgt oft > 1.000 km.

Abendseglerweibchen sind hochgradig ortstreu in Bezug auf ihr Aufzuchtgebiet. Alt- und Jungtiere kehren im Frühjahr an ihre Geburtsorte zurück. Die Männchen sind weniger ortstreu und streifen umher.

Quellen: Dietz et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern

Der Große Abendsegler ist in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet. Es fehlen allerdings häufig sichere Quartiernachweise der Art. Der Verbreitungsschwerpunkt des Großen Abendseglers liegt in feuchten Waldgebieten mit vielen Gewässern und einem hohen Anteil an alten Laubbäumen. Winterquartiere der Art finden sich in Mecklenburg-Vorpommern vor allem in küstennahen, altholzreichen Wäldern. Allerdings werden auch exponierte Gebäude zur Überwinterung genutzt.

Quellen: LUNG M-V (2019), LFA Mecklenburg-Vorpommern (2019)

Gefährdungsursachen

Da es sich bei dem Abendsegler um eine baumbewohnende Fledermausart handelt, ist die Hauptgefährdungsursache der Verlust von Quartierbäumen aufgrund forstwirtschaftlicher Maßnahmen, Fällungen und Baumpflegemaßnahmen. Des Weiteren kann es zur Gefährdung der Art durch Windkraftanlagen kommen. Dies spielt besonders während der saisonalen Wanderungen eine wichtige Rolle.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Nachweise des Großen Abendseglers gelangen mehrfach auf der Fläche. An den drei Standorten der Waldbox wurden 22, 34 und 108 Rufe sicher der Art zugeordnet. Die Detektorbegehungen erbrachten insgesamt 6 Nachweise (IUS 2018).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Sommerquartiere der Art visuell oder akustisch nachgewiesen werden. Aufgrund der Struktur des Gebietes und der Häufigkeit der akustischen Nachweise ist die Nutzung von Baumhöhlen jedoch nicht auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet Bestandteil eines Jagdgebietes des Großen Abendseglers ist.

Abgrenzung der lokalen Population:

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist beim Abendsegler als weit verbreitete, ziehende Art nicht möglich. Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- *Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum" der lokalen Population).*
- *Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.*

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Bewertung deren Erhaltungszustandes:

Nach den Kriterien des BfN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil er u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug nimmt.

- *Zustand der Population: Die Wochenstubenkolonie bzw. die Paarungsquartiere sind nicht bekannt; dementsprechend liegen keine Informationen zu ihrer Größe als maßgeblichem Parameter für die Bewertung vor.*
- *Habitatqualität (nur bezogen auf das Jagdhabitat im Untersuchungsgebiet; eine Einstufung der Habitatqualität im Umkreis der Wochenstube ist nicht möglich, da sich diese außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet): „gut“*
  - *Die abwechslungsreiche Struktur des Untersuchungsgebietes setzt sich nordwestlich mit der Kuhweide und Röhrichtzonen fort.*
  - *Im 2 km Radius um das Untersuchungsgebiet bieten Gewässer, Waldabschnitte und Wiesen der Art günstige Jagdbedingungen.*
  - *Im Untersuchungsgebiet besteht nur ein geringes Baumhöhlenangebot für den Großen Abendsegler, v. a. im Drewes-Wäldchen.*
- *Beeinträchtigungen: Eine Bewertung ist mangels Kenntnis der Wochenstuben- und Paarungsquartiere nicht möglich. Im Untersuchungsgebiet sind keine Beeinträchtigungen bekannt.*

Erhaltungszustand: C

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4).*
- *Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung der Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere des Großen Abendseglers im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Gehölze (VS1) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten des Großen Abendseglers. Der Abendsegler fliegt zudem bevorzugt in Höhen, die eine Kollision mit PKW unwahrscheinlich machen. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine Störung der Aktivitäten des Abendseglers durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden, keine Quartiere im Gebiet nachgewiesen wurden und das Jagdgebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Eine Zerschneidung oder Störung von Flugrouten des Großen Abendseglers durch Bau und Betrieb (Lärm- und Lichteinfluss) ist nicht gegeben. Es gibt häufig keine definierten Jagdgebiete, die Tiere scheinen umherzuschweifen (Dietz et al. 2007).

Eine betriebsbedingte Störung durch Lichteinfluss ist beim Großen Abendsegler nicht zu erwarten. Er nutzt u. a. Insektenansammlungen unter Straßenlaternen zur nächtlichen Jagd. Eine Ausleuchtung von Quartieren im Gebiet ist nicht gegeben. Die umliegenden Gehölzstrukturen werden durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3) vor permanenter Beleuchtung geschützt.
Da keine Sommerquartiere des Großen Abendseglers nachgewiesen wurden, ist eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage nicht gegeben.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden zwar mehre Bäume mit Höhlen bzw. Spalten erfasst, es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch den Großen Abendsegler und anderer Fledermausarten. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch eine zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/ Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich

Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Schutzstatus

☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Angaben zur Autökologie:

Die Art lebt bevorzugt in Auwälder, an Niederungen und Gewässer. Sommerquartiere der Mückenfledermaus finden sich hauptsächlich an Gebäuden (Spalten), in Baumhöhlen oder Kästen. Zum Überwintern nutzt die Art ebenfalls Gebäude Baumquartiere. Jagdhabitate befinden sich hauptsächlich an Gewässern entlang der Gehölzkante, über Kleingewässern, kleinräumig auch an Einzelbüschen oder Bäumen. Die Mückenfledermaus tritt oft syntopisch mit der Zwergfledermaus auf.

Jagdgebiete liegen typischerweise im Radius von 2 km um die nächsten Quartiere. Insgesamt ist die Gesamtausdehnung der Jagdgebiete größer, die Größe der beflogenen Jagdhabitate jedoch kleiner als bei der Zwergfledermaus. Zur Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen gibt es aktuell keine gesicherten Angaben. Die größte bisher nachgewiesene Distanz beträgt 775 km.

Paarungsquartiere werden über Jahre aufgesucht.

Quellen: Dietz et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die Mückenfledermaus ist in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet. Jedoch gibt es große Unterschiede in der Bestandstdichte. Der Verbreitungsschwerpunkt der Mückenfledermaus liegt in feuchten Waldgebieten mit vielen Gewässern und einem hohen Anteil an alten Laubbäumen.

Quellen: LUNG M-V (2019), LFA Mecklenburg-Vorpommern (2019)

Gefährdungsursachen:

Da sich die Quartiere der Mückenfledermaus in Bäumen in feuchten Wäldern und in Gebäuden befinden, können diese vor allem durch forstwirtschaftliche Maßnahmen und Sanierungsarbeiten beeinträchtigt werden.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Die Mückenfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 14, 15 und 397 Rufen identifiziert. Bei den Detektorbegehungen wurden insgesamt 29 Rufe erfasst. Flugrouten führten entlang des Weges im Drewes-Wäldchen und außerhalb des Gebietes entlang der Schweriner Straße sowie entlang der Kleingartensiedlung. Diese Art weist nach den Zwergfledermäusen die zweithäufigste Rufanzahl auf.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Mückenfledermaus Baumhöhlen in dem Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Population:

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Mückenfledermaus als weit verbreiteter Art nicht möglich. Pragmatisch wird das Untersuchungsgebiet mit dem Bereich der lokalen Population gleichgesetzt.

Bewertung des Erhaltungszustandes:

Nach den Kriterien des BfN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population derzeit nicht klassifizierbar, da es an Grundlagenforschung zu der Art fehlt.

- *Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Es ist derzeit keine Aussage über die Einstufung der Mückenfledermaus möglich.*
- *Habitatqualität: Die Habitatansprüche sind in Deutschland noch nicht ausreichend erforscht. Mangels Kenntnisstandes kann die Habitatqualität nicht bewertet werden.*
  Es sind einige Bäume mit Höhlen und Spalten vorhanden, die als Tagesquartiere genutzt werden könnten.
  Als Jagdhabitat ist das Untersuchungsgebiet nur untergeordnet geeignet, da nach bisherigen Kenntnissen die Art bevorzugt am Wasser entlang der Vegetationsstrukturen jagt. Allerdings wurde die

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Mückenfledermaus entlang des Weges im Drewes-Wäldchen nachgewiesen, parallel der Jagdroute der Zwergfledermaus.

- *Beeinträchtigungen: Gefährdungsfaktoren sind noch nicht genügend erforscht und werden nicht bewertet. In dem Untersuchungsgebiet sind derzeit keine Beeinträchtigungen bekannt.*

Erhaltungszustand: Derzeit keine Einschätzung möglich

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten in baubedingten zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse (VS4)*
- *Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Quartiere der Mückenfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlichen Fällzeiten (VS1) sowie die Überprüfung von zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgelegt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Mückenfledermaus. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnte.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine Störung der Aktivitäten der Mückenfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden. Die Fledermäuse sind nachtaktiv. Die Mückenfledermäuse sind lärm- und lichttolerant (SMWA 2012). Eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage ist daher nicht gegeben.

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3) wird eine dauerhafte Ausleuchtung von potenziellen Quartieren und Flugrouten vermieden. Die Mückenfledermaus kann die zusätzlichen Lichtkegel der Anlagen für sich als Jagdnische nutzen.

Eine Zerschneidung von Flugrouten der Mückenfledermaus durch Bau und Betrieb ist bei Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2) nicht gegeben. Flugrouten der Mückenfledermaus führen entlang des Weges im Drewes-Wäldchen, eine weitere liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes im Norden.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Zwar befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes Bäume mit Höhlen und/ oder Spalten, welche ein mögliches Tagesquartier für die Mückenfledermaus darstellen. Es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch die Art und andere Fledermäuse. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch eine baubedingte zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/ Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich

Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Schutzstatus

☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Angaben zur Autökologie:

Die Rauhautfledermaus ist eine wandernde Art. Sie lebt bevorzugt in naturnahen reich strukturierten Waldhabitaten, oft in der Nähe von Gewässern. Die Jagdgebiete der Art finden sich typischerweise in Wäldern und an deren Rändern, häufig auch über Gewässern, zur Zugzeit auch in Siedlungen. Als Sommerquartiere nutzt die Rauhautfledermaus hauptsächlich Rindenspalten, Baumhöhlen oder Kästen. Winterquartiere der Art werden häufig in Baumhöhlen und Holzstapeln, aber auch in Spalten an Gebäuden und Felswänden festgestellt.

Die Jagdgebiete sind bis zu 6,5 km vom Quartier entfernt. Sie können über 20 km² groß sein, sind aber meist in 4-11 kleinere Teiljagdgebiete unterteilt.

Die Rauhautfledermaus ist ein Saisonaler Weitstrecken-Wanderer. Die Überwinterungsgebiete liegen ca. 1000 km entfernt.

Quellen: Dietz et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die Rauhautfledermaus ist in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet. Jedoch gibt es große Unterschiede in der Bestandstdichte. Der Verbreitungsschwerpunkt der Rauhautfledermaus liegt in feuchten Waldgebieten mit vielen Gewässern und einem hohen Anteil an alten Laubbäumen.

Quellen: LUNG M-V (2019), LFA Mecklenburg-Vorpommern (2019)

Gefährdungsursachen:

Da sich die Quartiere der Rauhautfledermaus in Bäumen in feuchten Wäldern befinden, können diese vor allem durch forstwirtschaftliche Maßnahmen beeinträchtigt werden. Des Weiteren kann die Anwendung von Pestiziden innerhalb von Jagdgebieten wichtige Nahrungsgrundlagen verringern. Außerdem können Windkraftanlagen wichtige Flugrouten insbesondere in den Durchzugsgebieten der Art zerschneiden.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Die Rauhautfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 52, 4 und 36 Rufen identifiziert. Bei den Detektorbegehungen wurden 3 Rufsequenzen der Art zugeordnet. Eine Flugroute liegt nördlich des B-Plangebietes im Bereich der durchgrünten Siedlung. Im Plangebiet selbst konnte keine spezielle Route abzuleiten werden.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Rauhautfledermaus Bäume mit Höhlen und Spalten im Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Population:

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Rauhautfledermaus als weit verbreitete wandernde Art nicht möglich.

Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- *Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum" der lokalen Population).*
- *Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.*

Bewertung des Erhaltungszustandes:

Nach den Kriterien des BfN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug genommen wird.

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

- *Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Die geringe Zahl an Rufnachweisen lässt auf eine kleine Kolonie schließen. Der Zustand der Population wird mit „mittel-schlecht" bewertet.*
- *Habitatqualität: „mittel bis schlecht"*
  - *Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände mit geeigneter Struktur im 5 km-Radius um die Quartiere: Um das Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil weniger als 20 % („mittel-schlecht").*
  - *Tümpel, Weiher und Flussläufe im Untersuchungsraum sind vorhanden. („hervorragend").*
  - *Anteil strukturreicher, extensiv genutzter Kulturlandschaft im 5 km-Radius um das Quartier: Die Flächenanteile extensiv genutzten Grünlandes bzw. von extensiv genutzter Kulturlandschaft liegen über 2 % und unter 10 % („gut").*
  - *Angebot an als Quartier geeigneten Bäumen im Untersuchungsraum: weniger als 10 Bäume pro Hektar ("mittel bis schlecht")*
- *Beeinträchtigungen: Forstwirtschaftliche Maßnahmen: Die Waldflächen liegen im städtischen Bereich. Wir gehen davon aus, dass forstwirtschaftliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung erfolgen („mittel").*

  Zersiedelung/Zerschneidung im 5 km-Radius um die Wochenstubenquartiere: Der Anteil liegt im Untersuchungsgebiet deutlich unter 30 km² („stark").

  Ein Wochenstubenquartier ist nicht bekannt. Aussagen zu Beeinträchtigungen können nicht getroffen werden.

Erhaltungszustand: C

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)*
- *Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Rauhautfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Bäume (VS1) sowie die Überprüfung von zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Rauhautfledermaus.

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine Störung der Aktivitäten der Rauhautfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden, keine Quartiere im Gebiet nachgewiesen wurden und das Jagdgebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3) wird eine Ausleuchtung von potenziellen Einzelquartiere und Teilflächen des Jagdhabitats vermieden. Ausgeprägte Flugrouten sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Der Verbotstatbestand wird nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Zwar befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes Bäume mit Höhlen und/ oder Spalten, welche ein mögliches Tagesquartier für die Rauhautfledermaus darstellen. Es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch die Art und andere Fledermäuse. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch eine baubedingte zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
Wahrung des Erhaltungszustandes Die Gewährung einer Ausnahme führt zu: ☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen ☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen ☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich
Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Schutzstatus	
☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Angaben zur Autökologie:

Die Wasserfledermaus ist eine in Mitteleuropa verbreitete, anpassungsfähige Art.

Typische Jagdreviere der Wasserfledermaus liegen über Gewässern oder in Gewässernähe. Einzelne Tiere nutzen aber auch in Wäldern oder Parks. Die Sommerquartiere der Art befinden sich in Baumhöhlen und Fledermauskästen in Auwäldern, gewässerbegleitenden Gehölzstreifen oder entfernt liegenden Waldgebieten und Siedlungen. Winterreviere der Wasserfledermaus sind v. a. in Baumhöhlen, Felsspalten, Höhlen, Stollen, Bunkeranlagen und Kellern lokalisiert.

Die Jagdgebiete sind im Mittel 2,3 km (Weibchen) bzw. 3,7 km (Männchen) vom Quartier entfernt. Einzeltiere legen aber auch Entfernungen von bis zu 15 km zum Jagdrevier zurück. Die Größe der Jagdgebiete reicht von 0,1 ha bis 7,5 ha. Meist bestehe sie aus 2-8 Teiljagdgebieten.

Außerdem kann der Wochenstubenverband durch 2-3 tägigen Quartierwechsel bis zu 40 Baumhöhlen aufsuchen, die bis zu 2,6 km voneinander entfernt sind. Sommer- und Winterquartiere liegen meist weniger als 150 km voneinander entfernt.

Quellen: Dietz et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die Art ist in Mecklenburg-Vorpommern flächig und relativ gleichmäßig verbreitet. Der Verbreitungsschwerpunkt der Art liegt in der Mecklenburger Seenplatte und in weiteren gewässereichen Gebieten.

Quellen: LUNG M-V (2019), LFA Mecklenburg-Vorpommern (2019)

Gefährdungsursachen:

Da sich die Quartiere der Wasserfledermaus in Bäumen in Gewässernähe befinden, können diese vor allem durch forstwirtschaftliche Maßnahmen beeinträchtigt werden. Des Weiteren kommt es zur Zerschneidung von Flugrouten durch breit ausgebaute, stark befahrene Straßen.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Die Wasserfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 1, 3 und 13 Rufen identifiziert. Sichere Nachweise erfolgten mit 8 Rufaufnahmen der Waldbox am Standort 3 und mit einem Rufnachweis während der Detektorbegehung. Flugrouten sind aufgrund der geringen Anzahl an Nachweisen nicht abzuleiten.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Wasserfledermaus Bäume mit Höhlen oder Spalten im Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Population:

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Wasserfledermaus als weit verbreitete wandernde Art nicht möglich. Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- *Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum" der lokalen Population).*
- *Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.*

Bewertung des Erhaltungszustandes:

Nach den Kriterien des BfN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil u. a. auf die nicht bekannten Winterquartiere Bezug genommen wird.

- *Zustand der Population: Die mittlere Anzahl überwinternder Tiere ist nicht bekannt. Dieses Kriterium kann nicht bewertet werden.*

Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

- *Habitatqualität: „mittel bis schlecht": Der Anteil an insektenreichen Stillgewässern mit mehr als 1 ha im Verbreitungs-gebiet beträgt 2-10 % ("gut").*

  Der Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände im Verbreitungsgebiet beträgt weniger als 20 % („mittel-schlecht").

  Die Habitatqualität der Winterquartiere ist nicht bekannt und kann nicht bewertet werden.
- *Beeinträchtigungen: Beeinträchtigung der Jagdgewässer und damit Verminderung des Nahrungs-angebotes im Verbreitungsgebiet ist nicht bekannt. (keine Bewertung)*

  Zu Störungen des Winterquartiers können keine Aussagen getroffen werden. (keine Bewertung)

Erhaltungszustand: C

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)*
- *Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Wasserfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Bäume (VS1) sowie die Überprüfung von baubedingt zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Wasserfledermaus. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Eine Störung der Aktivitäten der Wasserfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden und das Jagdgebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Eine Störung von Flugrouten der Wasserfledermaus durch Bau und Betrieb (Lärm- und Lichteinfluss) ist nicht gegeben. Aufgrund der geringen Aktivität der Wasserfledermaus im Untersuchungsgebiet sind keine Flugrouten ableitbar. Die Wasserfledermaus jagt in 5-40 cm Höhe über dem Wasser und nutzt einen Radius von ca. 3-6 (10) km um das Quartier (Dietz et al. 2007). Geeignete Jagdhabitate sind auf der Untersuchungsfläche nicht vorhanden.

Da keine Sommerquartiere der Wasserfledermaus nachgewiesen wurden, ist eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage nicht gegeben.

Der Verbotstatbestand wird nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Obwohl keine Sommerquartiere der Wasserfledermaus nachgewiesen wurden, ist aufgrund der Nachweise von Baumhöhlen und/ oder -spalten eine Erfüllung des Verbotstatbestandes nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die durch eine zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/ Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich

Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Schutzstatus

☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Angaben zur Autökologie:

Die Zwergfledermaus ist in Mitteleuropa die häufigste Fledermausart. Dies ist bedingt durch ihre vergleichsweise geringen Ansprüche an Quartiere und Jagdhabitate. Sie gilt als typischer Kulturfolger (LFA Mecklenburg-Vorpommern 2019).

Die Art bevorzugt strukturreiche, offene und halboffene Lebensräume, häufig auch dörfliche und städtische Siedlungen. Sie ist äußerst anpassungsfähig. Sommerquartiere der Zwergfledermaus finden sich hauptsächlich an Gebäuden (Spalten), in Baumhöhlen oder Kästen (in Brandenburg auch Wochenstuben). Die Winterquartiere befinden sich meist in und an Gebäuden.

Die Jagdhabitate der Art sind hauptsächlich im strukturreichen Offenland mit hoher Dichte an Gehölzbiotopen. Es werden aber auch Siedlungen (an Straßenlaternen), über Gewässern und an Waldrändern genutzt. In Wäldern finden sich Jagdhabitate typischerweise entlang von Leitlinien (Wege, Schneisen etc.).

Die Jagdgebiete der Zwergfledermaus liegen im Radius von 2 km um Quartiere. Die individuelle Aktionsraumgröße ist aber abhängig vom Nahrungsangebot (bis > 50 ha). Die Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen beträgt meist < 50 km. Die größte nachgewiesene Distanz liegt jedoch bei 770 km.

Die Wochenstubenquartiere werden durchschnittlich alle 12 Tage gewechselt. Die Zwergfledermaus ist aber eine recht ortstreue Art. Ihre Saisonüberflüge zwischen Winter- und Sommerquartier sind nicht länger als 20 km.

Quellen: Dietz et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die Zwergfledermaus Art ist in Mecklenburg-Vorpommern flächig und relativ gleichmäßig verbreitet. Der Verbreitungsschwerpunkt der Art liegt in Städten und Dörfern mit einer wald-, feuchtgebiets- und gewässerreichen Umgebung und geeigneten Gebäudequartieren.

Quellen: LUNG M-V (2019), LFA Mecklenburg-Vorpommern (2019)

Gefährdungsursachen:

Die Zwergfledermaus und ihre Quartiere wird insbesondere durch Gebäudesanierungen sowie die unsachgemäße Verwendung von Holzschutzmittel negativ beeinträchtigt. Des Weiteren sind Zwergfledermäuse ein Kollisionsopfer im Straßenverkehr und durch Windkraftanlagen.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Die Zwergfledermaus ist die häufigste Art im Untersuchungsgebiet. An den drei Standorten der Waldbox wurden 91, 26 und 478 Rufsequenzen zugeordnet. Die Detektorbegehungen erbrachten insgesamt 99 Nachweise (IUS 2018). Die Dominanz der Zwergfledermaus im Gebiet wurde dadurch bestätigt.

Abgrenzung der lokalen Population:

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Zwergfledermaus als weit verbreitete Art nicht möglich. Pragmatisch wird das Untersuchungsgebiet mit dem Bereich der lokalen Population gleichgesetzt.

Bewertung des Erhaltungszustandes:

Nach den Kriterien des BfN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug genommen wird.

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

- *Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Die Nachweishäufigkeit lässt auf einen Umfang mit weniger als 50 adulten Weibchen in der Kolonie schließen. ("mittel-schlecht")*
- *Habitatqualität: „mittel-schlecht": Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände mit hohem Anteil an Grenzlinien im 3 km-Radius um die Quartiere: Um das Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil weniger als 20 % („mittel-schlecht").*

  Stillgewässer und Bach- bzw. Grabenläufe im 1 km-Radius sind vorhanden („hervorragend").

  Anteil strukturreicher, extensiv genutzter Kulturlandschaft im 3 km-Radius um das Quartier: Die Flächenanteile extensiv genutzten Grünlandes bzw. von extensiv genutzter Kulturlandschaft liegen unter 10 % („mittel-schlecht").
- *Beeinträchtigungen: Forstwirtschaftliche Maßnahmen: Die Waldflächen liegen im städtischen Bereich. Wir gehen davon aus, dass forstwirtschaftliche Maßnahmen zur Verkehrs-sicherung erfolgen („mittel").*

  Anteil Siedlungs-/ Verkehrsfläche im 3 km-Radius um die Wochenstubenquartiere: Der Anteil liegt im Untersuchungsgebiet über 20 % („stark").

Erhaltungszustand: C

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)*
- *Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Zwergfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der Fällzeiten von Gehölzen (VS1) sowie die Überprüfung von zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten des Marktes statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Zwerg-fledermaus.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine Störung der Aktivitäten der Zwergfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden. Die Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse liegt zwischen der späten Dämmerung bis zum Morgengrauen (LUNG M-V 2019). Die Zwergfledermäuse sind lärm- und lichttolerant (SMWA 2012). Eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage ist daher nicht gegeben.

Die Flugrouten der Art werden kaum gestört. Die Zwergfledermaus jagt großräumig und ist aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit nicht auf bestimmte Lebensräume beschränkt. Die Hauptflugrouten sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen VS2 (Erhalt des Drewes-Wäldchens) und VS3 (Anpassung des Beleuchtungskonzeptes) nicht durch den Verbotstatbestand der Störung betroffen.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Im Untersuchungsgebiet wurden das Verwaltungsgebäude und geeignete Bäume auf Quartiere der Zwergfledermaus untersucht. Es gab keine Anzeichen auf Wochenstuben und Winterquartiere. Aufgrund der Rufnachweise ist eine Wochenstube in der Altstadt, ca. 200 m vom Untersuchungsgebiet entfernt, anzunehmen. Eine Auswirkung auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nur durch den Verlust essentieller Jagdhabitate auftreten. Das Untersuchungsgebiet wird nicht als essentielles Jagdhabitat gewertet, da in den Niederungen und Kleingartenanlagen ein größeres Nahrungsangebot an Insekten (Zweiflügler, Mücken, Fliegen) vorhanden ist.

Tagesquartiere in Spalten an Bäumen werden nur vereinzelt genutzt (Dietz et al. 2007), sind jedoch aus Vorsorgegründen im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die durch eine zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/ Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
Wahrung des Erhaltungszustandes Die Gewährung einer Ausnahme führt zu: ☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen ☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen ☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich
Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Ungefährdete Freibrüter

Schutzstatus

☐ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden Brutnachweise bzw. Verdacht auf Bruten von insgesamt 10 Arten der ungefährdeten und weit verbreiteten Freibrüter festgestellt. Es handelt sich um die folgenden Arten: Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Sing-drossel, Zaunkönig und Zilpzalp.

Angaben zur Autökologie:

Die festgestellten Arten stellen geringe Ansprüche an ihren Lebensraum. Sie werden gewöhnlich in Wäldern, Gehölzen und Hecken, aber auch in Parks und Siedlungen angetroffen.

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die genannten Arten sind in ganz Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet.

Gefährdungsursachen:

Die ungefährdeten Freibrüter werden innerhalb von Siedlungen durch den Verlust von Gehölzen und die zunehmende Flächenversiegelung beeinträchtigt. Aufgrund ihrer starken Anpassungsfähigkeit, können sie jedoch problemlos auf andere Habitate ausweichen.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden die folgenden Arten der ungefährdeten Freibrüter festgestellt:

- *Amsel (7 Reviere),*
- *Buchfink (5 Reviere),*
- *Mönchsgrasmücke (2 Reviere),*
- *Nachtigall (2 Reviere),*
- *Ringeltaube (mind. 4 Niststätten),*
- *Rotkehlchen (2 Reviere),*
- *Schwanzmeise (1 Reviere),*
- *Singdrossel (3 Reviere),*
- *Zaunkönig (2 Reviere),*
- *Zilpzalp (5 Reviere).*

Abgrenzung der lokalen Population:

Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet bilden aufgrund der weiten Verbreitung eine lokale Individuen-gemeinschaft. Die lokale Population setzt sich auch außerhalb des Untersuchungsgebietes fort.

Bewertung des Erhaltungszustandes:

- *Zustand der Population: Aufgrund der weiten Verbreitung im Untersuchungsgebiet, der unspezifischen Habitatansprüche sowie des bundesweit- und landesweit günstigen Erhaltungszustandes wird davon ausgegangen, dass der Zustand der lokalen Population mit „gut" bewertet werden kann.*
- *Habitatqualität: insgesamt „gut". Die Lebensräume der hier behandelten funktionalen Gruppe sind in der Umgebung und im erweiterten Untersuchungsgebiet weit verbreitet.*
- *Beeinträchtigungen: derzeit sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.*

Erhaltungszustand: B

Ungefährdete Freibrüter

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten für die Baufeldfreimachung (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Anpassung des Beleuchtungskonzeptes (Maßnahme VS3).*
- *Ökologische Baubegleitung (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenbegrenzung für die Baufeldfreimachung (VS1) wird das Tötungsverbot für alle im Gebiet nachgewiesenen Arten eingehalten. Eine betriebsbedingte Erhöhung des Tötungsrisikos über das normale Lebensrisiko hinaus ist bei dem Vorhaben auszuschließen.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine baubedingte Störung (Schallimmissionen, Bewegungsunruhe, Lichtimmission) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für die Vogelarten im Bereich des Drewes-Wäldchens und angrenzend zum Untersuchungsgebiet anzunehmen. Folgende Vogelarten sind mit ihren Revieren potenziell betroffen:

- *Amsel (7 Reviere),*
- *Buchfink (5 Reviere),*
- *Mönchsgrasmücke (2 Reviere),*
- *Nachtigall (2 Reviere),*
- *Ringeltaube (mehrere Brutstätten),*
- *Rotkehlchen (2 Reviere),*
- *Schwanzmeise (1 Revier),*
- *Singdrossel (3 Reviere),*
- *Zaunkönig (2 Reviere),*
- *Zilpzalp (5 Reviere).*

Eine betriebsbedingte Störung entsteht durch die Außenbeleuchtung, den Fahrzeugverkehr und Bewegungsunruhe. Da das Vorhaben inmitten der Stadt umgesetzt wird, sind die betroffenen Vogelarten an Siedlungsstrukturen gewöhnt und tolerieren den alltäglichen Umgebungslärm. Betriebsbedingte Störungen durch die Außenbeleuchtung können durch geeignete Beleuchtungskonzepte (VS3) minimiert werden.

Ungefährdete Freibrüter

Eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann für alle betroffenen Arten ausgeschlossen werden, da sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten nicht verschlechtert. Vorhabensbedingte Störungen betreffen nur geringe Anteile der lokalen Population.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Von einem anlagebedingten Verlust von Niststätten/Revieren im Untersuchungsgebiet sind folgende Arten betroffen:

- *Amsel (4 Reviere),*
- *Buchfink (2 Reviere),*
- *Mönchsgrasmücke (2 Reviere),*
- *Nachtigall (2 Reviere),*
- *Ringeltaube (mind. 4 Niststätten),*
- *Rotkehlchen (1 Revier),*
- *Schwanzmeise (1 Revier),*
- *Singdrossel (1 Revier),*
- *Zilpzalp (3 Reviere).*

Alle betroffenen Freibrüter sind nicht nistplatztreu, d. h. sie nutzen dieselbe Fortpflanzungsstätte im Folgejahr nicht mehr (LUNG M-V 2016). Bei Baufeldfreimachung im Winter (VS1) wird der Verbots-tatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erfüllt. Die Vogelarten können aufgrund ihrer geringen Spezialisierung in der Umgebung des Untersuchungsgebietes neue Reviere besetzen. Sinnvoll ist eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn, um das Risiko der Zerstörung neuer Reviere zu vermeiden.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen kann der Standort (Begleitgrün) wieder besiedelt werden.

Unter Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Ungefährdete Freibrüter

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich

Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Höhlen- und Nischenbrüter

Schutzstatus

☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden Brutnachweise bzw. Verdacht auf Bruten von insgesamt 4 Arten der ungefährdeten und weit verbreiteten Höhlen- und Nischenbrüter festgestellt. Es handelt sich um die folgenden Arten: Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Sumpfmeise.

Angaben zur Autökologie:

Die nachgewiesenen Arten Blaumeise und Kohlmeise sind in Wäldern und Gehölzen mit Höhlenangebot, aber auch in Parks und Siedlungen anzutreffen. Die Sumpfmeise bevorzugt feuchte Laubwälder und halboffene Kulturlandschaften mit alten Bäumen in Hecken und Feldgehölzen sowie größere Parks und Obstgärten. Der Haussperling ist ein Kulturfolger, der Nischen und Höhlen an Gebäuden oder Nistkästen als Brutplätze benötigt.

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die genannten Arten sind in ganz Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet.

Die Arten Blaumeise, Kohlmeise und Sumpfmeise sind in Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern ungefährdet. Der Haussperling steht deutschlandweit und im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern auf der Vorwarnliste

Gefährdungsursachen:

Die ungefährdeten Nischen- und Höhlenbrüter werden innerhalb von Siedlungen durch den Verlust von Gehölzen mit geeigneten Baumhöhlen sowie durch Gebäudesanierungen und den damit einhergehenden Verlust von Spalten und Nischen. Aufgrund ihrer starken Anpassungsfähigkeit, können sie jedoch problemlos auf andere Habitate ausweichen.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Im Untersuchungsgebiet brüten folgende Arten in Nischen bzw. Höhlen:

- *Blaumeise (1 Reviere),*
- *Haussperling (2 Reviere),*
- *Kohlmeise (7 Reviere),*
- *Sumpfmeise (1 Revier).*

Abgrenzung der lokalen Population:

Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet bilden aufgrund der weiten Verbreitung eine lokale Individuengemeinschaft. Die lokale Population setzt sich auch außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.

Bewertung des Erhaltungszustandes:

- *Zustand der Population: Aufgrund der weiten Verbreitung im Untersuchungsgebiet, des Vorhandenseins von Höhlenbäumen und Gebäudestrukturen sowie des bundesweit- und landesweit günstigen Erhaltungszustandes wird davon ausgegangen, dass der Zustand der lokalen Population mit „gut" bewertet werden kann.*
- *Habitatqualität: insgesamt „gut". Die Lebensräume der hier behandelten funktionalen Gruppe sind im Untersuchungsgebiet und der Umgebung verbreitet.*
- *Beeinträchtigungen: Derzeit sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.*

Erhaltungszustand: B

Höhlen- und Nischenbrüter

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten zur Gehölzbeseitigung (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (VS5)*
- *Ökologische Baubegleitung (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenbegrenzung für die Baufeldfreimachung (VS1) wird das Tötungsverbot für alle im Gebiet nachgewiesenen Arten eingehalten. Eine betriebsbedingte Erhöhung des Tötungsrisikos über das normale Lebensrisiko hinaus ist bei dem Vorhaben auszuschließen.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Durch bauzeitliche Schallimmissionen werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zeitweilig beeinträchtigt, so dass diese von den betroffenen Arten temporär nicht mehr oder nur eingeschränkt genutzt werden können. Wegen der nur temporären Stördauer werden die Lebensräume nach Bauende den Arten wieder uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Von bau- und anlagebedingten Störungen können folgende Arten betroffen sein:

- *Blaumeise (2 Reviere),*
- *Haussperling (3 Reviere),*
- *Kohlmeise (7 Reviere),*
- *Sumpfmeise (1 Revier).*

Eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann für die betroffenen Arten ausgeschlossen werden, da sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten nicht verschlechtert. Vorhabensbedingte Störungen betreffen nur geringe Anteile der lokalen Population.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

Höhlen- und Nischenbrüter

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Von einem anlagebedingten Verlust von Niststätten/Revieren im Untersuchungsgebiet sind folgende Arten betroffen:

- *Blaumeise (1 Revier),*
- *Haussperling (2 Reviere),*
- *Kohlmeise (5 Reviere),*
- *Sumpfmeise (1 Revier).*

Der Verlust einzelner Nistplätze von Blaumeise, Haussperling und Kohlmeise führt nicht zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten, da sie ein System aus mehreren Nistplätzen benutzen (LUNG M-V 2016). Allerdings sind im Geltungsbereich mehrere Nistplätze der Kohlmeise vorhanden und gehen durch das geplante Vorhaben verloren. Aufgrund dessen kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Fortpflanzungsstätte dieser Art durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Um einen Verlust dieser Nistplätze zu minimieren, sind für die Kohlmeise geeignet Nistkästen aufzuhängen (VS5).

Die Sumpfmeise ist nicht nistplatztreu. Für diese Art ist der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme VS1 nicht gegeben.

Unter Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt.

Unter Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich

Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Anhang 2

Maßnahmenblätter

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- VS1: Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung
- VS2: Erhalt des Drewes-Wäldchens
- VS3: Anpassung des Beleuchtungskonzeptes
- VS4: Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung
- VS5: Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter

Weitere Maßnahmen

- Ökologische Baubegleitung

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**VS1**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Lärm und optische Störreize

Maßnahmenbezeichnung:

Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

Die Vorhabenfläche befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Wismar. Es handelt sich um eine Gewerbebrache, welche durch Ruderalvegetation und alte Fundamentreste gekennzeichnet ist.

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:

Vermeidung von Störungen bzw. Beunruhigung von Brutvögeln und Fledermäusen im Rahmen von Vegetationsentnahmen, insbesondere während der Brutzeiten.

Entwicklungszeitraum:
/

Flächengröße:
/

Multifunktionale Kompensation:
☐ Boden ☐ Wasser
☒ Tiere ☐ Pflanzen
☐ Klima/Luft
☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

Durchführung der Arbeiten zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Brutzeiten, also nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres (§ 39 BNatSchG).

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist bei der Ausführungsplanung zu beachten. Kontrolle erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☐ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit
☒ mit Baubeginn ☐ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☒ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme Nr.
☐ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☒ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2557, 2558/3, 2559/2, 2559/3, 2580/3, 2626/3, 2636/21, 2636/23, 2636/36, 2636/60

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**VS2**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Beschädigung oder Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen

Maßnahmenbezeichnung:

Erhalt des Drewes-Wäldchens

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

Die Vorhabenfläche befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Wismar. Es handelt sich um eine parkähnliche Waldfläche.

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:

Durch den Erhalt des Drewes-Wäldchens und der vorhandenen, durch Gehölze geschaffene Raumkanten im Bereich des Drewes-Wäldchens sollen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen erhalten bleiben.

Entwicklungszeitraum:
/

Flächengröße:
/

Multifunktionale Kompensation:
☐ Boden ☐ Wasser
☒ Tiere ☐ Pflanzen
☐ Klima/Luft
☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

Das Drewes-Wäldchen sowie die bestehenden, durch Gehölze geschaffenen Raumkanten im Bereich des Drewes-Wäldchens sollen erhalten bleiben. Alle Baumaßnahme sind außerhalb des Wäldchens durchzuführen.

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist bei der Ausführungsplanung zu beachten. Kontrolle erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☒ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit
☒ mit Baubeginn ☒ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☒ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme Nr.
☐ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☒ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:
Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2636/60

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**VS3**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Störungen durch Lichtemissionen

Maßnahmenbezeichnung:

Anpassung des Beleuchtungskonzepts

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist die Vorhabenfläche durch Lichtemissionen entlang der angrenzenden Schweriner und Bürgermeister-Haupt-Straße sowie im Bereich des Aldi-Parkplatzes im südlichen B-Plan-Gebiet vorbelastet. Der Fuß/Radweg, welcher in Nord-Süd-Richtung durch das Drewes-Wäldchen verläuft, ist ebenfalls beleuchtet.

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:

Verminderung von Störungen (Orientierung, natürlicher Lebens-rhythmus), insbesondere von Insekten, Fledermäusen, nacht-aktiven Vögeln und von Vogelniststätten, durch Lichtemissionen.

Entwicklungszeitraum:

/

Flächengröße:

/

Multifunktionale Kompensation:

☐ Boden ☐ Wasser
☒ Tiere ☐ Pflanzen
☐ Klima/Luft
☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

- Festsetzung im B-Plan
- Optimierung der Beleuchtung während der Bauarbeiten (ausschließlich Ausleuchtung des unmittelbaren Baubereichs, Einsatz von möglichst wenigen, niedrigen, geschlossenen Lichtquellen mit gerichtetem Lichtkegel, LED-Lampen, Beschränkung der Beleuchtungs-dauer, etc.)
- Optimierung der Beleuchtung in der Konzeption:
  - Ausleuchtung ausschließlich notwendiger Flächen, Wege
  - Verwendung von energieeffizienten Leuchtmitteln mit Reflektortechnik
  - Abschaltung/Reduzierung der Beleuchtung nach Gewerbeschluss.
- Das Drewes-Wäldchen und das nordwestlich angrenzende Feuchtbiotop sind weitestgehend von einer temporären sowie permanenten Beleuchtung ausnehmen.

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☒ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit
☒ mit Baubeginn ☒ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☒ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme Nr. V

☐ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2557, 2558/3, 2559/2, 2559/3, 2580/3, 2626/3, 2636/21, 2636/23, 2636/36, 2636/60

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**VS4**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Beschädigung oder Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen

Maßnahmenbezeichnung:

Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich mehrere Gehölze mit Höhlen und Spalten, welche im Rahmen der Baufeldfreimachung gefällt werden müssen. Die vorhandenen Höhlen und Spalten stellen mögliche Quartiere für Fledermäuse dar. An keinem dieser Bäume wurden konkreten Nachweise von Fledermausquartieren festgestellt.

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:

Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen durch Gehölzbeseitigung.

Entwicklungszeitraum:
/

Flächengröße:
/

Multifunktionale Kompensation:
☐ Boden ☐ Wasser
☒ Tiere ☐ Pflanzen
☐ Klima/Luft
☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

Es erfolgt eine gutachterliche Überprüfung der zu zusätzlich zu fällenden Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten im Hinblick auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse. Dabei ist insbesondere auf direkte Hinweise der Nutzung (ausfliegende Tiere) sowie auf indirekte Hinweise (Verfärbungen des Spaltes bzw. unterhalb der Höhlen, Kotspuren) zu achten. Alle Hinweise auf eine Nutzung sind mit Fotos zu dokumentieren.

Werden die von einer zusätzlichen Fällung betroffenen Spalten bzw. Höhlenbäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) von Fledermäusen genutzt, so ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Es sollten verschiedene Ausführungen und Größen von Kästen angeboten werden, welche den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten entsprechen. Die Anzahl der notwendigen Fledermauskästen richtet sich nach dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Das Anbringen der Fledermauskästen hat vor Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen. Die Fledermauskästen können in kleinen Gruppen von 3 - 7 Stück verteilt auf einen Umkreis von 20 m angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen den Kästen sollte 5 m betragen. Vorzugsweise sollten die einzelnen Kästen nach Osten bis Süden orientiert sein, aber nicht der prallen Sonne ausgesetzt werden.

Die ideale Hanghöhe liegt zwischen 3 und 6 Metern. Der Zu- und Abflug muss frei von Ästen und anderen Hindernissen sein (1 m nach vorn und seitlich, 2 m nach unten).

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist bei der Ausführungsplanung zu beachten. Die Kontrolle erfolgt in der Bauphase sowie im 1. 3. und 5. Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB).

Beschädigte oder verloren gegangene Kästen sind zu reparieren bzw. zu ersetzen.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☒ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit

☐ mit Baubeginn ☒ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☒ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme Nr. V

☐ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2557, 2558/3, 2636/21, 2636/23, 2636/60

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**VS5**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Verlust von Brutstätten (Bäume) durch Gehölzentnahmen

Maßnahmenbezeichnung:

Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

Im Verlauf der Brutvogelerfassungen wurden mehrere Reviere höhlenbrütender Vögel (Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise) innerhalb der Vorhabenfläche festgestellt. Im Zuge des Vorhabens gehen einige Höhlenbäume verloren.

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:

Ausgleich und Ersatz von Niststätten.

Erhalt der Funktion als Bruthabitat durch Bereitstellung künstlicher Bruthöhlen.

Entwicklungszeitraum:

0,25 bis 1 Jahr

Flächengröße:

/

Multifunktionale Kompensation:

☐ Boden ☐ Wasser
☒ Tiere ☐ Pflanzen
☐ Klima/Luft
☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

Das Anbringen von Nisthilfen erfolgt vor dem Beginn der Bauarbeiten und vor dem Beginn der Brutzeit (d. h. spätestens Mitte März, besser jedoch im Herbst des Vorjahres). Durch die Baufeldfreimachung gehen Niststätten von höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten verloren. Insgesamt sind 5 Reviere der Kohlmeise betroffen. Pro Revier, das überplant wird, werden 2 Nisthilfen vorgesehen. Somit sind insgesamt 10 Standard-Vogelnistkästen (Kastenform mit abgeschrägtem Flachdach, Innenmaße: 140x140x250 mm) bereitzustellen.

Es sind Nistkästen mit einem Einflugloch von ca. 32 mm Ø vorzusehen.

Die Nistkästen sind an Gehölzen mit einem Stammdurchmesser von mind. 30 cm in einer Höhe von 2-4 m anzubringen. Es ist nicht mehr als ein Kasten pro 100 m² anzubringen.

Alle Kästen sollten auf der dem Wetter abgewandten Seite befestigt werden. Die Fluglöcher sollten in Richtung Südosten oder Osten zeigen, damit sie gegen Wind und Regen geschützt sind. Der Einflug sollte frei sein. Es ist darauf zu achten, dass sie schwer für Katzen und Marder erreichbar sind. Ggf. ist ein Vorbau vorzusehen.

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist im Rahmen der Ausschreibung zu berücksichtigen. Kontrollbegehungen durch die ökologische Baubegleitung. Eine jährliche Reinigung der Kästen im Spätsommer nach dem Ausflug der Jungvögel wird empfohlen. Beschädigte oder verloren gegangene Kästen sind zu reparieren bzw. zu ersetzen.

Die Erfolgskontrollen beschränken sich auf die Kontrolle der Kästen in der Bauphase sowie im 1. 3. und 5. Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB).

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☒ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit

☐ mit Baubeginn ☒ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☐ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme

☒ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.:

☒ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNATSCHG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2557, 2559/3, 2636/21, 2636/23, 2636/60

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**öBB**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Bauphase

Maßnahmenbezeichnung:

Ökologische Baubegleitung

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

entfällt

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:	Entwicklungszeitraum:
entfällt	/
	Flächengröße: /
	Multifunktionale Kompensation: ☐ Boden ☐ Wasser ☒ Tiere ☒ Pflanzen ☐ Klima/Luft ☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

Baubegleitende Überwachung der Einhaltung und Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Besondere Beachtung hat die ökologische Baubegleitung folgenden Aspekten zu geben:

Baumerhalt, Überprüfung spezieller artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen, Kontrolle von Bau- und Fällzeiten, Kontrolle von Baustelleneinrichtungsflächen.

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist im Rahmen der Ausschreibung zu berücksichtigen.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☒ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit

☒ mit Baubeginn ☐ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☒ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme

☐ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.:

☒ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNATSCHG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2557, 2558/3, 2559/2, 2559/3, 2580/3, 2626/3, 2636/21, 2636/23, 2636/36, 2636/60

peko gmbh
Schlossstraße 1
66571 Eppelborn

Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des ehemaligen HEVAG Geländes Wismar



März 2019

IBK • Ingenieurbüro Klaeser • Warendorfer Straße 20 • 17192 Waren (Müritz)

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG 3

2 METHODIK 5
2.1 Grundlagen 5
2.2 Verkehrsqualität plangleicher Knotenpunte 6
2.3 Verkehrserzeugung von Siedlungsstukturen 7
2.4 Verkehrssimulation 7

3 BESTEHENDE VERKEHRSVERHÄLTNISSE 8
3.1 Lage im Straßennetz 8
3.2 Verkehrliche Grundlagen 11

4 VERKEHRSPROGNOSE 13
4.1 Allgemeine Verkehrsprognose 13
4.2 Spezifische Verkehrsprognose 14
4.2.1 Nutzung Einkaufen und Sonstiges 15
4.2.2 Nutzung Wohnen 17
4.2.3 Verteilung 18
4.3 Gesamtergebnis Verkehrserzeugung 21

5 VARIANTENUNTERSUCHUNG 23
5.1 Anbindung L 12/Knotenpunkt Schweriner Straße 23
5.1.1 Verkehrliche Grundlagen und Randbedingungen 23
5.1.2 Variante 1 Anbindung als Einmündung 25
5.1.3 Variante 2 Anbindung als Kreuzung mit Kleine Schweriner Straße 27
5.1.4 Abwägung 29
5.1.5 Weiterentwicklung der Vorzugsvariante 30
5.2 Anbindung Bürgermeister-Haupt-Straße 34
5.2.1 Verkehrliche Grundlagen und Randbedingungen 34
5.2.2 Variante 1: Anbindung ohne Lichtsignalanlage 34
5.2.3 Variante 2 Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage 36
5.2.4 Abwägung 37

6 ZUSAMMENFASSUNG 38

7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS 40

8 LITERATURVERZEICHNIS 41

Verzeichnis der Anlagen

Nr.	Inhalt
1	Übersichtskarte
2	Analysebelastung 2016 - DTV/DTV-SV (Kfz/24h] - MSV nachmittags (Kfz/h]
3	Prognosebelastung 2030 - DTV/DTV-SV (Kfz/24h] - MSV nachmittags (Kfz/h]
4	Lageplan Knoten L 12, Schweriner Straße/Anbindung Hevag-Gelände 4.1 Variante 1 Einmündung mit LSA 4.2 Variante 2 Kreuzung mit LSA
5	Lageplan Knoten L 12, Bürgermeister-Haupt-Straße/Anbindung Hevag-Gelände 5.1 Variante 1 Einmündung ohne LSA 5.2 Variante 2 Einmündung mit LSA
6	Ergebnisse der Kostenschätzung
7	Nachweis der Verkehrsqualität KP L 12, Schweriner Straße 7.1 Variante 1 Einmündung mit LSA 7.2 Variante 2 Kreuzung mit LSA
8	Nachweis der Verkehrsqualität KP Bürgermeister-Haupt-Straße 8.1 Variante 1 Einmündung ohne LSA 8.2 Variante 2 Einmündung mit LSA
9	Grundlagen Verkehrserzeugung Hevag-Gelände
10	Grundlagen Verkehrserzeugung Wohngebiete

1 EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Die peko GmbH plant im Auftrag der HD Investitions und Verwaltungs GmbH die Erschließung des ehemaligen Hevag-Geländes in der Hansestadt Wismar. Das in früheren Zeiten industriell genutzte Gelände soll künftig zu einem Einkaufzentrum als wesentliche Nutzung umgestaltet werden. Darüber hinaus sind in Teilbereichen Wohnnutzungen sowie Erschließungen wie z. B. ein Wohnmobilstellplatz vorgesehen.

Der geplante Standort befindet sind in einer zentralen Lage in Wismar in unmittelbarer Nähe des Altstadtkerns.

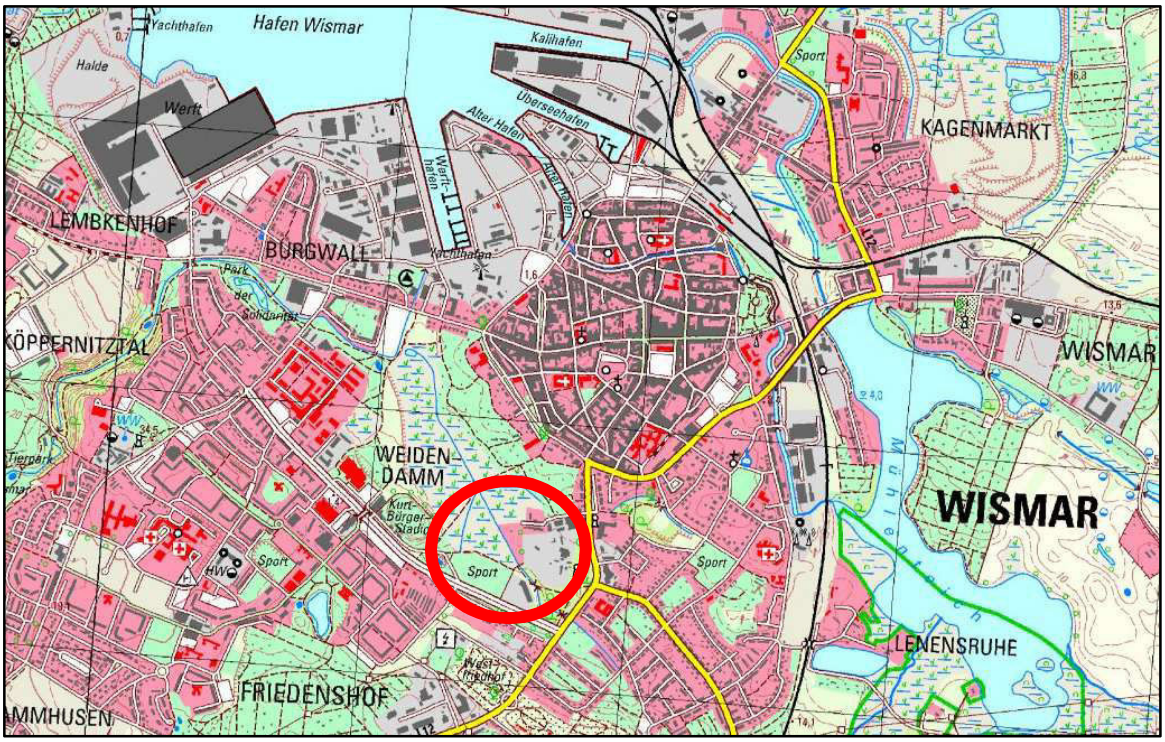


Bild 1: Lage des Knotenpunktes im Stadtgebiet (Quelle Gaia-MV)

Die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Gebietes sollen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar geschaffen werden. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 16 ha. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll einerseits über die L 12 Schweriner Straße und andererseits über die Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen. Damit wird eine Redundanz in der verkehrlichen Erschließung erreicht.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchungen werden die äußeren Erschließungen des Plangebietes geprüft. Dies betrifft im Wesentlichen die beiden Anbindepunkte an das Hauptstraßennetz der Hansestadt Wismar. Durch die neuen Siedlungsgebiete werden sich die Verkehrsmengen erhöhen. Das Ziel der Untersuchung besteht darin, die zu erwartenden Verkehrsmengen zu prognostizieren und deren verkehrliche Wirkungen auf das unmittelbar angrenzende Straßennetz zu bewerten. Für die Knotenpunkte wer-

den dabei verschiedene Anbindevarianten verkehrstechnisch und straßenplanerisch geprüft.

Der Gesamtablauf der Untersuchungen lässt sich in folgenden Arbeitsschritten charakterisieren:

1. Analysieren und Bewerten der bestehenden Verkehrsverhältnisse durch Auswertungen vorhandener Verkehrserhebungen und Verkehrsbeobachtungen im Straßennetz
2. Prognose der zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung allgemeiner Tendenzen sowie spezifische Prognose des Entwicklungsgebietes und deren Verteilung
3. Bewertung und Wirkung der prognostizierten Verkehrsmengen auf das vorhandene Straßennetz
4. Entwicklung und Bewerten straßenplanerischer Varianten zur Anbindung des neuen Gebietes

Alle Aussagen erfolgen auf den Grundlagen des HBS 2015 [1].

2 METHODIK

2.1 GRUNDLAGEN

Die wesentliche Grundlage für die Bewertung von Straßenverkehrsanlagen stellt das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) dar. Innerhalb des Handbuches werden Leistungsfähigkeitsberechnungsverfahren für nahezu sämtliche Verkehrsanlagen behandelt. Die Beurteilung erfolgt im Wesentlichen durch eine Einstufung der Verkehrsanlage in eine Qualitätsstufe von A bis F. Die Qualitätsstufen können vereinfacht wie folgt beschrieben werden:

Stufe A: Die Verkehrsbedingungen sind ausgezeichnet.

Stufe B: Die Verkehrsbedingungen sind gut.

Stufe C: Der Verkehr läuft mit zufriedenstellender Qualität ab.

Stufe D: Die Verkehrsbedingungen sind noch stabil, wobei die Qualität des Verkehrsablaufes stark eingeschränkt ist.

Stufe E: Innerhalb dieser Stufe findet der Übergang von einem stabilen in einem instabilen Zustand statt.

Stufe F: Die Qualität des Verkehrsablaufs ist völlig unzureichend.

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass ab einer Qualitätsstufe E keine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist. Die Kriterien für die Einstufung in eine Qualitätsstufe sind u. a. Wartezeit oder Verkehrsdichte.

Wesentliche Grundlage der verkehrlichen Aussagen bildet die Verkehrsbelastung des Verkehrssystems. Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit ist in der Regel nicht der tägliche Verkehr maßgebend, sondern die stündliche Belastung. Der Einführungserlass des HBS 2015 empfiehlt die 50. höchstbelastete Stunde innerhalb der Rangfolge aller Stunden eines Jahres als Bemessungsgrundlage zu verwenden. Dieser Empfehlung wird in der vorliegenden Untersuchung gefolgt. Die 50. Stunde stellt die maßgebende stündliche Verkehrsbelastung (MSV) dar.

Die 50. Spitzenstunde kann bei Knotenpunkten in der Regel nicht aus Dauerzählungen ermittelt werden. Daher sind im HBS 2015 verschiedene Empfehlungen zur Abschätzung der 50. Spitzenstunde enthalten.

In der vorliegenden Situation sind aus vorangegangenen Verkehrsuntersuchungen bereits verschiedenste Verkehrszahlen bekannt. Eine wesentliche Basis bildet das Maritime Verkehrskonzept der Hansestadt Wismar [2]. Innerhalb der Erhebungen zum Verkehrskonzept wurden sowohl 7-Tage-Zählungen an maßgeblichen Querschnitten sowie 4h-Zählungen an allen Knotenpunkten in der Nähe durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Werte mit weiteren vorliegenden Zähldaten aus der Vergangenheit abgeglichen und teilweise plausibilisiert.

Die maßgebende Belastung kann nach HBS 2015 durch eine Auswertung der Spitzenstunde innerhalb eines relevanten Zählintervalls geschätzt werden. Aufgrund der ausgewerteten Zählungen und der vorhersehbaren Überlagerung von Berufs- und Einkaufsverkehres kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit kritische Verkehrssituationen maßgeblich in der Nachmittagszeit auftreten. Im Rahmen der Untersuchung wird daher einheitlich die Nachmittagsspitzenstunde als Bemessungsbelastung gewählt.

2.2 VERKEHRSQUALITÄT PLANGLEICHER KNOTENPUNTE

Die Begrenzung der Leistungsfähigkeit des Netzes im Bereich des Projektes wird im Wesentlichen durch die Knotenpunkte bestimmt. Die Bewertung der Verkehrsqualität erfolgt daher durch einen Nachweis der Verkehrsqualität auf den Berechnungsverfahren des HBS 2015, Teil S Stadtstraßen, Kapitel S4, Knotenunkte mit Lichtsignalanlage sowie Kapitel S5, Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlagen. Das Bewertungskriterium bildet die zu erwartende mittlere Wartezeit an Knotenpunkten. Gemäß HBS 2015 gelten für plangleiche Knotenpunkte folgende Maßgaben:

Qualitätsstufe	Knotenpunkte **ohne** LSA/Kreisverkehr	Knotenpunkte **mit** LSA
Kriterium	mittlere Wartezeit [s]	mittlere Wartezeit[s]
A	≤ 10 Sek	≤ 20 Sek
B	≤ 20 Sek	≤ 35 Sek
C	≤ 30 Sek	≤ 50 Sek
D	≤ 45 Sek	≤ 70 Sek
E	> 45 Sek	≤ 100 Sek
F	-	> 100 Sek

Bild 2: Qualitätsstufen Verkehrsablauf nach HBS 2015

Maßgebend für die Gesamtbewertung ist der jeweilige ungünstigste Strom. Aus verkehrlicher Sicht ist eine Mindestqualität der Stufe D anzustreben.

Neben den Aspekten der Verkehrsqualität werden auch sonstige geometrische Randbedingungen wie beispielsweise die Notwendigkeit von Linksabbiegestreifen sowie deren Stauraum geprüft.

2.3 VERKEHRSERZEUGUNG VON SIEDLUNGSSTUKTUREN

Durch die zu erwartenden Veränderungen der Siedlungsstrukturen werden neue Verkehre generiert. Im Rahmen der Untersuchung werden die neuen Verkehre quantitativ prognostiziert. Als Hilfsinstrument wird dabei auf die Software „Ver_bau“ [3] zurückgegriffen. Innerhalb des Programms stehen umfangreiche Datenbanken aus bundesweiten Vergleichsprojekten zur Verfügung, die aus verschiedensten Rahmenparametern die Abschätzung des Verkehrsaufkommens ermöglichen. Die Berechnungen erfolgen unter Zugrundelegung der Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehr [3]. Vor diesem Hintergrund kann die Datenbasis als Stand der Technik gewertet werden.

2.4 VERKEHRSSIMULATION

Im Bereich der Schweriner Straße ist bereits derzeit ein sehr hohes Verkehrsaufkommen vorhanden. Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Knotenpunkten „Schweriner Tor“ und L 12/Klußer Damm sind auch die Einflüsse der neuen Situation auf die Nachbarknoten von Bedeutung. Zur Abbildung dieses Gesamtzusammenhangs wurde auf das Verfahren der Mikrosimulation zurückgegriffen. Dazu kam die Software VISSIM zum Einsatz.

In der ersten Arbeitsstufe wurde ein Simulationsmodell der bestehenden Situation sukzessive aufgebaut. Die Simulation erfolgt durch eine dynamische Umlegung, für deren Berechnung eine Bestandsverkehrsmatrix der Nachmittagsspitze erarbeitet wurde. Der Simulationsraum wurde durch die Knotenpunkte „Schweriner Tor“ und „Klußer Damm“ begrenzt. Im Bestandsmodell sind folgende wesentliche Elemente implementiert:

- Knotenpunkt „Schweriner Straße“ im ausgebauten Zustand einschl. teilverkehrsabhängiger Signalsteuerung mit einer Umlaufzeit von 100 Sekunden
- Fußgänger-LSA Bereich Kino mit einer Bedarfsanforderung
- Knotenpunkt „Klußer Damm“ mit Signalprogramm in Koordinierung mit einer Umlaufzeit von 100 Sekunden
- Einmündung Kleine Schweriner Straße
- Vorhandenen Zufahrten wie z. B. Tankstelle, Einkaufsmarkt, Kino

Das Bestandsmodell wurde aufgrund umfangreicher Parameter aus Messungen und Beobachtungen geeicht. Es bildet die Grundlage für die Untersuchung möglicher Planfälle, die in den folgenden Kapiteln beschrieben sind.

Die Simulation erfolgt jeweils über den Zeitraum von 90 Minuten und wird für jeden Berechnungsfall mit unterschiedlichen Zufallsgeneratoren 10fach durchgeführt.

3 BESTEHENDE VERKEHRSVERHÄLTNISSE

3.1 LAGE IM STRAßENNETZ

Das geplante Erschließungsareal befindet sich unmittelbar südlich des Stadtkerns von Wismar auf der westlichen Seite der L 12 Schweriner Straße. Das ehemalige Industriegelände ist derzeit keiner Nutzung zugeführt. Möglichkeiten für die verkehrliche Erschließung bestehen einerseits über die Schweriner Straße und andererseits über die Bürgermeister-Hauptstraße.



Bild 3: Übersicht Plangebiet mit Hauptstraßennetz (Quelle GeoBasis DE MV)

Die Schweriner Straße ist Bestandteil der Landesstraße L 12. Im Planungsbereich stellt sie die wichtigste radiale Verbindung aus südlicher Richtung in das Stadtzentrum dar. Über den Kreisverkehr Rothentor besitzt sie sowohl eine gute Anbindung zur A 20-Anschlussstelle Wismar-Mitte als auch zur Westtangente im Zuge der B 105. Darüber hinaus mündet östlich des Plangebietes die Landesstraße L 102 (Klußer Damm) in die Schweriner Straße. Die Schweriner Straße endet am südlichen Stadtring am Knotenpunkt Schweriner Tor. Der Knotenpunkt wurde in den vergangenen Jahren grundhaft ausgebaut und verteilt die Verkehre auf den Stadtring sowie in Richtung Zentrum. Die maßgebliche Verkehrsbeziehung stellt die Eck-Verbindung der L 12 zwischen Schweriner Straße und Dr.-Leber-Straße dar.

Die Schweriner Straße besitzt im Ausbaubereich einen 2streifigen Querschnitt. Durch die Anlage von Linksabbiegestreifen und Sperrflächen ist im Bereich zwischen den Knoten „Klußer Damm“ und „Schweriner Tor“ duchgängig die Fahrbahnbreite eines 3streifigen Querschnitts vorhanden. Die Landesstraße ist einer Kategorie HS III nach RIN [4] zuzuordnen.



Bild 4: Luftbild Anbindebereich L 12 Schweriner Straße (Quelle GeoBasis DE MV)

Die Kleine Schweriner Straße mündet von Osten in die L 12. Sie erschließt ein kleines Wohngebiet sowie eine Kinderttagsesstätte. Gegenüber dieser Einmündung mündet ein Wirtschaftsweg aus Richtung Kuhweide in die L 12. Weitere Zufahrten bestehen vornehmlich von Ostseite der L 12, vom Kino einschl. Parkplatz, von einer Tankstelle und von einem kleinen Einkaufszentrum.

Die Bürgermeister-Haupt-Straße stellt im Gegensatz zur Schweriner Straße eine Tangentialstraße dar. Sie erschließt die großen Stadtteile Friedenshof und Wismar-West von der L 12 aus. Darüber hinaus bildet sie eine wichtige Verbindung zum Gelände der Werft. Die Bürgermeister-Haupt-Straße besitzt einen 4streifigen Querschnitt mit breiter Mitteltrennung durch einen Grünstreifen.



Bild 5: Luftbild Anbindebereich Bürgermeister-Haupt-Straße (Quelle GeoBasis DE MV)

Im geplanten Erschließungsbereich zum HEVAG-Gelände befindet sich derzeit ein Aldi-Markt, der über eine Einmündung östlich des Sportplatzes mit der Bürgermeister-Haupt-Straße verbunden ist. Die Einmündung ermöglicht nur das Rechtsabbiegen und Rechtseinbiegen.

Die Bürgeermeister-Haupt-Straße ist ebenfalls einer Kategorie HS III nach RIN [4] zuzuordnen.

3.2 VERKEHRLICHE GRUNDLAGEN

Verkehrserhebungen der Bestandssituation bilden die Grundlage zur Bewertung der vorhandenen Verkehrsanlage und dienen in der Regel als Basis für die Prognose der zukünftigen Verkehrsverhältnisse. Die Aussagekraft einer Verkehrsuntersuchung hängt maßgeblich von der Qualität der erhobenen Grunddaten ab.

Im Rahmen der vorliegenden Unterlagen wurden auf Erhebungen die im Rahmen der Entwicklung des Verkehrsmodells für den maritimen Wirtschaftsstandort Wismar erfasst wurden zurückgegriffen. Darüber hinaus liegen weitere Zählungen der Knotenpunkte „Schweriner Tor“ und „Klußer Damm“ vor, die zur Plausibilisierung und Abgleichung der Daten verwendet wurden.

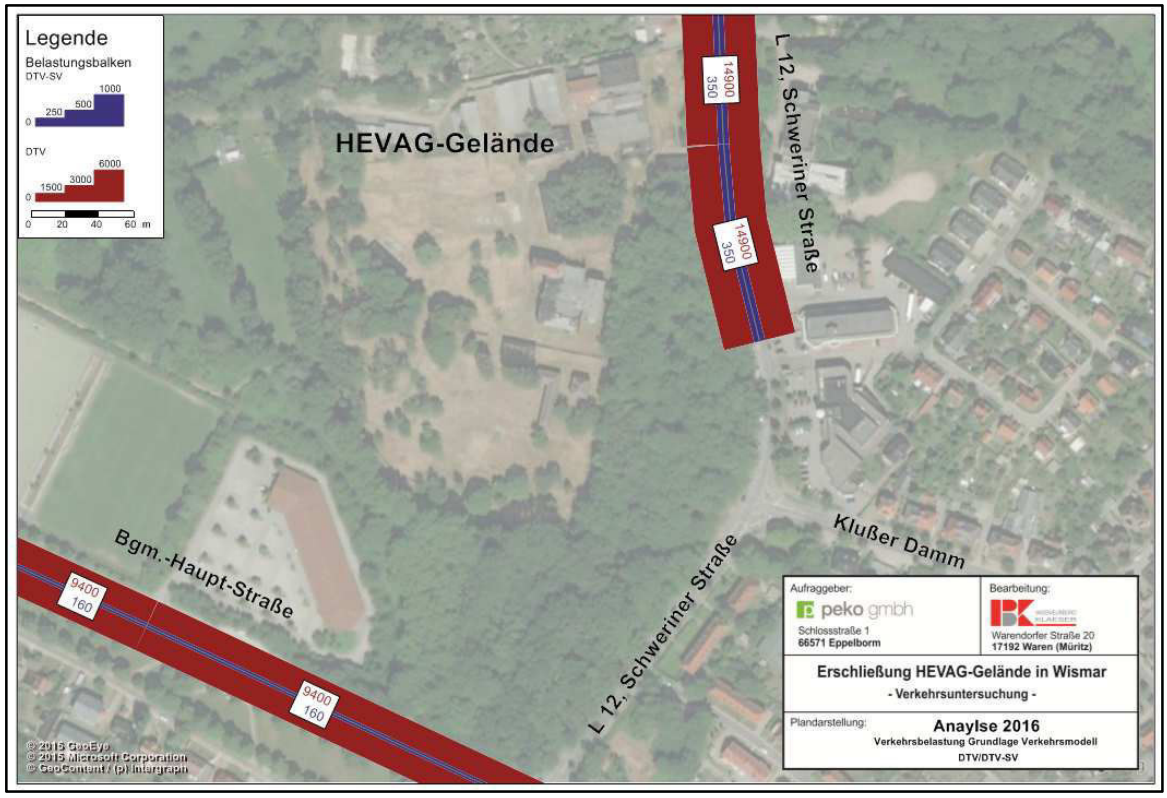


Bild 6: Belastungen DTV im Analysejahr 2016

Gemäß Analysefall des Verkehrsmodells liegt die Verkehrsbelastung bezogen auf den Durchschnittlichen Täglichen Verkehr (DTV) im betreffende Bereich der Schweriner Straße bei 14.900 Kfz/24h und im betreffenden Bereich der Bürgermeister-Haupt-Straße 9.400 Kfz/24h. Diese Ergebnisse stehen in einem Kontext zu örtlichen Beobachtungen und Erhebungen aus der Vergangenheit.

Die Bedeutung des Schwerverkehrs ist im Planungsraum gering. Der Anteil der Lkw>3,5t beträgt rd. 3 % des Tagesverkehrs.

Für die Aussagen zur Leistungsfähigkeit ist generell eine Bemessungsstunde maßgebend und nicht der Tagesverkehr. Folgende Grafik zeigt eine Tagesganglinie der Schweriner Straße aus einer Wochenzählug im Jahr 2016.

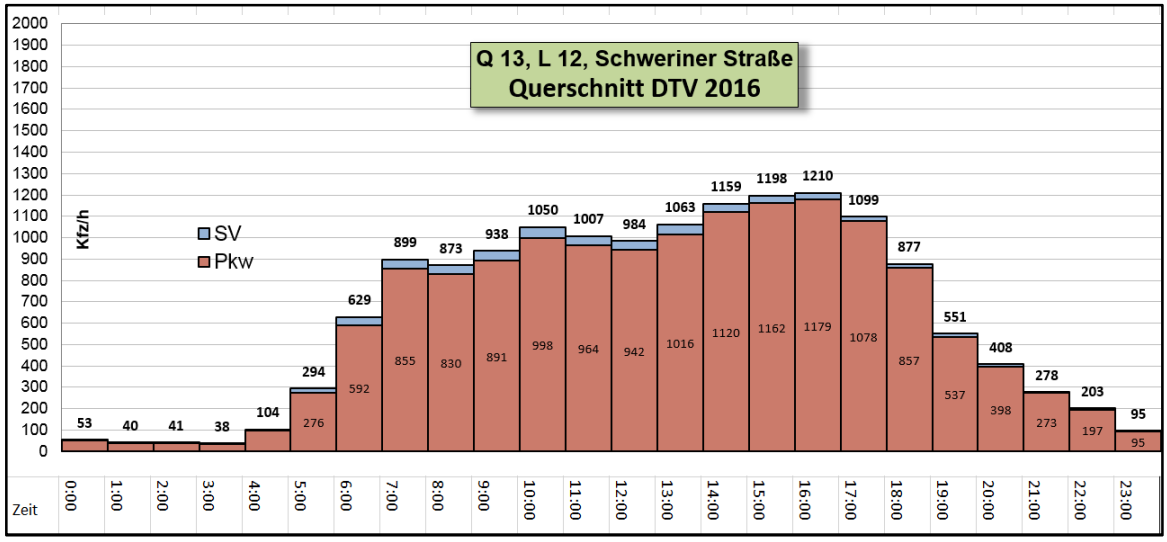


Bild 7: Tagesganglinie Schweriner Straße 2016

Die Verteilungen zeigen insgesamt eine hohe Auslastung des Querschnitts wobei sich die Spitzenstunde eindeutig in der Nachmittagszeit befindet. In Zusammenwirkung mit zusätzlich zu erwartenden Einkaufsverkehren, deren Spitzen sich ebenfalls in der Nachmittagszeit befinden wird daher die Verkehrsbelastung der Nachmittagszeit zwischen 16 und 17 Uhr als Bemessungsverkehrsstärke (MSV) für alle verkehrstechnische Bewertungen verwendet.

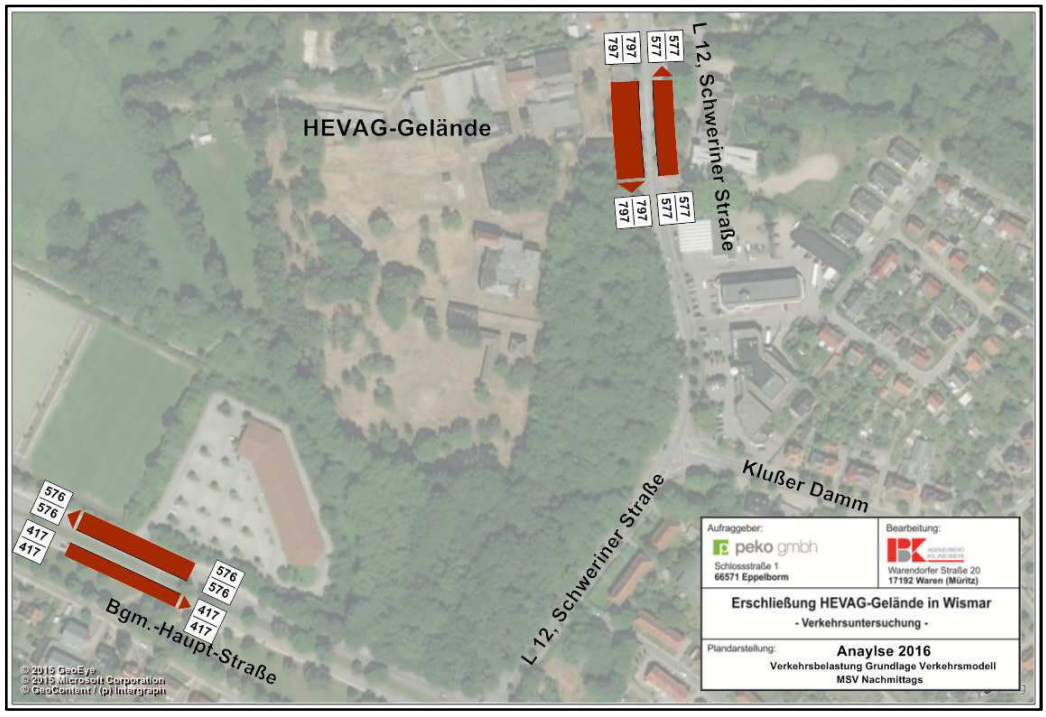


Bild 8: Bemessungsbelastung MSV 2016

4 VERKEHRSPROGNOSE

4.1 ALLGEMEINE VERKEHRSPROGNOSE

Die Bewertung von Straßennetzen und daraus resultierenden Handlungsempfehlungen und Maßnahmenkonzepten erfolgt in der Regel auf den Grundlagen von Prognosen. Verkehrsprognosen sind mit einer Vielzahl von Faktoren verbunden, die auf der politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung basieren und daher nur mit gewissen Unsicherheiten zu bestimmen sind. In der Verkehrsplanung hat sich die Methode bewährt, Modellprognosen durchzuführen, welche im Gegensatz zur Trendprognose nicht aufgrund der bisherigen die zukünftige Entwicklung abschätzen, sondern die zu erwartenden Verkehrszunahmen durch Berücksichtigung verschiedenartigster Parameter modellhaft abbilden.

Die übergeordneten Ansätze der zu erwartenden Entwicklung wurden aus dem Verkehrsmodell zur Entwicklung des Maritimen Wirtschafstandortes Wismar [2] entnommen. Dabei wurde eine mit der Stadt abgestimmte Bevölkerungs- und Strukturprognose als Grundlage verwendet. Ein wesentlicher Teil der Verkehrsuntersuchung bildet die zu erwartenden Entwicklung des Werftstandortes Wismar. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung geht diese Prognose entgegen älterer Ansätze davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Wismar auf dem Status-Quo erhalten werden kann. Insgesamt kommt die Prognose zum Ergebnis, dass in Wismar noch eine leichte Verkehrszunahme bis zum Jahr 2030 zu erwarten ist, die sich jedoch im Bereich des HEVAG-Geländes nicht maßgeblich auswirken wird:

Querschnittsbelastung DTV [Kfz/24h]	Analyse 2016	Planfall 0 2030
L 12, Schweriner Straße	14.900	15.000
Bürgermeister-Haupt-Straße	9.400	9.500

Bild 9: Ergebnisse Modellberechnungen im Planungsbereich [2]

Die Ergebnisse der Gesamtbetrachtung lassen bis zum Jahr 2030 keine wesentlichen Veränderungen erwarten. Eine Entwicklung des HEVAG-Geländes wurde zwar bereits im Rahmen der Gesamtprognose berücksichtigt, jedoch nicht in der Schärfe der Detailbetrachtung der aktuellen Entwicklung. Dieser Aspekt wird im Rahmen der folgenden spezifischen Prognose berücksichtigt.

4.2 SPEZIFISCHE VERKEHRSPROGNOSE

Mit der geplanten Strukturerweiterung bzw. Änderung der vorhandenen Nutzung des HEVAG-Geländes wird sich die Verkehrsintensität des Gebietes erhöhen. Die methodischen Grundlagen sind in Kapitel 2 erläutert.

Gemäß derzeitigem Planungsstand sind innerhalb des Gebietes Gewerbe-, Wohn- und Sondernutzungen geplant. Folgende Grafik gibt eine Übersicht der geplanten Verortung innerhalb des zur Verfügung stehenden Areals.



Bild 10: Auszug aus Konzeptplan Erschließung Gelände (Quelle peko GmbH)

Durch die neuen Strukturen werden zusätzliche Verkehre erzeugen. Diese werden für die jeweiligen Nutzungen gesondert prognostiziert.

4.2.1 Nutzung Einkaufen und Sonstiges

Die aus den unterschiedlichen Nutzungen zu erwartenden Verkehre sind von vielen Faktoren abhängig. Diese werden im Wesentlichen aus Datenbanken zur Verkehrserzeugung vergleichbarer Objekte entnommen. Die methodischen Grundlagen sind in Kapitel 2.3 detailliert erläutert.

Für die geplante Nutzung sind die wesentlichen Verkehre durch die Kunden der Einkaufseinrichtungen zu erwarten. Darüber hinaus wird der Wirtschafsverkehr und der Verkehr der Beschäftigen bei der Verkehrserzeugung berücksichtigt. Folgende Tabelle zeigt die Eingangsgrößen der Verkehrserzeugung des Gebietes in zusammengefasster Form:

Kenngrößen				Beschäftige				Kunden			
Art des Gewerbes	BGF	NGF	VKF (0,75 x BGF)	von	bis	Einheit	Ansatz Mittelwert	von	bis	Einheit	Ansatz Mittelwert
allg. Dienstleistung	750 m²	600 m²		30	50	Bes	40	3	3,8	Kun/Bes	136
Apotheke	312 m²	250 m²	234 m²	15	26	VKF/Bes	11	0,89	0,89	Kun/VKF	208
Drogerie	893 m²	850 m²	670 m²	33	33	VKF/Bes	20	1,39	1,39	Kun/VKF	931
Zoologische Artikel	513 m²	513 m²	385 m²	60	60	VKF/Bes	6	0,3	0,4	Kun/VKF	140
Non-Food-Discounter	1.260 m²	1.200 m²	945 m²	70	90	VKF/Bes	12	0,5	0,6	Kun/VKF	520
Vollsortimenter	3.240 m²	3.150 m²	2.430 m²	60	80	VKF/Bes	35	0,7	1	Kun/VKF	2066
Biofachmarkt	580 m²	550 m²	435 m²	30	30	VKF/Bes	15	2,5	3,0	Kun/VKF	1196
Food-Court	550 m²	520 m²	413 m²	30	40	VKF/Bes	12	1,5	1,5	Kun/VKF	619
Möbelfachgeschäft	2.210 m²	2.150 m²	1.658 m²	110	200	VKF/Bes	11	0,06	0,12	Kun/VKF	149
Betten/Matratzen	513 m²	500 m²	385 m²	40	40	VKF/Bes	10	0,1	0,2	Kun/VKF	58
Fahrradgeschäft	420 m²	400 m²	315 m²	60	60	VKF/Bes	5	0,33	0,33	Kun/VKF	104
Discounter	1.830 m²	1.776 m²	1.373 m²	70	90	VKF/Bes	17	1,3	1,9	Kun/VKF	2196
Summe	**13.071 m²**	**12.459 m²**	**9.241 m²**				**194**				**8323**

Bild 11: Eingangsdaten Verkerkehrserzeugung Einkaufszentrum

Aus den getroffenen Ansätzen werden täglich im Einkaufszentrum mehr als 8.000 Kunden in den einzelnen Einrichtungen erwartet. Um den daraus resultierenden Kfz-Verkehr zu ermitteln sind weitere einflussgebende Faktoren zu berücksichtigen:

- Die Anzahl der Wege für Kunden und Beschäftige. Dabei resultieren beispielsweise aus einem Kundenbesuch 2 Wege.
- Nicht alle Wege werden mit Kraftfahrzeugen vollzogen. Aufgrund der zentrumsnahen Lage besitzen auch Fußgänger und Radfahrer eine Bedeutung im Kundenaufkommen.
- Die mittlere Personenzahl pro Pkw wird durch den Pkw-Besetzungsgrad widergespiegelt.
- Aufgrund der vielfältigen Angebote ist zu erwarten, dass Kunden teilweise mehrere Erledigungen in dem Einkaufszentrum durchführen. Beispielsweise wird nachdem Einkauf im Discounter noch eine Apotheke besucht. Die dadurch entstehenden Verbundeffekte führen zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens.

Die zusammenfassenden Ansätze für die Verkehrserzeugung der Kunden, der Beschäftigten sowie die Annahmen zum Wirtschaftsverkehr sind in folgender Tabelle dargestellt:

Kenngrößen	Beschäftige			Kunden		
Art des Gewerbes	von	bis	Ansatz Mittelwert	von	bis	Ansatz Mittelwert
Gesamtzahl			194			8323
Wege pro Einheit	2,00	2,50	2,25	2,00	2,00	2,00
Gesamtwege			**436**			**16645**
MIV-Anteil in %	80%	90%	85%	60%	90%	75%
Pkw-Besetzungsgrad	1,00	1,10	1,05	1,12	1,60	1,36
Verbundeffekt				10%	60%	0,35
Pkw-Fahrten pro Werktag			**353**			**5967**
zzgl. Sonstige Fahrten						
P allgem./Wohmobile						400
Gesamtfahrten Pkw/WT						**6367**
#						
Wirtschafsverkehr						
EKZ je 100 qm/VKF	0,45	0,6	0,53			
VKF			9824			
Wirtschafsverkehr			52			
Anteil Lkw > 3,5 t			30%			
Lkw-Verkehr			**15**			

Bild 12: Verkerkehrserzeugung Einkaufszentrum

Aus den getroffenen Ansätzen wird ein Gesamtverkehrsaufkommen von rd. 6.500 Kfz/24h ermittelt. Kunden besitzen mit rd. 94 % des Verkehrsaufkommens den weitaus größten Teil. Der zu erwartende Schwerverkehr des Gebietes ist gering. Es wird von einem Lkw-Verkehr von 15 Fahrten pro Tag ausgegangen.

4.2.2 Nutzung Wohnen

Die Wohnnutzung ist im südlichen Teil des Areals vorgesehen. Die Erschließung erfolgt an die Verbindungsstraße zwischen der Bürgermeister-Haupt-Allee und den Einkaufseinrichtungen über eine Stichstraße. Die Fläche befindet sich auf dem Gebiet des derzeitigen Aldi-Marktes, welcher zurückgebaut werden soll. Nach derzeitigem Planungsstand sind insgesamt 140 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Verkehr des Wohngebietes wird fast ausschließlich von der Anzahl der Einwohner bestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass der Überwiegende Teil der Einwohnerwege mit Auto durchgeführt wird. Die wesentlichen Ansätze können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Kenngrößen	Einwohnerverkehr		
Art des Gewerbes	von	bis	Ansatz Mittelwert
Wohneinheiten	100	140	120,00
Einwohner pro WE	2,25	2,25	2,25
Wege pro EW	3,0	3,5	3,25
Wege pro Tag			878
MIV-Anteil in %	60%	70%	65%
Pkw-Besetzungsgrad	1,20	1,30	1,25
Pkw-Fahrten pro Werktag			**456**
Lkw Verkehr			
Ver- Entsorgung	4	8	6

Bild 13: Verkerkehrserzeugung Wohngebiet

Unter dem Ansatz von 2,25 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich für das Gebiet ein Gesamtverkehrsaufkommen von knapp 500 Fahrten pro Tag. Der Lkw-Anteil wird mit 6 Fahrten in Ansatz gebracht.

4.2.3 Verteilung

Die durch die neue Nutzung entstehenden Verkehre haben ihr Ziel oder ihre Quelle innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Verbindungen zum Hauptstraßennetz erfolgen über die Zufahrten Richtung Schweriner Straße und Bürgermeister-Haupt-Straße. Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sind Annahmen zur Verteilung der Verkehr nach Zufahrten und Richtungen erforderlich.

Es wird davon ausgegangen, dass 75 % der Kunden des EKZ über die Zufahrt Schweriner Straße in das Gebiet an- bzw. abfahren. Die Schweriner Straße besitzt eine höhere Verkehrsbedeutung und ist vom Einkaufzentrum auf kurzem Weg zu erreichen. Die Zufahrt Bürgermeister-Haupt-Straße ist deutlich weiter entfernt und soll durch die innere Verkehrsorganisation auf dem Gebiet weniger attraktiv sein. Dennoch bietet sie für Verkehre z. B. in dem Stadtteil Friedenshof die günstigere Alternative. Der Verkehrsanteil wird mit 25 % angenommen. Bedingt durch die innere Verkehrsorganisation ist zu erwarten, dass der Lkw-Verkehr vollständig die Zufahrt Bürgermeister-Haupt-Straße nutzt.

Die schwerpunktmäßige Zufahrt des neuen Wohngebietes wird aufgrund der Entfernung über den Knoten Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen. Hier wird ein Verkehrsanteil von 90 % der Ziel- und Quellverkehre geschätzt.

Kenngrößen	Gesamt		Zufahrt 1 Schweriner Straße		Zufahrt 2 Bgm.-H.-Str	
		Anteil % Gesamt		Anteil % Gesamt		Anteil % Gesamt
Verkehr Beschäfigte Pkw	353	100%	265	75%	88	25%
Verkehr Kunden Pkw	6367	100%	4775	75%	1592	25%
Wirtschaftsverkehr Pkw	36	100%	27	75%	9	25%
Wirtschaftsverkehr Lkw	15	100%	0		15	100%
Wohngebietsverkehr Pkw	456	100%	46	10%	411	90%
Wohngebietsverkehr Lkw	6	100%	0	0%	6	100%
Gesamtverkehr Z+Q	7233		**5112**		**2121**	

Bild 14: Zusammenfassender Darstellung der Ziel- und Quellverkehre

Die Gesamtzusammenstellung zeigt, dass die höchsten Verkehrszunahmen im Bereich der Schweriner Straße zu erwarten sind.

Um eine Bewertung der Verkehrsqualität zu ermöglichen ist eine Aufteilung der Verkehre auf die Richtungen erforderlich.

Im Bereich der Schweriner Straße wird davon ausgegangen, dass mit 55 % der größere Verkehrsanteil aus Richtung Zentrum bzw. in Richtung Zentrum fährt. Für die Rechtseinbieger und Linksabbieger nach bzw. von Schwerin wird ein Verkehrsanteil von 45 % angenommen.

Kenngrößen	Zufahrt 1 Schweriner Straße		Zufahrt 2 Bgm.-H.-Str	
	Richtung Zentrum	Richtung Schwerin	Richtung Schwerin	Richtung Friedenshof
Querschnitt Kfz	5112		2121	
Verteilung	55%	45%	40%	60%
Richtung Kfz	2812	2301	848	1273
Linksabbieger abs.		1150		636
Rechtsabbieger abs.	1406		424	
Linkseinbieger abs.	1406		424	
Rechtseinbieger abs		1150		636

Bild 15: Verteilung Ziel- und Quellverkehre [Kfz/24h]

Die maßgeblichen Bemessungsbelastungen sind auf einer Stundenbasis zu beziehen. Für die überwiegend aus dem Zweck Einkaufen generierten Verkehre stellt sich die Spitzenstunde in der Nachmittagszeit dar. In der Überlagerung von Berufs- und Einkaufsverkehr wird die Spitzenstunde zwischen 16 und 17 Uhr erreicht. Die Frühspitze ist besonders für die Einkaufsverkehre nicht von Bedeutung und wird daher im Rahmen der Leistungsfähigkeitsberechnung nicht weiter betrachtet.

Kenngrößen	Quellverkehr		Zielverkehr	
	REB in Ri. Schwerin	LEB in Ri. Zentrum	LAB aus Ri. Schwerin	RAB aus Ri. Zentrum
DTV-Belastung [Kfz/24h]	1150	1406	1150	1406
MSV Abends-Anteil am DTV	8,5%	8,5%	10,0%	10,0%
MSV Abends [Kfz/h]	98	119	115	141
MSV Morgens-Anteil am DTV	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
MSV Morgens [Kfz/h]	23	28	23	28

Bild 16: MSV-Berechnung Knotenpunkt L 12 Schweriner Straße

Kenngrößen	Quellverkehr		Zielverkehr	
	LEB in Ri. Schwerin	REB in Ri. Friedenhof	LAB aus Ri. Friedenhof	RAB aus Ri. Schwerin
DTV-Belastung [Kfz/24h]	424	636	636	424
MSV Abends-Anteil am DTV	7,5%	7,5%	14,0%	14,0%
MSV Abends [Kfz/h]	32	48	89	59
MSV Morgens-Anteil am DTV	15,0%	15,0%	7,0%	7,0%
MSV Morgens [Kfz/h]	64	95	45	30

Bild 17: MSV-Berechnung Knotenpunkt Bürgermeister-Haupt-Straße

Die ermittelten Verkehrsmengen werden nicht vollständig neu generiert. Es ist zu erwarten, dass - schon derzeit vorhandene durchgehende Verkehre auf der Schweriner Straße - zum Einkaufen anhalten und anschließend ihren Weg fortsetzen. Dies wird in der Verkehrsplanung als Mitnahmeeffekt bezeichnet. Er wird für die Verkehre des Einkaufszentrums mit 35 % in Ansatz gebracht. Die Verkehre des Wohngebietes werden zu 100 % neu erzeugt.

4.3 GESAMTERGEBNIS VERKEHRSERZEUGUNG

Die Ansätze lassen bezogen auf die neuen Gebiete folgende Belastungen im täglichen Verkehr erwarten:

Gebiet	Kfz	Lkw
Hevag Einkaufen/Parken	6771	15
Wohngebiet	462	6
Summe	7233	21

Bild 18: Zusammenfassung Verkehrserzeugung

Der zu erwartende Binnenverkehr zwischen den Gebieten ist vernachlässigbar gering. Durchgangsverkehre sollten durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden.

Aus den getroffenen Ansätzen der Erzeugung und Verteilung sowie der Mitnahmeeffekte ergibt sich eine prognostische Belastungen für die Knotenpunkte an der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße. Diese stellt sich wie folgt dar:

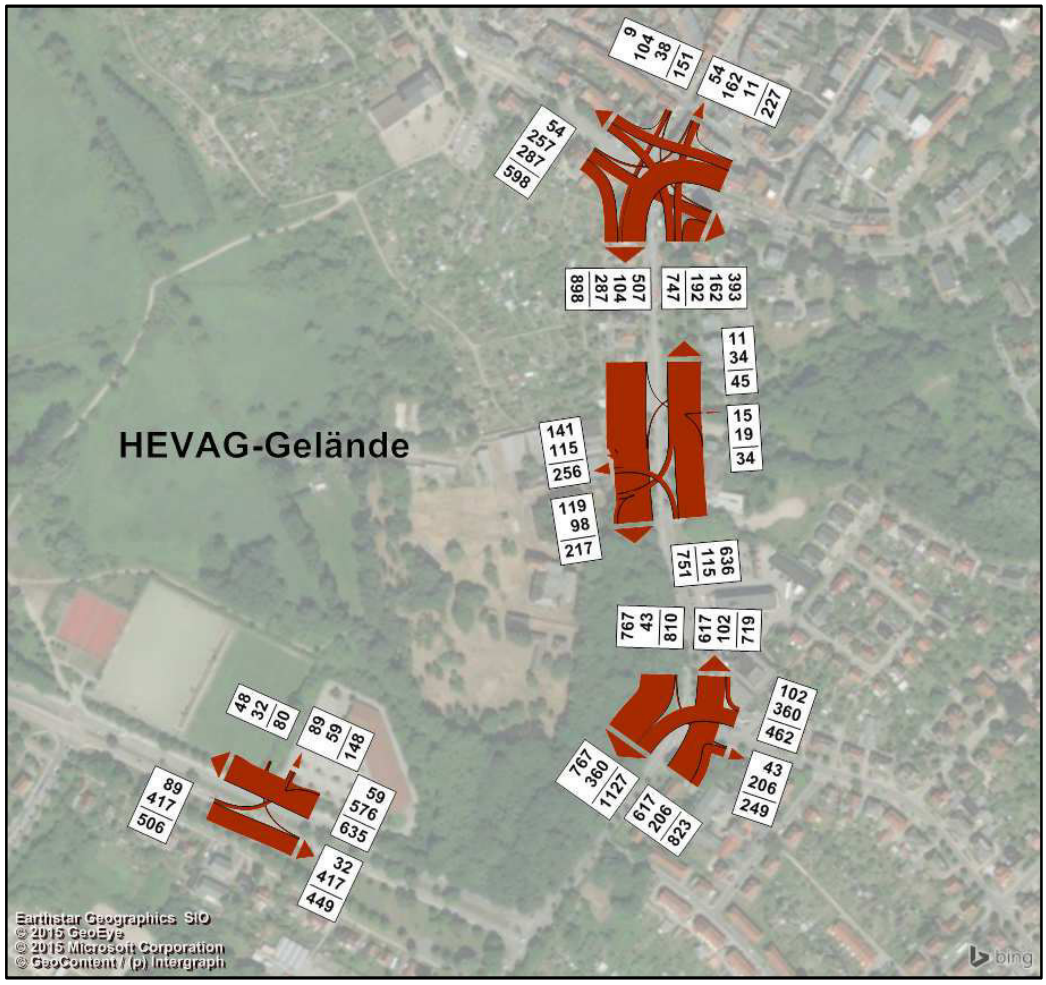


Bild 19:MSV-Belastung Netz Prognose 2030

Für den Bereich der Schweriner Straße wurden die verkehrlichen Belastungen im Prognosenetz bis zu den Nachbarknoten „Schweriner Tor“ und „Klußer Damm“ aus vorhandenen Daten ermittelt und in ein zusammenhängendes Modell implementiert. Darüber

hinaus werden die Belastungen in der Kleinen Schweriner Straße aufgrund der vorhandenen und geplanten Siedlungsstruktur im Modell berücksichtigt. Für die Kleine Schweriner Straße wird ein Quellverkehr von 45 Kfz/h und ein Zielverkehr von 34 Kfz/h modelliert.

Die ermittelten Bemessungsbelastungen bilden die Grundlage für alle folgenden Nachweise der Verkehrsqualität.

5 VARIANTENUNTERSUCHUNG

5.1 ANBINDUNG L 12/KNOTENPUNKT SCHWERINER STRAßE

5.1.1 Verkehrliche Grundlagen und Randbedingungen

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das Hevag-Gelände im Bereich der Schweriner Straße bildet die Hauptzufahrt zum geplanten Einkaufszentrum. Sie ist in erster Linie als Zufahrt für die Kunden vorgesehen.

Die prognostizierte Bemessungsverkehrsstärke dient als Grundalge für die Bewertung der Verkehrsqualität des Knotenpunktes. Die Güteranlieferung für das Einkaufszentrum soll über die Zufahrt Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen, so dass hinsichtlich des Lkw-Verkehrs kaum Belastungen zu erwarten sind. Die Bemessungsverkehrsstärke bildet die Grundlagen für die Bewertung der Varianten.

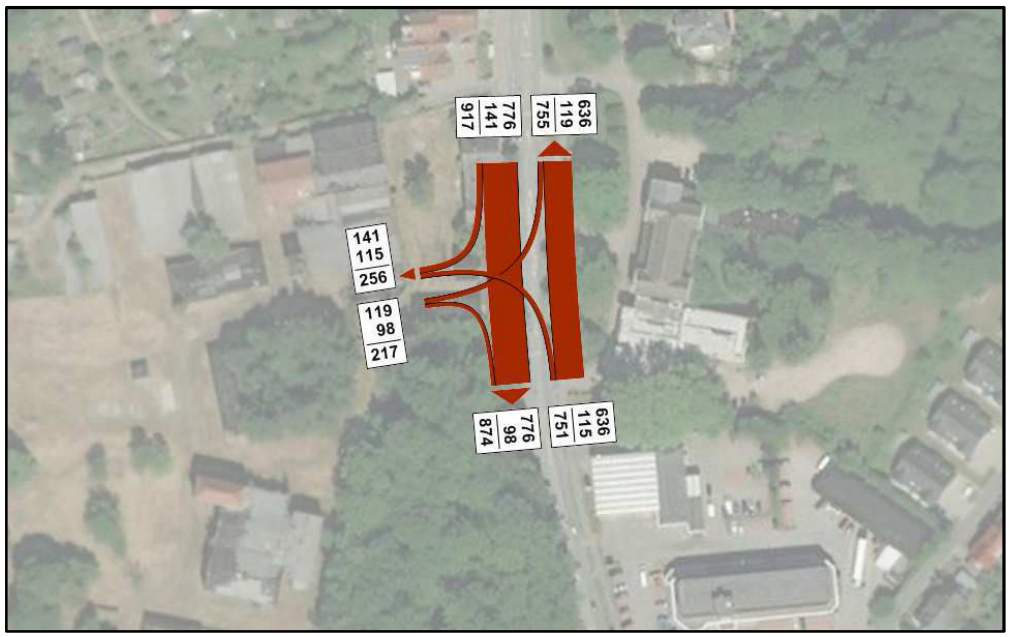


Bild 20:Bemessungsbelastung KP Schweriner Straße 2030 [Kfz/h]

Die Anbindung an der Schweriner Straße erfordert aufgrund der großen Belastungen aller Zufahrten sowie der zu erwartenden Rad- und Fußgängerverkehre eine Signalsteuerung. Eine unsignalisierte Kreuzung stellt daher keine potenzielle Lösung dar.

Für eine mögliche Anbindung werden zwei Varianten unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudes an der Schweriner Straße geprüft. In der Variante 1 erfolgt die Anbindung als Einmündung südlich des Gebäudes. Bei der Variante 2 erfolgt die Zufahrt nördlich als Kreuzung gemeinsam mit der Kleinen Schweriner Straße.



Bild 21:Mögliche Variante Anbindung Kleine Schweriner Straße

Eine ggf. mögliche Anbindung als vierter Arm am Knotenpunkt Schweriner Straße/Klußer Damm wird aufgrund der zu erwartenden Umweltkonflikte bei der Querung des Drewes Wäldchen nicht weiter geprüft.

5.1.2 Variante 1 Anbindung als Einmündung

Beschreibung der Variante

Im Rahmen der Variante 1 entsteht eine neue signalgesteuerte Einmündung südlich des denkmalgeschützten Gebäudes an der Schweriner Straße. Die Verbindung zum neuen Einkaufzentrum kann sehr direkt erfolgen und es bestehen gute Sichtbeziehungen zu den geplanten Einrichtungen.

Aus Richtung Schwerin wird ein Linksabbiegestreifen vorgesehen. Die vorhandenen Linksabbiegestreifen in Richtung Tankstelle bzw. des vorhandenen Einkaufzentrums auf der Ostseite der L 12 werden verkürzt, so dass keine Aufweitung des Querschnitts an der Schweriner Straße erforderlich ist.

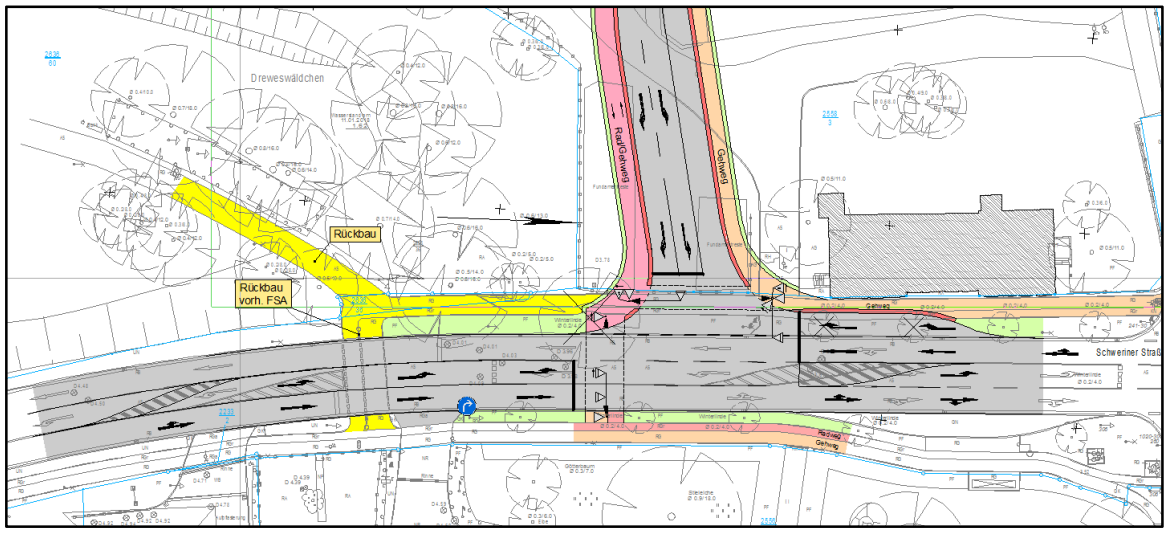


Bild 22: Anbindung Schweriner Straße Variante 1 (ohne Optimierung)

In der Zufahrt vom Hevag-Gelände sind getrennte Fahrstreifen für Rechts- und Linkseinbieger vorgesehen. Dadurch wird eine deutliche Verbesserung der Verkehrsqualität in der untergeordneten Zufahrt erreicht, weil ein zusätzlicher Grünpfeil eine zusätzliche Freigabezeit schafft.

Aus Richtung Zentrum wird zur Erhöhung der Verkehrsqualität und -sicherheit ein kurzer Rechtsabbiegestreifen in den Querschnitt eingeordnet. Aufgrund des denkmalgeschützten Gebäudes ergibt sich hier eine Engstelle für die Führung getrennter Rad- und Gehweganlagen.

Die weiteren vorhandenen Rad- und Gehwege werden an die neue Situation angepasst. In der Knotenzufahrt Süd und West sind signalisierte Furten vorgesehen. Die vorhandene Fußgänger-LSA wird zurückgebaut. In Richtung Drewes Wäldchen wird ein gemeinsamer Rad- und Gehweg im Zweirichtungsverkehr analog der Situation im Bestand geführt. Dieser wird im Zuge des Knotenpunktes in getrennte Anlagen aufgelöst.

Die Zufahrt zum neuen B-Plangebiet auf der Ostseite der Schweriner Straße (derzeit wilder Parkplatz hinter dem Kino) ist nur für Rechtsabbieger und Rechtseinbieger

erlaubt. Die weitere Erschließung dieses Gebietes erfolgt über die Kleine Schweriner Straße.

Nachweis der Verkehrsqualität

Für die Einmündung wurde ein Nachweis der Verkehrsqualität geführt. Die Umlaufzeit wurde im Hinblick auf eine mögliche Koordinierung mit 100 Sekunden gewählt. Linksabbieger werden spursignalisiert geführt. Während dieser Phase kann gleichzeitig ein Grünpfeil für Rechtseinbieger aus der Zufahrt Hevag-Gelände freigeben werden.

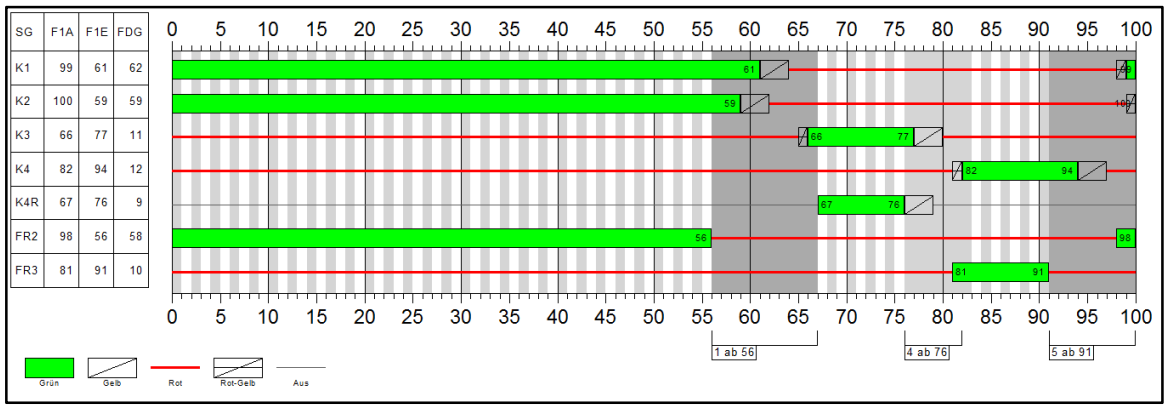


Bild 23: Signalprogramm KP Schweriner Straße, Variante 1

Die Zwischenzeitberechnung erfolgte unter Verwendung grafisch ermittelter Räum- und Einfahrwege. Die detaillierten Berechnungsergebnisse sind in der Unterlage 7.1 enthalten. Sie stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

		Bewerteter Zeitabschnitt MSV 2030 Nachmittags [Kfz/h]				
Variante	Szenario	QSV	ungünstigster Strom	mittl. Wartezeit	Auslagstung Strom	Auslastung Gesamt
	Variante 1, Prognose 2030 mit LSA	C	Linksabbieger zum Hevag Gelände	38,1 s	48 %	62 %

Bild 24: Nachweis QSV KP Schweriner Straße Variante 1

Der Knotenpunkt erreicht eine befriedigende Qualität der Stufe C. Mit einer Auslastung von 61 % sind noch Reserven vorhanden.

Für den Linksabbieger ergibt sich eine erforderliche Stauraumlänge von 40 m. Die Zufahrt Hevag-Gelände sollte auf einer Länge von 30 m zweistreifig ausgebildet werden.

5.1.3 Variante 2 Anbindung als Kreuzung mit Kleine Schweriner Straße

Beschreibung der Variante

Die Variante 2 sieht eine Anbindung der neuen Zufahrt zum Hevag-Gelände weiter nördlich – gegenüber der Einmündung Kleine Schweriner Straße – vor. Dadurch entsteht eine neue signalisierte Kreuzung. Die Erschließung des neuen Einkaufszentrums erfolgt bei dieser Variante weniger direkt, sondern durch eine s-förmige Trassenführung hinter dem denkmalgeschützten Gebäude. Dadurch ist die Sichtbeziehung zwischen der Landestraße und dem Einkaufzentrum nur stark eingeschränkt vorhanden.

Die neue Kreuzung erhält aus beiden Richtung Linksabbiegestreifen. In der Zufahrt vom Hevag-Gelände sind wie in Variante 1 getrennte Aufstellbereiche für Links- und Rechtsabbieger vorgesehen. Die vorhandenen Busbuchten sowie die Rad- und Gehwege werden an die neue Situation angepasst. Da sich durch die neue Anbindung auch der Querungsbedarf von nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern erhöhen wird, werden in allen Ästen signalisierte Furten eingerichtet.

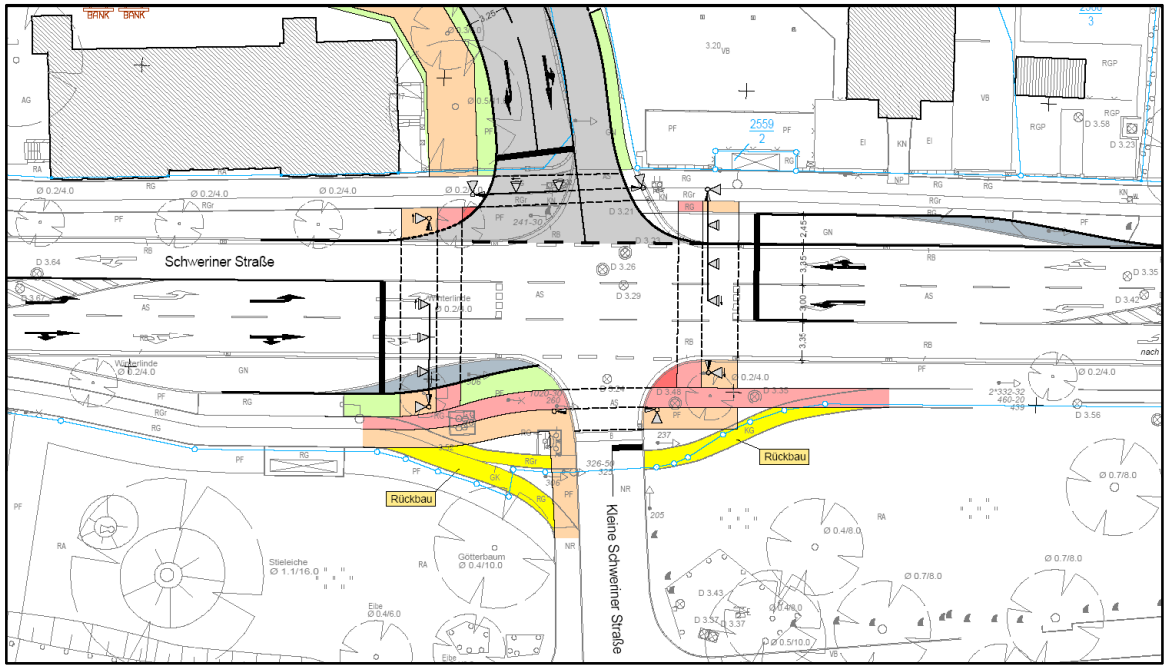


Bild 25: Anbindung Kleine Schweriner Straße Variante 2 (ohne Optimierung)

Nachweis der Verkehrsqualität

Auf der Basis der dargestellten Geometrie wurden für den Knotenpunkt ein Signalprogramm mit einer Umlaufzeit von 100 Sekunden entwickelt. Aufgrund der baulichen Zwangspunkte ergibt sich ein leichter Versatz der einmündenden Straßen. Die Schleppkurven lassen daher keine gemeinsame Freigabe der untergeordneten Zufahrten zu. Linksabbieger werden aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen gesichert geführt. Die Grundstruktur der 4-Phasen-Steuerung ist in folgender Grafik dargestellt.

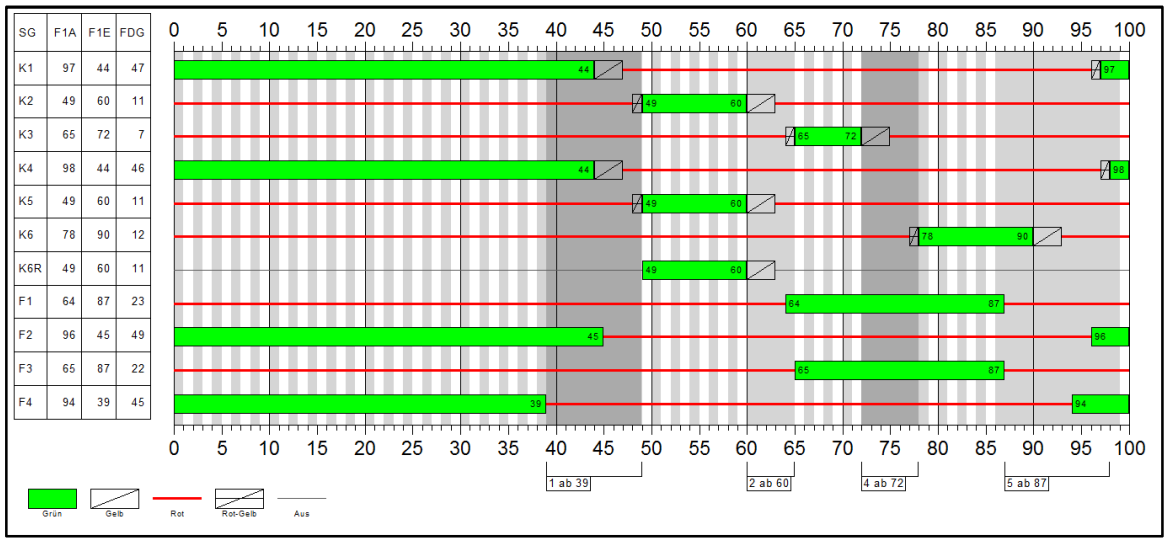


Bild 26: Signalprogramm KP Schweriner Straße, Variante 2

Der Nachweis der Verkehrsqualität ist in der Anlage 7.2 enthalten. Für den Knotenpunkt wird eine Qualität der Stufe D erreicht.

		Bewerteter Zeitabschnitt MSV 2030 Nachmittags [Kfz/h]				
Variante	Szenario	QSV	ungünstigster Strom	mittl. Wartezeit	Auslagstung Strom	Auslastung Gesamt
	Variante 2, Prognose 2030 mit LSA	D	L 12, Geradeaus stadtauswärts	51,0 s	95 %	75 %

Bild 27: Nachweis QSV KP Schweriner Straße Variante 2

Bedingt durch die Freigabe von 2 Nebenrichtungen reduziert sich der Freigabezeitanteil er Hauptrichtungen gegenüber Variante 1. Die sehr hohe Auslastung von 95 % betrifft die Stadtauswärtsrichtung der Schweriner Straße. Der zur Verfügung stehende Stauraum in Richtung des Nachbarknotens beträgt ca. 160 m. Die rechnerisch erforderliche Staulänge von 235 m steht nicht zur Verfügung.

5.1.4 Abwägung

Im Rahmen der Abwägung stellt sich aus verkehrlichen Aspekten die Variante 1 mit einer T-Einmündung südlich des denkmalgeschützten Gebäudes als günstigere Variante heraus. Die Variante erreicht im Gegensatz zur weiter nördlich anbindenden Kreuzung der Variante 2 eine höhere Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs. Mit einer Stufe C sind zufriedenstellende Verkehrsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer zu erwarten. Der Verlust an Freigabezeiten für die Hauptrichtungen der Landesstraße ist geringer als bei der Variante 2. Darüber hinaus gewährleistet sie einen mit ca. 220 m größeren Abstand zum Knotenpunkt Schweriner Tor. Rückstaus bis zu diesem Knotenpunkt können weitergehend vermieden werden. Variante 1schafft zudem eine direkte Sichtbeziehung zum Einkaufszentrum und damit eine für die Verkehrsteilnehmer gut erkennbare Zufahrt. Dies lässt rechtzeitige Routenentscheidungen zu, wodurch positive Auswirkungen auf den Verkehrsablauf und die Verkehrssicherheit zu erwarten sind.

Bei der Variante 2 sind im wesentlichen 2 Punkte für die ungünstige Bewertung maßgebend. Erstens mindert die erforderliche 4-Phasen-Steuerung die Freigabezeiten der Hauptströme. Dies führt zu einer Reduzierung der Qualitätsstufe. Zweitens sind die erforderlichen Stauräume in Richtung Schweriner Tor nicht ausreichend. Eine Überstauung dieses Knotenpunktes hätte gravierende Folgen für den Verkehrsablauf im gesamten innerstädtischen Netz.

Dementgegen sind bei der Variante 2 Vorteile für die Anbindung der untergeordneten Kleinen Schweriner Straße erkennbar. Die einfahrenden Fahrzeuge können hier im Schutz der Signalsteuerung einfahren. Bei der Variante 1 ist die Kreuzung ohne Signalsteuerung geregelt und es kann zu Wartezeiten insbesondere für linkseinbiegende Fahrzeuge kommen. Die Verkehrsmenge der Kleinen Schweriner Straße ist insgesamt jedoch sehr gering, sodass dieser Vorteil nicht mit den erheblichen Nachteilen für die Hauptstrecke aufgewogen werden kann. Die bedingt durch weitere Erschließungen zu erwartenden Verkehrszunahmen werden ebenfalls als gering eingeschätzt. Insgesamt ist zu erwarten, dass die neue signalgesteuerte Einmündung gem. Variante 1 auch im Bereich der Anbindung Kleinen Schweriner Straße zu einer Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation führt. Durch die neue Signalanlage werden die Fahrzeuge auf der Hauptstrecke mehr in Fahrzeugpulks unterteilt. Dadurch entstehen während der Sperrzeiten mehr Zeitlücken die eine Einfahrt ermöglichen.

In der Gesamtabwägung ist die Variante 1 deutlich zu bevorzugen.

5.1.5 Weiterentwicklung der Vorzugsvariante

Im Zuge mehrere Abstimmungen mit den Baulastträgern Straßenbauamt Schwerin und Hansestadt Wismar wurde die Vorzugsvariante 1 sukzessive weiterentwickelt und optimiert. Wesentliche Aspekte waren dabei Fußgänger- und Radfahrerführungen, ÖPNV und die Anbindung der Kleinen Schweriner Straße. Darüber hinaus wurde die verkehrliche Wirkung im Zuge des Streckenzuges Schweriner Straße einschließlich der Nachbarknoten „Schweriner Tor“ und „Klußer Damm“ bewertet.

Verkehrssimulation

Die Einmündung der Vorzugsvariante führt zu einer Qualitätsstufe C des Verkehrsablaufes. Die Bewertung des Einzelknotens ist jedoch nur bedingt für eine Bewertung des Streckenzuges Schweriner Straße aussagekräftig. Die Schweriner Straße stellt eine der Hauptradialstraßen in das Stadtzentrum dar. Die angrenzenden Hauptknotenpunkte insbesondere die Kreuzung am „Schweriner Tor“ sind bereits derzeit hoch mit Verkehr belastet. Vor diesem Hintergrund wurde gemeinsam mit den Vertretern des Landes und der Stadt entschieden, eine Verkehrssimulation des Streckenabschnittes durchzuführen.



Bild 28: Ausschnitt Netz „Verkehrssimulation“

Die Simulation und das Modell der Simulation werden mit der Software Vissim (PTV AG, Karlsruhe) erstellt. Folgende Randbedingungen liegen der Simulation zugrunde:

- Simulationsdauer 15:30 Uhr bis 17:00 Uhr Normalwerktag,
- 10 Simulationsläufe mit Unterschiedlichen Zufallsgenerierungen
- Wahl der Fahrverhaltensparameter entsprechend einer Sättigungsverkehrsstärke von 1.900 Kfz/h (ungünstiger als Standardwerte in Vissim)
- Verkehrsbelastungen der MSV Nachmittag mit einer Einspeisung über eine dynamische Umlegung
- Signalsteuerung 3 Knotenpunkte, teilverkehrsabhängig mit Umlaufzeit 100 s, Koordinierung Stadtauswärtsrichtung L 12

- geometrische Berechnung der Zwischenzeiten bzw. Übernahme von vorh. VT-Unterlagen
- Knotenpunkt „Schweriner Tor“: LSA Steuerung gem. Ausbauplanung des Knotens
- Knoten „Hevag-Gelände“: LSA Steuerung gem. Variante 1
- Knoten „Klußer Damm“: LSA bestehender Anlage, gew. Tu=100 Sek.
- Berücksichtigung von Verkehren der Zufahrten Tankstelle, Schillering und EKZ
- Verkehr der Kleinen Schweriner Straße mit einer Querschnittsbelastung von 79 Kfz/h implementiert (ca. 800 Kfz/24h). Erhöhung des Anteil der kritischen Linkseinbieger auf 34 Kfz/h (Im Zuge einer durchgeführten Knotenzählung im März 2019 wurden in der Spitzenstunde 19 Linkseinbieger gezählt)
- Radfahrer und Fußgänger sind integriert. Belastungen wurden aus Zählungen oder Schätzungen eingespeist

Die Ergebnisse der Simulation lassen sich verbal wie folgt zusammenfassen:

- Durch die zusätzliche Ansiedlung werden zusätzliche Verkehre generiert, die zusätzlichen Belastungen mindern die Qualität des Verkehrsablaufs
- Die neue Einmündung des Hevag-Geländes ist leistungsfähig. Der Abfluss des Hauptstromes stadtauswärts ist gewährleistet und es kommt in der Regel nicht zu Überstauungen bis zum KP Schweriner Tor. Nach Simulationsergebnis ist die Staulänge ausreichend und die Verkehrsanlage leistungsfähig.
- Kritischer Knoten ist nicht die neue Anbindung des Hevag-Geländes sondern der Knotenpunkt Schweriner Tor, ins besondere der Linksabbiegestrom von der Dr.-Leber-Straße in die Schweriner Straße. Zur Erhöhung der Kapazität dieses Knotens wären ggf. Maßnahmen wie eine Vergrößerung der Umlaufzeiten oder eine vollverkehrsabhängige Steuerung ohne Koordinierung zu prüfen.
- Am Knotenpunkt Kleine Schweriner Straße kommt es nicht zu größeren Verkehrsbehinderungen. Es wurde im ungünstigsten Fall ein Rückstau von ca. 4 Fahrzeugen erkannt. Die mittlere Verlustzeit wurde unter den ungünstigen Bedingungen des hohen Linkseinbiegestroms mit 42 Sekunden ermittelt. Dies führt näherungsweise zu einer Einstufung in die Qualitätsstufe D.

<u>Kleine Schweriner Straße</u>

Im Rahmen von geführten Abstimmungen mit den Vertretern des Landes und der Hansestadt wurden Bedenken hinsichtlich der Verkehrsqualität und -sicherheit geäußert. Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, ob Möglichkeiten für eine Signalisierung des Knotens bestehen um den linkseinbiegenden Fahrern eine bessere Einfahrt zu ermöglichen. Eine Vollsignalisierung des Knotenpunktes der Kleinen Schweriner Straße wäre zwar generell möglich, würde jedoch zu deutlichen Nachteilen für den Verkehrsfluss auf der Schweri-

ner Straße führen. Es wäre davon auszugehen, dass die Nebenphase in nahezu allen Umläufen angefordert wird und es dadurch für den Geradeausstrom auf der Schweriner Straße zu erheblichen Nachteilen kommt. Insbesondere kann ein Rückstau bis zum Knoten Schweriner Tor nicht ausgeschlossen werden. Eine Vollsignalisierung wird daher ungünstig bewertet.

Als alternative Lösung wurde eine Teilsignalisierung des Knotenpunktes entwickelt. Bestandteil dieser Steuerung sind Rot-Gelb-Signale für die Hauptrichtung der Schweriner Straße. Diese haben im Normalfall das Signalbild „dunkel“. Darüber hinaus wird in der Kleinen Schweriner Straße eine Überwachung der Wartezeiten durchgeführt. Übersteigt die Wartezeit eines Fahrzeugs einen festzulegenden Zeitwert (z. B. ca. 45 Sekunden) wird dies erkannt und die Signalgeber der Hauptrichtung schalten über „gelb“ auf „rot“. Im Rahmen dieser kurzen Unterbrechung erhalten die Fahrzeuge des Nebenstroms die Möglichkeit ohne Signalsteuerung einzufahren. Die Lösung wird aus Sicht des Vorhabenträgers als angemessen bewertet um einer ggf. eintretenden höheren Nachfrage aus der Kleien Schweriner Straße Rechnung zu tragen.

Geometrie der Einmündung

Die für die Variante 1 entwickelte Geometrie wurde im Zuge mehrerer Abstimmungen optimiert und erweitert. Folgende Punkte wurden in die Voruntersuchung des Knotenpunktes integriert:

- Die derzeit vorhande Bushaltebucht auf der Westseite der Schweriner Straße wird in den Bereich des neuen Knotens verschoben um eine günstige ÖPNV-Anbindung für das Gebiet zu erreichen.
- Um eine Führung getrennter Rad- und Gehweganlagen vor dem denkmalgeschützten Gebäude auf der Westseite zu ermöglichen wird der Fahrstreifen L 12 stadtauswärts in einem großzügigen Bogen zu Lasten der Sperrfläche verschenkt. Die Zufahrt zur Schweriner Straße (Steinmetzbetrieb) soll künftig rückwärtig über das Hevag-Gelände erfolgen.
- Die Zufahrt zum Hevag-Gelände erhält beidseitig Anlagen für den Rad- und Fußgängerverkehr
- Vom Kino-Gelände erfolgte eine möglichst direkte Verbindung des Gehweges zur neuen Fußgängerfurt.

Die abschließende Lösung der Voruntersuchung stellt sich wie folgt dar:

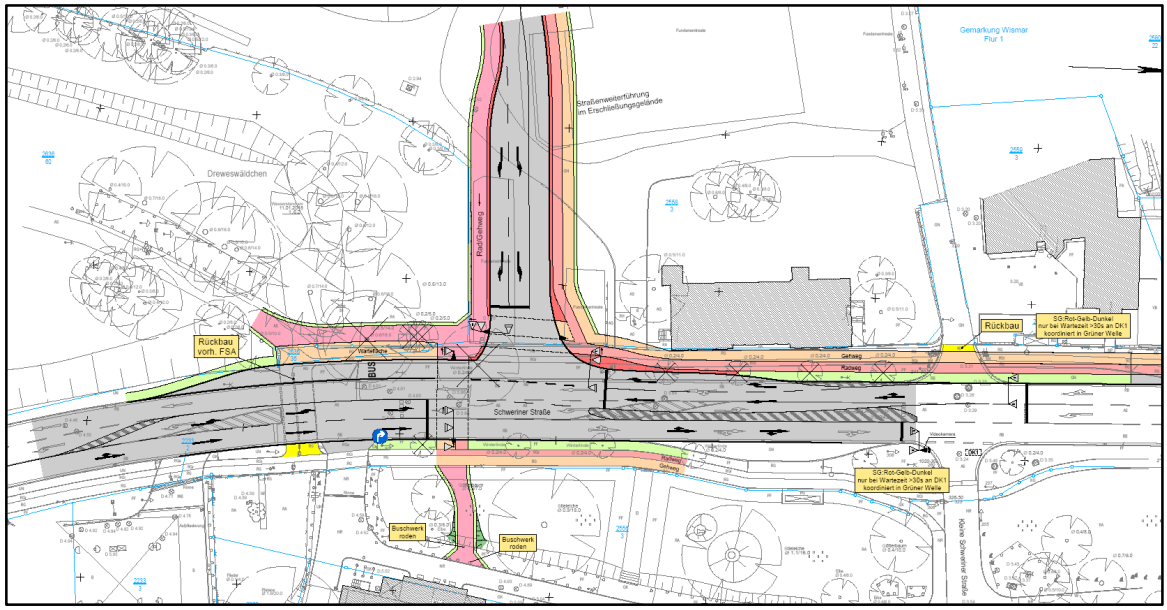


Bild 29: Optimierte Variante Knotenpunkt „Schweriner Straße“

5.2 ANBINDUNG BÜRGERMEISTER-HAUPT-STRAßE

5.2.1 Verkehrliche Grundlagen und Randbedingungen

Die Anbindung der Zufahrt Bürgermeister-Haupt-Straße ist im Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Aldi-Markt vorgesehen. Der derzeitige Knotenpunkt ermöglicht nur das Rechtsabbiegen und Rechtseinbiegen. In der Planung ist zu berücksichtigen, dass alle Fahrbeziehungen ermöglicht werden. Dazu ist eine bauliche Unterbrechung des vorhandenen Grünstreifens herzustellen.

Die prognostizierte Bemessungsverkehrsstärke dient als Grundalge für die Bewertung der Verkehrsqualität des Knotenpunktes. Lkw-Verkehre fließen gem. Prognose als prozentualer Anteil in die Berechnung ein.

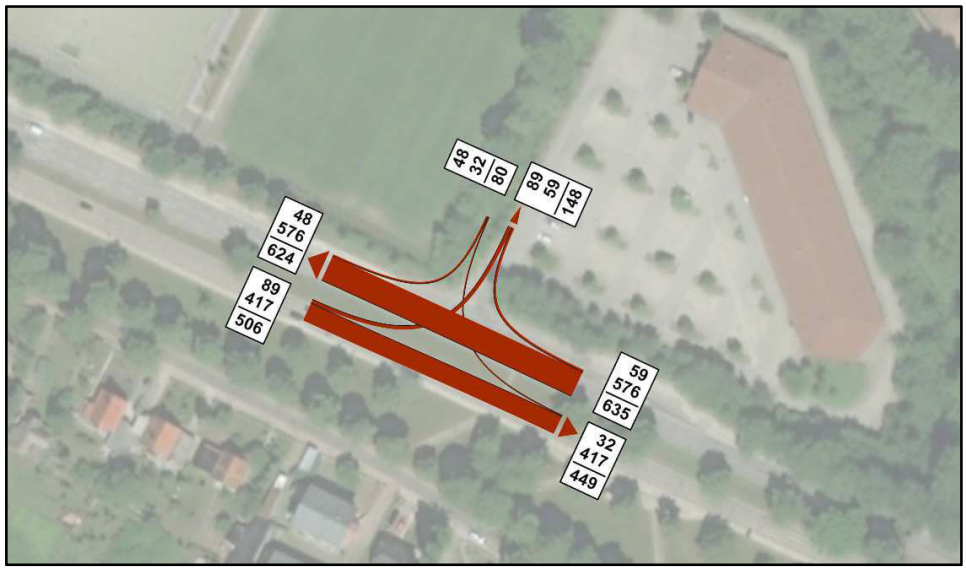


Bild 30: Bemessungsbelastung KP Bürgermeister-Haupt-Straße 2030 [Kfz/h]

Die mögliche geometrische Ausbildung wurde im Rahmen einer Voruntersuchung geprüft. Die Kostenschätzungen basieren auf Annahmen zum Ausbauumfang.

5.2.2 Variante 1: Anbindung ohne Lichtsignalanlage

Beschreibung der Variante

Die Variante 1 beinhaltet einen plangleichen Knotenpunkt ohne Signalsteuerung. Der Grünstreifen der Hauptstraße wird geöffnet, so dass alle Fahrbeziehungen möglich sind. Für Linksabbieger wird ein Abbiegestreifen vorgesehen. Für die untergeordnete Straße erfolgt eine Verkehrsregelung mit VZ 206 (Stopp-Schild). Rad- und Gehwege sind an die neue Situation anzupassen.

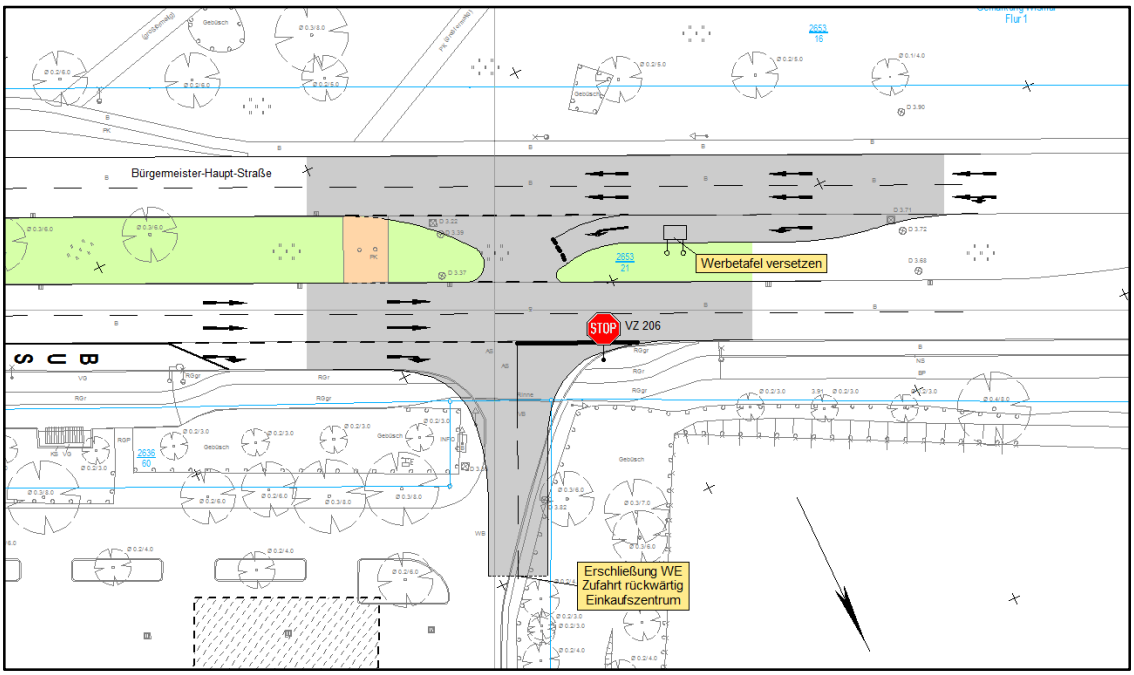


Bild 31: Lagesizze KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 1

Die Lösung stellt für eine 4streifige Hauptverkehrsstraße keine Regellösung dar. Insbesondere ergibt sich eine hohe Anzahl von Konfliktpunkten zu übergeordneten Strömen.

Nachweis der Verkehrsqualität

Die Detailergebnisse des Nachweises der Verkehrsqualität sind in der Anlage 8.1 enthalten. Folgende Tabelle zeigt die zusammenfassenden Ergebnisse:

		Bewerteter Zeitabschnitt MSV 2030 Nachmittags [Kfz/h]		
Variante	Szenario	QSV	ungünstigster Strom	mittl. Wartezeit
▽	Variante 1, Prognose2030 ohne LSA	C	Linkseinbieger vom Hevag-Gelände	24,0 s

Bild 32: Nachweis QSV KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 1

Auch ohne Lichtsignalanlage kann der Knoten für die Kfz-Ströme noch eine Qualität der Stufe C erreichen. Prinzipiell wäre dadurch eine in befriedigendem Maße leistungsfähige Verkehrsanlage vorhanden. Weitere Aspekte wie Verkehrssicherheit werden im Zuge der Abwägung mit bewertet.

5.2.3 Variante 2 Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage

Beschreibung der Variante

Im Rahmen der Variante 2 wird eine Ausstattung des Knotens mit einer Lichtsignalanlage geprüft. Die Knotengeometrie ist gegenüber der Variante 1 weitgehend identisch. Für Radfahrer und Fußgänger werden in allen Knotenästen Furten vorgesehen. Für Linksabbieger ist eine Spursignalisierung berücksichtigt. Die untergeordnete Zufahrt bleibt wie in Variante 1 eine Mischzufahrt.

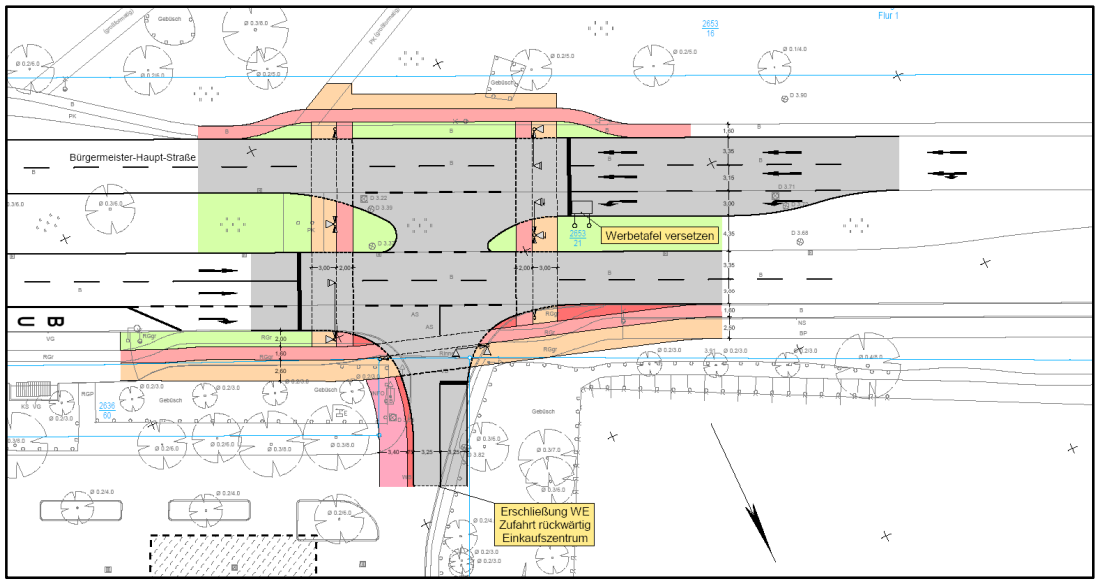


Bild 33: Lagesizze KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 2

Nachweis der Verkehrsqualität

Für den Nachweis der Verkehrsqualität wurde ein Signalprogramm als Festzeitsteuerung entwickelt. Die Umlaufzeit von 85 Sekunden gewährleistet eine Einbindung in die Koordinierung.

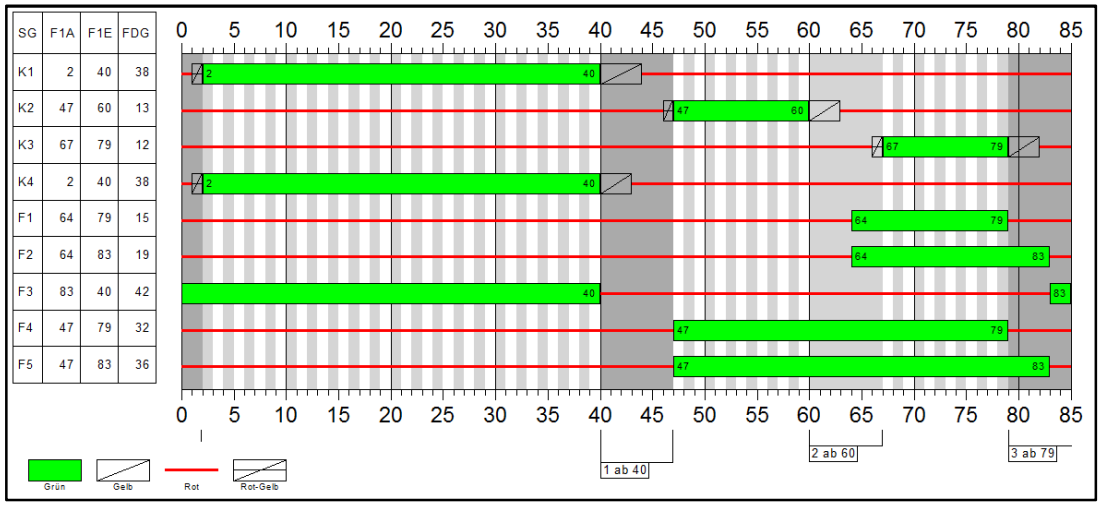


Bild 34: Signalprogramm KP Bürgermeister-Haupt-Straße, Variante 2

Die Wahl der Freigabezeiten erfolgte belastungsabhängig. Die Zwischenzeitberechnung wurde nach grafischer Ermittlung der Räum- und Einfahrwege gem. RiLSA 2015 [5] durchgeführt. Mindestgrünzeiten der Fußgänger sind berücksichtigt. Unter den angenommenen Bedingungen erreicht der Knotenpunkt eine Qualität der Stufe B. Detaillierte Ergebnisse sind in der Anlage 8.2 enthalten.

	Bewerteter Zeitabschnitt MSV 2030 Nachmittags [Kfz/h]				
Szenario	QSV	ungünstigster Strom	mittl. Wartezeit	Auslagstung Strom	Auslastung Gesamt
Variante 2, Prognose 2030 mit LSA	B	Linksabbieger zum Hevag Gelände	34,4 s	30 %	29 %

Bild 35: Nachweis QSV KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 2

Der Knotenpunkt besitzt noch große Leistungsreserven besonders in der Hauptrichtung. Dadurch ist voraussichtlich eine günstige Koordinierung zu erreichen.

Die erforderliche Länge des Linksabbiegestreifens aus Richtung Friedenshof beträgt 25 m.

5.2.4 Abwägung

In der Gesamtabwägung wird die Variante 2 mit einer Signalsteuerung des Knotenpunktes als Vorzugsvariante gewählt. Sie gewährleistet eine höhere Verkehrsqualität als die unsignalisierte Kreuzung. Darüber hinaus lässt sie auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit einen deutlichen Vorteil erwarten. Alle Verkehrsteilnehmer können den Knotenpunkt im Schutz von Signalen queren.

Die unsignalisierte Einmündung wäre mit geringerem Aufwand herzustellen und würde ebenfalls noch eine befriedigende Qualität erreichen. Sie wird jedoch aufgrund von Sicherheitsaspekten ungünstig bewertet. Wesentlich sind dabei die Anzahl und Art der Konfliktpunkte. Linksabbieger in die Hevag-Zufahrt müssen einen zweistreifigen Gegenstrom, Rechtsabbieger und den parallelen Rad- und Gehweg beachten. Linkseinbieger von der Hevag-Zufahrt müssen 5 bevorrechtigten Kfz-Ströme bei teilweise ungünstigen Sichtverhältnissen den Vorrang einräumen. Diese Aspekte führen zu einer ungünstigen Sicherheitsprognose, so dass die Variante nicht favorisiert wird.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Die geplante neue Erschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes wird neue Verkehre im Projektgebiet generieren. Die Aufgabe der verkehrlichen Untersuchung ist, die zu erwartenden Verkehrsmengen zu prognostizieren und deren Verteilung das Hauptstraßennetz der Hansestadt zu bewerten.

Die bestehende Situation wird auf der Basis des Verkehrsmodells der Gesamtstadt sowie durchgeführten Verkehrszählungen analysiert. Als Prognosehorizont wird das Jahr 2030 gewählt. Durch die Errichtung eines Einkaufsstandortes in der günstigen zentrumsnahen Lage werden neue Verkehre generiert. Darüber hinaus ist die Erschließung eines neuen Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern geplant. Für die neuen Nutzungen werden die zu erwartenden Verkehre aufgrund differenzierter Eckdaten ermittelt. Demnach beträgt das Gesamtverkehrsaufkommen des neuen Gebietes ca. 7.000 Kfz/24h in der Summe des Ziel- und Quellverkehrs. Etwa 90 % dieser Verkehre werden durch das neue Einkaufzentrum – im Wesentlichen durch die Kunden – generiert. Die zusätzlichen Lkw-Verkehre sind sehr gering und besitzen ein Anteil von weniger als 1 % am Gesamtverkehrsaufkommen.

Für die Anbindung des entwickelten Gebietes an das Hauptstraßennetz sind 2 Knotenpunkte vorgesehen:

1. Anbindung L 12, Schweriner Straße
2. Anbindung Bürgermeister-Haupt-Straße

Aufgrund der Lage im Netz und der vorgesehenen Erschließung wird prognostiziert, dass die deutlich größeren Verkehrsmengen über die Anbindung zur Schweriner Straße abgewickelt werden. Die Anbindung Bürgermeister-Haupt-Straße ist in erster Linie für die Erschließung des Wohngebiets sowie für die Anlieferung zum Einkaufzentrum geplant. Beide Knotenpunkte wurden hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsqualität geprüft.

<u>Anbindung L 12, Schweriner Straße</u>

Die neue Anbindung erfolgt nach Abwägung südlich des denkmalgeschützten Gebäudes an der Schweriner Straße gemäß Variante 1. Eine weiter nördlich liegende Kreuzung gemeinsam mit der Kleinen Schweriner Straße gemäß Variante 2 wird aus mehreren Gesichtspunkte ungünstig bewertet. Aus verkehrlichen Aspekten stellt sich insbesondere die Nähe zum Knotenpunkt Schweriner Tor leistungsmindernd auf die Verkehrsqualität der Landesstraße dar.

Die neue Einmündung erhält einen Linksabbiegestreifen aus Richtung Schwerin. Die Zufahrt vom Hevag-Gelände erhält einen für Links- und Rechtsabbieger getrennten Aufstellbereich. Es wird eine Verkehrsqualität der Stufe C erreicht.

Im Rahmen des Knotens ist im Weiteren die Einrichtung einer teilverkehrsabhängigen Steuerung an der Anbindung Kleine Schweriner Straße geplant. Diese soll bei Bedarf Linkseinbiegern das Einfahren aus der Kleinen Schweriner Straße erleichtern. Die Variante stellt aus Sicht des Vorhabenträgers eine angemessene Lösung dar um geäußerten Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit Rechnung zu tragen. Dies wird durch die Simulation bestätigt, bei der insgesamt 34 Linkseinbieger pro Stunde aus der Kleinen Schweriner Straße in Ansatz gebracht wurden. Die im Rahmen einer Zählung erfassten Zahl der derzeitigen Linkseinbieger ist mit 19 Kfz/h deutlich geringer. Eine wesentliche Zunahme ist künftig nicht zu erwarten.

Anbindung Bürgermeister-Haupt-Straße

Der bestehende Knotenpunkt wird so ausgebaut, dass alle Fahrbeziehungen möglich sind. Zur Erhöhung der Verkehrsqualität und der Verkehrssicherheit erhält die neue Einmündung eine Lichtsignalanlage. Es ist eine Verkehrsqualität der Stufe B zu erwarten.

In der Gesamtabwägung kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Gebietes mit den vorgeschlagenen Maßnahmen gesichert werden kann. Am Knotenpunkt mit der Bürgermeister-Haupt-Straße sind noch sehr große Kapazitätsreserven vorhanden. Der Abschnitt der Schweriner Straße ist deutlich höher belastet. Für den neuen Knotenpunkt ist dennoch eine befriedigende Qualitätsstufe C zu erwarten. Auch die durchgeführte Simulation mit einer Belastung der Nachmittagsspitze einschließlich der Nachbarknoten zeigt, dass im Streckenabschnitt noch weitgehend akzeptable Verkehrsbedingungen bestehen werden.

7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Lage des Knotenpunktes im Stadtgebiet (Quelle Gaia-MV) 3
Bild 2: Qualitätsstufen Verkehrsablauf nach HBS 2015 6
Bild 3: Übersicht Plangebiet mit Hauptstraßennetz (Quelle GeoBasis DE MV) 8
Bild 4: Luftbild Anbindebereich L 12 Schweriner Straße (Quelle GeoBasis DE MV) 9
Bild 5: Luftbild Anbindebereich Bürgermeister-Haupt-Straße (Quelle GeoBasis DE MV) 10
Bild 6: Belastungen DTV im Analysejahr 2016 11
Bild 7: Tagesganglinie Schweriner Straße 2016 12
Bild 8: Bemessungsbelastung MSV 2016 12
Bild 9: Ergebnisse Modellberechnungen im Planungsbereich [2] 13
Bild 10: Auszug aus Konzeptplan Erschließung Gelände (Quelle peko GmbH) 14
Bild 11: Eingangsdaten Verkerkehrserzeugung Einkaufszentrum 15
Bild 12: Verkerkehrserzeugung Einkaufszentrum 16
Bild 13: Verkerkehrserzeugung Wohngebiet 17
Bild 14: Zusammenfassender Darstellung der Ziel- und Quellverkehre 18
Bild 15: Verteilung Ziel- und Quellverkehre [Kfz/24h] 19
Bild 16: MSV-Berechnung Knotenpunkt L 12 Schweriner Straße 19
Bild 17: MSV-Berechnung Knotenpunkt Bürgermeister-Haupt-Straße 19
Bild 18: Zusammenfassung Verkehrserzeugung 21
Bild 19: MSV-Belastung Netz Prognose 2030 21
Bild 20: Bemessungsbelastung KP Schweriner Straße 2030 [Kfz/h] 23
Bild 21:Mögliche Variante Anbindung Kleine Schweriner Straße 24
Bild 22: Anbindung Schweriner Straße Variante 1 (ohne Optimierung) 25
Bild 23: Signalprogramm KP Schweriner Straße, Variante 1 26
Bild 24: Nachweis QSV KP Schweriner Straße Variante 1 26
Bild 25: Anbindung Kleine Schweriner Straße Variante 2 (ohne Optimierung) 27
Bild 26: Signalprogramm KP Schweriner Straße, Variante 2 28
Bild 27: Nachweis QSV KP Schweriner Straße Variante 2 28
Bild 29: Optimierte Variante Knotenpunkt „Schweriner Straße“ 33
Bild 30: Bemessungsbelastung KP Bürgermeister-Haupt-Straße 2030 [Kfz/h] 34
Bild 31: Lagesizze KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 1 35
Bild 32: Nachweis QSV KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 1 35
Bild 33: Lagesizze KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 2 36
Bild 34: Signalprogramm KP Bürgermeister-Haupt-Straße, Variante 2 36
Bild 35: Nachweis QSV KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 2 37

8 LITERATURVERZEICHNIS

[1] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, HBS 2015 Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, 2015.

[2] IVAS Dresden, IBK Waren im Auftrag der Hansestadt Wismar, Verkehrskonzept zur Entwicklung des maritimen Wirtschaftstandortes Wismar, November 2017.

[3] Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Ver_bau, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, 2012.

[4] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, „Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung, RIN," 2009.

[5] Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinien für Lichtsignalanlagen, RiLSA, 2015.

[6] Forschungsgesellschaft für das Straßen und Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006.

[7] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, RAL, 2013.

[8] Forschungsgesellschaft für das Straßen und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, 2006.

[9] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Empfehlungen für Radverkehrsanlagen, 2010.

[10] Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern, Verkehrsmengenkarte 2015, 2017.

[11] Bundesrepublik Deutschland, Straßenverkehrsordnung, 2013.

[12] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen RStO 12, 2012.

[13] Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seeplatte, Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15.06.2011, GS Meckl-Vorp. GL. Nr. 230-1-14 (GVOBl. M-V 2011, S 362).

[14] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Empfehlungen für

Radverkehrsanlagen ERA, 2010.

[15] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Emfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen, EFA, Ausgabe 2002.

peko gmbh
Schlossstraße 1
66571 Eppelborn

Ergänzung der Verkehrsuntersuchung für die Erschließung des ehemaligen HEVAG Geländes Wismar



September 2019

IBK • Ingenieurbüro Klaeser • Warendorfer Straße 20 • 17192 Waren (Müritz)

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS 2

2 WEITERENTWICKLUNG DER VORZUGSVARIANTE 5

3 ABBILDUNGSVERZEICHNIS 7

4 LITERATURVERZEICHNIS 8

Verzeichnis der Anlagen

Nr.	Inhalt
1	Übersichtskarte
4	Lageplan Knoten L 12, Schweriner Straße/Anbindung Hevag-Gelände Variante 3 - mit FSA im Bereich Kleine Schweriner Straße

1 ANLASS

Die peko GmbH plant im Auftrag der HD Investitions und Verwaltungs GmbH die Erschließung des ehemaligen Hevag-Geländes in der Hansestadt Wismar. Das in früheren Zeiten industriell genutzte Gelände soll künftig zu einem Einkaufszentrum als wesentliche Nutzung umgestaltet werden. Darüber hinaus sind in Teilbereichen Wohnnutzungen sowie Erschließungen wie z. B. ein Wohnmobilstellplatz vorgesehen.

Für das Vorhaben wurde bereits im März 2019 eine detaillierte Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Dabei wurden die zusätzlichen Verkehrsmengen sowie die daraus entstehenden Auswirkungen auf das Verkehrsnetz detailliert prognostiziert. Im Ergebnis des Gutachtens erfolgt die Empfehlung, dass die Erschließung des Gebietes über 2 Knotenpunkte erfolgen soll:

1. Signalgesteuerte Einmündung an der L 12, Schweriner Straße
2. Signalgesteuerte Einmündung an der Bürgermeister-Haupt-Straße.



Bild 1: Übersicht Plangebiet mit den geplanten Anbindungen

Aufgrund der Lage im Netz und der vorgesehenen Erschließung wird prognostiziert, dass die deutlich größeren Verkehrsmengen über die Anbindung zur Schweriner Straße abgewickelt werden. Die Anbindung Bürgermeister-Haupt-Straße ist in erster Linie für die Erschließung des Wohngebiets sowie für die Anlieferung zum Einkaufzentrum geplant.

Die grundsätzlichen Ergebnisse der Untersuchung für die Einmündungen an die Bürgermeister-Haupt-Straße und die Schweriner Straße wurden in den Abstimmungsgesprächen durch die Fachbehörden (Straßenbauamt Schwerin, Bauamt und Verkehrsbehörde der Hansestadt Wismar) bestätigt. Unterschiedliche Auffassungen bestanden bezüglich der Anbindung Kleine Schweriner Straße. Die Kleine Schweriner Straße mündet ca. 70 m nördlich der geplanten Einmündung des HEVAG-Geländes in die Schweriner Straße. Über die Kleine Schweriner Straße werden im Wesentlichen ein kleines Wohngebiet sowie eine Kindertagesstätte erschlossen. Die bestehende Einmündung in die Schweriner Straße erfolgt ohne Signalsteuerung.

Innerhalb des bisherigen Gutachtens wurde die Situation Kleine Schweriner Straße wie folgt bewertet:

1. Aufgrund der Ergebnisse einer durchgeführten Simulation wurde für die bestehende Einmündung ohne zusätzliche Maßnahmen eine noch ausreichende Verkehrsqualität ermittelt. Seitens der Hansestadt Wismar wurden jedoch Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit und -qualität geäußert. Insbesondere werden in Spitzenstunden zu lange Wartezeiten für linkseinbiegende Fahrzeuge in Richtung Schwerin erwartet.
2. Der Vorhabenträger hat aufgrund der geäußerten Bedenken die Lösung überarbeitet. Die Alternativvariante beinhaltet eine Teilsignalisierung des Knotenpunktes, bei der die Hauptrichtungen nur im Falle einer Überschreitung der Wartezeiten für Linkseinbieger kurzzeitig gesperrt werden. Die vorgeschlagene Lösung des Gutachtens ist in folgender Abbildung dargestellt:

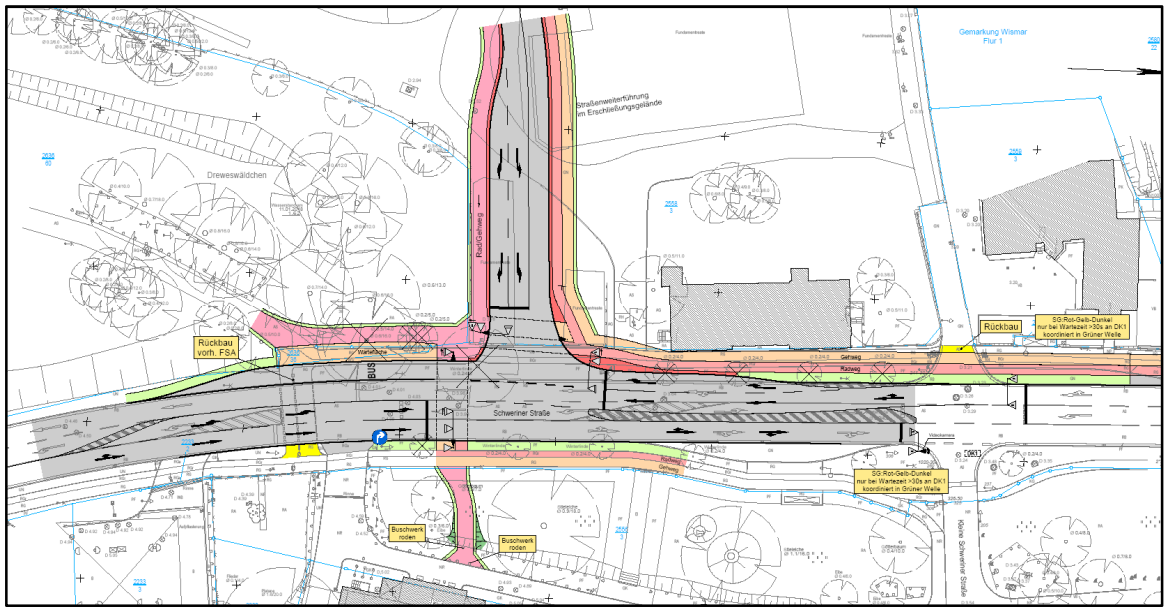


Bild 2: Bisherige Variante Ausbau KP Schweriner Straße

Die Vorschlagslösung des bisherigen Gutachtens wurde erneut mit dem Straßenbauamt und den städtischen Behörden abgestimmt. Da die Teilsignalisierung eine Sonderlösung darstellt, wurde auch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V in die Bewertung einbezogen. Im Ergebnis der erfolgten Abwägung wurde die Variante durch die städtischen Behörden abgelehnt. Kritisch wurde dabei bewertet, dass die Haltelinien nicht weiter vom Knoten abgesetzt werden können.

Der Vorhabenträger hat aufgrund der Abwägungsergebnisse eine weitergehende Untersuchung durchgeführt. Diese ist Gegenstand der vorliegenden Unterlage.

2 WEITERENTWICKLUNG DER VORZUGSVARIANTE

Mit den Ergebnissen der bisherigen Untersuchungen wurde eine weitergehende und vertiefende Betrachtung der Verkehrssituation durchgeführt. Als weitere Variante wäre grundsätzlich auch eine Vollsignalisierung des Knotenpunktes möglich. Damit würde sich die Verkehrsqualität für die Kleine Schweriner Straße verbessern. Es wären jedoch deutliche Nachteile für die Verkehrsqualität der Landesstraße zu erwarten, da sich deren Grünzeitanteil verringern würde. Auch wäre zu erwarten, dass sich ungünstige Einflüsse am hochbelasteten Knoten am Schweriner Tor ergeben könnten. Vor diesem Hintergrund wurde die Vollsignalisierung als ungünstige Lösung verworfen.

Als weitere Lösung wurde die Einrichtung einer reinen Fußgängerlichtsignalanlage über die Schweriner Straße geprüft. Die Lösung ist in folgender Abbildung dargestellt:

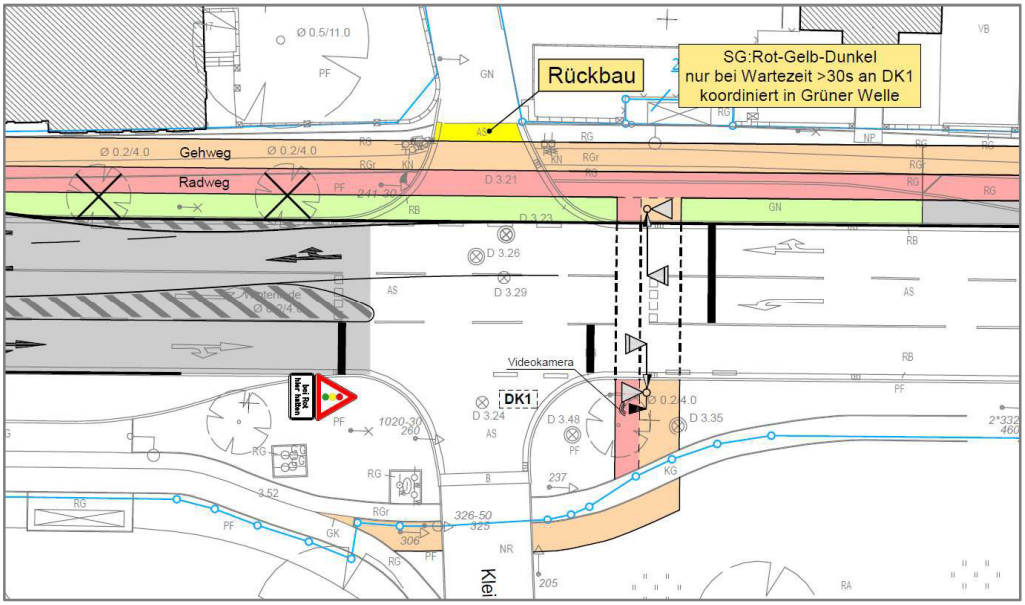


Bild 3: Fußgängerfurt am KP Kleine Schweriner Straße

Die Variante beinhaltet folgende wesentliche Punkte:

- Einrichtung einer Fußgänger-LSA über die Schweriner Straße unmittelbar nördlich der Einmündung Kleine Schweriner Straße.
- Rückbau der derzeitigen Zufahrt aus Richtung Westen.
- Einrichten einer zusätzlichen vorgezogenen Haltelinie aus Richtung Schwerin. Dadurch entsteht während der Rotphasen eine Einfahrmöglichkeit für die Linkseinbieger aus der Kleinen Schweriner Straße.
- Mögliche längere Wartezeiten von Linkseinbiegern werden durch die Signalisierung detektiert und lösen eine Anforderung der Fußgängerphase aus.

Die vorgesehene Lösung wurde den Beteiligten im Rahmen einer Beratung am 28.05.2019 erläutert. Alle Beteiligten haben der Lösung grundsätzlich zugestimmt. Folgende Auflagen wurden erteilt:

- Die Furt soll um ca. 2 m nach Norden verschoben werden, so dass ein einbiegendes Fahrzeug vor der Furt halten kann.
- Für die Signalisierung sind 3feldige Signalgeber zu verwenden.
- Die Signalisierung ist insbesondere mit dem Linksabbieger von der Dr.-Leber-Straße in Richtung Schweriner Straße zu koordinieren.
- Es ist ein Vorsignal anstatt des Zeichens „Bei Rot hier halt“ vorzusehen.
- Das Steuergerät soll so ausgerüstet sein, dass eine spätere optionale Vollsignalisierung des Knotens möglich wird.
- Die Furt ist so anzuordnen, dass bei einer späteren Vollsignalisierung keine wesentlichen baulichen Änderungen erforderlich werden.

Die Auflagen wurden in die Unterlagen eingearbeitet bzw. werden in den weiteren Planungen berücksichtigt. Die abschließende Lösung stellt sich damit wie folgt dar:

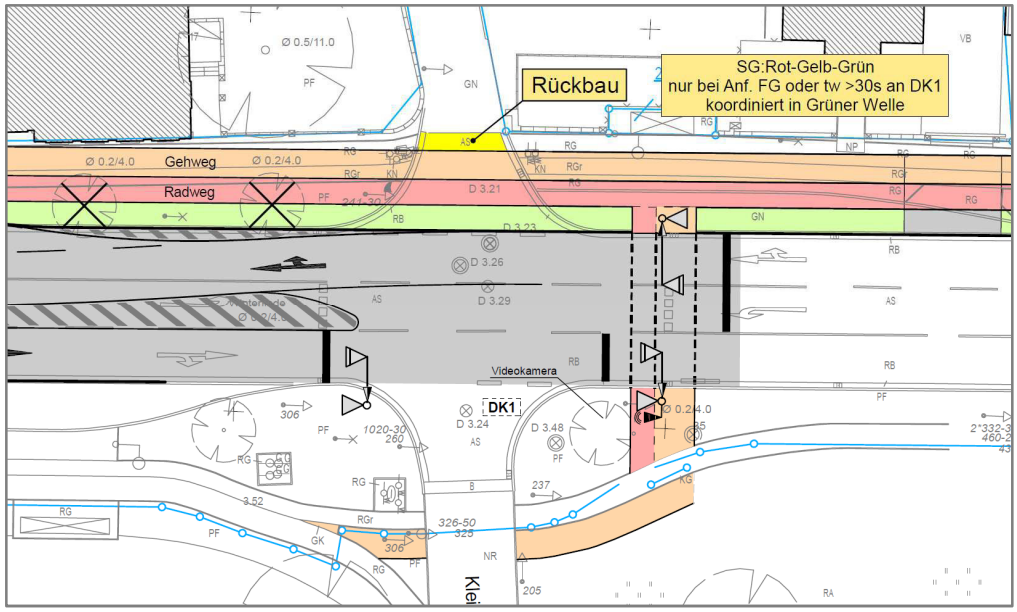


Bild 4: Fußgängerfurt am KP Kleine Schweriner Straße mit eingearbeiteten Auflagen

Waren (Müritz), September 2019

Christoph Klaeser
Beratender Ingenieur

INGENIEURKAMMER MECKLENBURG-VORPOMMERN
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Klaeser
B-1434-2008
Beratender Ing.

3 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Übersicht Plangebiet mit den geplanten Anbindungen 2
Bild 2: Bisherige Variante Ausbau KP Schweriner Straße 3
Bild 3: Fußgängerfurt am KP Kleine Schweriner Straße 5
Bild 4: Fußgängerfurt am KP Kleine Schweriner Straße mit eingearbeiteten Auflagen 6

4 LITERATURVERZEICHNIS

[1] Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinien für Lichtsignalanlagen, RiLSA, 2015.

[2] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, HBS 2015 Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, 2015.

[3] Forschungsgesellschaft für das Straßen und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, 2006.

Vertrag

zwischen
der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts, Fritz-Reuter-Platz 9, 17139 Malchin, vertreten durch den Vorstand Herrn Manfred Baum, dieser vertreten durch den Leiter des Fachgebiets Forstbetriebliche Dienstleistungen, erneuerbare Energien, Herrn Marten Seidel

- Landesforst MV-

und
der HD Objekt Wismar GbR, Eichendorfstraße 52, 53721 Siegburg, vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze

- Käufer -

über die Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten.

Präambel

Die Forstbehörden sind durch das Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 14.07.2015 befähigt, die Bewertung von Eingriff und Ausgleich bei Waldumwandlungen nach § 15 LWaldG M-V unter Anwendung des Modells zur Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation vorzunehmen.

Daher kann der Käufer den Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung durch den Erwerb von Waldpunkten erbringen, die durch Neuwaldbildung als Kompensationsmaßnahme erzeugt werden.

Die Landesforst MV ist Eigentümerin von Waldpunkten aus der Durchführung entsprechender Waldpunktemaßnahmen, die im Waldkompensationspoolverzeichnis eingetragen sind.

Der Käufer benötigt die verbindliche Reservierung der Waldpunkte, um eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen. Die genaue Anzahl der vom Käufer benötigten Waldpunkte wird erst im Genehmigungsbescheid festgelegt.

Mit dem vorliegenden Vertrag regeln die Vertragsparteien die Reservierung einer voraussichtlich benötigten Anzahl von Waldpunkten aus einem der Waldkompensationspools der Landesforst MV und den Verkauf der sodann im bestandskräftigen Genehmigungsbescheid verbindlich ausgewiesenen Anzahl an Waldpunkten zum Ausgleich der nachteiligen Folgen einer Waldumwandlung.

§ 1
Reservierung

1. Auf Grundlage der dem Käufer vorliegenden Waldumwandlungs- und Ausgleichsbilanzierung für das Vorhaben – Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufsmarkt, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ - hat der Käufer die mit dem Vorhaben verbundenen nachteiligen Folgen der Waldumwandlung

gemäß § 15 LWaldG M-V durch den Erwerb von voraussichtlich **49.708** Waldpunkten auszugleichen.

2. Die Landesforst MV reserviert dem Käufer mit Unterzeichnung dieses Vertrages **49.708** Waldpunkte zum Kauf aus dem folgenden, anerkannten Waldkompensationspool:

Waldflächenkompensationspool	**Nr.**	**Anzahl reservierter Waldpunkte**
Schlemmin	35	118
Ahrenshagen	50	1.352
Gnewitz 2	66	48.238

3. Die Landesforst MV stellt dem Käufer mit Unterzeichnung des Vertrages eine Reservierungsbestätigung zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde als **Anlage 1** aus.

§ 2
Zeitraum der Reservierung

1. Die Reservierung der Waldpunkte gemäß § 1 dieses Vertrages erfolgt bis zum 31.12.2020.
2. Die Reservierung verlängert sich automatisch um 12 Monate, sofern die Waldpunkte nicht vor Ablauf der Reservierung mit Erhalt des Genehmigungsbescheides endgültig erworben worden sind oder die Reservierung mit einer Frist von vier Wochen vor Ablauf des vorangegangenen Reservierungszeitraumes gekündigt worden ist.
3. Eine Verlängerung der Reservierung nach Nr. 2 erfolgt maximal zweimal. Ist in diesem Zeitraum eine Genehmigung nicht erlangt worden bzw. die Reservierung nicht anderweitig beendet worden, endet mit Ablauf der zweiten Verlängerung die Reservierung und die Waldpunkte werden für die Landesforst MV wieder frei verfügbar.

§ 3
Reservierungsgebühr

1. Die Reservierung der Waldpunkte erfolgt bis zum 31.12.2020 kostenfrei.
2. Bei einer automatischen Verlängerung der Reservierung gemäß § 2 Nr. 2 dieses Vertrages zahlt der Käufer eine Reservierungsgebühr in Höhe von 2% des vereinbarten Kaufpreises, der sich aus der reservierten Waldpunktzahl (nach § 1 Nr. 1) multipliziert mit dem Kaufpreis pro Waldpunkt (nach § 5 Nr. 1) ergibt, aber mindestens einen Betrag in Höhe von 100,00 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (z.Zt. 19 Prozent) für jeweils 12 Monate der Reservierung.
3. Die Reservierungsgebühr wird als Gesamtsumme von der Landesforst MV innerhalb von vier Wochen nach Beginn eines kostenpflichtigen Reservierungszeitraumes in Rechnung gestellt.
4. Wird eine Genehmigung nicht erteilt oder die Reservierung aus anderen Gründen beendet, fällt die volle Reservierungsgebühr für den laufenden Reservierungszeitraum an

§ 4
Verkauf

1. Die Landesforst MV verkauft dem Käufer die reservierten Waldpunkte in der sich letztlich aus dem bestandskräftigen Genehmigungsbescheid ergebenden Anzahl.
2. Sollte sich aus dem Bescheid ergeben, dass der Käufer mehr als die reservierten Waldpunkte benötigt, ist hierüber erneut zu verhandeln. Gegenstand dieses Vertrages sind nur Waldpunkte in der in § 1 benannten Höhe.
3. Werden weniger Waldpunkte benötigt als reserviert wurden, werden nur Waldpunkte in der benötigten Anzahl verkauft. Mit Kenntnis der Landesforst MV von der Anzahl der benötigten Waldpunkte werden die nicht benötigten Waldpunkte wieder frei nutzbar. Die Reservierung und alle Rechte des Käufers an den nicht benötigten Waldpunkten erlöschen mit dem Eintritt der Bestandskraft des Genehmigungsbescheides.

§ 5
Kaufpreis und Kaufabwicklung

1. Für die Veräußerung der Waldpunkte zahlt der Käufer der Landesforst MV ein einmaliges Entgelt in Höhe von 2,55 Euro je Punkt zzgl. der gesetzlich geregelten Umsatzsteuer (z.Zt. 19 Prozent).
2. Das genaue Entgelt ergibt sich bei Vorliegen des bestandskräftigen Genehmigungsbescheides aus der dort festgelegten Anzahl an Waldpunkten.
3. Sobald der Nachweis der Genehmigungsbehörde über die Abbuchung der reservierten Waldpunkte der Landesforst MV vorliegt, erfolgt die Rechnungslegung über das Gesamtentgelt. Die Zahlungsfrist beträgt vier Wochen.
4. Der Verkäufer behält sich das Eigentum an den Waldpunkten bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung vor.

§ 6
Rechte aus dem Vertrag

1. Eine Weiterveräußerung, Besicherung oder Abtretung der Rechte aus dieser Vereinbarung durch den Käufer vor dem endgültigen Übergang des Eigentums an den Waldpunkten und Bezahlung des Entgeltes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Landesforst MV.
2. Das Vertragsverhältnis berührt die sonstigen gesetzlichen Pflichten des Käufers zur Berücksichtigung der Eingriffsregelungen gemäß NatSchAG M-V, LWaldG M-V, BImSchG bzw. BauGB nicht.

§ 7
Ansprechpartner

1. Ansprechpartner sind

- seitens der Landesforst MV:

Herr:	Marten Seidel
Tel.:	03843/8301-204
E-Mail:	marten.seidel@lfoa-mv.de

- seitens des Käufers:
Herr: Dennis Zimmer
Tel.: 06881/92496-0; 0174/7896348
E-Mail: dz@pe-komenda.de

2. Änderungen der Ansprechpartner sind der jeweils anderen Partei unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 8
Kündigung

1. Die Landesforst MV ist berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn:
   a. der Käufer seinen Zahlungsverpflichtungen aus §§ 3 bis 5 dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht fristgerecht nachkommt,
   b. der Käufer seine sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag so schwerwiegend verletzt, dass der Landesforst MV ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zumutbar ist,
   c. gegen oder durch den Käufer ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt wurde,
   d. gegen den Käufer das Zwangsvollstreckungsverfahren betrieben wird.
2. Der Käufer ist berechtigt, den Vertrag im Rahmen der Reservierung ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn er nachvollziehbar darlegt, dass das Vorhaben nicht oder nicht wie geplant umgesetzt wird, oder aber die Genehmigung endgültig nicht erreicht wird.
3. Eine Kündigung berührt in keinem Fall die nach diesem Vertrag etwaig vereinbarte Reservierungsgebühr.
4. Eine Kündigung durch den Käufer nach Abbuchung der reservierten Waldpunkte, ist ausgeschlossen.

§ 9
Sonstiges

1. Die Parteien vereinbaren bezüglich der Inhalte dieses Vertrages Stillschweigen gegenüber Dritten.
2. Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für Nebenabreden sowie Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform.
3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Vereinbarung auch im Falle der Unwirksamkeit einzelner oder mehrerer Bestimmungen oder auszufüllender Lücken im Übrigen Bestand haben soll. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung oder der zu ergänzenden Lücke soll diejenige Regelung treten, die die Parteien ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck nach bei Kenntnis von der Unwirksamkeit oder der Vereinbarungslücke vereinbart hätten.
4. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist 17139 Malchin. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

5. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt; die Landesforst MV erhält zwei Ausfertigungen und der Käufer eine Ausfertigung. Der Vertrag tritt an dem Tag in Kraft, an dem die letzte Unterschrift eines Beteiligten erfolgt.

Geltung der AVZB Landesforst M-V

Soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, gelten die Allgemeinen Verkaufs- und Zahlungsbedingungen der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern (AVZB Landesforst M-V), Stand 01.04.2019, ergänzend. Der Käufer bestätigt mit der nachstehenden Unterschrift, dass ihm die AVZB Landesforst M-V bekannt sind und ihm vor Vertragsschluss ein Exemplar übergeben wurde.

Datenschutzerklärung

Die Vertragsparteien und die ggf. für diese unterschreibenden Personen erklären sich mit der Verarbeitung ihrer Daten zum Zwecke einer effizienten Verwaltung unter Berücksichtigung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen einverstanden.

Anlagen

Anlage 1 – Reservierungsbestätigung KP 35 Schlemmin zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Anlage 2 – Reservierungsbestätigung KP 50 Ahrenshagen zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Anlage 3 – Reservierungsbestätigung KP 66 Gnewitz 2 zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Anlage 4 – AVZB Landesforst M-V

Güstrow, 11.06.2020
Ort, Datum

i. A. Sindel
Unterschrift
Landesforst MV

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern-AöR
Fritz-Reuter Platz 9
17139 Malchin
Tel.: 03994/235-0 Fax: 03994/235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de

Dejzisau, 09.06.20
Ort, Datum

Unterschrift
Käufer

Anlage 1

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Reservierungsbestätigung

zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Waldkompensationspool:	Nr.: 35 Schlemmin
Kompensation für:	Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufsmarkt, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“
Vorhabensträger:	HD Objekt Wismar GbR, Eichendorfstraße 52, 53721 Siegburg, vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze
Reservierte Waldpunkte:	118
Reservierung bis:	31.12.2020

Sistrow, 11.06.2020
Ort, Datum

i. A. Sadel
Unterschrift
Landesforst MV
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern-AöR
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin

Ökologisch **punkten.**

Seibisau, 09.06.20
Ort, Datum

Unterschrift
Käufer

Anlage 2

L a n d e s f o r s t
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Reservierungsbestätigung

zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Waldkompensationspool:	Nr.: 50 Ahrenshagen
Kompensation für:	Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufsmarkt, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“
Vorhabensträger:	HD Objekt Wismar GbR, Eichendorfstraße 52, 53721 Siegburg, vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze
Reservierte Waldpunkte:	1.352
Reservierung bis:	31.12.2020

Güstrow, 11.06.2020
Ort, Datum

i.A. Gädel
Unterschrift
Landesforst MV

Deizisau 09.06.20
Ort, Datum

Unterschrift
Käufer

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern-AöR
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin
Tel.: 03994/235-0 Fax: 03994/235-400
E-

Ökologisch **punkten.**

Anlage 3

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Reservierungsbestätigung

zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Waldkompensationspool:	Nr. 66: Gnewitz 2
Kompensation für:	Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufsmarkt, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“
Vorhabensträger:	HD Objekt Wismar GbR, Eichendorfstraße 52, 53721 Siegburg, vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze
Reservierte Waldpunkte:	48.238
Reservierung bis:	31.12.2020

Güstrow, 11.06.2020
Ort, Datum

i.A. Sydel
Unterschrift
Landesforst MV

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern-AöR
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin
Tel.: 03994/235-0 Fax: 03994/235-400
E-Mail:

Ökologisch **punkten.**

Delitzsch, 09.06.20
Ort, Datum

Unterschrift
Käufer

Landesforst

Mecklenburg-Vorpommern

- Anstalt des öffentlichen Rechts –

Allgemeine Verkaufs- und Zahlungsbedingungen der Landesforst MV
AVZB Landesforst MV
– Stand 01.04..2019 –

1. Geltungsbereich

Die AVZB Landesforst M-V gelten für alle Verkäufe der Landesforst MV die nicht Holzverkäufe i.S.d. AVZB-Holz der Landesforst MV sind. Die Geltung ist unabhängig davon, ob der Verkauf in eigenem Namen oder im Namen eines Dritten erfolgt. Erfolgt der Verkauf im Namen eines Dritten, so kommt der Kaufvertrag mit diesem zu Stande. Geschäftsbedingungen der Vertragspartner, die den nachfolgenden Regelungen entgegenstehen, wird widersprochen.

2. Form von Erklärungen

Kaufverträge ab einem Kaufpreis von 500,00 Euro (netto), deren Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für Nebenabreden. Im Übrigen gilt für Erklärungen, Anzeigen und Angaben des Käufers, der Unternehmer ist, die Schriftform, für solche des Käufers, der Verbraucher ist, gilt die Textform.

3. Zahlungsart und Fälligkeit

a. Rechnungsstellung

Der Käufer hat den Kaufpreis auf seine Kosten und Gefahr innerhalb von 14 Tagen ab Erhalt der Rechnung auf die in der Rechnung angegebene Bankverbindung zu überweisen. Die Zahlungsfrist ist nur gewahrt, wenn eine Gutschrift bis zum letzten Tag dieser Frist auf dem Konto erfolgt ist. Barbeträge sind sofort fällig.

b. Einzugsermächtigung

Hat der Käufer dem Verkäufer eine Einzugsermächtigung erteilt, kommt er nach Ablauf der Zahlungsfrist in Verzug, wenn bei der Abbuchung das Konto des Käufers keine hinreichende Deckung aufgewiesen hat.

c. Zahlungsverzug

Im Falle des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe gemäß § 288 Absatz 1 und 2 BGB, das heißt derzeit in Höhe von 5 Prozentpunkten bzw. sofern der Käufer Unternehmer ist, in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszins erhoben. Darüber hinaus ist der Käufer der Verbraucher ist, unbeschadet der sonstigen Rechte des Verkäufers verpflichtet, Mahnkosten in Höhe von 5,00 Euro je versandter Mahnung zu zahlen. Ist der Käufer Unternehmer hat er, unbeschadet der sonstigen Rechte des Verkäufers, die Verzugsschadenspauschale (derzeit 40,00 Euro) gemäß § 288 Absatz 5 BGB zu zahlen. Der Käufer kann jeweils nachweisen, dass kein oder ein geringerer Verzugsschaden entstanden ist.

d. Rücktritt bei Verzug

Der Verkäufer ist berechtigt, nach fruchtlosem Ablauf einer durch ihn gesetzten angemessenen Nachfrist zur Zahlung den Rücktritt vom Vertrag zu erklären und die Kaufsache anderweitig zu verkaufen (Zweitverkauf). Der Käufer hat die Kosten zu erstatten, die durch den erhöhten Aufwand entstehen. Er hat zudem eine eventuelle Differenz zwischen ursprünglich vereinbartem Kaufpreis und dem im Wege des Zweitverkaufs erzielten Kaufpreis auszugleichen, es sei denn er weist nach, dass im Wege des Zweitverkaufs unter dem Verkäufer zumutbaren Umständen ein höherer Kaufpreis hätte erzielt werden können.

4. Eigentumsvorbehalt und Insolvenz

a. Eigentumsvorbehalt

Bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises und Tilgung aller Forderungen des Verkäufers gegen den Käufer aus der laufenden Geschäftsbeziehung bleibt die Kaufsache im Eigentum des Verkäufers.

b. Weiternutzung

Eine Verbindung, Vermischung oder Verarbeitung (§§ 946ff. BGB) erfolgt stets für den Verkäufer und hat zur Folge, dass das neu entstandene (Mit-)Eigentum auf den Verkäufer übergeht, ohne dass es einer gesonderten Erklärung des Käufers bedarf. Sofern in seinem unmittelbaren Besitz, verwahrt der Käufer die neu entstandene oder hergestellte Sache unentgeltlich und hat hierbei die im Verkehr erforderliche Sorgfalt zu beachten. Bei einer Veräußerung tritt der Käufer bereits jetzt alle Forderungen in voller Höhe an den Verkäufer ab, die ihm durch die Veräußerung gegen einen Dritten erwachsen. Der Verkäufer nimmt die Abtretung an. Der Verkäufer kann die unter Eigentumsvorbehalt stehenden Waren und Forderungen auf Verlangen des Käufers freigeben, wenn und soweit ihr Wert die Höhe der gesicherten Forderungen um mehr als 10 Prozent übersteigt.

c. Insolvenz

Im Falle der Insolvenz des Käufers steht dem Verkäufer hinsichtlich bereits bezahlter Sachen, die sich mit Willen des Käufers noch oder wieder im Besitz des Verkäufers befinden, das Recht auf abgesonderte Befriedigung zu, sofern der Verkäufer hieran ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen kann.

5. Sicherheitsleistung

Ist die Zahlungsfähigkeit des Käufers nicht bekannt oder wenn es sich um Kaufsachen handelt, deren anderweitiger Verkauf schwierig ist, kann die Erbringung einer schriftlichen, unwiderruflichen, zeitlich unbefristeten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens mit Sitz in einem Mitgliedsstaat der EU verlangt werden. Bürgschaftserklärungen sind gegenüber dem Verkäufer abzugeben. Die Kosten der Sicherheitsleistung trägt der Käufer.

6. Rechte bei Mängeln der Kaufsache

a. Mängelgewährleistung

Handelt es sich um einen offensichtlichen Mangel, so ist der Käufer mit der Geltendmachung seiner sämtlichen Rechte ausgeschlossen, wenn er nicht innerhalb von zwei Wochen ab dem Zeitpunkt des Gefahrüberganges gegenüber dem Verkäufer die Mangelhaftigkeit anzeigt, wobei zur Wahrung der Frist die rechtzeitige Absendung der Anzeige genügt. Handelt es sich um einen verdeckten Mangel, so kann der Käufer, der Unternehmer ist, Rechte bei Mängeln nur geltend machen, wenn er die Kaufsache unverzüglich nach dem Gefahrübergang im Rahmen seines ordnungsmäßigen Geschäftsgangs untersucht und dem Verkäufer unverzüglich Anzeige gemacht hat. Zeigt sich ein solcher Mangel später, hat die Anzeige unverzüglich nach der Entdeckung zu erfolgen.

b. Wahlrecht des Verkäufers

Handelt es sich bei dem Käufer um einen Unternehmer, steht im Falle des Verlangens auf Nacherfüllung dem Verkäufer das Wahlrecht zu, ob er den Mangel beseitigen (Nachbesserung), stattdessen eine mangelfreie Sache liefern (Nachlieferung) oder den Käufer auf sein Recht zur Minderung verweisen will. Verweist der Verkäufer den Käufer auf die Minderung, kann dieser durch unverzügliche Erklärung vom Vertrag zurücktreten. Wenn es sich um eine gebrauchte Sache handelt, sind die Rechte bei Mängeln der Kaufsache ausgeschlossen.

c. Verjährung

Die Ansprüche bei Mängeln der Kaufsache verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt des Gefahrüberganges. Ist der Käufer Verbraucher gilt dies nur, wenn es sich um eine gebrauchte Sache handelt.

d. Verbraucher

Sofern in den vorstehenden Bestimmungen (Nr. 6.a. bis c.) Beschränkungen mit Rücksicht auf die Verbrauchereigenschaft nicht greifen sollen, entfällt diese Sonderstellung beim Kauf gebrauchter Sachen im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung.

e. Ausschluss

Rechte bei Mängeln der Sache sind im Übrigen ausgeschlossen, wenn bei Vereinbarung des Kaufpreises die Mangelhaftigkeit bereits berücksichtigt wurde.

f. Arglist

Die vorstehenden Regelungen (Nr. 6.a. bis e.) kommen nicht zur Anwendung, wenn der Mangel arglistig verschwiegen wurde oder der Käufer Schadensersatzansprüche geltend macht.

7. Haftung

Ansprüche gegen den Verkäufer auf Schadensersatz sind, unabhängig vom Rechtsgrund auf dem sie beruhen, bei leicht fahrlässiger Verursachung auf den vertragstypischen, vernünftigerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt und im Falle der Verletzung nicht vertragswesentlicher Pflichten wie nachstehend beschränkt: Bei Sachschäden besteht ein Anspruch nur, wenn der Verkäufer, dessen Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen bzw. die gesetzlichen Vertreter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben.

8. Gerichtsstand

Handelt es sich bei dem Käufer und dem Verkäufer um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist Gerichtsstand der Sitz der Landesforst MV. Für alle übrigen Käufer und Verkäufer gilt der gesetzliche Gerichtsstand. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

Vereinbarung

über den Verkauf von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Renaturierung der Fischlandwiesen“ (VR-007)

zwischen
der

HD Objekt Wismar GbR
Eichendorffstr. 52
53721 Siegburg
vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze

nachstehend – **Vorhabenträger** – genannt,

und

der

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a,
19067 Leezen
vertreten durch die Geschäftsführung

nachstehend - **Landgesellschaft** – genannt.

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

1) Die Landgesellschaft ist Träger des Ökokontos „Renaturierung der Fischlandwiesen“, einer Ökokontomaßnahme gemäß §12 Abs. 5 Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V. Als Träger des Ökokontos verfügt die Landgesellschaft über Kompensationsflächenäquivalente, die sie an Dritte übertragen kann.

2) Der Vorhabenträger plant gemeinsam mit der Hansestadt Wismar den Bebauungsplan Nr. 68/17 zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit Hotel sowie einem Wohngebiet. Diese Nutzungen werden ergänzt durch einen Wohnmobilstellplatz und einen Mitfahrerparkplatz.

3) Das Vorhaben bedarf einer Genehmigung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 68/17, diese wird voraussichtlich im 03. Quartal 2020 erteilt. Danach entsteht für den Vorhabenträger eine Kompensationsverpflichtung gemäß Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG- von voraussichtlich **70.032 (m²)** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Landgesellschaft unverzüglich ohne gesonderte Aufforderung von der Entscheidung der Genehmigungsbehörde in Kenntnis zu setzen.

4) Diese Kompensationsverpflichtung kann unter anderem durch den Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten erfüllt werden.

5) Aus der o.g. Ökokontomaßnahme verkauft die Landgesellschaft an den Vorhabenträger KFÄ im Umfang von **70.032 (m²)** und tritt diese an den Vorhabenträger ab. Die Landgesellschaft übernimmt keinerlei Haftung für die rechtliche Eignung der zur Verfügung gestellten Maßnahme für den Ausgleichszweck des Vorhabenträgers, diese ergibt sich ausschließlich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

6) Die prinzipielle Eignung der Ökokontomaßnahme als Ausgleich für den oben beschriebenen Eingriff wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde bestätigt.

7) Der Vorhabenträger nimmt die Abtretung mit Unterzeichnung dieses Vertrages an.

§ 2 Laufzeit

Die Reservierung hat eine Laufzeit von zunächst 12 Monaten ab Unterzeichnung. Eine einvernehmliche Verlängerung um 6 Monate kann vom Vorhabenträger bis spätestens 3 Monate vor Laufzeitende beantragt werden. Kommt eine Einigung nicht zustande, endet die Vereinbarung mit der Folge des § 4 Satz 4.

§ 3 Vergütung und Zahlungsweise

(1) Die Vergütung für die Übertragung der KFÄ gem. § 1 Abs. 5 beträgt **3,50** € je KFÄ.

Dies entspricht einem Kaufpreis **von**

245.112,00 €

(In Worten: zweihundertfünfundvierzigtausendeinhundertzwölf 00/100 Euro), zuzüglich Mehrwertsteuer in der gesetzlich geltenden Höhe.

(2) Die Vergütung nach Abs. 1 ist wie folgt fällig:

5% **12.255,60 €** zuzüglich geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer bis 2 Wochen nach Unterzeichnung der Vereinbarung als **Reservierungsentgelt**,

95% **232.856,40** € zuzüglich geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer bis 4 Wochen nach Genehmigung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3,

(3) Zahlungen an die Landgesellschaft sollen auf das folgende Konto erfolgen:

Bank: Deutsche Kreditbank
IBAN: DE64 1203 0000 0000 2031 66
BIC: BYLADEM1001

Verwendungszweck: **K1080027**

(4) Nach Zahlung des Reservierungsentgelts wird die Landgesellschaft die verbindliche Reservierung förmlich schriftlich gem. § 9 Abs. 3 ÖkokontoVO M-V bestätigen.

(5) Die Übertragung der KFÄ steht unter dem Vorbehalt der vollständigen Zahlung der Vergütung gem. Abs. 1.

§ 4 Aufschiebende Bedingung

Diese Vereinbarung steht unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Genehmigung des Vorhabens durch die zuständige Behörde gemäß § 1 Abs. 3.
Wird die Genehmigung endgültig verweigert, ist dieser Vertrag nicht durchführbar; gegenseitige Rechte und Pflichten der Parteien hieraus bestehen nicht mehr.

Bereits gezahlte Beträge verbleiben bei der Landgesellschaft.

Gleiches gilt für den Fall, dass der Eintritt der Bedingung nicht bis spätestens **15.02.2021** erfolgt ist und eine Vertragsverlängerung nicht vereinbart wurde.

§ 5 Sonstiges

(1) Änderungen und/oder Ergänzungen zu dieser Vereinbarung einschließlich dieser Regelung bedürfen der Schriftform.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte die Vereinbarung eine Regelungslücke enthalten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder Teile solcher Bestimmungen unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt bei Regelungslücken.

(3) Dem Vertragspartner ist bekannt, dass im Rahmen der Bearbeitung des Vertrages personenbezogene Daten ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung)) verarbeitet werden. Dem Vertragspartner ist weiterhin bekannt, dass ihm grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch zustehen. Weitere Informationen sind zu finden unter https://www.lgmv.de/datenschutz.

(4) Diese Vereinbarung ist zweifach gefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Vorhabenträger und die Landgesellschaft. Die Vereinbarung umfasst 3 Seiten

HD Objekt Wismar GbR
Wilhelm Leuze

Siegburg, den

Landgesellschaft MV mbH
Geschäftsführung

Degen-Lesske Bruns

Leezen, den 28. FEB. 2020