Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	
Sitzungstermin:	Donnerstag, 24.09.2015, 17:00 Uhr
Ort, Raum:	Bürgerschaftssaal im Rathaus, Am Markt 1, 23966 Wismar

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Einwohnerfragestunde	
2	Eröffnung der Sitzung	
3	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung	
4	Anwesenheit und Beschlussfähigkeit	
5	Personelle Veränderungen in den Ausschüssen	
6	Änderungsanträge zur Tagesordnung	
7	Protokoll über die vorhergehende Sitzung der Bürgerschaft vom 30.07.2015	
8	Mitteilungen des Präsidenten der Bürgerschaft	
9	Mitteilungen des Bürgermeisters	
10	Vorlagen des Bürgermeisters	
10.1	Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) Hier: 2. Beteiligung zum Entwurf des Landesraumentwicklungsprogramms 2015 nach § 7 Abs. 2 Landesplanungsgesetz Stellungnahme der Hansestadt Wismar Vorlage: VO/2014/0953-01	**VO/2014/0953-01**
10.2	Änderung der Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar Vorlage: VO/2015/1429	**VO/2015/1429**
10.3	Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 der Seniorenheime der Hansestadt Wismar Vorlage: VO/2015/1460	**VO/2015/1460**

10.4	Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 für den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar Vorlage: VO/2015/1436	**VO/2015/1436**
10.5	2. Änderungssatzung der Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 06.11.2009 Vorlage: VO/2015/1437	**VO/2015/1437**
10.6	Beantragung von Städtebauförderungsmitteln für das Programm 2016 - Gesamtmaßnahme "Altstadt" und - Gesamtmaßnahme "Ost-Kagenmarkt" Vorlage: VO/2015/1441	**VO/2015/1441**
10.7	Weltkulturerbeobjekt/ Historisches Museumsensemble, Schweinsbrücke 6 und 8 in 23966 Wismar; Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung; 1. bis 3. Baustufe; Zuwachsfinanzierung zur Umsetzung der weiteren Maßnahmen am historischen Bestand Vorlage: VO/2015/1446	**VO/2015/1446**
10.8	Zuwendung an das Technische Landesmuseum Vorlage: VO/2015/1449	**VO/2015/1449**
10.9	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Straßenverkehrsflächen -Ruhender Verkehr- im Bereich Bahnhofstraße", Öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss) Vorlage: VO/2015/1140	**VO/2015/1140**
10.10	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 80/11 "Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße" Öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss) Vorlage: VO/2015/1141	**VO/2015/1141**
10.11	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 "Molkereiviertel", Aufstellungsbeschluss Vorlage: VO/2015/1450	**VO/2015/1450**

10.12	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf", Öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss) Vorlage: VO/2015/1451	**VO/2015/1451**
10.13	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf", Öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss) Vorlage: VO/2015/1452	**VO/2015/1452**
10.14	Festlegung der Aufnahmekapazitäten in den allgemein bildenden Schulen in Trägerschaft der Hansestadt Wismar Vorlage: VO/2015/1454	**VO/2015/1454**
10.15	Um- und Ausbau der Verkehrsanlagen "Zugang Altstadt - Dr.-Leber-Str. / Turmstraße" Vorlage: VO/2015/1462	**VO/2015/1462**
10.16	Erschließungsmaßnahme Um- und Ausbau der Straße "Schweinsbrücke" Vorlage: VO/2015/1463	**VO/2015/1463**
10.17	Neubesetzung des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar Vorlage: VO/2015/1480	**VO/2015/1480**
10.18	Annahme von Zuwendungen (Spenden) an die Hansestadt Wismar Vorlage: VO/2015/1483	**VO/2015/1483**
11	Anträge der Fraktionen und Bürgerschaftsmitglieder	
11.1	Haltetasche für PKW und Krankenfahrzeuge vor dem Haupteingang am Ärztehaus Burgwallcenter CDU-Fraktion Vorlage: VO/2015/1431	**VO/2015/1431**
11.2	Errichtung einer Fußgängerampel am Kreuzungspunkt Wendorf – Platz des Friedens CDU-Fraktion Vorlage: VO/2015/1432	**VO/2015/1432**
11.3	Einführung einer städtischen Facebook-Seite CDU-Fraktion Vorlage: VO/2015/1488	**VO/2015/1488**

11.4	Camping am Westhafen Fraktion FDP/GRÜNE Vorlage: VO/2015/1489	**VO/2015/1489**
11.5	A) Ergänzung des § 8 Abs. 2 der Hauptsatzung B) Änderung des § 26 Abs. 4 der Geschäftsordnung Fraktion FDP/GRÜNE Vorlage: VO/2015/1484	**VO/2015/1484**
11.6	Depot des Technischen Landesmuseums Fraktion FDP/GRÜNE Vorlage: VO/2015/1490	**VO/2015/1490**
11.7	Installation von Trinkwasserbrunnen im öffentlichen Raum SPD-Fraktion Vorlage: VO/2015/1487	**VO/2015/1487**
11.8	Bekenntnis zu einer weltoffenen und toleranten Hansestadt Wismar Interfraktionell Vorlage: VO/2015/1491	**VO/2015/1491**
12	Anfragen der Fraktionen und Bürgerschaftsmitglieder	
12.1	1. Anfrage, Sitzung der Bürgerschaft am 24.09.2015 - Aufstellung einer Infotafel mit dem Stadtplan am Bahnhof Vorlage: BA/2015/1492 *SPD-Fraktion*	**BA/2015/1492**
12.2	2. Anfrage, Sitzung der Bürgerschaft am 24.09.2015 - Einrichtung von öffentlichen WLAN Hotspots Vorlage: BA/2015/1493 *SPD-Fraktion*	**BA/2015/1493**

Nicht öffentlicher Teil

13	Vorlagen, Anträge und Anfragen in nicht öffentlicher Sitzung	
13.1	Verkauf des Grundstücks Alter Hafen - ehemaliges Sozialgebäude Flurstück 3611/211 (Teilfläche von ca. 1510 m¿) Vorlage: VO/2015/1413	**VO/2015/1413**
13.2	Annahme eines Vertrages über die Schenkung einer Erbschaft Vorlage: VO/2015/1464	**VO/2015/1464**
13.3	Vergabe von Bauleistungen über 250.000,00 € (brutto) gemäß § 10 (5) Hauptsatzung; Historisches Museumsensemble der Hansestadt Wismar, Schweinsbrücke 6 und 8, 23966 Wismar; 3. Baustufe/ Los 9 Fördertechnik/ Aufzugsanlage Vorlage: VO/2015/1417	**VO/2015/1417**

13.4	Vergabe von Bauleistungen über 250.000 € gemäß Hauptsatzung Weltkulturerbeobjekt/ Historisches Museumsensemble, Schweinsbrücke 6 und 8 in 23966 Wismar; Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung; 3. Baustufe Los 15 Instandsetzung historischer Ausbauelemente, wie Fenster, Türen etc. Vorlage: VO/2015/1428	**VO/2015/1428**
13.5	Vergabe von Bauleistungen über 250 Tsd. € gemäß Hauptsatzung Vorlage: VO/2015/1457	**VO/2015/1457**
13.6	Vergabe von Bauleistungen über 250.000 € gemäß Hauptsatzung Weltkulturerbeobjekt/ Historisches Museumsensemble, Schweinsbrücke 6 und 8 in 23966 Wismar; Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung; 1. Baustufe: Rohbau der Gebäude auf dem Grundstück Schweinsbrückke 6; Los 11: Maurer-, Drainage-, Abdichtungs- und Stahlbetonarbeiten Vorlage: VO/2015/1461	**VO/2015/1461**

Öffentlicher Teil

14	Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
15	Schließen der Sitzung

Vorlage **Nr.: VO/2014/0953-01**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
60 BAUAMT

Status: öffentlich
Datum: 24.08.2015
Verfasser: Prante, Beate

Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Hier: 2. Beteiligung zum Entwurf des Landesraumentwicklungsprogramms 2015 nach § 7 Abs. 2 Landesplanungsgesetz

Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft beschließt die Stellungnahme der Hansestadt Wismar zur 2. Beteiligung zum Entwurf des Landesraumentwicklungsprogramms 2015 entsprechend Anlage 1

2. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird beauftragt diese Stellungnahme gegenüber der Obersten Planungsbehörde im Rahmen des 2. Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des LEP M-V abzugeben

Begründung:

Wie bereits in der Begründung zum Beschluss der Bürgerschaft im Rahmen der 1. Beteiligung zum Entwurf des Landesraumentwicklungsprogramms 2015 (Beschluss Nr. VO/2014/0953 vom 28.08.2014) dargelegt, wird derzeit das Verfahren zur Fortschreibung des LEP M-V durchgeführt.
Nach Eingang der Stellungnahmen zum Vorentwurf (1. Beteiligung) wurden diese durch die Oberste Planungsbehörde des Landes ausgewertet und ein überarbeiteter Entwurf des Landesraumentwicklungsprogramms 2015 erstellt. Hierbei wurden die Einlassungen der Hansestadt Wismar teilweise berücksichtigt, die Begründung dazu finden Sie in der Anlage 2.

Der überarbeitete, zweite Entwurf enthält nach Aussage der Obersten Planungsbehörde u.a. folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem ersten Entwurf vom April 2014:

- Die marinen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergieanlagen wurden auf vier Flächen mit ca. 200 km² reduziert. Ergänzt werden sie durch Leitungstrassen, gepuffert durch Vorbehaltsgebiete

Leitungen. Die Vorbehaltsgebiete für maritimen Tourismus wurden aufgrund der realen Sichtbarkeit des Seegebietes von der Küste aus abgegrenzt.

- Die Kriterien zur Festlegung der Vorbehaltsgebiete Fischerei wurden um weitere fischereiwirtschaftliche Aspekte ergänzt.
- Mit der Festlegung der Raumkategorie „Ländliche Gestaltungsräume" im LEP-Entwurf sollen die Chancen der Ländlichen Räume verbessert werden. Ziel dieser Festlegung ist eine auf Landesebene einheitliche Definition und Darstellung der Teile der Ländlichen Räume mit besonderen Entwicklungsproblemen, die Erarbeitung von fachübergreifenden Strategien zur Überwindung der Strukturschwächen und die Entwicklung von Maßnahmen, mit denen diesen Räumen in ihrer Entwicklung geholfen werden kann.
- Die Sicherung von Flächen für erneuerbare Energieträger und Leitungen erfordert die Schaffung des Verständnisses der davon betroffenen Bevölkerung. Um die Akzeptanz der bei betroffenen Bürgern sowie Gemeinden zu vergrößern, wird diesen die Möglichkeit gegeben, sich wirtschaftlich an den neu zu errichtenden Windenergieanlagen zu beteiligen.
- Die Kommunikationsinfrastruktur als Entwicklungsfaktor rückt stärker in den Fokus der Raumentwicklung. Der Thematik wurde ein eigenes Kapitel im überarbeiteten LEP-Entwurf gewidmet.
- Die Vorranggebiete Landwirtschaft entfallen und werden durch ein textliches Ziel zum Schutz von Böden mit einer Bodenwertzahl ab 50 und mehr ersetzt.
- Die Vorranggebiete Trinkwasser entfallen auf der Landesebene. Als Aufgabe der Regionalplanung werden in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Vorranggebiete Trinkwasser zur Sicherung wichtiger Grundwasserressourcen zu entwickeln sein.
- Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Tourismus wird die weitere Entwicklung des für Mecklenburg-Vorpommern bedeutenden Wirtschaftszweigs Tourismus unterstützt. In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen wird diese Gebietskulisse in Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume differenziert.
- Der Schadensvermeidung und -minimierung und dem Schutz von Leben, Gesundheit und Eigentum durch den Küsten- und Hochwasserschutz wird nach wie vor eine große Bedeutung beigemessen. Mit einer frühen Einflussnahme soll eine schadensminimierende Planung und Gestaltung bestehender und künftiger Siedlungsnutzungen und Infrastrukturen erreicht werden. Hierzu werden im Landesraumentwicklungsprogramm an den Flüssen Vorranggebiete Hochwasserschutz und Vorbehaltsgebiete Hochwasserrisiko festgelegt.
- Im Küstenmeer werden die für den Küstenschutz benötigten Sandlagerstätten als marine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Küstenschutz und für den gewerblichen Rohstoffabbau marine Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung festgelegt.

Der erarbeitete Entwurf der Fortschreibung des LEP M-V ist unter www.raumordnung-mv.de einzusehen.

Die Hansestadt Wismar ist nun aufgefordert, im Zeitraum vom 29.06.2015 bis 30.09.2015 zur 2. Beteiligung eine erneute Stellungnahme abzugeben. Der Entwurf dieser Stellungnahme wurde bereits mit den Fachämtern der Stadtverwaltung abgestimmt und liegt Ihnen zur Beschlussfassung vor (Anlage 1).

Einen Überblick über den Gesamtablauf des Verfahrens zur Fortschreibung des LEP finden Sie zur Information in der Anlage 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
x	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	

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	

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 – Stellungnahme der Hansestadt Wismar zur Fortschreibung des LEP M-V, 2. Beteiligung
Anlage 2 – Abwägung Stellungnahme der Hansestadt Wismar, 1. Beteiligung
Anlage 3 – Verfahrensablauf Fortschreibung LEP M-V

Der Bürgermeister

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

ANLAGE 1

Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)
Hier: 2. Beteiligung zum Entwurf des Landesraumentwicklungsprogramms 2015 nach § 7 Abs. 2 Landesplanungsgesetz
Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Seitens der Hansestadt Wismar wird die Neustrukturierung und Überarbeitung des Entwurfs zur Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern begrüßt, hier insbesondere die grundsätzliche Definition der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit Teilbereichen oberzentraler Funktionen, was den langjährigen Realitäten entspricht.

Es sind jedoch folgende Inhalte, Ergänzungen bzw. Korrekturen zum Inhalt der Fortschreibung vorzunehmen:

Textteil

2. Leitlinien der Landesentwicklung
2.9 Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie Entwicklung der Kulturlandschaften
Hier ist ein Hinweis auf den besonderen Schutz und die Entwicklung der Welterbestätten in M-V aufzunehmen.
Die kulturellen Potenziale wie Theater, Museen, Bibliotheken ... sind zu konkretisieren und zu ergänzen.

3. Raumstruktur und räumliche Entwicklung
3.2 Zentrale Orte
Abbildung 6:
Hier ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit Teilbereichen oberzentraler Funktionen darzustellen.
Vorschlag: Kennzeichnung durch zusätzlichen gepunkteten/gestrichelten Umriss ähnlich der Darstellung Stralsund und Greifswald.

Die Fußnote im Entwurf zur Fortschreibung allein ist nicht ausreichend.
Eine konsequente Darstellung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit Teilbereichen oberzentraler Funktionen entspricht der Bedeutung als Kernstadt mit eigenem Stadt-Umland-Raum und den signifikanten oberzentralen Funktionen wie Hochschule, gewerbliche Wirtschaft, Seehafen und Baukultur für die Region.

Eine Schwächung benachbarter Oberzentren wie in der Abwägung zur 1. Beteiligung dargestellt ist nicht erkennbar und damit nicht begründet. Im Gegenteil könnte diese Darstellung und damit die Würdigung der Übernahme oberzentraler Funktionen durch die Hansestadt Wismar zur Stärkung des Bereiches Westmecklenburg als Teil des Landes Mecklenburg-Vorpommern beitragen.

Abbildung 11:
Darstellung wie in Abb. 6 erforderlich (s.o.)

3.3.3 Stadt-Umland-Räume
(4) Als separater Punkt ist aufzunehmen (wie im Entwurf der Fortschreibung zur 1. Beteiligung noch extra aufgeführt):

- Einzelhandelseinrichtungen

(5) Der Punkt ist wie im Entwurf der Fortschreibung zur 1. Beteiligung als **Ziel** der Raumordnung zu definieren.

Wie bereits in unserer Stellungnahme zur 1. Beteiligung dargelegt ist die Gestaltung und Entwicklung der Stadt-Umland-Räume durch abgestimmte Konzepte **als Zielausweisung der Raumordnung unabdingbar**.
Hier ist darauf hinzuweisen, dass auch die Vertreter der kreisfreien sowie der anderen großen kreisangehörigen Städte im Land als Kernstädte der Stadt-Umland-Räume die im Entwurf vorgeschlagenen Festlegungen zur Gestaltung der Stadt-Umland-Räume als Ziele der Raumordnung für zwingend erforderlich erachten.

Abbildung 16:
In den Stadt-Umland-Raum Wismar sind die Insel Poel sowie die Gemeinde Blowatz/Boinsdorf aufzunehmen.

Neben den in der Abwägung zur Stellungnahme der Hansestadt Wismar zur 1. Beteiligung bestätigten Berufspendlerverpflechtungen bestehen zwischen den genannten Gemeinden und der Stadt Wismar sehr enge weitere Verpflechtungen, die entsprechend Abbildung 18 bei anderen Stadt-Umland-Räumen zur Begründung bei deren Umfang hinzugezogen wurden. Das sind Wohnstandorte, Schulen und Kindertagesstätten (gemeinsame Nutzung durch Bewohner der Stadt und der Gemeinde von Einrichtungen in Wismar und bspw. auf der Insel Poel), kulturelle und touristische Angebote und Verpflechtungen, medizinische Versorgung sowie verkehrliche Verpflechtungen (Bahnhof, Flugplatz, Schiffsverbindungen)

4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte
(3) Korrektur: Abb. 23 (statt Abb. 24)

(6) Anmerkung: Einzelhandelsgroßprojekte in nicht zentralen Orten führten bisher zum einseitigen Nachteil für die zentralen Orte. Daher ist unbedingt in der Begründung klarzustellen, dass die Bedingungen für eine ausnahmsweise Regelung äußerst stringent zu handhaben sind. Ausnahmen dürfen gegen die Zustimmung der zentralen Orte nicht zugelassen werden.

4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei
(2) Das Kriterium Bodenwertzahl 50 ist nicht praktikabel anwendbar. Aus unserer Kenntnis sind keine flächendeckenden belastbaren Informationen über Bodenwertzahlen zu erhalten. Somit ist die Formulierung nicht als Ziel der Raumordnung haltbar.

Herauszustellen wäre auch, dass in den Stadtgebieten die Anwendung des Kriteriums Bodenwertzahl 50 als Vorrang für die Landwirtschaft nicht anzuwenden ist.
In den Stadtgebieten sind die urbanen Entwicklungen zu präferieren und zu fördern.

4.6. Tourismusentwicklung und Tourismusräume
(5) In der Aufzählung der Tourismusarten ist der **Kulturtourismus** (Welterbe, Stadtbilder, Museen, Galerien, Theater, Bibliotheken, Landschaften) zu ergänzen (analog Entwurf der Fortschreibung zur 1. Beteiligung)

4.7. Kultur und Kulturlandschaften
(6) Der Programmsatz muss als **Grundsatz** formuliert werden. Wie bereits in der Stellungnahme der Hansestadt Wismar zur 1. Beteiligung erläutert obliegt die Festlegung und ggf. Änderungen des Welterbeschutzzieles Dritten, d.h. eine Modifizierung des Welterbeschutzzieles würde immer auch eine Änderung der raumordnerischen Ziele bedeuten. So würde jede Modifizierung immer Anforderungen an die Raumordnung ohne Einflussnahme und raumordnerischen Abwägungsspielraum nach sich ziehen. Darüber hinaus würde mit der Zielfestsetzung der kommunale Gestaltungsspielraum bei allen Vorhaben im und um das Welterbegebiet (Pufferzone) unverhältnismäßig eingeschränkt. Vorhandene Instrumentarien zum Schutz des Welterbes, wie z. B. Managementplan und Sachverständigenbeirat sind eingeführt und haben sich in der Vergangenheit als wirksam und praktikabel erwiesen.
Die Abwägung zur 1. Beteiligung nehmen wir zur Kenntnis, sind jedoch der Auffassung, dass die Formulierung als Grundsatz der ausgewogenen Berücksichtigung aller Belange besser entsprechen kann.

5.1.2 Infrastruktur und Verkehrsträger
Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass die Projekte schiffbarer Wallensteingraben, der große Verbindungsbogen Schwerin – Wismar – Lübeck (sogenannter „Plüschower Bogen") sowie ein zweigleisiger Ausbau der Bahnstrecke Wismar – Bad Kleinen eine große Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere des Seehafens sowie für die touristischen Entwicklungen nicht nur in der Hansestadt Wismar und deren Region sondern weit darüber hinaus besitzen und somit in die Fortschreibung zum LEP aufzunehmen sind.

5.2 Kommunikationsinfrastruktur
(4) Die Forderung zur Verlegung von Leerrohren soweit noch nicht vorhanden wird begrüßt. Diese sind vorzugsweise in die planmäßigen Straßenbaumaßnahmen einzuordnen und im unterirdischen Bauraum zu koordinieren.

6.1 Umwelt- und Naturschutz
(8) Korrektur: Abb. 28 (statt 29)

7.2. Ressourcenschutz Trinkwasser
Wir begrüßen den Wegfall von Vorrangebieten für Trinkwasserschutz in der Fortschreibung zum LEP und die weiterführende Untersetzung in den Regionalen Raumordnungsprogrammen.

Die **Abbildung 36** ist in einem falschen Kontext dargestellt und nicht zielführend. Sie ist ersatzlos zu streichen.
Trinkwasserschutzgebietsverordnungen sind auf den Einzelfall hin zu erlassen und müssen sich an regionalen Gegebenheiten orientieren. Dementsprechend kann eine MusterVO kein Kriterium für die Raumordnung sein.

Karte/ Gesamtdokument

- Darstellung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit Teilbereichen oberzentraler Funktionen wie unter Textteil, Punkt 3.2 Abb. 6 erläutert (s.o.)

- Korrektur der Darstellungen Straßennetz (Bestandsstraßen)
  - B 208 Wismar – Ratzeburg
    Die B 208 ist zwischen Ratzeburg und Gadebusch bereits dargestellt, jedoch nicht die Weiterführung Richtung Wismar.
    Entsprechend ihrer Bedeutung als Verbindung zwischen den Mittelzentren Wismar und Ratzeburg sehen wir die Aufnahme als erforderlich an

  - B 105 Lübeck – Grevesmühlen – Wismar
    Auch dieser Verkehrsweg ist entsprechend seiner Bedeutung als Verbindung der Mittelzentren Wismar und Grevesmühlen in Weiterführung zum Oberzentrum Lübeck in die Fortschreibung zum LEP aufzunehmen.

  - B 192 Wismar – Waren – Neubrandenburg
    Die B 192 ist bereits im Abschnitt Neubrandenburg bis Goldberg im Plan verzeichnet und ist um den Abschnitt Goldberg bis Wismar entsprechend der Führung der Bundesstraße zu ergänzen. Dieser Verkehrsweg stellt die Verbindung mehrerer Mittelzentren mit dem Oberzentrum Neubrandenburg dar.

  Hinweis zur erforderlichen Aufnahme der Bundestrassen in die Karte des LEP:
  Die Bundesstraßen sind in ihrer Funktion für überregionale Verkehre klassifiziert. Insofern ist es nicht nachvollziehbar, wenn diese nicht zumindest im überregionalen Straßennetz des LEP dargestellt sind. Dies sollte unbedingt auch hinsichtlich möglicher Folgewirkungen zu Lasten des Landes M-V und der Regionen aufgenommen werden.

- Kennzeichnung der Städte mit Vorrang Kultur/ Tourismus (Ludwigslust, Schwerin, Wismar, Bad Doberan, Rostock, Güstrow, Stralsund, Greifswald und Neustrelitz)
  Die Ablehnung dieser durch die Hansestadt Wismar bereits im Rahmen der 1. Beteiligung vorgeschlagenen Kennzeichnung zur Sichtbarmachung bedeutender kultureller/touristischer Ziele des Landes wurde in der Abwägung nicht begründet.

ANLAGE 2

Regierungsportal

Entwurf des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern
Abwägungsdokumentation zur ersten Stufe der Beteiligung
- nach Stellungsnehmer -

|neue Suche|

|andere Anzeigeart| Onlinebeteiligung|

Einlassungen von Stellungsnehmern: Hansestadt Wismar

Stellungnehmer	Kapitel	Inhalt	Abwägung und Sachaufklärung
lfd.-Nr.: 2521 Hansestadt Wismar	1.1 Mecklenburg-Vorpommerns Herausforderungen in Deutschland und Europa 1.1 Mecklenburg-Vorpommerns Herausforderungen in Deutschland und Europa	Zu 1.1, Abbildung 1, S. 6 (Randbedingungen und Entwicklungspotenziale) Kennzeichnung der in der Metropolregion Hamburg liegenden Teile Mecklenburg-Vorpommerns (Nordwestmecklenburg und ehem. Landkreis Ludwigslust) Statt \"Oblast Leningrad\" - St. Petersburg	Die Abbildung 1 ist aus der angegebenen Quelle übernommen und kann daher nicht verändert werden. Die Metropolregion Hamburg wird in der Abbildung in Kapitel 3.4 Einbindung in europäische, nationale und überregionale Netzwerke dargestellt. Die Kooperation besteht mit der russischen Gebietskörperschaft \"Oblast Leningrad\", nicht mit der Stadt Sankt Petersburg.
lfd.-Nr.: 5044 Hansestadt Wismar	2.3 Verbesserung der Erreichbarkeiten, insbesondere zur Anbindung an den nationalen und europäischen Raum 2.3 Verbesserung der Erreichbarkeiten, insbesondere zur Anbindung an den nationalen und europäischen Raum	S. 14 (Verbesserung Erreichbarkeiten): Zu ergänzen ist hier als Leitlinie die bessere Einbindung der Landeshauptstadt einschließlich der Kreisstadt Wismar in das Netz der ICE/IC-Verbindungen.	Die Fernverkehrshalte sichern die Erreichbarkeit Mecklenburg-Vorpommerns im nationalen und internationalen Kontext. Ihre Sicherung fällt damit unter das Ziel 5.1.1 (1). Die konkrete Festlegung der Fernverkehrshalte ist nicht Regelungsgegenstand des LEP.
lfd.-Nr.: 5045 Hansestadt Wismar	2.9 Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie Entwicklung der Kulturlandschaften 2.9 Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie Entwicklung der Kulturlandschaften	S. 16 (Kulturelle und historische Potenziale): Ergänzung: explizite Erwähnung der UNESCO-Welterbestätten in M-V (Altstädte Stralsund und Wismar)	In den Leitlinien werden die Schwerpunkte der Landesentwicklung benannt. Festlegungen zu den UNESCO-Welterbestätten sind in Kapitel 4.7 berücksichtigt.
lfd.-Nr.: 5046 Hansestadt Wismar	3.2 Zentrale Orte 3.2 Zentrale Orte	Die Hansestadt Wismar ist als Oberzentrum, mindestens jedoch als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums einzustufen. S. 18 (Zentrale Orte) Einstufung der Hansestadt Wismar als Oberzentrum, mindestens jedoch als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Begründung: Die Einwohnerzahl der Stadt beträgt 45.000, das Einstellen	In Mecklenburg-Vorpommernist eine dreistufiges Zentrale-Orte-System festgelegt. Die Einführung einer vierten Stufe nur für Wismar ist nicht praktikabel. Wismar erfüllt zudem die Kriterien zur Einstufung als Oberzentrum nicht (Abb. 8). Ein Erfordernis Wismar auf Grund von Sonderregelungen als Oberzentrum einzustufen wird nicht gesehen, da der dem Oberzentrum Schwerin

		auf gleicher Stufe wie diverse Mittelzentren als 10.000-EW-Städte ist planerisch, ökonomisch und kulturell nicht nachvollziehbar. Die Hansestadt Wismar besitzt Oberzentralität in Bezug auf seine Hochschule, seine höchste Industriedichte in M-V und seine Kultur. Die Einordnung einer solchen Stadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum ist bundesweit üblich (Raumordnungbericht des Bundes) und wird in anderen Bundesländern praktiziert. Zudem bildet Wismar wie die Oberzentren Rostock, Stralsund I Greifswald und Neubrandenburg richtigerweise einen Stadt-Umland-Raum als Kernstadt mit seinen Umlandgemeinden (vgl. auch S. 29, Abbildung 12) Unverständlich ist, dass im LEP auf die Definition „Große kreisangehörige Stadt\" keinerlei Bezug genommen wurde. Hier bitten wir um eine Ergänzung. Abbildung 6, S. 20 (Mittel- und Oberzentren) - Korrektur „Ückermünde" - Wismar als Oberzentrum bzw. Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums darstellen	zugeordnete Oberbereich durch das festgesetzte Oberzentrum angemessen versorgt wird. Außerdem würden dadurch die Oberzentren Rostock, Schwerin und Lübeck geschwächt. \"Ueckermünde\" wird in Abbildung 20 korrigert.
lfd.-Nr.: 5047 Hansestadt Wismar	3.3.2 Stadt-Umland-Räume 3.3.2 Stadt-Umland-Räume	Die Gestaltung und Entwicklung der Stadt-Umland-Räume durch abgestimmte Konzepte sind als Zielausweisung der Raumordnung unabdingbar. In den Stadt-Umland-Raum Wismar sind die Insel Poel sowie die Gemeinde Blowatz / Boiensdorf aufzunehmen. S. 28 (Begründung zu SUR): Es ist nicht nachzuvollziehen, warum der maßgebliche erste Satz aus der Begründung des Programms 2005 weggefallen ist in dem festgestellt wurde, dass die sechs Kernstädte 30,2 % (heute ?) der Bevölkerung und 43,2 %(heute ?) der Wirtschaftskraft von M-V repräsentieren. Abbildung 12, S. 29 (Stadt-	Der genannte Satz in der Begründung findet sich mit ähnlichem Wortlaut und Bezug auf die Zentralen Orte einschließlich ihrer Umlandgemeinden sowie mit aktuellen Zahlen auf Seite 30 wieder. Die Gemeinden Insel Poel, Blowatz und Boiensdorf erfüllen die einheitlichen Kriterien zur Zuordnung von sonstigen Umlandgemeinden zum Stadt-Umland-Raum nicht. Voraussetzung ist eine aus dem Stadt-Umland-Konzept ableitbare starke räumliche Verflechtung zur Kernstadt. Starke Berufspendlerverflechtungen alleine sind nicht ausreichend.

		Umland-Räume): Die Gestaltung und Entwicklung der Stadt-Umland-Räume durch abgestimmte Konzepte sind als Zielausweisung der Raumordnung unabdingbar. Hier ist darauf hinzuweisen, dass auch die Vertreter der kreisfreien sowie der anderen großen kreisangehörigen Städte im Land als Kernstädte der Stadt-Umland-Räume die im Entwurf vorgeschlagenen Festlegungen zur Gestaltung der Stadt-Umland-Räume als Ziele der Raumordnung für zwingend erforderlich erachten. In den SUR Wismar sind die Insel Poel sowie die Gemeinde Blowatz / Boiensdorf aufzunehmen. Dies begründet sich insbesondere darin, dass diese Gemeinden als sonstige Umlandgemeinden (siehe Begründung S. 28 Nr. 3) starke räumliche Verflechtungen zur Kernstadt aufweisen (hier insbesondere starke Berufspendlerverflechtungen).	
lfd.-Nr.: 5048 Hansestadt Wismar	3.4 Einbindung in europäische, nationale und überregionale Netzwerke 3.4 Einbindung in europäische, nationale und überregionale Netzwerke	S. 31 (Einbindung in europäische, nationale und überregionale Netzwerke): Ergänzung der in die Metropolregion Hamburg einbezogenen Bereiche M-V\'s sowohl im Text als auch in der Abbildung 15 (analog Regiopole / Regiopolregion Rostock)	Die Metropolregion Hamburg ist in den Programmsätzen 3.4 (1) und (2) berücksichtigt. Die Metropolregion Hamburg wird in Abbildung 15 ergänzt.
lfd.-Nr.: 5049 Hansestadt Wismar	4.3.1 Flächenvorsorge für Gewerbe- und Industrieansiedlungen mit landesweiter Bedeutung 4.3.1 Flächenvorsorge für Gewerbe- und Industrieansiedlungen mit landesweiter Bedeutung	Großgewerbestandorte mit landesweiter Bedeutung Der Großgewerbestandort Wismar -Kritzow ist sowohl in der Aufstellung zur Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Industrieansiedlungen als auch in der Aufstellung zur Ansiedlung hafenaffiner Gewerbe- und Industrieunternehmen auszuweisen. S. 36 (Flächenvorsorge GE/GI-ansiedlungen mit landesweiter Bedeutung): Einordnung des Großgewerbestandortes Wismar -Kritzow sowohl in Pkt. 1 (Ansiedlung klassischer Gewerbe- und	Die Eignung von Standorten für die Ansiedlung hafenaffiner Unternehmen wurde gutacherlich untersucht. Die Standorte Wismar-Kritzow und Wismar-Müggenburg erfüllen die landesweit einheitlichen Kriterien zur Einstufung als Vorrangstandort für die Ansiedlung hafenaffiner Unternehmen. Die Aufnahme von Vorrangstandorten in beide Listen in 4.3.1 (2) ist nicht möglich. Die beiden Standorte Wismar-Kritzow und Wismar-Müggenburg werden in der Liste nebeneinander gestellt, um den engen räumlichen Bezug zu

			Industrieunternehmen) als auch in Pkt.2 (Ansiedlung hafenaffiner Gewerbe- und Industrieunternehmen). Begründung: Die Aufnahme in beide Kategorien ist erforderlich, da sich der Standort zur Ansiedlung von Unternehmen der jeweils entsprechenden Branchen eignet und eine Beschränkung auf hafenaffine Gewerbeansiedlungen eine Schlechterstellung gegenüber dem Programm 2005 darstellt. Der Standort Wismar-Müggenburg ist als Teil des Großgewerbestandortes Wismar-Kritzow (Hornstorf) auszuweisen.	verdeutlichen.
lfd.-Nr.: 5050 Hansestadt Wismar	4.3.2 Hafenentwicklung 4.3.2 Hafenentwicklung		S. 37 (Hafenentwicklung) (1) Die \"landesweit bedeutsamen Häfen\" sind entsprechend ihrer Bedeutung (Hafenumschlag) aufzuzählen. (3) Ergänzung: „Die Infrastruktur der Häfen Rostock, Wismar und Sassnitz-Mukran soll für ihre Fähr- und Umschlagfunktion ..... weiter ausgebaut werden\" Ergänzung: zweigleisiger Ausbau der Bahnstrecke Wismar (Seehafen) - Bad Kleinen als Ziel der Raumordnung Begründung: Die zentrale Lage des Seehafen Wismar ist ideal für die Nord-Südverkehre zwischen Mitteleuropa und Skandinavien. Auch durch die Ost-West-Anbindung Richtung Baltikum und Russland spielt der Standort eine wichtige Rolle bei der Bündelung und Verteilung von Warenströmen. Er bietet einer Vielzahl von Branchen ideale Bedingungen für den Umschlag und die Lagerung von Gütern aller Art. Als typischer „multi purpose port\" bewegt er zum Beispiel bandgeförderte und witterungsempfindliche Schütt-und Massengüter wie Agrarprodukte, Baustoffe, Salze, Chemie und Düngemittel. Energieträger wie Biomasse in Form von Holzpellets und	Die Aufzählung in 4.3.2 (1) erfolgt alphabetisch. Die Reihenfolge stellt keine Hierarchisierung oder Abstufung dar. Der Ausbau der Hafenhinterlandanbindung ist in 5.1.2 (6) berücksichtigt. Kriterium für die Berücksichtigung konkreter Projekte in 5.1.2 (4) bzw. Abbildung 20 ist die Anmeldung der Projekte zum Bundesverkehrswegeplan. Die Ausbau der Strecke Wismar-Bad Kleinen gehört nicht dazu.

		Holzhackschnitzeln werden fachgerecht in Wertschöpfungsketten organisiert. Aber auch die Logistik anderer Holz- und Forstprodukte, Metalle, Maschinen und Anlagen wird in enger Abstimmung mit dem Kunden geplant und realisiert. Zudem werden Stückgüter, Flüssiggüter, RoRo-Güter, Container oder Projektladungen dank modernster technischer Ausrüstung und hochqualifizierter Fachkräfte im Hafen umgeschlagen.	
lfd.-Nr.: 5051 Hansestadt Wismar	4.5.1 Landwirtschaftsräume 4.5.1 Landwirtschaftsräume	S. 42 f. (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei): Ausweisung der Vorranggebiete Landwirtschaft nicht im Küstenstreifen (Bereiche „Tourismus stärken\" in Abb. 1). Für die Ausweisung der Vorranggebiete sind ggf. mehrere Indikatoren (nicht nur die Ertragsmesszahl) heranzuziehen. Begründung: Der Tourismus ist insbesondere für den Bereich der Küstenregion der Wirtschaftsfaktor. Daher dürfen hier keine stringenten Einschränkungen bzw. Ausschlüsse durch andere Nutzungen erfolgen.	Die Festlegung von Vorranggebieten Landwirtschaft entfällt im LEP und wird durch ein textlich formuliertes Ziel zum Schutz ertragreicher Böden ersetzt.
lfd.-Nr.: 5052 Hansestadt Wismar	4.6.1 Tourismusentwicklung und Tourismusräume 4.6.1 Tourismusentwicklung und Tourismusräume	S. 46 (Tourismus): Hier ist zu überlegen, inwieweit an der Ostseeküste dem Tourismus ein Vorrang eingeräumt wird. Alternativ sind Vorbehaltsgebiete Tourismus und Landwirtschaft gleichberechtigt auszuweisen. Unter dem Punkt (8) Kulturtourismus oder als gesonderter Punkt sind die UNESCO Welterbestätten in M-V aufzuführen. Neu aufzunehmen ist als zusätzlicher Punkt: „Der Kreuzfahrttourismus ist einschließlich der erforderlichen Infrastruktur entsprechend seinen örtlichen Gegebenheiten zu entwickeln\"	Die Festlegung von Vorranggebieten Landwirtschaft entfällt im LEP und wird durch ein textlich formuliertes Ziel zum Schutz ertragreicher Böden ersetzt. Im LEP erfolgt keine Festlegung von Vorranggebieten Tourismus, da ein abschließend abgewogener Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen (z.B. Wohnen, Gewerbe, Naturschutz) in den Tourismusräumen nicht begründbar ist. Die Festlegung von Vorranggbieten Landwirtschaft entfällt im LEP. Die UNESCO Welterbestätten sind in Kapitel 4.7 berücksichtigt. Es wird ein Programmsatz zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Tourismus ergänzt. Das schließt den Kreuzfahrttourismus

			grundsätzlich mit ein. Eine abschließende Aufzählung einzelnen Tourismussegmenten erfolgt im LEP nicht.
lfd.-Nr.: 5053 Hansestadt Wismar	4.7 Kultur und Kulturlandschaften 4.7 Kultur und Kulturlandschaften	UNESCO-Welterbe Die Festlegungen zu den baulichen und sonstigen Entwicklungen in den Städten und in der Umgebung der Städte sind als Grundsatz der Raumordnung festzulegen. S. 49 (Kultur), Ergänzungen I Änderungen: (3) „Dabei hat die Förderung der kulturellen Grundversorgung eine besondere Bedeutung\" In der Begründung, Satz 2 ist die Aufzählung um „Klosteranlagen\" zu ergänzen. (5). S.49 (UNESCO-Welterbe) Hier ist Satz 3 nicht als Ziel sondern als Grundsatz festzulegen. Begründung: Da die Festlegung und ggf. Änderungen des Welterbeschutzzieles Dritten obliegt, würde eine Modifizierung des Welterbeschutzzieles immer auch eine Änderung der raumordnerischen Ziele bedeuten. So würde jede Modifizierung immer Anforderungen an die Raumordnung ohne Einflussnahme und raumordnerischen Abwägungsspielraum nach sich ziehen. Darüber hinaus würde mit der Zielfestsetzung der kommunale Gestaltungsspielraum bei allen Vorhaben im und um das Welterbegebiet (Pufferzone) unverhältnismäßig eingeschränkt. Vorhandene Instrumentarien zum Schutz des Welterbes, wie z. B. Managementplan und Sachverständigenbeirat sind eingeführt und haben sich in der Vergangenheit als wirksam und praktikabel erwiesen.	Der Hinweis zu 4.7 (3) wird teilweise berücksichtigt. Zur kulturellen Vielfalt und den Standorten kultureller Einrichtungen wird ein Programmsatz in 4.7 ergänzt. Kultureinrichtungen sind in der Begründung zu Kapitel 3.2 als typische Einrichtungen des gehobenen Bedarfs der Mittelzentren aufgeführt. Die Aufzählung der Architekturformen und Baudenkmäler in der Begründung dient der Erläuterung der Festlegungen und ist nicht abschließend. Der Hinweis zum UNESCO-Weltkulturerbe wird nicht berücksichtigt. Die Schutzziele der UNESCO-Welterbestätten sind in der Begründung erläutert. Das Ziel der Raumordnung ist sachlich und räumlich bestimmt und abschließend abgewogen. Der Programmsatz wird umformuliert, 4.7 (5) Satz 3 bleibt ein Ziel der Raumordnung.
lfd.-Nr.: 5054 Hansestadt Wismar	5.1.2 Netze und Gesamtverkehrssystem 5.1.2 Netze und Gesamtverkehrssystem	S. 52 f: Zu ergänzen ist hier als Ziel die bessere Einbindung der Landeshauptstadt einschließlich der Kreisstadt Wismar in das Netz der ICE/IC-	Die Fernverkehrshalte sichern die Erreichbarkeit Mecklenburg-Vorpommerns im nationalen und internationalen Kontext. Ihre Sicherung fällt damit unter

		Verbindungen. Des Weiteren ist die Planung und der Bau des großen Verbindungsbogens Schwerin -Wismar Lübeck („Plüschower Bogen\") und damit die Direktanbindung der Hansestadt Wismar insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aus der Fehmarn-Belt-Querung sowie unter dem Aspekt zur Stärkung der Metropolregion Hamburg in das LEP aufzunehmen. Damit kann die in der Abbildung 20 aufgeführte kleine Verbindungskurve entfallen, da diese Kurve im Gegensatz zum großen Verbindungsbogen die Weltkulturerbe-, Industrie-, Hafen- und Hochschulstadt Wismar nicht einbezieht. Zu prüfen ist. inwieweit das Projekt \"Schiffbarer Wallensteingraben\" in den LEP aufgenommen werden sollte.	das Ziel 5.1.1 (1). Die konkrete Festlegung der Fernverkehrshalte ist nicht Regelungsgegenstand des LEP. Die Bahnhofsumfeldgestaltung ist nicht Regelungsgegenstand des LEP. In das LEP werden nur landesweit bedeutsame Verkehrsinfrastrukturprojekte aufgenommen. Kriterium ist die Anmeldung der Projekte zum Bundesverkehrswegeplan. Der Bau des sogenannten \"Plüschower Bogens\" und ein Projekt \"Schiffbarer Wallensteingraben\" gehören nicht dazu.
lfd.-Nr.: 5055 Hansestadt Wismar	5.2 Energie 5.2 Energie	S. 55: Unter Pkt. (9) ist zu ergänzen: „zum Schutz der UNESCO-Welterbestätten sind innerhalb der freizuhaltenden Sichtachsen keine Windeignungsgebiete auszuweisen.\"	Die vorgeschlagene Ergänzung wird nicht übernommen. Der Schutz der UNESCO-Welterbestätten ist in 4.7 (5) als Ziel verbindlich festgelegt.
lfd.-Nr.: 5056 Hansestadt Wismar	5.3.3 Soziales 5.3.3 Soziales	S. 59 (Soziales): (3) und (4) sind als Ziele zu formulieren mit der Ergänzung, dass die Standorte für Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe städtebaulich integriert sein sollen.	Die Festlegung der Standorte der Alten- und Behindertenhilfe ist nicht Aufgabe des LEP, sondern ist Gegenstand weiterer Planungen (Fachplanung, Bauleitplanung). Das LEP soll lediglich einen Rahmen für die Abwägung im Rahmen dieser Planungen setzen. Deshalb sind 5.3.3 (3) und (4) als Grundsätze formuliert. Die städtebauliche Integration soll eine Isolation dieser Standorte und ihrer Bewohner verhindern und ihnen ermöglichen, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Diese Notwendigkeit ist für ambulante Einrichtungen nicht vorhanden.
lfd.-Nr.: 5057 Hansestadt Wismar	7.2 Ressourcenschutz Trinkwasser 7.2 Ressourcenschutz Trinkwasser	Die Ausweisung von Vorranggebieten sind auf die jeweiligen Trinkwasserschutzzonen I zu beschränken. S. 70 (Ressourcenschutz Trinkwasser): \", (4)	Die Festlegung von Vorranggebieten Trinkwassersicherung und Landwirtschaft entfällt im LEP. Die im LEP enthaltenen Kriterien für die Festlegung der Vorbehaltsgebiete

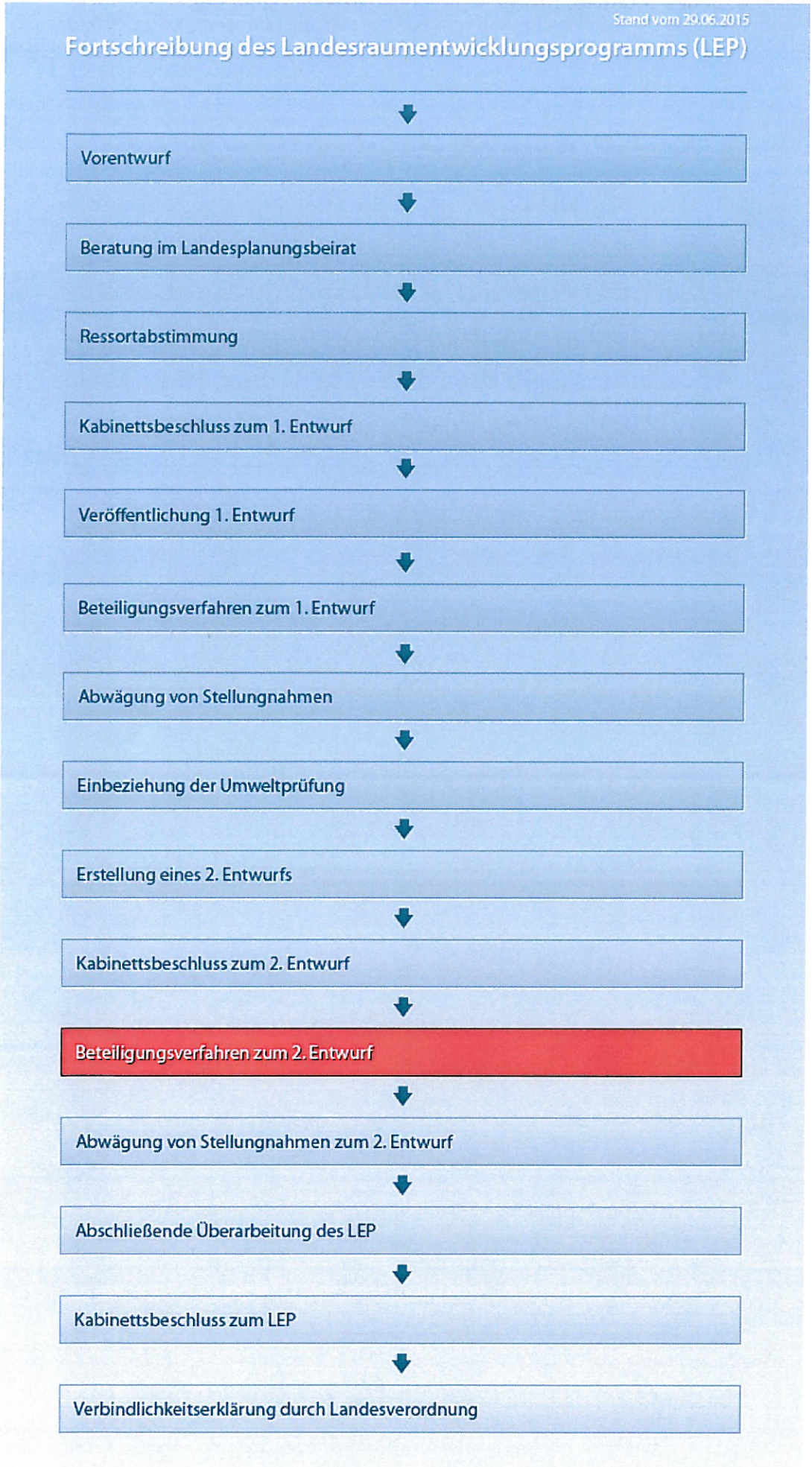
		Änderung: \"Die Trinkwasserschutzzone I ist als Kriterium für die Festlegung von Vorranggebieten ... mindestens heranzuziehen. Die Trinkwasserschutzzone II ist als Vorbehaltsgebiet darzustellen\" Begründung: Die Ausweisung von Vorranggebieten insbesondere über die Trinkwasserschutzzone I hinaus führt zu erheblichen nicht vertretbaren Einschränkungen in der Entwicklung anderer Nutzungen. Beispielsweise bedeutet das für den Bereich Wismar, dass die o.g. Ziele denen zur Hafenentwicklung einschließlich zur Entwicklung des Großgewerbestandortes Wismar -Kritzow (siehe Nf. 4.3. 1) entgegenstehen. Im LEP 2005 sind weder Trinkwasservorranggebiete noch Ziele zum Trinkwasserschutz definiert, während hier die o.g. Großgewerbestandorte bereits Ziel der Raumordnung sind. Dieses ist auch künftig zu sichern.	Trinkwassersicherung und die entsprechende Darstellung der Vorbehaltsgebiete in der Gesamtkarte stützt sich auf die Grundwasserressourcenkarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie. In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen sind Vorranggebiete Trinkwassersicherung festzulegen, nachdem die fachlichen Grundlagen im Rahmen der Trinkwasserkonzeption des Landes vorliegen. Auf der Ebene des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes sind auf der geeigneten Maßtabsebene die Belange des Trinkwasserschutzes und der Gewerbegebietsentwicklung untereinander abzuwägen.
lfd.-Nr.: 5058 Hansestadt Wismar	8.3 Verkehr 8.3 Verkehr	S. 76 ((See-)Verkehr): Hier sollte die Bezeichnung „Seeverkehr\" gewählt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt.
lfd.-Nr.: 5059 Hansestadt Wismar	8.5 Tourismus 8.5 Tourismus	S. 78 ((Küsten- und See-)Tourismus): Hier sollte die Bezeichnung \"Küsten- und Seetourismus• gewählt werden. Der Punkt (1) ist als Ziel zu formulieren.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Das Unterkapitel ist Teil des Kapitels 8 Raumordnung im Küstenmeer und integriertes Küstenzonenmanagement.
lfd.-Nr.: 5060 Hansestadt Wismar	Gesamtdokument Gesamtdokument	Karte - Korrektur Darstellungen Straßennetz (Bestandsstraßen): • B 208 Wismar -Ratzeburg, • B 105 Lübeck -Wismar • B 106 nördl. A 20 bis Kreisverkehr B 105 - Vorranggebiet Landwirtschaft in der Küstenregion zurücknehmen - Kennzeichnung der Städte mit Vorrang Kultur / Tourismus (Ludwigslust, Schwerin, Wismar, Bad Doberan, Rostock, Güstrow, Stralsund, Greifswald und Neustrelitz)	Die B105 Lübeck-Wismar wird nicht ins Strassennetz aufgenommen, weil die Verbindung des Oberzentrums Lübeck mit dem Oberzentrum Grevesmühlen über die A20 erfolgt. Die B 208 Wismar-Ratzeburg wird nicht ins Strassennetz aufgenommen, weil sie keine Verbindung zweier benachbarter Mittelzentren darstellt. Die B 106 nördlich der BAB 20 bis zum Kreisverkehr B208 wird aufgenommen. Die Festlegung der Vorranggebiete Landwirtschaft

		- Korrekturen großräumiges Schienennetz: • Bestandstrasse Bad Kleinen - Wismar - Seehafen als Teil der Trasse Berlin -Wismar als großräumige Trasse kennzeichnen (Anbindung Seehafen) - Die Ausweisung der Vorranggebiete Trinkwassersicherung ist entsprechend der sich derzeit in Überarbeitung befindlichen Neukategorisierung nur für die dort dargestellte Trinkwasserschutzzone I vorzunehmen. Die Trinkwasserschutzzone II ist als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung zu kennzeichnen.	und Trinkwassersicherung entfällt im LEP. Im LEP erfolgt keine Festlegung von Vorranggebieten Tourismus oder Kultur, da ein abschließend abgewogener Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen (z.B. Wohnen, Gewerbe, Naturschutz) in den Tourismusräumen nicht begründbar ist. Der Hinweis zum Schienennetz wird berücksichtigt.

|neue Suche|

|andere Anzeigeart|

ANLAGE 3


Stand vom 29.06.2015
Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP)
Vorentwurf
Beratung im Landesplanungsbeirat
Ressortabstimmung
Kabinettsbeschluss zum 1. Entwurf
Veröffentlichung 1. Entwurf
Beteiligungsverfahren zum 1. Entwurf
Abwägung von Stellungnahmen
Einbeziehung der Umweltprüfung
Erstellung eines 2. Entwurfs
Kabinettsbeschluss zum 2. Entwurf
Beteiligungsverfahren zum 2. Entwurf
Abwägung von Stellungnahmen zum 2. Entwurf
Abschließende Überarbeitung des LEP
Kabinettsbeschluss zum LEP
Verbindlichkeitserklärung durch Landesverordnung

Vorlage **Nr.: VO/2015/1429**

Federführend:
03 Beteiligungsverwaltung

Status: öffentlich
Datum: 04.08.2015
Verfasser: Vehlhaber, Siegfried

Beteiligt:
II Senator
10.4 Abt. Personal und Organisation
10.5 Abt. Recht und Vergabe
20.3 Abt. Kommunale Steuerangelegenheiten
56 Seniorenheime der Hansestadt Wismar

Änderung der Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	01.09.2015	Eigenbetriebsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beschließt die als Anlage 1 beigefügte 2. Änderung zur Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar.

Begründung:
Das Haushaltssicherungsprogramm der Hansestadt Wismar sieht vor, freiwillige Leistungen der HWI in Höhe von 20 T€ jährlich durch die Seniorenheime der Hansestadt Wismar zu finanzieren (Maßnahme Nr. 45/2015).
Hierzu war zu prüfen, inwieweit der Finanzierung durch die Seniorenheime steuerrechtliche Bedenken entgegen stehen könnten und ob eine Anpassung der Betriebssatzung erforderlich ist.

Die steuerrechtliche Prüfung erfolgte durch die PWC Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schwerin.
Im Ergebnis dieser Prüfung wurde uns mitgeteilt, dass gemäß § 58 Nr. 2 AO (Weitergabe von Mitteln) es unschädlich für eine gemeinnützige Körperschaft bzw. einen gemeinnützigen BgA ist, wenn diese Mittel teilweise einer anderen, ebenfalls steuerbegünstigten Körperschaft oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Verwirklichung steuerbegünstigter Zwecke zuwendet. **Diese teilweise Zuwendung von Mitteln ist auch in Form der Gewinnausschüttung zulässig** und stellt somit eine Ausnahme vom Verbot der Ausschüttung gem. § 55 Nr.1 Satz 2 AO dar.

Es ist somit möglich, Mittel aus dem Eigenbetrieb „Seniorenheime der HWI" in den Kernhaushalt der Hansestadt Wismar zur Verwendung gemeinnützige Zwecke zu überführen, ohne die Gemeinnützigkeit des BgA zu gefährden. Dabei brauchen weder die Weitergabe der Mittel noch der steuerbegünstigte Zweck, für den die Mittel von der HWI verwendet werden, als Satzungszweck der zuwendenden Körperschaft (des Eigenbetriebes „Seniorenheime der HWI") ausgewiesen sein. Es ist lediglich darauf zu achten, dass die Mittel bei der HWI ausschließlich für steuerbegünstigte Zwecke eingesetzt werden. Zu den aus den Mitteln finanzierbaren gemeinnützigen Zwecken gehören gemäß § 52 Abs. 2 AO beispielsweise die Altenhilfe, die Förderung von Kunst und Kultur, die Förderung des Sports. Zur Altenhilfe zählen neben Formen des betreuten Wohnens und Altenpflege auch Veranstaltungen oder Einrichtungen, die der Geselligkeit, Unterhaltung, Bildung oder den kulturellen Bedürfnissen alter Menschen dienen. Dies betrifft u.a. die im Haushaltssicherungskonzept genannten Leistungen.

Für die Hansestadt von Vorteil ist, dass ein Gewinntransfer zwischen dem Eigenbetrieb „ Seniorenheime der HWI" und der Trägerkörperschaft nicht in den Anwendungsbereich der Einkommenssteuergesetzgebung (§ 20 Abs. Nr.10b EStG) fällt, wenn der BGA von der Körperschaftssteuer befreit ist. Dieses ist der Fall bei einer entsprechenden Gewinnausschüttung der Seniorenheime an die HWI.
Voraussetzung dafür wäre nach hiesiger Auffassung eine Änderung der Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar. Diese legt in § 4 Abs. 3 Satz 2 der jetzigen Fassung fest, dass die Trägerkörperschaft **keine Zuwendungen** aus Mitteln des BgA erhält.
Es wird daher vorgeschlagen, diesen Satz aus der Satzung zu streichen.

Des Weiteren liegen der Hansestadt Wismar Hinweise des Ministeriums für Inneres und Sport Mecklenburg – Vorpommern zur Betriebssatzung sowie zur 1. Änderungssatzung vor, die sich auf Regelungen der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern beziehen. Diese Hinweise wurden in der 2. Änderungssatzung mit berücksichtigt und § 7 Absatz 7 Satz 1 sowie § 11 Absatz 3 entsprechend den Vorgaben des Ministeriums für Inneres und Sport Mecklenburg – Vorpommern überarbeitet.

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	

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	

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:
Anlage 1 - 2. Änderungssatzung
Anlage 2 - Betriebssatzung (Lesefassung)
Anlage 3 - Synopse

Der Bürgermeister

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

2. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar vom 04.08.2015

Auf Grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) in Verbindung mit § 8 der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern (EigVO M-V) vom 25.02.2008 (GVOBl. M-V 2008 S. 71) hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am 24.09.2015 folgende 2. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar vom 06.11.2011 in der Fassung der 1. Änderung vom 29.11.2011 beschlossen:

Art. 1
Änderung der Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar

1. § 4 wird wie folgt neu gefasst:

§ 4
Gemeinnützigkeit

(1) Die Hansestadt Wismar verfolgt mit ihrem Betrieb gewerblicher Art (BgA) „Seniorenheime der Hansestadt Wismar" (Eigenbetrieb) ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke" der Abgabenordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Zwecke des BgA sind die Förderung der Altenhilfe und des Wohlfahrtswesens.
Die Satzungszwecke werden insbesondere durch die Unterhaltung von Alten- und Pflegeheimen (Seniorenheime) und Pflegezentren sowie durch Betreuungs- und Pflegeleistungen gegenüber hilfsbedürftigen oder gefährdeten Menschen verwirklicht.

(2) Die Hansestadt Wismar ist mit diesem BgA selbstlos tätig; sie verfolgt damit nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.

(3) Mittel des BgA dürfen nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden.

(4) Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des BgA fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

(5) Die Hansestadt Wismar erhält bei der Auflösung oder Aufhebung des BgA oder bei Wegfall der steuerbegünstigten Zwecke nicht mehr als ihre eingezahlten Kapitalanteile und den gesamten Wert ihrer geleisteten Sacheinlagen zurück.

(6) Bei Auflösung oder Aufhebung des BgA oder bei Wegfall der steuerbegünstigten Zwecke fällt das Vermögen des BgA an die Hansestadt Wismar, die es unmittelbar und ausschließlich für gemeinnützige Zwecke zu verwenden hat.

2. In § 7 Absatz 7 Satz 1 werden nach dem Wort „Jahresabschluss" die Worte „und den Lagebericht" eingefügt.

3. § 11 Absatz 3 wird wie folgt neu gefasst:

Der Bürgermeister entscheidet insbesondere über den Erlass einer Dienstanweisung für den Betriebsleiter.

Art. 2
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am..... in Kraft.

Wismar, den

Thomas Beyer
Bürgermeister

Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar

in der Fassung der 2. Änderungssatzung (Lesefassung)

Präambel

Auf Grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V) in Verbindung mit § 8 der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern (EigVO M-V) vom 25.02.2008 (GVOBl. M-V 2008 S. 71) hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung vom 25.08.2011 folgende Betriebssatzung beschlossen:

- geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar vom 29.11.2011
- geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar vom .....

§ 1
Name

Die Seniorenheime der Hansestadt Wismar werden nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern und nach dieser Betriebssatzung in der Rechtsform eines Eigenbetriebes ohne eigene Rechtspersönlichkeit unter dem Namen:

Seniorenheime der Hansestadt Wismar

geführt.

§ 2
Stammkapital

Das Stammkapital der Seniorenheime der Hansestadt Wismar beträgt

EURO 8.303.350,33.

§ 3
Gegenstand der Seniorenheime der Hansestadt Wismar

(1) Der Eigenbetrieb ist selbstständig tätig und betreibt stationäre Pflege nach § 43 SGB XI, Kurzzeitpflege nach § 42 SGB XI, Urlaubs- und Verhinderungspflege nach § 39 SGB XI sowie Tagespflege nach § 41 SGB XI. Er nimmt Personen ab einem Lebensalter von 65 Jahren und in die stationäre und teilstationäre Pflege auf und ermöglicht ihnen, ein den Lebensumständen angemessenes, selbstständiges Wohnen und erbringt die erforderlichen Hilfe- und Pflegeleistungen. In begründeten Ausnahmefällen können auch Personen mit einem Lebensalter unter 65 Jahren aufgenommen werden. Der Eigenbetrieb stellt außerdem für das betreute Wohnen altersgerechte,

barrierefreie Wohnungen zur Verfügung.

Zu den Seniorenheimen der Hansestadt Wismar gehören:

Haus Friedenshof, Störtebeker Str. 2, 23966 Wismar
Pflegezentrum Lübsche Burg, Lübsche Burg 2, 23968 Wismar
Haus Wendorf, R.-Breitscheid-Str. 62, 23968 Wismar

(2) Für die Vertragsbeziehungen zwischen dem Verbraucher und dem Eigenbetrieb gelten die Bestimmungen des auf der Grundlage des Einrichtungenqualitätsgesetzes Mecklenburg – Vorpommern – EQG M-V vom 17.05.2010 geschlossenen Vertrages, des jeweils gültigen Landespflegegesetzes Mecklenburg – Vorpommern und des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI).

(3) Die Aufgaben der Seniorenheime der Hansestadt Wismar umfassen eine leistungsgerechte stationäre und teilstationäre Versorgung der Verbraucher. Der Umfang der Pflegeleistungen richtet sich nach den individuellen Bedürfnissen der Verbraucher unter Berücksichtigung der jeweiligen Pflegestufe und dem allgemein anerkannten Stand fachlicher, insbesondere medizinisch-pflegerischer Erkenntnisse. Dem Verbraucher ist eine angemessene Lebensgestaltung zu ermöglichen und seine Interessen und Bedürfnisse sind im Rahmen des Möglichen zu berücksichtigen.

§ 4
Gemeinnützigkeit

(1) Die Hansestadt Wismar verfolgt mit ihrem Betrieb gewerblicher Art (BgA) „Seniorenheime der Hansestadt Wismar" (Eigenbetrieb) ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke" der Abgabenordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Zwecke des BgA sind die Förderung der Altenhilfe und des Wohlfahrtswesens.
Die Satzungszwecke werden insbesondere durch die Unterhaltung von Alten- und Pflegeheimen (Seniorenheime) und Pflegezentren sowie durch Betreuungs- und Pflegeleistungen gegenüber hilfsbedürftigen oder gefährdeten Menschen verwirklicht.

(2) Die Hansestadt Wismar ist mit diesem BgA selbstlos tätig; sie verfolgt damit nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.

(3) Mittel des BgA dürfen nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden.

(4) Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des BgA fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

(5) Die Hansestadt Wismar erhält bei der Auflösung oder Aufhebung des BgA oder bei Wegfall der steuerbegünstigten Zwecke nicht mehr als ihre eingezahlten Kapitalanteile und den gesamten Wert ihrer geleisteten Sacheinlagen zurück.

(6) Bei Auflösung oder Aufhebung des BgA oder bei Wegfall der steuerbegünstigten Zwecke fällt das Vermögen des BgA an die Hansestadt Wismar, die es unmittelbar und ausschließlich für gemeinnützige Zwecke zu verwenden hat.

§ 5
Wirtschaftsjahr

Das Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebes ist das Kalenderjahr.

§ 6
Leitung des Betriebes

(1) Als Leiter des Eigenbetriebes beruft die Bürgerschaft einen Betriebsleiter und für den Fall seiner Abwesenheit einen stellvertretenden Betriebsleiter.

(2) Der Betriebsleiter vertritt die Hansestadt Wismar in Angelegenheiten des Eigenbetriebes, soweit der Betriebsleiter gem. § 7 dieser Satzung entscheidungsbefugt ist.

§ 7
Aufgaben und Befugnisse des Betriebsleiters

(1) Dem Betriebsleiter obliegt die Geschäftsführung, insbesondere die laufende Betriebsführung. Er ist zuständig, soweit nicht die Bürgerschaft oder der Bürgermeister zuständig sind.

(2) Der Betriebsleiter entscheidet im Rahmen des beschlossenen Wirtschaftsplanes über die Vergabe von Aufträgen und den Abschluss von sonstigen Verträgen bis zu einem Wert von 100.000,00 Euro, bei wiederkehrenden Verpflichtungen bis zu 5.000,00 Euro pro Leistungsrate, sofern nicht durch die Hauptsatzung etwas anderes geregelt ist. Zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 EigVO M-V insbesondere Entscheidungen, die den Geschäftsbetrieb aufrechterhalten, sowie gesetzlich oder tariflich gebundene Entscheidungen. Dem Betriebsleiter obliegt die innere Organisation des Eigenbetriebes.

(3) Der Betriebsleiter erklärt für den Eigenbetrieb den Beitritt zum Kommunalen Arbeitgeberverband.

(4) Der Betriebsleiter hat den Bürgermeister rechtzeitig und umfassend über alle wichtigen Angelegenheiten zu unterrichten; insbesondere sind alle Maßnahmen mitzuteilen, welche die Finanzwirtschaft der Hansestadt Wismar berühren. Der Bürgermeister kann vom Betriebsleiter jederzeit Auskunft verlangen und ihm Weisungen erteilen.

(5) Über die Regelungen des Absatzes 4 hinaus hat der Betriebsleiter dem Bürgermeister und dem zuständigen Ausschuss der Hansestadt Wismar einen halbjährlichen Bericht über die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes und die Entwicklung des Wirtschaftsplanes in der vom Bürgermeister vorgeschriebenen Form zu erstatten.

(6) Der Betriebsleiter hat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan in der nach der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern vorgeschriebenen Form aufzustellen.

(7) Der Betriebsleiter hat den Jahresabschluss und den Lagebericht entsprechend den Bestimmungen

der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern bis zum Ablauf von 4 Monaten nach dem Schluss jedes Wirtschaftsjahres aufzustellen, zu unterzeichnen und dem Bürgermeister vorzulegen. Der Jahresabschluss soll entsprechend der Bestimmungen des Kommunalprüfungsgesetzes Mecklenburg – Vorpommern bis zum Ablauf von 9 Monaten nach dem Ende jedes Wirtschaftsjahres geprüft werden.

§ 8
Beauftragung von Fachdienststellen

Der Betriebsleiter kann mit Einverständnis des Bürgermeisters Fachdienststellen der Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar gegen Kostenerstattung mit der Bearbeitung einschlägiger Geschäftsvorfälle betrauen.

§ 9
Schriftformklausel, Unterzeichnung

(1) Die Hansestadt Wismar verpflichtende Erklärungen, die der Eigenbetrieb abgibt oder mit denen ein Bevollmächtigter bestellt wird, bedürfen der Schriftform. Die Unterzeichnung erfolgt unter dem Namen

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Seniorenheime der Hansestadt Wismar

und ist von dem Bürgermeister und dem Betriebsleiter handschriftlich zu unterzeichnen und mit dem Dienstsiegel der Hansestadt zu versehen.

(2) Der Betriebsleiter unterzeichnet unter dem obigen Namen ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses, wenn die Angelegenheit seiner Entscheidung unterliegt, sein Stellvertreter mit dem Zusatz „in Vertretung" und die übrigen Dienstkräfte mit dem Zusatz „im Auftrag".

§ 10
Beschlüsse der Bürgerschaft

(1) Die Bürgerschaft entscheidet in allen Angelegenheiten, die ihr durch die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern, die Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern, die Hauptsatzung der Hansestadt Wismar und durch diese Satzung vorbehalten sind.
(2) Sie beschließt ferner über:
a) Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten
b) Wesentliche Änderung des Betriebsumfanges des Eigenbetriebes, insbesondere die Übernahme von Aufgaben, für die keine gesetzliche Verpflichtung besteht.

§ 11
Beschlussorgan

(1) Der Betriebsleiter führt die Beschlüsse der Bürgerschaft, ihrer Ausschüsse und die Entscheidungen des Bürgermeisters in Angelegenheiten des Eigenbetriebes aus.

(2) Der Bürgermeister entscheidet in eigener Zuständigkeit über alle Angelegenheiten, die ihm durch Gesetz oder Hauptsatzung der Hansestadt Wismar übertragen sind, soweit in dieser Satzung nichts anderes geregelt ist.

(3) Der Bürgermeister entscheidet insbesondere über den Erlass einer Dienstanweisung für den Betriebsleiter.

(4) Der Bürgermeister entscheidet in Personalangelegenheiten, insbesondere über die Einstellung, Beförderung, Höhergruppierung, Abordnung, Versetzung, Ruhestandsversetzung, Entlassung und dienstrechtliche bzw. arbeitsrechtliche Maßnahmen bei Angestellten ab einer Vergütungsgruppe nach TvöD Entgeltgruppe 11, soweit gesetzlich nichts anderes geregelt ist. Im Übrigen entscheidet der Betriebsleiter allein.

(5) Der Bürgermeister unterrichtet den für den Eigenbetrieb zuständigen Ausschuss rechtzeitig über alle wichtigen personellen, wirtschaftlichen und strukturellen Angelegenheiten des Eigenbetriebes.

(6) Die vom Bürgermeister wahrzunehmenden Aufgaben können ganz oder teilweise auf einen Stellvertreter übertragen werden. Die Aufgaben nach Absatz 4 sind nicht übertragbar.

§ 12
Kontrollorgan

Der Bürgerschaft bleibt vorbehalten, die Überwachung der Durchführung ihrer Entscheidungen dem für den Eigenbetrieb zuständigen Ausschuss zu übertragen, soweit dies gesetzlich möglich ist. Die Bürgerschaft kann Angelegenheiten, die sie übertragen hat, auch im Einzelfall jederzeit an sich ziehen.

§ 13
Sprachformen

Soweit in dieser Satzung Bezeichnungen, die für Frauen und Männer gelten, in der männlichen Sprachform verwendet werden, gelten diese Bezeichnungen für Frauen in der weiblichen Sprachform.

§ 14
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung für das Städtische Alten- und Pflegeheim „Friedenshof" vom 07. Juli 1997 außer Kraft.

Wismar, den 06.09.2011

gez.
Thomas Beyer
Bürgermeister

Dienstsiegel

Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar (2015)	Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar (2011)
Präambel Auf Grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V) in Verbindung mit § 8 der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern (EigVO M-V) vom 25.02.2008 (GVOBl. M-V 2008 S. 71) hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung vom 25.08.2011 folgende Betriebssatzung beschlossen: – geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar vom 29.11.2011 – **geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar vom .....**	**Präambel** Auf Grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V) in Verbindung mit § 8 der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern (EigVO M-V) vom 25.02.2008 (GVOBl. M-V 2008 S. 71) hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung vom 25.08.2011 folgende Betriebssatzung beschlossen: – geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung der Seniorenheime der Hansestadt Wismar vom 29.11.2011
§ 4 **Gemeinnützigkeit** (1) Die Hansestadt Wismar verfolgt mit ihrem Betrieb gewerblicher Art (BgA) „Seniorenheime der Hansestadt Wismar" (Eigenbetrieb) ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke" der Abgabenordnung in der jeweils gültigen Fassung. Zwecke des BgA sind die Förderung der Altenhilfe und des Wohlfahrtswesens. Die Satzungszwecke werden insbesondere durch die Unterhaltung von	**§ 4** **Gemeinnützigkeit** (1) Die Hansestadt Wismar verfolgt mit ihrem Betrieb gewerblicher Art (BgA) „Seniorenheime der Hansestadt Wismar" (Eigenbetrieb) ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke" der Abgabenordnung in der jeweils gültigen Fassung. Zwecke des BgA sind die Förderung der Altenhilfe und des Wohlfahrtswesens. Die Satzungszwecke werden insbesondere durch die Unterhaltung von

Alten- und Pflegeheimen (Seniorenheime) und Pflegezentren sowie durch Betreuungs- und Pflegeleistungen gegenüber hilfsbedürftigen oder gefährdeten Menschen verwirklicht.	Alten- und Pflegeheimen (Seniorenheime) und Pflegezentren sowie durch Betreuungs- und Pflegeleistungen gegenüber hilfsbedürftigen oder gefährdeten Menschen verwirklicht.
(2) Die Hansestadt Wismar ist mit diesem BgA selbstlos tätig; sie verfolgt damit nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.	(2) Die Hansestadt Wismar ist mit diesem BgA selbstlos tätig; sie verfolgt damit nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.
(3) Mittel des BgA dürfen nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden.	(3) Mittel des BgA dürfen nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden. ~~**Die Trägerkörperschaft erhält keine Zuwendungen aus Mitteln des BgA. Die Hansestadt Wismar erhält bei der Auflösung oder Aufhebung des BgA oder bei Wegfall der steuerbegünstigten Zwecke nicht mehr als ihre eingezahlten Kapitalanteile und den gesamten Wert ihrer geleisteten Sacheinlagen zurück.**~~
(4) Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des BgA fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.	(4) Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des BgA fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.
(5) Die Hansestadt Wismar erhält bei der Auflösung oder Aufhebung des BgA oder bei Wegfall der steuerbegünstigten Zwecke nicht mehr als ihre eingezahlten Kapitalanteile und den gesamten Wert ihrer geleisteten Sacheinlagen zurück.	
(6) Bei Auflösung oder Aufhebung des BgA oder bei Wegfall der steuerbegünstigten Zwecke fällt das Vermögen des BgA an die Hansestadt Wismar, die es unmittelbar und ausschließlich für gemeinnützige Zwecke zu verwenden hat.	(5) Bei Auflösung oder Aufhebung des BgA oder bei Wegfall der steuerbegünstigten Zwecke fällt das Vermögen des BgA an die Hansestadt Wismar, die es unmittelbar und ausschließlich für gemeinnützige Zwecke zu verwenden hat.

§ 7 Aufgaben und Befugnisse des Betriebsleiters	§ 7 Aufgaben und Befugnisse des Betriebsleiters
(1) Dem Betriebsleiter obliegt die Geschäftsführung, insbesondere die laufende Betriebsführung. Er ist zuständig, soweit nicht die Bürgerschaft oder der Bürgermeister zuständig sind.	(1) Dem Betriebsleiter obliegt die Geschäftsführung, insbesondere die laufende Betriebsführung. Er ist zuständig, soweit nicht die Bürgerschaft oder der Bürgermeister zuständig sind.
(2) Der Betriebsleiter entscheidet im Rahmen des beschlossenen Wirtschaftsplanes über die Vergabe von Aufträgen und den Abschluss von sonstigen Verträgen bis zu einem Wert von 100.000,00 Euro, bei wiederkehrenden Verpflichtungen bis zu 5.000,00 Euro pro Leistungsrate, sofern nicht durch die Hauptsatzung etwas anderes geregelt ist. Zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 EigVO M-V insbesondere Entscheidungen, die den Geschäftsbetrieb aufrechterhalten, sowie gesetzlich oder tariflich gebundene Entscheidungen. Dem Betriebsleiter obliegt die innere Organisation des Eigenbetriebes.	(2) Der Betriebsleiter entscheidet im Rahmen des beschlossenen Wirtschaftsplanes über die Vergabe von Aufträgen und den Abschluss von sonstigen Verträgen bis zu einem Wert von 100.000,00 Euro, bei wiederkehrenden Verpflichtungen bis zu 5.000,00 Euro pro Leistungsrate, sofern nicht durch die Hauptsatzung etwas anderes geregelt ist. Zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 EigVO M-V insbesondere Entscheidungen, die den Geschäftsbetrieb aufrechterhalten, sowie gesetzlich oder tariflich gebundene Entscheidungen. Dem Betriebsleiter obliegt die innere Organisation des Eigenbetriebes.
(3) Der Betriebsleiter erklärt für den Eigenbetrieb den Beitritt zum Kommunalen Arbeitgeberverband.	(3) Der Betriebsleiter erklärt für den Eigenbetrieb den Beitritt zum Kommunalen Arbeitgeberverband.
(4) Der Betriebsleiter hat den Bürgermeister rechtzeitig und umfassend über alle wichtigen Angelegenheiten zu unterrichten; insbesondere sind alle Maßnahmen mitzuteilen, welche die Finanzwirtschaft der Hansestadt Wismar berühren. Der Bürgermeister kann vom Betriebsleiter jederzeit Auskunft verlangen und ihm Weisungen erteilen.	(4) Der Betriebsleiter hat den Bürgermeister rechtzeitig und umfassend über alle wichtigen Angelegenheiten zu unterrichten; insbesondere sind alle Maßnahmen mitzuteilen, welche die Finanzwirtschaft der Hansestadt Wismar berühren. Der Bürgermeister kann vom Betriebsleiter jederzeit Auskunft verlangen und ihm Weisungen erteilen.
(5) Über die Regelungen des Absatzes 4 hinaus hat der Betriebsleiter dem Bürgermeister und dem zuständigen Ausschuss der Hansestadt Wismar einen halbjährlichen Bericht über die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes und die Entwicklung des Wirtschaftsplanes in der vom	(5) Über die Regelungen des Absatzes 4 hinaus hat der Betriebsleiter dem Bürgermeister und dem zuständigen Ausschuss der Hansestadt Wismar einen halbjährlichen Bericht über die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes und die Entwicklung des Wirtschaftsplanes in der vom

Bürgermeister vorgeschriebenen Form zu erstatten.	Bürgermeister vorgeschriebenen Form zu erstatten.
(6) Der Betriebsleiter hat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan in der nach der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern vorgeschriebenen Form aufzustellen.	(6) Der Betriebsleiter hat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan in der nach der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern vorgeschriebenen Form aufzustellen.
(7) Der Betriebsleiter hat den Jahresabschluss **und den Lagebericht** entsprechend den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern bis zum Ablauf von 4 Monaten nach dem Schluss jedes Wirtschaftsjahres aufzustellen, zu unterzeichnen und dem Bürgermeister vorzulegen. Der Jahresabschluss soll entsprechend der Bestimmungen des Kommunalprüfungsgesetzes Mecklenburg – Vorpommern bis zum Ablauf von 9 Monaten nach dem Ende jedes Wirtschaftsjahres geprüft werden.	(7) Der Betriebsleiter hat den Jahresabschluss entsprechend den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg – Vorpommern bis zum Ablauf von 4 Monaten nach dem Schluss jedes Wirtschaftsjahres aufzustellen, zu unterzeichnen und dem Bürgermeister vorzulegen. Der Jahresabschluss soll entsprechend der Bestimmungen des Kommunalprüfungsgesetzes Mecklenburg – Vorpommern bis zum Ablauf von 9 Monaten nach dem Ende jedes Wirtschaftsjahres geprüft werden.
§ 11 **Beschlussorgan**	**§ 11** **Beschlussorgan**
(1) Der Betriebsleiter führt die Beschlüsse der Bürgerschaft, ihrer Ausschüsse und die Entscheidungen des Bürgermeisters in Angelegenheiten des Eigenbetriebes aus.	(1) Der Betriebsleiter führt die Beschlüsse der Bürgerschaft, ihrer Ausschüsse und die Entscheidungen des Bürgermeisters in Angelegenheiten des Eigenbetriebes aus.
(2) Der Bürgermeister entscheidet in eigener Zuständigkeit über alle Angelegenheiten, die ihm durch Gesetz oder Hauptsatzung der Hansestadt Wismar übertragen sind, soweit in dieser Satzung nichts anderes geregelt ist.	(2) Der Bürgermeister entscheidet in eigener Zuständigkeit über alle Angelegenheiten, die ihm durch Gesetz oder Hauptsatzung der Hansestadt Wismar übertragen sind, soweit in dieser Satzung nichts anderes geregelt ist.
(3) Der Bürgermeister entscheidet insbesondere über den Erlass einer Dienstanweisung für den Betriebsleiter**.**	(3) Der Bürgermeister entscheidet insbesondere über~~:~~ ~~**a)**~~ den Erlass einer Dienstanweisung für den Betriebsleiter ~~**b) die Ausgestaltung de allgemeinen Vertragsbedingungen.**~~

(4) Der Bürgermeister entscheidet in Personalangelegenheiten, insbesondere über die Einstellung, Beförderung, Höhergruppierung, Abordnung, Versetzung, Ruhestandsversetzung, Entlassung und dienstrechtliche bzw. arbeitsrechtliche Maßnahmen bei Angestellten ab einer Vergütungsgruppe nach TvöD Entgeltgruppe 11, soweit gesetzlich nichts anderes geregelt ist. Im Übrigen entscheidet der Betriebsleiter allein.	(4) Der Bürgermeister entscheidet in Personalangelegenheiten, insbesondere über die Einstellung, Beförderung, Höhergruppierung, Abordnung, Versetzung, Ruhestandsversetzung, Entlassung und dienstrechtliche bzw. arbeitsrechtliche Maßnahmen bei Angestellten ab einer Vergütungsgruppe nach TvöD Entgeltgruppe 11, soweit gesetzlich nichts anderes geregelt ist. Im Übrigen entscheidet der Betriebsleiter allein.
(5) Der Bürgermeister unterrichtet den für den Eigenbetrieb zuständigen Ausschuss rechtzeitig über alle wichtigen personellen, wirtschaftlichen und strukturellen Angelegenheiten des Eigenbetriebes.	(5) Der Bürgermeister unterrichtet den für den Eigenbetrieb zuständigen Ausschuss rechtzeitig über alle wichtigen personellen, wirtschaftlichen und strukturellen Angelegenheiten des Eigenbetriebes.
(6) Die vom Bürgermeister wahrzunehmenden Aufgaben können ganz oder teilweise auf einen Stellvertreter übertragen werden. Die Aufgaben nach Absatz 4 sind nicht übertragbar.	(6) Die vom Bürgermeister wahrzunehmenden Aufgaben können ganz oder teilweise auf einen Stellvertreter übertragen werden. Die Aufgaben nach Absatz 4 sind nicht übertragbar.

Vorlage **Nr.: VO/2015/1460**

Federführend:
56 Seniorenheime der Hansestadt Wismar

Status: öffentlich
Datum: 19.08.2015
Verfasser: Fabig, Dana

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
03 Beteiligungsverwaltung

Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 der Seniorenheime der Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	01.09.2015	Eigenbetriebsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar stellt den von der Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durch uneingeschränktes Testat bestätigten Jahresabschluss zum 31.12.2014 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 des Eigenbetriebes Seniorenheime der Hansestadt Wismar mit der in der Bilanz ausgewiesenen Bilanzsumme von 25.436.721,78 EUR und einem Jahresüberschuss in Höhe von 92.836,35 EUR fest.

2. Der Lagebericht wird genehmigt.

3. Das Jahresergebnis in Höhe von 92.836,35 € soll wie folgt verwendet werden:

   - Einstellung in die Rücklage für steuerbegünstigte satzungsmäßige Zwecke gem. § 62 Abs. 1 Nr.1 AO (zweckgebundene Rücklage) 36.336,35 €

   - Einstellung in die freie Rücklage gem. § 62.Abs. 1 Nr. 3 AO 26.500,00 €

   - zur Verwendung für gemeinnützige Zwecke werden an die HWI weitergegeben 20.000,00 €

Die Hansestadt Wismar verpflichtet sich, die Verwendung der Zuwendungen des Seniorenheimes der Hansestadt Wismar für gemeinnützige Zwecke nachzuweisen.

4. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Entlastung der Betriebsleiterin für das Wirtschaftsjahr 2014.

Begründung:

Für die Seniorenheime der Hansestadt Wismar, bestehend aus den Häusern Friedenshof, Wendorf und dem Pflegezentrum Lübsche Burg, ist nach den Vorschriften der §§ 242-256 und §§ 264-288 HGB, den Sondervorschriften der Eigenbetriebsverordnung, sowie nach der Verordnung über die Rechnungs- und Buchführungspflichten der Pflegeeinrichtungen (Pflege-Buchführungsverordnung) ein gemeinsamer Jahresabschluss zu erstellen.
Der Jahresabschluss 2014 wurde von der durch den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern bestellten Fidelis Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

Der Jahresabschluss weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 92.836,35 € aus, resultierend insbesondere aus der Realisierung sonstiger Erträge.

Das Jahresergebnis wurde durch folgende Faktoren beeinflusst:

Im Jahr 2014 konnte eine Kapazitätsauslastung von 94,09% im Haus Friedenshof, 97,99% im Haus Wendorf, 99,07% im Pflegezentrum Lübsche Burg und 48,77% in der Tagespflege erreicht werden. Die Kapazitätsauslastung insgesamt betrug 94,89% (Vorjahr: 95,21%).

Im Jahr 2014 wurden Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 177 T€ und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 304 T€ getätigt. Den größten Anteil hatte dabei die Fassadensanierung am Haus Friedenshof mit 174,4 T€.

Insbesondere deutlich gestiegene Personalkosten sind eine wesentliche Ursache für die Verringerung des Jahresgewinns. Zu begründen ist dies mit der tariflichen Steigerung von 3% zum 01. März 2014, mindestens jedoch in Höhe von monatlich 90,00 € je Vollzeitkraft. Die tarifliche Zusicherung einer Mindesterhöhung des jeweiligen Tabellenentgeltes betraf in der Einrichtung 92% der Mitarbeiter/innen. Die sich daraus ergebende tatsächliche Steigerung der Personalkosten betrug insgesamt 4,2%.
Festzustellen ist, dass die Gewinnung von Fachkräften sowie die Deckung der steigenden Personalkosten für den Eigenbetrieb immer problematischer werden. Ab März 2015 sind wiederum Tarifsteigerungen für das Personal von 2,4% zu berücksichtigen.

Die Pflegestufenstruktur hat sich in den einzelnen Häusern unterschiedlich entwickelt. In Wendorf bleibt die Struktur gegenüber 2013 nahezu konstant. Am Friedenshof und in der Tagespflege ist der Anteil in der Pflegestufe 1 zu Lasten der Pflegestufe 2 gestiegen und im Pflegezentrum Lübsche Burg verzeichnen wir einen Rückgang in der Pflegestufe 1 zugunsten der Pflegestufe 3. Aufgrund dieser Verschiebung der Pflegestufenstruktur liegen die Umsatzerlöse 119,1 T€ unter den Planzahlen.

Da die verhandelten Pflegesätze die Aufwendungen im Bereich Pflege, Unterkunft und Verpflegung nicht mehr decken, haben die Seniorenheime zu Pflegesatzverhandlungen mit den Landesverbänden der Pflegekassen und dem Sozialhilfeträger aufgerufen.
Für das Pflegezentrum Lübsche Burg konnte eine Einigung erzielt werden, so dass ab 01.04.2015 neue Pflegesätze gelten.
Für die Häuser Friedenshof und Wendorf sind die ersten Verhandlungen zunächst gescheitert, es konnte dann in einer weiteren Verhandlung eine Einigung mit Gültigkeit ab 01.05.2015 erzielt werden.

Die Seniorenheime der Hansestadt Wismar planen am Standort Friedenshof die Errichtung eines Gebäudes für 20 betreute Wohnungen und eine Wohngemeinschaft mit ca. 8 Plätzen, um ihr Leistungsangebot für Senioren der Hansestadt Wismar zu erweitern.

Die Ausschüttung an die Hansestadt Wismar zur Verwendung für gemeinnützige Zwecke ist daran gebunden, dass die Satzung der Seniorenheime geändert wird.

Die Vorlage zur Satzungsänderung (Vorlage - VO 2015/1429) wird parallel mit dieser Vorlage ins das Verfahren gebracht.

Mit der Satzungsänderung wird sichergestellt, dass die Maßnahme 93 des Haushaltssicherungskonzeptes umgesetzt werden kann, welche vorsieht, Maßnahmen der Altenhilfe (darunter fallen Veranstaltungen oder Einrichtungen, die der Geselligkeit, Unterhaltung, Bildung oder den kulturellen Bedürfnissen alter Menschen dienen) mit jährlich 20,0 T€ zu unterstützen.

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	62302.4760000/09	Ertrag in Höhe von	20.000,00
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	62302.6760000/09	Einzahlung in Höhe von	20.000,00
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	

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	

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
x	Vorgeschrieben durch: § 20 Eigenbetriebsverordnung MV

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

Seniorenheime der Hansestadt Wismar

		Euro	Euro	Vorjahr Euro
1.	Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gemäß PflegeVG	7.100.576,00		7.055.868,88
2.	Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	2.164.207,23		2.166.369,98
3.	Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen	875.119,31		871.285,55
4.	Erträge aus Betreutem Wohnen	321.896,95		319.118,06
5.	**Gesamtleistung**		**10.461.799,49**	**10.412.642,47**
6.	Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten		387.996,64	402.956,84
7.	Sonstige betriebliche Erträge		75.617,99	88.952,21
8.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter		7.036.754,98	6.638.962,88
	b) Sozialabgaben, Altersversorgung und sonstige Aufwendungen		1.344.344,55	1.210.802,14
	davon für Altersvorsorgung: Euro 220.874,44 (Vorjahr: Euro 222.842,95)			
	Zwischenergebnis		**2.544.314,59**	**3.054.786,50**
9.	Materialaufwand			
	a) Lebensmittel	637.770,23		619.131,83
	b) Aufwendungen für Zusatzleistungen	3.674,84		5.892,35
	c) Wasser, Energie, Brennstoffe	501.729,07		530.818,85
	d) Wirtschaftsbedarf, Verwaltungsbedarf	384.650,96		399.179,74
			1.527.825,10	1.555.022,77
10.	Steuern, Abgaben, Versicherungen		67.077,38	222.995,02
11.	Mieten, Pachten, Leasing		4.793,95	4.910,99
12.	Erträge aus öffentlicher Förderung von Investitionen	2.397,60		170.763,12
13.	Erträge aus Auflösung von Sonderposten	306.014,04		310.997,16
14.	Aufwendungen aus der Zuführung zu Sonderposten	0,00		169.710,12
15.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	926.081,14		922.883,87
	b) auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.979,32		2.529,67
			-619.648,82	-613.363,38
16.	Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung		304.340,62	216.963,86
17.	Sonstige ordentliche und außerordentliche Aufwendungen		14,58	23,78
18.	Zinsen und ähnliche Erträge		99.493,40	75.740,11
19.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.938,76	17.983,38
20.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		**112.168,78**	**499.263,43**
21.	Außerordentliche Erträge	4.729,91		10.662,90
22.	Außerordentliche Aufwendungen	25.399,83		24.918,09
23.	Weitere Erträge	1.337,49		2.309,50
24.	**Außerordentliches Ergebnis**		**-19.332,43**	**-11.945,69**
25.	**Jahresgewinn**		**92.836,35**	**487.317,74**
26.	Gewinnvortrag		877,37	877,37
27.	Einstellung in Gewinnrücklagen		92.836,35	487.317,74
28.	**Bilanzgewinn**		**877,37**	**877,37**

Seniorenheime der Hansestadt Wismar

BILANZ zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

	2014 EUR	2014 EUR	2013 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.110,51		8.235,51
		1.110,51	8.235,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	18.331.388,12		18.939.985,43
2. technische Anlagen und Maschinen	669.317,00		709.796,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung ohne Fahrzeuge	479.248,20		582.315,20
4. Fahrzeuge	58.646,51		48.762,51
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00		0,00
		19.538.599,83	20.280.879,14
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	36.397,75	36.397,75	29.598,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63.619,15		67.829,00
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	21.483,70		27.553,23
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 1.250,00 (Vorjahr: EUR 1.875,00)		85.102,85	95.382,23
III. Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten		5.775.165,73	5.338.470,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten		345,11	46.707,57
		25.436.721,78	25.799.273,33

PASSIVA

	2014 EUR	2014 EUR	2013 EUR
A. Eigenkapital			
I. Zur Verfügung gestelltes Kapital		8.303.350,33	8.303.350,33
II. Kapitalrücklagen		1.765.775,00	1.765.775,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Rücklagen gemäß § 62 Abs. 1 AO	5.171.157,20		5.134.820,85
2. Rücklagen gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 3 AO	443.900,00		387.400,00
		5.615.057,20	5.522.220,85
IV. Bilanzgewinn			
- davon Gewinnvortrag EUR 877,37 (Vorjahr: EUR 877,37)		877,37	877,37
B. Sonderposten			
1. Sonderposten aus öffentlicher und nichtöffentlicher Förderung für Investitionen		7.722.151,98	8.028.166,02
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		762.168,28	673.486,99
D. Verbindlichkeiten			
1. erhaltene Anzahlungen	233.702,09		206.692,56
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 233.702,09 (Vorjahr: EUR 206.692,56)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120.991,59		114.569,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 107.493,24 (Vorjahr: EUR 92.556,00)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	786.720,37		796.252,61
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 9.626,58 (Vorjahr: EUR 9.530,22)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger	16.482,79		238.991,56
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 16.482,79 (Vorjahr: EUR 238.991,56)			
5. Sonstige Verbindlichkeiten	109.146,34		148.467,11
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 109.146,34 (Vorjahr: EUR 148.467,11)			
- davon aus Steuern: EUR 67.351,70 (Vorjahr: EUR 76.996,15)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 31.205,67 (Vorjahr: EUR 22.912,81)			
6. Verwahrgelder	298,44		423,93
		1.267.341,62	1.505.396,77
E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		25.436.721,78	25.799.273,33

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung, Bereichsrechnungen sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Seniorenheime der Hansestadt Wismar, Hansestadt Wismar, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Waren (Müritz), den 27. April 2015

Fidelis Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

FIDELIS REVISION GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT · STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTS-
PRÜFUNGS-
GESELLSCHAFT
SIEGEL
WAREN (MÜRITZ)

Wirtschaftsprüfer

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers

Für den diesem Bericht als Anlagen 1 bis 4 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und den als Anlage 5 beigefügten Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014 erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung, Bereichsrechnungen sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Seniorenheime der Hansestadt Wismar, Hansestadt Wismar, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen."

Waren (Müritz), den 27. April 2015

Fidelis Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

FIDELIS REVISION GMBH · WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT · STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT · WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT · SIEGEL · WAREN (MÜRITZ)

Wirtschaftsprüfer

Eigenbetrieb
Seniorenheime der Hansestadt Wismar
Haus Friedenshof, Haus Wendorf, Pflegezentrum Lübsche Burg

Lagebericht 2014

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs (§289 Abs.1 HGB)

1. Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

Im Dezember 2013 waren lt. Pflegestatistik 2,63 Millionen Menschen in Deutschland pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI), demzufolge ein Anstieg gegenüber 2011 um 5% bzw. 125.000 Pflegebedürftige. Die Mehrheit (65 %) waren Frauen. Etwa 29 % der Pflegebedürftigen werden in Heimen vollstationär versorgt.

Im Vergleich 2013 mit 2011 ist die Nachfrage nach vollstationärer Versorgung unterdurchschnittlich um 2,9 % gestiegen. Im Vergleich zu 1999 ist die Anzahl der in Heimen vollstationär Versorgten um 35,8 % (202.000 Pflegebedürftige) gestiegen.

Die demografische Entwicklung in Deutschland ist vor allem durch eine Bevölkerungsabnahme und eine überproportionale Alterung der verbleibenden Bevölkerung gekennzeichnet.
Speziell für die Alterssicherungssysteme und Pflegeleistungen werden Unterstützungsziffern errechnet, welche die Verschiebung der Bevölkerungsanteile zwischen den Generationen deutlich machen. Vor allem nach 2020, wenn die geburtenstarken Jahrgänge aus der Altersgruppe der bis 65-jährigen ausscheiden, wird die zahlenmäßige Relation zwischen den Hochbetagten und ihrer Kindergeneration immer ungünstiger werden.
Hinzu kommt die zunehmende Kinder- und Enkellosigkeit sowie die Auflösung traditioneller Familienstrukturen, die dazu führen, dass Pflege in Zukunft zunehmend von institutionellen Anbietern zu leisten sein wird.

Die vollstationär im Heim betreuten Pflegebedürftigen waren älter als die zu Hause Gepflegten: 50% der Heimbewohner waren 85 Jahre und älter, bei den zu Hause Versorgten 31 %.
Schwerstpflegebedürftige wurden zudem eher im Heim vollstationär betreut: Der Anteil der Pflegebedürftigen der Stufe III betrug im Heim 21 % (Seniorenheime der Hansestadt Wismar 21,25 %) - bei den zu Hause Versorgten 8 %.
Zudem liegt der Anteil der Pflegebedürftigen mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz im Heim mit 59% (Seniorenheime der Hansestadt Wismar 64%) deutlich höher als bei den zu Hause Versorgten (Anteil von 25 %).

Der Eigenbetrieb der Hansestadt Wismar betreibt drei Pflegeeinrichtungen:
- das Haus Friedenshof, Störtebekerstr. 2 mit einer Kapazität von 204 Plätzen für die vollstationäre Pflege und 26 Wohnungen für betreutes Wohnen,
- das Haus Wendorf, Rudolf-Breitscheid-Str. 62 mit einer Kapazität von 81 Plätzen vollstationäre Pflege und
- das Pflegezentrum Lübsche Burg, Lübsche Burg 2+4 mit einer Kapazität von 84 Plätzen für die vollstationäre Pflege, 21 Wohnungen für betreutes Wohnen und 14 Tagespflegeplätzen.

Im Haus Wendorf befinden sich die Betriebsleitung und die Verwaltung. Im Pflegezentrum Lübsche Burg befindet sich die zentrale Wäscherei für Bewohnerbekleidung.

Die zentrale Küche im Haus Friedenshof versorgt auch die Heimbewohner im Haus Wendorf und im Pflegezentrum Lübsche Burg mit dem Mittagessen. Die kalte Küche befindet sich in den jeweiligen Häusern.
Die Versorgung der Häuser mit Mahlzeiten und Wäsche erfolgt mit eigenen Fahrzeugen.
Die Verwaltung ist mittels Intranet vernetzt.
Zu allen Häusern gehören weitläufige Außenanlagen.

In der Stadt Wismar wird außerdem stationäre Altenpflege vom Malteserstift St. Elisabeth, von der Diakoniewerk gGmbH und von einem privaten Träger betrieben. Insgesamt verfügt die Hansestadt Wismar über 653 vollstationäre Pflegeplätze. Außerdem gibt es zahlreiche ambulante Pflegedienste.

Im Jahr 2014 konnte eine Kapazitätsauslastung von 94,09 % im Haus Friedenshof, 97,99 % im Haus Wendorf, 99,07 % im Pflegezentrum Lübsche Burg und 48,77 % in der Tagespflege Lübsche Burg erreicht werden, gesamt 94,89 %.

2. Umsatz- und Auftragsentwicklung

Die Entwicklung der Erträge aus Pflegeentgelten spiegelt die Kapazitätsauslastung und die Veränderungen der Pflegestufen wider.

Die Vergütung der einzelnen Häuser betrug zum 31.12.2014:

Pflegesätze EUR pro Tag Pflegestufe	0	1	2	3	HF	Azubi- vergütung	U/V	davon Verpflegung
Friedenshof	25,90	41,05	55,69	73,25	85,84	0,91	16,63	4,85
Wendorf	-	40,64	54,81	71,81	84,40	1,64	17,15	4,85
Lübsche Burg	-	38,20	51,46	67,37	79,96	1,70	16,53	4,85
Tagespflege	25,00	32,49	44,85	59,68			8,65	4,32

Außerdem erhalten die Seniorenheime der Hansestadt Wismar bei der Pflege des Härtefalls die gesetzlich festgelegten Zuschüsse zur Pflegestufe 3.

Gemäß dem Landespflegegesetz wurden die Aufwendungen für Investitionen nach § 82 Absatz 3 SGB XI gesondert berechnet:

Friedenshof	5,25 €/ Tag
Wendorf	3,00 €/ Tag
Lübsche Burg	13,48 €/ Tag
Tagespflege	6,53 €/ Tag.

Entwicklung der Erträge (TEUR)	2014	2013	2012	2011
Umsatzerlöse	10.461,8	10.412,6	9.257,2	7.515,9
Betriebskostenzuschüsse	388,0	403,0	252,7	243,9
sonstige betriebliche Erträge	75,6	89,0	165,0	109,0
Summe Erträge	10.925,4	10.904,6	9.674,9	7.868,8

3. Investitionen und Finanzierungsmaßnahmen

Im Jahr 2014 wurden Investitionen im Bereich der Einrichtungen, Ausstattungen und Software in Höhe von TEUR 176,7 getätigt.
Es wurden für Instandhaltung und Instandsetzung von Betriebs-und Geschäftsausstattung TEUR 304,3 finanziert. Den größten Anteil hatte dabei die Fassadensanierung am Haus Friedenshof mit TEUR 174,4.

4. Personalentwicklung

Die im Wirtschaftsplan zugrunde gelegte Belegung der Häuser in Höhe von 94,65 % konnte im Jahr 2014 realisiert werden. Die durchschnittliche Belegung beläuft sich auf 94,89 %.
Die Personalkosten liegen mit TEUR 247,1 über den geplanten Personalkosten in Höhe von TEUR 8.134,0.
Zu begründen ist dies mit der tariflichen Steigerung von 3% zum 01.03.2014, mindestens jedoch in Höhe von monatlich EUR 90,00 je VK. Die tarifliche Zusicherung einer Mindesterhöhung des jeweiligen Tabellenentgeltes betraf in unseren Einrichtungen 92 % der Mitarbeiter/innen. Die sich daraus ergebende tatsächliche Steigerung der Personalkosten betrug insgesamt 4,2 %.

Der Personaleinsatz wurde jeweils an die Belegung und die verhandelte Leistungs- und Qualitätsvereinbarung angepasst.
Die Personalgewinnung, insbesondere im Fachkräftebereich, gestaltet sich zunehmend problematisch. Vor allem für kurzzeitige Besetzungen als Vertretung im Krankheitsfall, bzw. während der Elternzeit sind schwer geeignete Fachkräfte zu akquirieren.

Der Eigenbetrieb ist Mitglied im Kommunalen Arbeitgeberverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Die Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiter/innen des Eigenbetriebes bestimmen sich nach dem TVöD sowie diesen ergänzende, ändernde Tarifverträge in der jeweils geltenden Fassung.

Die Altersvorsorge im Eigenbetrieb richtet sich nach dem Versorgungstarifvertrag der Gemeinden, Versorgungskasse ist die Kommunale Zusatzversorgungskasse Mecklenburg-Vorpommern.

Der Eigenbetrieb ist über die Unfallkasse Mecklenburg- Vorpommern berufsgenossenschaftlich versichert. Die gesetzlich vorgeschriebene arbeitsmedizinische Versorgung wird durch den kontinuierlichen Einsatz einer Betriebsärztin sichergestellt.

Entwicklung Personalkosten (TEUR)	2014	2013	2012	2011
Löhne und Gehälter	7.036,8	6.639,0	6.063,4	5.116,6
Sozialabgaben und sonstige Aufwendungen	1.344,3	1.210,8	1.137,1	959,4
Summe Personalaufwendungen	8.381,1	7.849,8	7.200,5	6.076,0
Fortbildungsaufwendungen	5,0	5,4	5,9	2,2

5. Sonstige wichtige Vorgänge des Geschäftsjahres

Im Jahre 2008 beschloss die Bürgerschaft eine dauerhafte Nutzungsüberlassung des Grundstücks Lübsche Burg (Flurstück 3000/68) und es wurde eine Nutzungsvereinbarung geschlossen. Die in der Nutzungsvereinbarung vereinbarte „Aufwandsentschädigung" wurde unter der Annahme einer zeitlich begrenzten wiederkehrenden Leistung mit dem Barwert als Grundstück aktiviert.
Im Rahmen des anstehenden Abschlusses der Entwicklungsmaßnahme „Lübsche Burg" wurde deutlich, dass diese Nutzungsvereinbarung rechtlichen Bedenken begegnet, die letztlich im Wege der Umdeutung unter Anwendung der Rechtsgrundsätze des § 140 BGB zu bereinigen sind.
Das auf Basis des damaligen Bürgerschaftsbeschlusses gewollte Rechtsgeschäft war keine „Nutzungsvereinbarung", sondern sollte nach dem Zweck eine auf Dauer angelegte Übertragung des Grundstückes in das Sondervermögen der Seniorenheime der Hansestadt Wismar nach sich ziehen. Das angestrebte Ergebnis entspricht daher einer Vermögensübertragung nach § 9 Eigenbetriebsverordnung M-V. Andererseits gehörte das Grundstück zum Sondervermögen der Entwicklungsmaßnahme „Lübsche Burg" und unterlag damit der Privatisierungspflicht.
Somit ist das Rechtsgeschäft Nutzungsvertrag auf der Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses so umzudeuten, dass für die Zuordnung des Vermögensgegenstands zum Zwecke der Nutzung für betriebliche Zwecke ein entsprechender Ausgleich dahingehend erfolgt, dass der Hansestadt Wismar aus der „Nichtprivatisierung" keine Nachteile entstehen. Die in der Nutzungsvereinbarung vereinbarte

„Aufwandsentschädigung" ist im Kern das Äquivalent „nicht erzielter Privatisierungserlös" und dem Sondervermögen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme zuzuführen.
Die Übertragung des Grundstückes Lübsche Burg erfolgt somit zum 01.01.2014 (lt. Überführungsdokumentation) mit Überweisung des Restzahlungsbetrages in Höhe von EUR 200.000 in Form einer Einmalzahlung.

B. Darstellung der Lage (§ 289 Abs. 1 HGB)

1. Vermögens- und Finanzlage

Bilanzstruktur (TEUR)

	2014	2013	2012	Veränderung
Anlagevermögen	19.539,7	20.289,1	21.015,6	-749,4
Umlaufvermögen, RAP	5.897,0	5.510,2	4.423,2	386,8
	25.436,7	25.799,3	25.438,8	-362,6
Eigenkapital	15.685,0	15.592,2	15.104,9	92,8
Sonderposten aus Zuschüssen	7.722,2	8.028,2	8.169,4	-306,0
	23.407,2	23.620,4	23.274,3	-213,2
Fremdmittel, kurzfristig	2.029,5	2.178,9	2.164,5	-149,4
	25.436,7	25.799,3	25.438,8	-362,6

Das Bilanzvolumen sank gegenüber 2013 um TEUR 362,6.

Auf der Aktivseite sank das Anlagevermögen durch Abschreibungen um TEUR 749,4 und das Umlaufvermögen (inklusive Rechnungsabgrenzungsposten) stieg um TEUR 386,8.

Weiterhin erhöhten sich im passiven Bereich die Rückstellungen um TEUR 88,7 und die Verbindlichkeiten sanken um TEUR 238,1.
Die Sonderposten für Investitionszuschüsse reduzierten sich in Höhe der Auflösungen.

Das Kapital erhöhte sich durch den Jahresgewinn.

	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote %	61,7	60,4	59,4
Durch das Eigenkapital ist das Anlagevermögen zu % finanziert	80,3	76,8	71,9

Die Liquidität 1. Grades (das Verhältnis von Zahlungsmitteln zu kurzfristigen Verbindlichkeiten) ergibt folgendes Ergebnis:

$$\frac{5.775,2}{476,8} = 1.211,36\ \%\ (\text{Vorjahr } 766,26\ \%)$$

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 622,92 (Vorjahr TEUR 1.167,58) stellt den Überschuss der betrieblich veranlassten Einzahlungen über die regelmäßigen Ausgaben dar und steht für Investitionen zur Verfügung.
Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit decken den Mittelabfluss aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ab, so dass ein Liquiditätsüberschuss in Höhe von TEUR 436,7 verbleibt.

2. Ertragslage

2.1. Betriebsergebnis (TEUR)

	2014	2013	2012	Veränderung
Umsatzerlöse	10.139,9	10.093,5	8.953,4	46,4
Betriebskostenzuschüsse	388,0	403,0	252,7	-15,0
Erträge aus betreutem Wohnen	321,9	319,1	303,8	2.8
sonstige betriebliche Erträge	75,6	89,0	165,0	-13,4
Betriebserträge	10.925,4	10.904,6	9.674,9	20,8
Personalkosten	8.381,1	7.849,8	7.200,5	531,3
Materialaufwand	1.527,8	1.555,0	1.463,4	-27,2
Steuern, Abgaben, Versicherung	67,1	223,0	60,3	-155,9
Mieten, Pachten, Leasing	4,8	4,9	4,3	-0,1
Instandhaltung	304,3	217,0	111,3	87,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	2,0	2,6	2,4	-0,6
Summe Aufwendungen	10.287,1	9.852,3	8.842,2	434,8
Abschreibungen	926,1	922,9	969,7	3,2
Auflösung von Sonderposten	306,0	311,0	342,6	-5,0
Betriebsergebnis nach Abschreibungen	18,2	440,4	205,6	-422,2

2.2. Ergebnis Investitionsförderung

Erträge aus Investitionszuschüssen	2,4	170,8	169,7	-168,4
Zuführung zu Sonderposten	0,0	169,7	175,2	-169,7
Ergebnis Investitionsförderung	2,4	1,1	-5,5	1,3

2.3. Finanzergebnis

Finanzergebnis	91,5	57,7	47,1	33,8

2.4. außerordentliches Ergebnis

außerordentliches Ergebnis	-19,3	-11,9	-18,8	-7,4

2.5. Jahresgewinn

	92,8	487,3	228,4	-394,5

Das Jahresergebnis mit einem Überschuss von TEUR 92,8 ist um TEUR 394,5 niedriger als im Vorjahr.

Insgesamt sind die Belegungstage gegenüber 2013 um 410 Tage gestiegen. Lediglich am Friedenshof mussten wir einen Rückgang der Belegungstage verzeichnen.
Die Pflegestufenstruktur hat sich in den einzelnen Häusern unterschiedlich entwickelt. In Wendorf bleibt die Struktur gegenüber 2013 nahezu konstant. Am Friedenshof und in der Tagespflege ist der Anteil in der Pflegestufe 1 zu Lasten der Pflegestufe 2 gestiegen und im Pflegezentrum Lübsche Burg verzeichnen wir einen Rückgang in der Pflegestufe 1 zugunsten der Pflegestufe 3.
Aufgrund der Verschiebung der Pflegestufenstruktur liegen die Umsatzerlöse TEUR 119,1 unter den Planzahlen.

Die Betriebskostenzuschüsse beinhalten unter anderem die Leistungen der Pflegekassen für die zusätzlichen Mitarbeiter für die soziale Betreuung nach § 87 b SGB XI in Höhe von TEUR 318,0 und die Erstattung nach dem Ausgleichsgesetz bei Mutterschaft in Höhe von TEUR 70,0.
Aufgrund der Tarifsteigerung konnten neue Zusatzvereinbarungen über Vergütungszuschläge für die Betreuung nach § 87 b SGB XI zum 01.11.2014 in allen Häusern verhandelt werden.

Im Durchschnitt des Jahres 2014 waren 209,3 VK beschäftigt.

Der Lebensmittelaufwand liegt TEUR 16,77 über dem geplanten Aufwand, betrug damit 4,86 EUR pro Tag (Vorjahr 4,74 EUR pro Tag). Preisanstiege bei Brot- und Milchprodukten und erhöhter Getränkebedarf in den wärmeren Monaten sind Ursachen dafür.
Die Aufwendungen für Wasser, Energie und Brennstoffe liegen mit 6,04% unter dem geplanten Aufwand, begründet durch Verbrauchseinsparungen.

Das Betriebsergebnis nach Abschreibungen fällt mit TEUR 18,2 um TEUR 422,2 im Vergleich zum Vorjahr niedriger aus. Zum einen durch die gestiegenen Personalkosten aufgrund der Tariferhöhung und zum anderen durch die höheren Aufwendungen für Instandhaltungen.

C. Hinweise auf Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung (§ 289 Abs. 1, Satz 4 HGB)

1. Risikomanagement und internes Controlling

Zur Vermeidung von Risiken wird bei Geldanlagen lediglich mit Festgeldern und festverzinslichen Wertpapieren gearbeitet.

Das Vier-Augen-Prinzip ist bei allen Geschäften gewahrt. Der Bereich Einkauf und Buchhaltung, d. h. Anweisung und Ausführung sind organisatorisch voneinander getrennt.
Ebenso ist bei der Bewirtschaftung der Personalkosten eine Trennung von Anweisung und Ausführung durch den Bereich Personalwesen und Buchhaltung gegeben.

Das interne Controlling wurde ausgebaut, insbesondere um die Überwachung der Personalkosten besser zu gestalten.
Monatlich wird ein belegungs- und erlösorientierter interner Personalschlüssel für die Bereiche Pflege, Hauswirtschaft und Verwaltung ermittelt, der Grundlage für die Personalplanung ist.
Auf Schwankungen in der Auslastung und in der Belegungsstruktur kann nur im Rahmen der tariflichen Regelungen reagiert werden.

Für die Überwachung der Sachkosten wurden verschiedene Kennziffern eingeführt. Vierteljährlich erfolgt eine Auswertung des Materialverbrauchs sowie Vergleiche zwischen den einzelnen Bereichen. Außerdem werden regelmäßig Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit eingeleitet.

2. voraussichtliche Entwicklung / Prognosebericht

Betriebsergebnis (TEUR)

	Ist 2014	Plan 2014	Plan 2015
Umsatzerlöse	10.849,8	10.855	11.033
sonstige betriebliche Erträge	75,6	46	47
Betriebserträge	10.925,4	10.901	11.080
Personalkosten	8.381,1	8.134	8.507
Sachaufwand	1.601,7	1.663	1.664
Instandhaltung	304,3	255	250
Summe Aufwendungen	10.287,1	10.052	10.421
Abschreibungen	926,1	937	917
Erträge aus Investitionsförderung	2,4		
Aufwand aus der Zuführung	0,0		
Auflösung Sonderposten	306,0	301	295
Finanzergebnis	91,5	50	75
außerordentliches Ergebnis	-19,3		
Jahresgewinn	92,8	263	112

Die Entwicklung der Erträge hängt vor allem von der Kapazitätsauslastung und der Pflegestufenstruktur ab.

Anteil der Pflegestufen (%)

	2014	28.02.2015
Pflegestufe 0	0,0	0,0
Pflegestufe 1	35,0	35,4
Pflegestufe 2	43,7	43,0
Pflegestufe 3	21,3	21,6
Pflegestufe HF	0,0	0,0

Im Wirtschaftsplan 2015 wurde eine Kapazitätsauslastung
für das Haus Friedenshof von 95,0 %
für das Haus Wendorf von 98,0 % und
für das Pflegezentrum Lübsche Burg von 98,0 % und
für die Tagespflege von 50,0 % eingestellt.

Erreicht wurden bis zum 28.02.2015
für das Haus Friedenshof 92,66 %
für das Haus Wendorf 97,68 % und
für das Pflegezentrum Lübsche Burg 99,03 % und
für die Tagespflege 70,21 %.

Zur Verbesserung der Kapazitätsauslastung wird mit dem Krankenhaus und den ambulanten Pflegediensten eng zusammengearbeitet.
Für die Qualität in der Pflege ist neben der Motivation der Mitarbeiter eine ständige Aus- und Weiterbildung notwendig (fachliche Schulungen für den Umgang mit Demenzerkrankten, Supervisionen).

Mit der Erweiterung der Geschäftsfelder um das betreute Wohnen, die Tagespflege und das Angebot an Kurzzeitpflegeplätzen erhoffen sich die Seniorenheime der Hansestadt Wismar eine Sicherung der Kapazitätsauslastung in der vollstationären Pflege und damit eine Stabilität in der Ertragssituation.

D. Sonstige Angaben (§ 289 Abs. 2 Nr. 1- 4 HGB)

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Auch im Jahr 2015 ist eine Tarifsteigerungen für das Personal zu berücksichtigen: 2,4 % ab 1. März.

Die Seniorenheime der Hansestadt Wismar planen am Standort Friedenshof die Errichtung eines Gebäudes für 20 betreute Wohnungen und eine Wohngemeinschaft mit ca. 8 Plätzen. Die Zustimmung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erfolgte in der Sitzung vom 16.12.2014. Erste Planungsleistungen sind vergeben.

Da die verhandelten Pflegesätze die Aufwendungen im Bereich Pflege, Unterkunft und Verpflegung nicht mehr decken, haben die Seniorenheime zu Pflegesatzverhandlungen mit den Landesverbänden der Pflegekassen und dem Sozialhilfeträger aufgerufen. Diese fanden am 23./ 24.03.2015 statt. Für das Pflegezentrum Lübsche Burg konnte eine Einigung erzielt werden, so dass ab 01.04.2015 neue Pflegesätze gelten.
Keine Einigung hingegen konnte für die Häuser Friedenshof und Wendorf erreicht werden, so dass ein Schiedsstellenverfahren die Anträge prüfen wird.

Zusammenfassend sind in den Seniorenheimen der Hansestadt Wismar folgende Schwerpunktaufgaben zu bewältigen:
- Kapazitätsauslastung
- Akquirieren von geeigneten Arbeitskräften
- Aufbau und Festigung der Organisationsstrukturen.

2. bestehende Betriebsstätten

Seniorenheime der Hansestadt Wismar

Friedenshof	Störtebekerstr. 2	23966 Wismar
Wendorf	Rudolf-Breitscheid-Str. 62	23968 Wismar
Lübsche Burg	Lübsche Burg 2+4	23966 Wismar

Wismar, 27.03.2015

Dagmar Broy

Vorlage **Nr.: VO/2015/1436**

Federführend:
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Status: öffentlich
Datum: 11.08.2015
Verfasser: Wäsch, Udo

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
03 Beteiligungsverwaltung
1 Büro der Bürgerschaft
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG

Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 für den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	01.09.2015	Eigenbetriebsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar stellt den von der Baker Tilly Roelfs AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durch uneingeschränktes Testat bestätigten Jahresabschluss für den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (Anlage 1) fest.

Das Jahresergebnis in Höhe von 3.529.349,39 € wird wie folgt verwendet:

Ausschüttung an den Haushalt der

Hansestadt Wismar zum 30.11.2015

aus dem BgA Stadtverkehr: 1.740.000,00 €

Einstellung in die Rücklagen: 1.789.349,39 €

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Entlastung der Betriebsleitung für das Wirtschaftsjahr 2014.

Begründung:
Für den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), bestehend aus den Bereichen Stadtreinigung, Stadtentwässerung und Stadtverkehr, ist ein gemeinsamer Jahresabschluss zu erstellen. Der Jahresabschluss 2014 wurde von der durch den Landesrechnungshof M-V bestellten Baker Tilly Roelfs AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

Der Jahresabschluss 2014 des EVB weist einen Jahresgewinn in Höhe von 3.529.349,39 € aus, der sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche verteilt:

- Stadtreinigung: 35.148,91 €

- Stadtentwässerung: 903.054,85 €

- Stadtverkehr: 2.591.145,63 €

Der Geschäftsverlauf wurde insbesondere gekennzeichnet durch:

Im Bereich Stadtreinigung sind im Jahr 2014 die Erträge aus Straßenreinigungsgebühren bei konstanten Gebührensätzen nur geringfügig gesunken (13 T€). Verursacht werden die schwankenden Gebühreneinnahmen durch Straßenbaumaßnahmen, da für die Zeit der Baumaßnahmen die Straßenreinigung und die entsprechende Gebührenberechnung ausgesetzt werden. Die Erlöse aus Abfallgebühren sind aufgrund höherer Entsorgungsmengen um 16 T€ gegenüber de Vorjahr gestiegen. Die Investitionen im Geschäftsjahr 2014 betrafen im Wesentlichen ein Abfallsammelfahrzeug sowie einen Ladekran.

Im Bereich Stadtentwässerung ist die der Berechnung zugrundeliegende Abwassermenge um 68 Tm^3 auf 2.777 Tm^3 gestiegen, so dass sich die Gebühreneinnahmen um 159 T€ auf 7.240 T€ erhöht haben. Das Investitionsvolumen betrug im Geschäftsjahr 2014 4.507 T€ und betraf im Wesentlichen die Verbesserung des Kanalsystems, die Errichtung einer Halle und die Anschaffung eines Fahrzeugs.

Der Bereich Stadtverkehr schließt das Geschäftsjahr mit einem Gewinn von 2.591 T€ ab, was im Wesentlichen auf die Ausschüttung der SWW GmbH (2.142 T€) zurückzuführen ist.

Der Bereich Stadtverkehr besteht aus dem Mandanten „BgA Stadtverkehr" und dem Mandanten „Verkehrsraum". Das Beteiligungsergebnis ist Bestandteil des Ergebnisses des BgA Stadtverkehr. Das Ergebnis des BgA Stadtverkehr setzt sich aus den Hauptkostenstellen „gewerbliche Parkraumbewirtschaftung" (Jahresergebnis: 2.073 T€, davon 2.142 T€ Beteiligungsergebnis SWW) und „Infrastruktur" (Betriebshof und ZOB: 9 T€) zusammen. Zum hoheitlichen Mandanten „Verkehrsraum" gehören die Hauptkostenstellen „hoheitliche Parkraumbewirtschaftung" (828 T€) und „Verkehrsanlagen/Straßenbeleuchtung" (-319 T€). Erwirtschaftete Mittel aus der hoheitlichen Parkraumbewirtschaftung wurden zur Finanzierung des Verlustes bei der Aufgabenerfüllung der Straßenbeleuchtung genutzt.

Die Betriebsleitung schlägt der Bürgerschaft vor, aus dem Jahresergebnis 2014 des BgA Stadtverkehr 1.740.000 € an den städtischen Haushalt auszuschütten. Die Betriebsleitung schlägt der Bürgerschaft weiterhin vor, aus dem Jahresergebnis 2014 den verbleibenden Betrag den Gewinnrücklagen zuzuführen. Die Rücklage soll insbesondere zur Tilgung offener Verbindlichkeiten sowie für notwendige Investitionen zur Umsetzung des von der Bürgerschaft beschlossenen Parkraumkonzeptes verwendet werden.

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	62301.4760000	Ertrag in Höhe von	1.740 T€
Produktkonto /Teilhaushalt:	62301.5673000	Aufwand in Höhe von	275,4 T€

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	62301.6760000	Einzahlung in Höhe von	1.740 T€
Produktkonto /Teilhaushalt:	62301.7673000	Auszahlung in Höhe von	275,4 T€

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	

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	

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
x	Vorgeschrieben durch: § 22 KV MV i. V. m. § 5 EigVO MV

Anlage/n:
Anlage 1: EVB JAP 2014

Der Bürgermeister

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

Vorlage **Nr.: VO/2015/1437**

Federführend:
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Status: öffentlich
Datum: 11.08.2015
Verfasser: Wäsch, Udo

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
10.4 Abt. Personal und Organisation
10.5 Abt. Recht und Vergabe

2. Änderungssatzung der Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 06.11.2009

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	01.09.2015	Eigenbetriebsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 2. Änderungssatzung der Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 06.11.2009 (Anlage 1).

Begründung:
Die Satzungsänderung ist im Wesentlichen aus zwei Gründen erforderlich.

1. Winterdienstleistung des EVB in den Straßen der Reinigungsklasse 0:

In § 3 Abs. 2 der Straßenreinigungssatzung wird festgelegt, wie der Winterdienst in den Straßen der Reinigungsklasse 0 durchzuführen ist. Diese Änderung ist notwendig, da die Winterdienstleistung wegen der Gestaltung der Straßen mit Terrassen, Fahrradständern, Bänken, Blumenkübeln, etc. maschinell von Hauswand zu Hauswand der gegenüberliegenden Straßenseiten nicht möglich ist. In der Anlage zur Straßenreinigungssatzung wurde der Hinweis auf die vorstehende Regelung mit aufgenommen.

2. Neuaufnahme bzw. Umgruppierung von Straßen:

Die vor kurzem gewidmeten Straßen Clematisweg und Chrysanthemenweg werden neu in die Satzung aufgenommen und aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens in die Reinigungsklasse 5 eingeordnet.

Die Bürgermeister-Haupt-Straße, die bisher in der Reinigungsklasse 3 war, wird nun in die Reinigungsklasse 2 eingeordnet, da sie ein ähnlich hohes Verkehrsaufkommen wie die Straße Am Köpernitztal oder wie die Philipp-Müller-Straße aufweist. Diese beiden Straßen befinden sich in der Reinigungsklasse 2.

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

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

auf den Kernhaushalt	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	

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	

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:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung

	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:
1 – 2. Änderungssatzung der Straßenreinigungssatzung
2 - Synopse

Der Bürgermeister

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

2. Änderungssatzung der Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 6. November 2009

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), des § 50 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG–MV) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V 1993 S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324) in Verbindung mit den §§ 1 und 6 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777, 833), hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in der Sitzung am..... folgende 2. Änderungssatzung der Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 30.11.2012 beschlossen:

Artikel 1
Änderung der Straßenreinigungssatzung

1. § 3 wird wie folgt geändert:
   Absatz 2 Satz 1 wird durch folgende Sätze ersetzt:
   „ In der Reinigungsklasse 0 werden alle Teile der Straße von der Hansestadt Wismar gereinigt. Der Winterdienst in den Straßen der Reinigungsklasse 0 erfolgt durch die Hansestadt Wismar straßenmittig in einer für den Fußgängerverkehr angemessenen Breite."

2. Die Anlage zur Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar wird wie folgt geändert:

   Das Verzeichnis der Reinigungsklassen wird wie folgt geändert:

   a) Reinigungsklasse 0 wird wie folgt neu gefasst:
      „Reinigungsklasse 0
      Sechsmal wöchentliche Reinigung sowie Schnee- und Glättebeseitigung gemäß § 3 Abs. 2 dieser Satzung"
      Altböterstraße; Altwismarstraße 1,3 – 28; Am Markt 26 – 30; Hegede; Hinter dem Rathaus; Krämerstraße; Lübsche Straße 1 – 7; Rudolf-Karstadt-Platz; Salzfäßchen; Sargmacherstraße

   b) In der Reinigungsklasse 2 wird folgender Straßenname eingefügt:
      Bürgermeister-Haupt-Straße

   c) In der Reinigungsklasse 3 wird folgender Straßenname entfernt:
      Bürgermeister-Haupt-Straße

   d) In der Reinigungsklasse 5 werden folgende Straßennamen eingefügt:
      Chrysanthemenweg; Clematisweg;

Artikel 2
In-Kraft-Treten

Die 2. Änderungssatzung zur Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 6. November 2009 tritt am 01.01.2016 in Kraft.

Wismar, ...

Thomas Beyer
Bürgermeister

Dienstsiegel

Synopse
Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar
in der Fassung der 2. Änderungssatzung

neu	alt	Bemerkung
Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777), des § 50 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V 1993 S. 42), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324) in Verbindung mit den §§ 1 und 6 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V 2005 S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juli 2011 (GVOBl. MV S. 777, 833) hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in der Sitzung am folgende 2. Änderungssatzung in der Fassung der 1. Änderungssatzung beschlossen:	Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777), des § 50 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V 1993 S. 42), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324) in Verbindung mit den §§ 1 und 6 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V 2005 S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juli 2011 (GVOBl. MV S. 777, 833) hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in der Sitzung am 29.12.2012 folgende Satzung erlassen:	
§ 1 **Reinigungspflichtige Straßen** (1) Die in geschlossener Ortslage gelegenen öffentlichen Straßen sind zu reinigen. Einzelne außerhalb der geschlossenen Ortslage gelegene Straßen oder Straßenteile	**§ 1** **Reinigungspflichtige Straßen** (1) Die in geschlossener Ortslage gelegenen öffentlichen Straßen sind zu reinigen. Einzelne außerhalb der geschlossenen Ortslage gelegene Straßen oder Straßenteile	

sind in die Reinigungspflicht einzubeziehen, soweit die anliegenden Grundstücke in geschlossener oder offener Bauweise zusammenhängend gebaut sind.	sind in die Reinigungspflicht einzubeziehen, soweit die anliegenden Grundstücke in geschlossener oder offener Bauweise zusammenhängend gebaut sind.	
(2) Reinigungspflichtig ist die Hansestadt Wismar. Sie betreibt die Reinigung der öffentlichen Straßen als eine öffentliche Einrichtung.	(2) Reinigungspflichtig ist die Hansestadt Wismar. Sie betreibt die Reinigung der öffentlichen Straßen als eine öffentliche Einrichtung.	
(3) Die Reinigungspflicht umfasst die Reinigung der Straßen und den Winterdienst.	(3) Die Reinigungspflicht umfasst die Reinigung der Straßen und den Winterdienst.	
(4) Die Hansestadt Wismar ist berechtigt, die Reinigungspflicht ganz oder teilweise den Eigentümern der anliegenden Grundstücke zu übertragen.	(4) Die Hansestadt Wismar ist berechtigt, die Reinigungspflicht ganz oder teilweise den Eigentümern der anliegenden Grundstücke zu übertragen.	
§ 2 **Straßenreinigungsgebühren**	**§ 2** **Straßenreinigungsgebühren**	
Teil der Satzung ist das als Anlage beigefügte Verzeichnis der Reinigungsklassen. Für die Reinigung der Straßen, die in das Verzeichnis aufgenommen sind, werden Gebühren nach der zu dieser Satzung erlassenen Gebührensatzung erhoben.	Teil der Satzung ist das als Anlage beigefügte Verzeichnis der Reinigungsklassen. Für die Reinigung der Straßen, die in das Verzeichnis aufgenommen sind, werden Gebühren nach der zu dieser Satzung erlassenen Gebührensatzung erhoben.	

§ 3 **Umfang der Reinigungspflicht der Hansestadt Wismar**	**§ 3** **Umfang der Reinigungspflicht der Hansestadt Wismar**	
(1) Die von der Hansestadt Wismar zu reinigenden öffentlichen Straßen werden entsprechend den örtlichen Erfordernissen der öffentlichen Ordnung und Sicherheit in Reinigungsklassen eingeteilt und gereinigt.	(1) Die von der Hansestadt Wismar zu reinigenden öffentlichen Straßen werden entsprechend den örtlichen Erfordernissen der öffentlichen Ordnung und Sicherheit in Reinigungsklassen eingeteilt und gereinigt.	
Reinigungsklasse Häufigkeit der Reinigung Reinigungsklasse 0 6 x wöchentlich Reinigungsklasse 1 4 x wöchentlich Reinigungsklasse 2 2 x wöchentlich Reinigungsklasse 3 1 x wöchentlich Reinigungsklasse 4 14-täglich Reinigungsklasse 5 14-täglich Innerhalb der Reinigungsklassen findet ein Winterdienst nach der Beschreibung der Reinigungsklassen in der Anlage zu dieser Satzung statt.	**Reinigungsklasse Häufigkeit der Reinigung** Reinigungsklasse 0 6 x wöchentlich Reinigungsklasse 1 4 x wöchentlich Reinigungsklasse 2 2 x wöchentlich Reinigungsklasse 3 1 x wöchentlich Reinigungsklasse 4 14-täglich Reinigungsklasse 5 14-täglich Innerhalb der Reinigungsklassen findet ein Winterdienst nach der Beschreibung der Reinigungsklassen in der Anlage zu dieser Satzung statt.	
(2) In der Reinigungsklasse 0 werden alle Teile der Straße von der Hansestadt Wismar gereinigt. Der Winterdienst in den Straßen der Reinigungsklasse 0 erfolgt durch die Hansestadt Wismar straßenmittig in einer für den Fußgängerverkehr angemessenen Breite. In den Reinigungsklassen 1 – 5 reinigt die Hansestadt Wismar ausschließlich die Fahrbahn der Straße.	(2) In der Reinigungsklasse 0 werden alle Teile der Straße von der Hansestadt Wismar gereinigt ~~bzw. erfolgt auf allen Teilen der Straße der Winterdienst~~. In den Reinigungsklassen 1 – 5 reinigt die Hansestadt Wismar ausschließlich die Fahrbahn der Straße. Auch der Winterdienst	Klarstellung

Auch der Winterdienst wird in diesen Reinigungsklassen ausschließlich auf der Fahrbahn ausgeführt. Der Winterdienst umfasst in den Reinigungsklassen 0 – 4 die Schnee- und Glättebeseitigung, in der Reinigungsklasse 5 ausschließlich die Glättebeseitigung (Abstumpfung) im Rahmen der Dringlichkeitspriorität. Näheres ist in der Anlage zu dieser Satzung geregelt.	wird in diesen Reinigungsklassen ausschließlich auf der Fahrbahn ausgeführt. Der Winterdienst umfasst in den Reinigungsklassen 0 – 4 die Schnee- und Glättebeseitigung, in der Reinigungsklasse 5 ausschließlich die Glättebeseitigung (Abstumpfung) im Rahmen der Dringlichkeitspriorität. Näheres ist in der Anlage zu dieser Satzung geregelt.	
§ 4 **Übertragung der Reinigungspflicht**	**§ 4** **Übertragung der Reinigungspflicht**	
(1) Die Reinigung folgender Straßenteile wird auf die Eigentümer der anliegenden Grundstücke übertragen: 1. In den Reinigungsklassen 1, 2, 3, 4 und 5 a) Gehwege einschließlich der gleichzeitig als Radweg ausgewiesenen Gehwege, der Verbindungs- und Treppenwege und des markierten Teils des Gehweges, der durch Kraftfahrzeuge genutzt werden darf. Als Gehweg gilt auch ein begehbarer Seitenstreifen oder – falls ein solcher vorhanden ist - ein für die Bedürfnisse des Fußgängerverkehrs erforderlicher Streifen der Fahrbahn, wenn auf keiner Straßenseite ein Gehweg besonders abgegrenzt ist. b) Radwege, Trenn-, Baum- und Park-	(1) Die Reinigung folgender Straßenteile wird auf die Eigentümer der anliegenden Grundstücke übertragen: 1. In den Reinigungsklassen 1, 2, 3, 4 und 5 a) Gehwege einschließlich der gleichzeitig als Radweg ausgewiesenen Gehwege, der Verbindungs- und Treppenwege und des markierten Teils des Gehweges, der durch Kraftfahrzeuge genutzt werden darf. Als Gehweg gilt auch ein begehbarer Seitenstreifen oder – falls ein solcher vorhanden ist - ein für die Bedürfnisse des Fußgängerverkehrs erforderlicher Streifen der Fahrbahn, wenn auf keiner Straßenseite ein Gehweg besonders abgegrenzt ist. b) Radwege, Trenn-, Baum- und Park-	

streifen sowie sonstige zwischen dem anliegenden Grundstück und der Fahrbahn gelegenen Teile des Straßenkörpers. 2. In den nicht im Verzeichnis der Reinigungsklassen aufgeführten Straßen Zusätzlich zu den in Nummer 1 genannten Straßenteilen a) die halbe Breite von verkehrsberuhigten Straßen, b) die Hälfte der Fahrbahn einschließlich Fahrbahnrinnen und Bordsteinkanten.	streifen sowie sonstige zwischen dem anliegenden Grundstück und der Fahrbahn gelegenen Teile des Straßenkörpers. 2. In den nicht im Verzeichnis der Reinigungsklassen aufgeführten Straßen Zusätzlich zu den in Nummer 1 genannten Straßenteilen a) die halbe Breite von verkehrsberuhigten Straßen, b) die Hälfte der Fahrbahn einschließlich Fahrbahnrinnen und Bordsteinkanten.	
(2) Anstelle des Eigentümers trifft die Reinigungspflicht 1. den Erbbauberechtigten, 2. den Nießbraucher, sofern er das gesamte Grundstück selbst nutzt, 3. den dinglich Wohnberechtigten, sofern ihm das ganze Wohngebäude zur Nutzung überlassen ist.	(2) Anstelle des Eigentümers trifft die Reinigungspflicht 1. den Erbbauberechtigten, 2. den Nießbraucher, sofern er das gesamte Grundstück selbst nutzt, 3. den dinglich Wohnberechtigten, sofern ihm das ganze Wohngebäude zur Nutzung überlassen ist.	
(3) Ist der Reinigungspflichtige nicht in der Lage, seine Pflicht persönlich zu erfüllen, so hat er eine geeignete Person mit der Reinigung zu beauftragen.	(3) Ist der Reinigungspflichtige nicht in der Lage, seine Pflicht persönlich zu erfüllen, so hat er eine geeignete Person mit der Reinigung zu beauftragen.	
(4) Auf Antrag des Reinigungspflichtigen kann ein Dritter durch schriftliche Erklärung gegenüber der Hansestadt Wismar mit deren Zustimmung die Reinigungspflicht an seiner Stelle übernehmen. Die Zustimmung	(4) Auf Antrag des Reinigungspflichtigen kann ein Dritter durch schriftliche Erklärung gegenüber der Hansestadt Wismar mit deren Zustimmung die Reinigungspflicht an seiner Stelle übernehmen. Die Zustimmung	

ist jederzeit widerruflich und nur so lange wirksam, wie eine ausreichende Haftpflichtversicherung für den Dritten besteht und nachgewiesen ist.	ist jederzeit widerruflich und nur so lange wirksam, wie eine ausreichende Haftpflichtversicherung für den Dritten besteht und nachgewiesen ist.	
(5) Eine zusätzliche Reinigung durch die Hansestadt Wismar befreit die Reinigungspflichtigen nicht von ihren Pflichten.	(5) Eine zusätzliche Reinigung durch die Hansestadt Wismar befreit die Reinigungspflichtigen nicht von ihren Pflichten.	
§ 5 **Art und Umfang der Reinigungspflicht**	**§ 5** **Art und Umfang der Reinigungspflicht**	
(1) Die Reinigungspflicht nach § 4 umfasst die Säuberung der in § 4 genannten Straßenteile einschließlich der Beseitigung von Abfällen und Laub. Wildwuchs von Kräutern und Gräsern ist zwischen dem anliegenden Grundstück und der Fahrbahn gelegenen Teile des Straßenkörpers zu entfernen. Anderenfalls kann die Hansestadt Wismar diese auf Kosten des Eigentümers des anliegenden Grundstückes beseitigen.	(1) Die Reinigungspflicht nach § 4 umfasst die Säuberung der in § 4 genannten Straßenteile einschließlich der Beseitigung von Abfällen und Laub. Wildwuchs von Kräutern und Gräsern ist zwischen dem anliegenden Grundstück und der Fahrbahn gelegenen Teile des Straßenkörpers zu entfernen. Anderenfalls kann die Hansestadt Wismar diese auf Kosten des Eigentümers des anliegenden Grundstückes beseitigen.	
(2) Herbizide oder andere chemische Mittel dürfen bei der Wildkräuterbeseitigung in Straßenrandbereichen nicht eingesetzt werden. Als Straßenrandbereich gelten alle zwischen dem anliegenden Grundstück und der Fahrbahn gelegenen Flächen.	(2) Herbizide oder andere chemische Mittel dürfen bei der Wildkräuterbeseitigung in Straßenrandbereichen nicht eingesetzt werden. Als Straßenrandbereich gelten alle zwischen dem anliegenden Grundstück und der Fahrbahn gelegenen Flächen.	

(3) Art und Umfang der Reinigung richten sich im Übrigen nach dem Grad der Verschmutzung und den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Kehricht und sonstiger Unrat dürfen insbesondere nicht auf Fahrbahnen, Straßeneinläufen, Grünstreifen und unter Bäumen und Büschen sowie sonstigen Straßenteilen abgelagert werden.	(3) Art und Umfang der Reinigung richten sich im Übrigen nach dem Grad der Verschmutzung und den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Kehricht und sonstiger Unrat dürfen insbesondere nicht auf Fahrbahnen, Straßeneinläufen, Grünstreifen und unter Bäumen und Büschen sowie sonstigen Straßenteilen abgelagert werden.	
(4) Soweit durch Schnee- und Eisablagerungen oder sonstige Witterungsbedingungen die Beseitigung von Verschmutzungen mit vorhandenen technischen Mitteln nicht durchführbar ist, beschränkt sich die Reinigungspflicht unter Beachtung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf das Abstumpfen der Straßen bei Schnee- und Eisglätte.	(4) Soweit durch Schnee- und Eisablagerungen oder sonstige Witterungsbedingungen die Beseitigung von Verschmutzungen mit vorhandenen technischen Mitteln nicht durchführbar ist, beschränkt sich die Reinigungspflicht unter Beachtung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf das Abstumpfen der Straßen bei Schnee- und Eisglätte.	
§ 6 **Übertragung der Verpflichtung zur Schnee- und Glättebeseitigung**	**§ 6** **Übertragung der Verpflichtung zur Schnee- und Glättebeseitigung**	
Die Schnee- und Glättebeseitigung folgender Straßenteile wird auf die Eigentümer der anliegenden Grundstücke, ausgenommen der Reinigungsklasse 0, übertragen: 1. In den Reinigungsklassen 1, 2, 3, 4 und 5 Gehwege einschließlich der gleichzeitig als Radweg gekennzeichneten Gehwege sowie	Die Schnee- und Glättebeseitigung folgender Straßenteile wird auf die Eigentümer der anliegenden Grundstücke, ausgenommen der Reinigungsklasse 0, übertragen: 1. In den Reinigungsklassen 1, 2, 3, 4 und 5 Gehwege einschließlich der gleichzeitig als Radweg gekennzeichneten Gehwege sowie	

die Verbindungs- und Treppenwege. Als Gehweg gilt auch ein begehbarer Seitenstreifen oder ein für die Bedürfnisse des Fußgängerverkehrs erforderlicher Streifen der Fahrbahn, wenn auf keiner Straßenseite ein Gehweg besonders abgegrenzt ist. 2. In der Reinigungsklasse 5 Schneebeseitigung auf der Hälfte der Fahrbahn einschließlich Fahrbahnrinnen und Bordsteinkanten. 3. In den nicht im Verzeichnis der Reinigungsklassen aufgeführten Straßen zusätzlich zu den in Nummer 1 genannten Straßenteilen a) die halbe Breite von verkehrsberuhigten Straßen, b) die Hälfte der Fahrbahn einschließlich Fahrbahnrinnen und Bordsteinkanten.	die Verbindungs- und Treppenwege. Als Gehweg gilt auch ein begehbarer Seitenstreifen oder ein für die Bedürfnisse des Fußgängerverkehrs erforderlicher Streifen der Fahrbahn, wenn auf keiner Straßenseite ein Gehweg besonders abgegrenzt ist. 2. In der Reinigungsklasse 5 Schneebeseitigung auf der Hälfte der Fahrbahn einschließlich Fahrbahnrinnen und Bordsteinkanten. 3. In den nicht im Verzeichnis der Reinigungsklassen aufgeführten Straßen zusätzlich zu den in Nummer 1 genannten Straßenteilen a) die halbe Breite von verkehrsberuhigten Straßen, b) die Hälfte der Fahrbahn einschließlich Fahrbahnrinnen und Bordsteinkanten.	
§ 7 **Art und Umfang der Schnee- und Glättebeseitigung**	**§ 7** **Art und Umfang der Schnee- und Glättebeseitigung**	
(1) Die Schnee- und Glättebeseitigung ist wie folgt durchzuführen: 1. Gehwege einschließlich der gleichzeitig als Radweg ausgewiesenen Gehwege sind in einer für den Fußgängerverkehr erforderlichen Breite von Schnee freizuhalten und bei Glätte mit abstumpfenden Mitteln, jedoch nicht mit Salz, zu streuen. Das gilt auch für	(1) Die Schnee- und Glättebeseitigung ist wie folgt durchzuführen: 1. Gehwege einschließlich der gleichzeitig als Radweg ausgewiesenen Gehwege sind in einer für den Fußgängerverkehr erforderlichen Breite von Schnee freizuhalten und bei Glätte mit abstumpfenden Mitteln, jedoch nicht mit Salz, zu streuen. Das gilt auch für	

Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen, für die Teile von Fußgängerüberwegen, auf denen Schnee und Glätte vom Gehweg aus beseitigt werden können. 2. Die halbe Breite von verkehrsberuhigten Straßen sowie die Hälfte der Fahrbahnen einschließlich der Fahrbahnrinnen und Bordsteinkanten sind in einer für den Fahrzeugverkehr erforderlichen Breite von Schnee freizuhalten und bei Glätte mit abstumpfenden Mitteln, jedoch nicht mit Salz, zu streuen. 3. Im Bereich von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel ist die Schnee- und Glättebeseitigung bis zur Bordsteinkante vorzunehmen, so dass die Fußgänger die Verkehrsmittel vom Gehweg aus ohne Gefährdung durch Schnee und Eis erreichen und verlassen können. Ausgenommen von der Verpflichtung der Schnee- und Glättebeseitigung sind alle Fahrgastunterstände und diejenigen Haltestellen, die sich nicht auf dem Gehweg befinden. 4. Schnee ist in der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr unverzüglich nach beendetem Schneefall, nach 20.00 Uhr gefallener Schnee bis 8.00 Uhr des folgenden Tages zu entfernen. Auf befestigten Gehwegen sind die Schneemengen, die den Fußgängerverkehr behindern, unter	Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen, für die Teile von Fußgängerüberwegen, auf denen Schnee und Glätte vom Gehweg aus beseitigt werden können. 2. Die halbe Breite von verkehrsberuhigten Straßen sowie die Hälfte der Fahrbahnen einschließlich der Fahrbahnrinnen und Bordsteinkanten sind in einer für den Fahrzeugverkehr erforderlichen Breite von Schnee freizuhalten und bei Glätte mit abstumpfenden Mitteln, jedoch nicht mit Salz, zu streuen. 3. Im Bereich von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel ist die Schnee- und Glättebeseitigung bis zur Bordsteinkante vorzunehmen, so dass die Fußgänger die Verkehrsmittel vom Gehweg aus ohne Gefährdung durch Schnee und Eis erreichen und verlassen können. Ausgenommen von der Verpflichtung der Schnee- und Glättebeseitigung sind alle Fahrgastunterstände und diejenigen Haltestellen, die sich nicht auf dem Gehweg befinden. 4. Schnee ist in der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr unverzüglich nach beendetem Schneefall, nach 20.00 Uhr gefallener Schnee bis 8.00 Uhr des folgenden Tages zu entfernen. Auf befestigten Gehwegen sind die Schneemengen, die den Fußgängerverkehr behindern, unter	

Schonung der Gehwegflächen zu entfernen. 5. Glätte ist in der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr unverzüglich nach ihrem Entstehen, nach 20.00 Uhr entstandene Glätte bis 8.00 Uhr des folgenden Tages zu beseitigen. Es sollen nur abstumpfende Stoffe verwendet werden. Auftauende Mittel dürfen nicht eingesetzt werden. 6. Schnee und Eis sind auf dem an die Fahrbahn angrenzenden Drittel des Gehweges oder des Seitenstreifens, wo dieses möglich ist, auf dem Fahrbahnrand zu lagern. Auf Gehwegen oder Fahrbahnen kann die Ablagerung auf dem an das Grundstück des Reinigungspflichtigen angrenzenden Teil des Gehweges erfolgen. Der Fahr- und Fußgängerverkehr darf nicht gefährdet werden. Rinnsteine, Einläufe in Entwässerungsanlagen und dem Feuerlöschwesen dienende Wasseranschlüsse sind freizuhalten. Von anliegenden Grundstücken dürfen Schnee und Eis nicht auf die Straße geschafft werden. (2) § 4 Abs. 2 bis 5 gelten für die Schnee- und Glättebeseitigung entsprechend.	Schonung der Gehwegflächen zu entfernen. 5. Glätte ist in der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr unverzüglich nach ihrem Entstehen, nach 20.00 Uhr entstandene Glätte bis 8.00 Uhr des folgenden Tages zu beseitigen. Es sollen nur abstumpfende Stoffe verwendet werden. Auftauende Mittel dürfen nicht eingesetzt werden. 6. Schnee und Eis sind auf dem an die Fahrbahn angrenzenden Drittel des Gehweges oder des Seitenstreifens, wo dieses möglich ist, auf dem Fahrbahnrand zu lagern. Auf Gehwegen oder Fahrbahnen kann die Ablagerung auf dem an das Grundstück des Reinigungspflichtigen angrenzenden Teil des Gehweges erfolgen. Der Fahr- und Fußgängerverkehr darf nicht gefährdet werden. Rinnsteine, Einläufe in Entwässerungsanlagen und dem Feuerlöschwesen dienende Wasseranschlüsse sind freizuhalten. Von anliegenden Grundstücken dürfen Schnee und Eis nicht auf die Straße geschafft werden. (2) § 4 Abs. 2 bis 5 gelten für die Schnee- und Glättebeseitigung entsprechend.	

§ 8 **Außergewöhnliche Verunreinigung von Straßen** Wer eine öffentliche Straße über das übliche Maß hinaus verunreinigt, hat gemäß § 49 des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG M-V) die Verunreinigung ohne Aufforderung und ohne schuldhaftes Verzögern zu beseitigen. Anderenfalls kann die Hansestadt Wismar die Verunreinigung auf Kosten des Verursachers beseitigen. Unberührt bleibt die Verpflichtung des Reinigungspflichtigen, die Verunreinigung zu beseitigen, soweit ihm dies zumutbar ist.	**§ 8** **Außergewöhnliche Verunreinigung von Straßen** Wer eine öffentliche Straße über das übliche Maß hinaus verunreinigt, hat gemäß § 49 des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG M-V) die Verunreinigung ohne Aufforderung und ohne schuldhaftes Verzögern zu beseitigen. Anderenfalls kann die Hansestadt Wismar die Verunreinigung auf Kosten des Verursachers beseitigen. Unberührt bleibt die Verpflichtung des Reinigungspflichtigen, die Verunreinigung zu beseitigen, soweit ihm dies zumutbar ist.	
§ 9 **Grundstücksbegriff** (1) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist grundsätzlich das Grundstück im bürgerlichrechtlichen (grundbuchrechtlich) Sinne. (2) Als anliegendes Grundstück im Sinne dieser Satzung gelten auch die Grundstücke, die vom Gehweg oder von der Fahrbahn durch Gräben, Böschungen, Mauern, Trenn-, Rand-, Seiten- und Sicherheitsstreifen oder in ähnlicher Weise getrennt sind, unabhängig davon, ob sie mit der Vorder-	**§ 9** **Grundstücksbegriff** (1) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist grundsätzlich das Grundstück im bürgerlichrechtlichen (grundbuchrechtlich) Sinne. (2) Als anliegendes Grundstück im Sinne dieser Satzung gelten auch die Grundstücke, die vom Gehweg oder von der Fahrbahn durch Gräben, Böschungen, Mauern, Trenn-, Rand-, Seiten- und Sicherheitsstreifen oder in ähnlicher Weise getrennt sind, unabhängig davon, ob sie mit der Vorder-	

bzw. Hinter- oder der Seitenfront an der Straße liegen. Als anliegendes Grundstück gilt auch ein Grundstück, das von der Straße durch eine im Eigentum der Hansestadt Wismar oder des Trägers der Straßenbaulast stehende, nicht genutzte unbebaute Fläche getrennt ist, wenn es unmittelbar durch die Straße wirtschaftlich oder verkehrsmäßig genutzt werden kann oder wenn von dem Grundstück eine konkrete, nicht unerhebliche Verschmutzung der Straße ausgeht. In Industrie- und Gewerbegebieten gelten als nicht genutzte unbebaute Flächen auch Gleiskörper von Industrie- und Hafenbahnen.	bzw. Hinter- oder der Seitenfront an der Straße liegen. Als anliegendes Grundstück gilt auch ein Grundstück,das von der Straße durch eine im Eigentum der Hansestadt Wismar oder des Trägers der Straßenbaulast stehende, nicht genutzte unbebaute Fläche getrennt ist, wenn es unmittelbar durch die Straße wirtschaftlich oder verkehrsmäßig genutzt werden kann oder wenn von dem Grundstück eine konkrete, nicht unerhebliche Verschmutzung der Straße ausgeht. In Industrie- und Gewerbegebieten gelten als nicht genutzte unbebaute Flächen auch Gleiskörper von Industrie- und Hafenbahnen.	
§ 10 **Ordnungswidrigkeiten**	**§ 10** **Ordnungswidrigkeiten**	
(1) Unbeschadet des § 61 StrWG M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt, insbesondere 1. die Reinigungspflicht nach § 4 und die Schnee- und Glättebeseitigung nach § 6 nicht durchführt. 2. die Reinigungspflicht und die Schnee- und Glättebeseitigung nach §§ 4 und 6 nicht im erforderlichen Umfang, in Art und Weise oder zur erforderlichen Zeit gem. §§ 5 und 7 durchführt.	(1) Unbeschadet des § 61 StrWG M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt, insbesondere 1. die Reinigungspflicht nach § 4 und die Schnee- und Glättebeseitigung nach § 6 nicht durchführt. 2. die Reinigungspflicht und die Schnee- und Glättebeseitigung nach §§ 4 und 6 nicht im erforderlichen Umfang, in Art und Weise oder zur erforderlichen Zeit gem. §§ 5 und 7 durchführt.	

3. nicht mit geeigneten Mitteln streut bzw. abstumpft. 4. Wildwuchs von Kräutern, Unkräutern und Gräsern nach § 5 nicht entfernt. 5. seiner Reinigungspflicht nach § 8 nicht nachkommt. (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 500,00 € geahndet werden.	3. nicht mit geeigneten Mitteln streut bzw. abstumpft. 4. Wildwuchs von Kräutern, Unkräutern und Gräsern nach § 5 nicht entfernt. 5. seiner Reinigungspflicht nach § 8 nicht nachkommt. (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 500,00 € geahndet werden.	
§ 11 **In-Kraft-Treten** Die 2. Änderungssatzung zur Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar tritt am 01.01.2016 in Kraft. Wismar, Thomas Beyer Dienstsiegel	**§ 11** **In-Kraft-Treten** Die 1. Änderungssatzung zur Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar ~~vom 06. November 2009~~ tritt am ~~Tag nach der Bekanntmachung~~ in Kraft. Wismar, 30.11.2012 Thomas Beyer Dienstsiegel	
Anlage **zur Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar** **Verzeichnis der Reinigungsklassen**	**Anlage** **zur Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar** **Verzeichnis der Reinigungsklassen**	
Reinigungsklasse 0 **Sechsmal wöchentliche Reinigung sowie**	**Reinigungsklasse 0** **Sechsmal wöchentliche Reinigung ~~aller~~**	Anpassung an § 3

Schnee- und Glättebeseitigung gemäß § 3 Abs. 2 dieser Satzung Altböterstraße; Altwismarstraße 1, 3-28; Am Markt 26-30; Hegede; Hinter dem Rathaus; Krämerstraße; Lübsche Straße 1-7; Rudolf-Karstadt-Platz; Salzfäßchen; Sargmacherstraße	~~Straßenteile~~**, Schnee- und Glättebeseitigung** ~~**im Rahmen des § 50 Abs. 2 und 3 StrWG-MV**~~ Altböterstraße; Altwismarstraße 1, 3-28; Am Markt 26-30; Hegede; Hinter dem Rathaus; Krämerstraße; Lübsche Straße 1-7; Rudolf-Karstadt-Platz; Salzfäßchen; Sargmacherstraße	
Reinigungsklasse 1 – nur Fahrbahnen **Viermal wöchentliche Reinigung der Fahrbahnen, Schnee- und Glättebeseitigung im Rahmen des § 50 Abs. 2 und 3 StrWG-MV, soweit diese Reinigungspflicht nicht nach §§ 4 und 6 der Straßenreinigungssatzung übertragen worden ist.** Altwismarstraße 2; Am Hafen; Am Markt 1-25; Bahnhofstraße; Bauhofstraße; Breitestraße; Dahlmannstraße; Dankwartstraße; Dr.-Leber-Straße; Fischerreihe; Hochbrücke; Lübsche Straße 8-104 und 9-85; Mecklenburger Straße; Ulmenstraße; Wasserstraße	**Reinigungsklasse 1 – nur Fahrbahnen** **Viermal wöchentliche Reinigung der Fahrbahnen, Schnee- und Glättebeseitigung im Rahmen des § 50 Abs. 2 und 3 StrWG-MV, soweit diese Reinigungspflicht nicht nach §§ 4 und 6 der Straßenreinigungssatzung übertragen worden ist.** Altwismarstraße 2; Am Hafen; Am Markt 1-25; Bahnhofstraße; Bauhofstraße; Breitestraße; Dahlmannstraße; Dankwartstraße; Dr.-Leber-Straße; Fischerreihe; Hochbrücke; Lübsche Straße 8-104 und 9-85; Mecklenburger Straße; Ulmenstraße; Wasserstraße	
Reinigungsklasse 2 – nur Fahrbahnen **Zweimal wöchentliche Reinigung der Fahrbahnen, bei Verbindungswegen aller Wegeteile, Schnee- und Glättebeseitigung im Rahmen des § 50 Abs. 2 und 3 StrWG-MV, soweit diese Reinigungspflicht nicht nach §§ 4 und 6 der Straßenreinigungssatzung übertragen worden ist.**	**Reinigungsklasse 2 – nur Fahrbahnen** **Zweimal wöchentliche Reinigung der Fahrbahnen, bei Verbindungswegen aller Wegeteile, Schnee- und Glättebeseitigung im Rahmen des § 50 Abs. 2 und 3 StrWG-MV, soweit diese Reinigungspflicht nicht nach §§ 4 und 6 der Straßenreinigungssatzung übertragen worden ist.**	

ABC-Straße; Am Köppernitztal; Am Lohberg; Am Schilde; Am Weißen Stein; Bademutterstraße; Badstaven; Baustraße; Bei der Klosterkirche; Bergstraße; Bohrstraße; Bruno-Tesch-Straße; Bürgermeister-Haupt-Straße; Claus-Jesup-Straße; Diebstraße; Gerberstraße; Großschmiedestraße; Grüne Straße; Hinter dem Chor; Johannisstraße; Kellerstraße; Kleinschmiedestraße; Krönkenhagen; Kurze Baustraße; Lübsche Straße; Mühlenstraße; Negenchören; Papenstraße; Philipp-Müller-Straße; Philosophenweg; Platz des Friedens; Poeler Straße; Rostocker Straße (Philosophenweg bis Weißer Stein); Rudolf-Breitscheid-Straße; Schatterau; Schüttingstraße; Schweriner Straße; St.-Georgen-Kirchhof; St.-Marien-Kirchhof; Turmstraße; Turnerweg; Turnplatz; Vor dem Fürstenhof; Ziegenmarkt; Zierower Landstraße; Zierower Weg	ABC-Straße; Am Köppernitztal; Am Lohberg; Am Schilde; Am Weißen Stein; Bademutterstraße; Badstaven; Baustraße; Bei der Klosterkirche; Bergstraße; Bohrstraße; Bruno-Tesch-Straße; Claus-Jesup-Straße; Diebstraße; Gerberstraße; Großschmiedestraße; Grüne Straße; Hinter dem Chor; Johannisstraße; Kellerstraße; Kleinschmiedestraße; Krönkenhagen; Kurze Baustraße; Lübsche Straße; Mühlenstraße; Negenchören; Papenstraße; Philipp-Müller-Straße; Philosophenweg; Platz des Friedens; Poeler Straße; Rostocker Straße (Philosophenweg bis Weißer Stein); Rudolf-Breitscheid-Straße; Schatterau; Schüttingstraße; Schweriner Straße; St.-Georgen-Kirchhof; St.-Marien-Kirchhof; Turmstraße; Turnerweg; Turnplatz; Vor dem Fürstenhof; Ziegenmarkt; Zierower Landstraße; Zierower Weg	
Reinigungsklasse 3 – nur Fahrbahnen **Einmal wöchentliche Reinigung der Fahrbahnen, bei Verbindungswegen aller Wegeteile, Schnee- und Glättebeseitigung im Rahmen des § 50 Abs. 2 und 3 StrWG-MV, soweit diese Reinigungspflicht nicht nach §§ 4 und 6 der Straßenreinigungssatzung übertragen worden ist.** Albin-Köbis-Weg; Am Katersteig; Am Platz; Am Poeler Tor; Am Salzhaff; Am Schwedenstein; An	**Reinigungsklasse 3 – nur Fahrbahnen** **Einmal wöchentliche Reinigung der Fahrbahnen, bei Verbindungswegen aller Wegeteile, Schnee- und Glättebeseitigung im Rahmen des § 50 Abs. 2 und 3 StrWG-MV, soweit diese Reinigungspflicht nicht nach §§ 4 und 6 der Straßenreinigungssatzung übertragen worden ist.** Albin-Köbis-Weg; Am Katersteig; Am Platz; Am Poeler Tor; Am Salzhaff; Am Schwedenstein; An	

neu	alt	Bemerkung
der Koggenoor; An der Lübschen Burg; Anton-Saefkow-Straße; Barlachweg; Beethovenstraße; Beguinenstraße; Bernhard-Härtel-Straße; Birkenweg; Bleicherweg; Bliedenstraße; Blüffelstraße; Böttcherstraße; Burgwall; Büttelstraße; Dahlberg; Dammhusener Chaussee; Dr.-Unruh-Straße; Ernst-Scheel-Straße; Erwin-Fischer-Straße (außer der Bereich Bruno-Tesch-Straße bis Beginn Hans- Beimler-Str.) ; Fischerstraße; Flöter Weg; Franz-Liszt-Straße; Friedrich-Techen-Straße; Friedrich-Wolf-Straße; Frische Grube; Gdansker Straße; Gerberhof; Goethestraße; Große Hohe Straße; Grothusenschanze; Grützmacherstraße; Hanno-Günther-Straße; Hanns-Eisler-Straße, Hanns-Rothbarth-Straße; Hans-Beimler-Straße; Hans-Grundig-Straße; Heide; Heinrich-Heine-Straße; Hinter der Molkerei; Hoher Damm; Hundestraße; Johannes-R.-Becher-Straße; John-Schehr-Straße; Juri-Gagarin-Ring; Kanalstraße; Kastanienallee; Katja-Niederkirchner-Straße; Kleine Hohe Straße; Klußer Damm; Königstraße; Kopenhagener Straße; Lenensruher Weg; Lindenweg; Liselotte-Herrmann-Straße; Max-Reichpietsch-Weg; Molkereistraße; Mozartstraße; Mühlengrube; Neptunring; Neue Wallstraße; Neustadt; Nixenring; Ossietzkyallee; Ostseeblick; Petriberg; Platter Kamp; Prof.-Frege-Straße; Rabenstraße; Rauhe Häge; Richard-Wagner-Straße; Rigaer Straße; Rosmarienstraße; Rostocker Straße (Dr.-Leber-Str. bis Philosophenweg); Rudi-Arndt-Straße;	der Koggenoor; An der Lübschen Burg; Anton-Saefkow-Straße; Barlachweg; Beethovenstraße; Beguinenstraße; Bernhard-Härtel-Straße; Birkenweg; Bleicherweg; Bliedenstraße; Blüffelstraße; Böttcherstraße; ~~Bürgermeister-Haupt Straße~~; Burgwall; Büttelstraße; Dahlberg; Dammhusener Chaussee; Dr.-Unruh-Straße; Ernst-Scheel-Straße; Erwin-Fischer-Straße (außer der Bereich Bruno-Tesch-Straße bis Beginn Hans- Beimler-Str.) ; Fischerstraße; Flöter Weg; Franz-Liszt-Straße; Friedrich-Techen-Straße; Friedrich-Wolf-Straße; Frische Grube; Gdansker Straße; Gerberhof; Goethestraße; Große Hohe Straße; Grothusenschanze; Grützmacherstraße; Hanno-Günther-Straße; Hanns-Eisler-Straße, Hanns-Rothbarth-Straße; Hans-Beimler-Straße; Hans-Grundig-Straße; Heide; Heinrich-Heine-Straße; Hinter der Molkerei; Hoher Damm; Hundestraße; Johannes-R.-Becher-Straße; John-Schehr-Straße; Juri-Gagarin-Ring; Kanalstraße; Kastanienallee; Katja-Niederkirchner-Straße; Kleine Hohe Straße; Klußer Damm; Königstraße; Kopenhagener Straße; Lenensruher Weg; Lindenweg; Liselotte-Herrmann-Straße; Max-Reichpietsch-Weg; Molkereistraße; Mozartstraße; Mühlengrube; Neptunring; Neue Wallstraße; Neustadt; Nixenring; Ossietzkyallee; Ostseeblick; Petriberg; Platter Kamp; Prof.-Frege-Straße; Rabenstraße; Rauhe Häge; Richard-Wagner-Straße; Rigaer Straße; Rosmarienstraße; Rostocker Straße (Dr.-Leber-	Umstufung in RK 2

Runde Grube; Scheuerstraße; Schulstraße; Schwarzkopfenhof; Schweinsbrücke; Sella-Hasse-Straße; Speicherstraße; Spiegelberg; St.-Nikolai-Kirchhof; Stavenstraße; Stockholmer Straße; Störtebekerstraße; Talliner Straße; Tschaikowskistraße; Tucholskyweg; Vogelsang; Wallstraße; Weberstraße; Wendorfer Weg; Willi-Schröder-Straße; Wollenweberstraße; Zeughausstraße; Zum Sandfang	Str. bis Philosophenweg); Rudi-Arndt-Straße; Runde Grube; Scheuerstraße; Schulstraße; Schwarzkopfenhof; Schweinsbrücke; Sella-Hasse-Straße; Speicherstraße; Spiegelberg; St.-Nikolai-Kirchhof; Stavenstraße; Stockholmer Straße; Störtebekerstraße; Talliner Straße; Tschaikowskistraße; Tucholskyweg; Vogelsang; Wallstraße; Weberstraße; Wendorfer Weg; Willi-Schröder-Straße; Wollenweberstraße; Zeughausstraße; Zum Sandfang	
Reinigungsklasse 4 – nur Fahrbahnen **14-tägliche Reinigung der Fahrbahnen, bei Verbindungswegen aller Wegeteile, Schnee- und Glättebeseitigung im Rahmen des § 50 Abs. 2 und 3 StrWG-MV, soweit diese Reinigungspflicht nicht nach §§ 4 und 6 der Straßenreinigungssatzung übertragen worden ist.** Adlerweg; Alter Hafen; Alter Holzhafen; Am Barenkamp; Am Baumfeld; Am Bogen; Am Damm; Am Daumoor; Am Gleis; Am Haffeld; Am Kagenmarkt; Am Kleinen Stadtfeld; Am Klingenberg; Am Koschenort; Am Kroonskamp; Am Lembkenhof; Am Papenberg; Am Schnakenberg; Am Schwanzenbusch; Am Seeufer; Am Torney; Am Westhafen; Am Wiesengrund; Amselweg; An der Bebberwiese; An der Bucht; An der Dünung; An der Fischerklause; An der Westtangente;	**Reinigungsklasse 4 – nur Fahrbahnen** **14-tägliche Reinigung der Fahrbahnen, bei Verbindungswegen aller Wegeteile, Schnee- und Glättebeseitigung im Rahmen des § 50 Abs. 2 und 3 StrWG-MV, soweit diese Reinigungspflicht nicht nach §§ 4 und 6 der Straßenreinigungssatzung übertragen worden ist.** Adlerweg; Alter Hafen; Alter Holzhafen; Am Barenkamp; Am Baumfeld; Am Bogen; Am Damm; Am Daumoor; Am Gleis; Am Haffeld; Am Kagenmarkt; Am Kleinen Stadtfeld; Am Klingenberg; Am Koschenort; Am Kroonskamp; Am Lembkenhof; Am Papenberg; Am Schnakenberg; Am Schwanzenbusch; Am Seeufer; Am Torney; Am Westhafen; Am Wiesengrund; Amselweg; An der Bebberwiese; An der Bucht; An der Dünung; An der Fischerklause; An der Westtangente;	

Arndtstraße; Auf dem Hohenfelde; Baumweg; Begonienweg; Biberbau; Bootsweg; Buchenweg; Buhnenweg; Bürgermeister-Haupt-Straße (Parallelführung) 59-109; Bussardweg; Dahlmannstraße (Parallelführung) 16-38; Dammhusener Hof; Dammhusener Platz; Dammhusener Weg; Dammweg; Dargetzow I. Wendung; Dargetzow II. Wendung; Dargetzow III. Wendung; Dargetzow Mittelfeld; Dorsteinweg; Dr.-Liebenthal-Straße; Drosselweg; Ernst-Scheel-Straße 1a-21a; Erwin-Fischer-Straße (Bereich Bruno-Tesch-Straße bis Beginn Hans- Beimler-Str.); Etkar-Andre'-Straße; Eulenbaum; Fallreep; Fichtestraße; Finkenweg; Fischkaten; Fliederweg; Flinkerskoppel; Friedrich-Friesen-Straße; Gartenstraße; Gewerbehof; Greeser Weg; Gröningsgarten; Haffburg; Hallenstraße; Holunderweg; Holzdamm; Inselstraße; Jahnstraße; Käferweg; Kleine Arbeit; Kormoranweg; Körnerstraße; Kranichweg; Kritzowburg; Kuhlenlot; Kurvenweg; Kurzer Weg; Ladestraße; Lagerstraße; Landgang (von Inselstraße bis Einmündung Lütt Moor); Lotsenring; Lübsche Burg; Lukaswiese; Lütt Moor; Mäusegang; Meisenweg; Metkenberg; Möwenweg; Müggenburg Ortslage; Müggenburger Weg; Muschelring; Netzweg; Osttangente; Palettenwerkstraße; Pappelweg; Philipp-Müller-Straße (Parallelführung) 34-40 und 45-63; Podeusstraße; Querstraße; Reusenweg; Rosenweg; Schiffbauerdamm; Schilfring;	Arndtstraße; Auf dem Hohenfelde; Baumweg; Begonienweg; Biberbau; Bootsweg; Buchenweg; Buhnenweg; Bürgermeister-Haupt-Straße (Parallelführung) 59-109; Bussardweg; Dahlmannstraße (Parallelführung) 16-38; Dammhusener Hof; Dammhusener Platz; Dammhusener Weg; Dammweg; Dargetzow I. Wendung; Dargetzow II. Wendung; Dargetzow III. Wendung; Dargetzow Mittelfeld; Dorsteinweg; Dr.-Liebenthal-Straße; Drosselweg; Ernst-Scheel-Straße 1a-21a; Erwin-Fischer-Straße (Bereich Bruno-Tesch-Straße bis Beginn Hans- Beimler-Str.); Etkar-Andre'-Straße; Eulenbaum; Fallreep; Fichtestraße; Finkenweg; Fischkaten; Fliederweg; Flinkerskoppel; Friedrich-Friesen-Straße; Gartenstraße; Gewerbehof; Greeser Weg; Gröningsgarten; Haffburg; Hallenstraße; Holunderweg; Holzdamm; Inselstraße; Jahnstraße; Käferweg; Kleine Arbeit; Kormoranweg; Körnerstraße; Kranichweg; Kritzowburg; Kuhlenlot; Kurvenweg; Kurzer Weg; Ladestraße; Lagerstraße; Landgang (von Inselstraße bis Einmündung Lütt Moor); Lotsenring; Lübsche Burg; Lukaswiese; Lütt Moor; Mäusegang; Meisenweg; Metkenberg; Möwenweg; Müggenburg Ortslage; Müggenburger Weg; Muschelring; Netzweg; Osttangente; Palettenwerkstraße; Pappelweg; Philipp-Müller-Straße (Parallelführung) 34-40 und 45-63; Podeusstraße; Querstraße; Reusenweg; Rosenweg; Schiffbauerdamm; Schilfring;	

Schillerring; Schwalbennest; Schwanenweg; Schweriner Straße (Parallelführung) 2-16; Steinweg; Süße Lötte; Tonnenhofstraße; Torneywinkel; Trenckelgrund; Verbindungsweg; Weidendamm; Wellengang; Werftstraße; Werkstraße; Wiesenweg; Windscheer; Zanderstraße; Zeesenweg; Ziegelstraße; Ziolkowskistraße; Zum Dock; Zum Festplatz; Zum Magazin; Zum Siedehaus; Zum Walfisch; Zur Sandbank	Schillerring; Schwalbennest; Schwanenweg; Schweriner Straße (Parallelführung) 2-16; Steinweg; Süße Lötte; Tonnenhofstraße; Torneywinkel; Trenckelgrund; Verbindungsweg; Weidendamm; Wellengang; Werftstraße; Werkstraße; Wiesenweg; Windscheer; Zanderstraße; Zeesenweg; Ziegelstraße; Ziolkowskistraße; Zum Dock; Zum Festplatz; Zum Magazin; Zum Siedehaus; Zum Walfisch; Zur Sandbank	
Reinigungsklasse 5 – nur Fahrbahnen – eingeschränkter Winterdienst 14-tägliche Reinigung der Fahrbahnen, bei Verbindungswegen aller Wegeteile und Glättebeseitigung im Rahmen des § 50 Abs. 2 und 3 StrWG-MV, soweit diese Reinigungspflicht nicht nach §§ 4 und 6 der Straßenreinigungssatzung übertragen worden ist. Am Ankerplatz; Am Mühlenteich; Am Zuckerturm; An der Mole; An der Niederung; An der Pferdekoppel; Auf der Helling; Bernsteinweg; Chrysanthemenweg; Clematisweg; Dahlienweg; Enzianweg; Erich-Weinert-Promenade; Falkenweg; Fasanenweg; Feuersteinweg; Freesienweg; Heinrich-Mann-Straße; Herbstasternweg; Hortensienweg; Irisweg; Kandisplatz; Kapitänspromenade; Käthe-Kollwitz-Promenade; Kieselsteinweg; Krebsgang;	**Reinigungsklasse 5 – nur Fahrbahnen – eingeschränkter Winterdienst 14-tägliche Reinigung der Fahrbahnen, bei Verbindungswegen aller Wegeteile und Glättebeseitigungim Rahmen des § 50 Abs. 2 und 3 StrWG-MV, soweit diese Reinigungspflicht nicht nach §§ 4 und 6 der Straßenreinigungssatzung übertragen worden ist.** Am Ankerplatz; Am Mühlenteich; Am Zuckerturm; An der Mole; An der Niederung; An der Pferdekoppel; Auf der Helling; Bernsteinweg; Dahlienweg; Enzianweg; Erich-Weinert-Promenade; Falkenweg; Fasanenweg; Feuersteinweg; Freesienweg; Heinrich-Mann-Straße; Herbstasternweg; Hortensienweg; Irisweg; Kandisplatz; Kapitänspromenade; Käthe-Kollwitz-Promenade; Kieselsteinweg; Krebsgang; Kristallweg; Krokusweg; Kurze	Aufnahme neu gewidmeter Straßen

neu	alt	Bemerkung
Kristallweg; Krokusweg; Kurze Wende; Langer Weg; Lavendelweg; Lerchenweg; Lilienweg; Narzissenweg; Nelkenweg; Pfauenwiese; Primelweg; Reuterplatz; Rochenweg; Schiffbauerpromenade; Schottelweg; Seesternweg; Süßer Weg; Tannenweg; Tulpenweg; Tümmlerweg; Uferweg; Veilchenweg; Zuckerring;	Wende; Langer Weg; Lavendelweg; Lerchenweg; Lilienweg; Narzissenweg; Nelkenweg; Pfauenwiese; Primelweg; Reuterplatz; Rochenweg; Schiffbauerpromenade; Schottelweg; Seesternweg; Süßer Weg; Tannenweg; Tulpenweg; Tümmlerweg; Uferweg; Veilchenweg; Zuckerring;	

Vorlage **Nr.: VO/2015/1441**

Federführend:
60.3 Sanierung und Denkmalschutz

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
Sonstige - Beratung mit Externen
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich
Datum: 12.08.2015
Verfasser: Feichtinger, Birgit

Beantragung von Städtebauförderungsmitteln für das Programm 2016

- Gesamtmaßnahme "Altstadt" und

- Gesamtmaßnahme "Ost-Kagenmarkt"

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Antragstellung von Städtebauförderungsmitteln für das Programm 2016 in der Gesamthöhe von 4.450.000,00 € für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt" und für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ost – Kagenmarkt" entsprechend der Anlagen 1 und 2.

Begründung:

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien ist der Antrag für das Städtebauförderungsprogramm 2016 bis zum 15. Oktober 2015 beim Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

Mit dem Förderantrag 2016 beantragt die Hansestadt Wismar für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt" (Anlage 1) Städtebauförderungsmittel in Höhe von 4.000.000,00 € und für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ost - Kagenmarkt" (Anlage 2) Städtebauförderungsmittel in Höhe von 450.000,00 €.

Die Anträge auf Städtebauförderungsmittel für das Programm 2016 für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen „Altstadt" (Anlage 1.1) und „Ost - Kagenmarkt" (Anlage 2.1) werden in der Vorlage dargestellt.

Im Förderantrag für die beiden Gesamtmaßnahmen gemäß den Anlagen 1.1 und 2.1 werden sowohl die bisher nicht ausfinanzierten als auch neue Einzelmaßnahmen entsprechend ihrer Priorität aus dem jeweiligen Fördergebiet dargestellt.

Die neu zu beantragenden Städtebauförderungsmittel für das Programm 2016 basieren jeweils auf einer fördergebietsbezogenen Prioritätenliste, welche aus den Zuarbeiten der hausverwaltenden Ämter der Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar, den Versorgungsträgern und privaten Antragstellern zusammengestellt wurde und dem Antrag als Anlagen 1.3 und 2.3 zum jeweiligen Programmgebiet beiliegen.

Zudem sind in den Anlagen 1.2 und 2.2 die geplanten Maßnahmen dargestellt, die aus verfügbaren und bewilligten Mitteln aus vorangegangenen Programmanträgen in den Jahren 2015 - 2019 finanziert werden sollen.

In den Übersichten zu den Maßnahmen mit bewilligter Finanzierung (Anlagen 1.2 und 2.2) sind die Einzelmaßnahmen alphabetisch entsprechend den jeweiligen Maßnahmegruppen aufgeführt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen, deren dargestellte Finanzhilfen auf Grundlage vorliegender Beschlüsse und abgeschlossener Fördervereinbarungen für den Zeitraum 2015 – 2019 bereits gebunden sind. Des Weiteren enthält die Darstellung auch Einzelmaßnahmen, welche sich in Vorbereitung befinden. Aufgrund des über 5 Jahre laufenden kassenwirksamen Zeitraums sind einige der genannten Einzelmaßnahmen im Förderantrag noch nicht ausfinanziert und werden zur Ausfinanzierung daher zusätzlich auch im Förderantrag 2016 berücksichtigt.

Da die Antragssumme für die städtebauliche Gesamtmaßnahme "Altstadt" auf 4.000.000,00 € und für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ost - Kagenmarkt" auf 450.000,00 € begrenzt ist, lassen sich derzeit nur ein Teil der in der Prioritätenliste enthaltenen Einzelmaßnahmen im Förderantrag darstellen.

Die Prioritätenlisten in den Anlagen 1.3 und 2.3 weisen die Maßnahmen in einer schwerpunktmäßigen und problemorientierten Rang- und Reihenfolge entsprechend dem angedachten Realisierungszeitraum in dem jeweiligen Programmgebiet aus.

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

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

	Keine finanziellen Auswirkungen
x	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	

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:	Altstadt: 51103.5415111 Kagenmarkt: 51103.5415114	Aufwand in Höhe von	 2016 – 16.300,00 € 2017 – 81.200,00 € 2018 – 97.500,00 € 2019 – 81.200,00 € 2020 – 48.800,00 € 2016 – 900,00 € 2017 – 4.200,00 € 2018 – 5.000,00 € 2019 – 4.200,00 € 2020 – 2.500,00 €

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:	Altstadt: 51103.7415111 51103.7844400 Kagenmarkt: 51103.7415114 51103.7844400	Auszahlung in Höhe von	 2016 – 16.300,00 € 2017 – 81.200,00 € 2018 – 97.500,00 € 2019 – 81.200,00 € 2020 – 48.800,00 € 2016 – 24.200,00 € 2017 – 120.800,00 € 2018 – 145.000,00 € 2019 – 120.800,00 € 2020 – 72.500,00 € 2016 – 900,00 € 2017 – 4.200,00 € 2018 – 5.000,00 € 2019 – 4.200,00 € 2020 – 2.500,00 € 2016 – 6.700,00 € 2017 – 33.400,00 € 2018 – 40.000,00 € 2019 – 33.400,00 € 2020 – 20.000,00 €

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	

Das städtebauliche Sondervermögen tangiert lediglich mit dem Eigenmittelanteil den städtischen Kernhaushalt und mit den zusätzlichen Eigenanteilen. Für das Sondervermögen werden eigenständige Haushaltspläne erarbeitet.

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

Der Eigenmittelanteil der Hansestadt Wismar beträgt beim Denkmalschutzprogramm 20 % und bei allen übrigen Städtebauförderungsprogrammen 33,33 %. Erst nach Mittelbereitstellung durch das Land kann die konkrete Summe des Eigenmittelanteils der Hansestadt Wismar für die einzelnen Förderprogramme genau veranschlagt werden. Die Ausweisung der bewilligten Mittel beträgt im ersten Jahr 5 %, im 2. Jahr 25 %, im 3. Jahr 35 %, im 4. Jahr 20 % und im 5. Jahr 15 %.

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
x	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm des städtebaulichen Sondervermögens enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 – Gesamtmaßnahme „Altstadt"
Anlage 2 – Gesamtmaßnahme „Ost-Kagenmarkt"

Der Bürgermeister

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

Anlage 1

Förderantrag 2016
Hansestadt Wismar
Mecklenburg-Vorpommern **Altstadt**

A N T R A G

zur Anmeldung des weiteren Finanzbedarfs der
städtebaulichen Gesamtmaßnahme:

„Altstadt“

Antragsvolumen: **4.000.000,00 €**

Anlage 1.1

Förderungsantrag 2016 **Altstadt**

Hansestadt Wismar 26.08.2015

Mecklenburg-Vorpommern

MASSNAHMEN ZUM FÖRDERANTRAG PROGRAMM 2016

	Antrag in T€
gesamt	**4.500**
davon StBauFM	**4.000**
1. Maßnahmen der Vorbereitung	**740**
Städtebaul. Planung	25
objektbez. Unters. Denkmalpflege/ Gutachten	125
Trägerhonorar	400
Quartiersmanagement	180
Verfügungsfond	10
2. Ordnungsmaßnahmen	**2.590**
2.4. Erschließung	**2.590**
Alter Hafen, Eventfläche	500
Am Schilde/Kurze Baustraße	640
Bahnhofsvorplatz, II. BA	280
Bei der Klosterkirche/Turnerweg	470
Breite Straße	400
St.- Georgen- Kirchhof/Glatter Aal	300
3. Baumaßnahmen	**1.170**
3.1. Private Maßnahmen	**741**
Dankwartstraße 31	391
Krämerstraße 15	300
Krämerstraße 17	50
3.4. Sonstige	**429**
St. Georgen	300
St. Marien (Planungsleistungen)	129
Gesamt:	**4.500**
sonst. Einnahmen:	**500**
StBauFM:	**4.000**

Anlage 1.2

Förderungsantrag 2016 — 26.08.2015
Hansestadt Wismar — Altstadt
Mecklenburg-Vorpommern

MASSNAHMEN MIT BEWILLIGTEN STÄDTEBAUFÖRDERMITTELN / SONST. EINNAHMEN

	Eingegangene Verpflichtungen finanziert aus	
	verfügb. Mitteln 2015	bewilligten, in den Jahren 2016 bis 2019 fällig werdenden Mitteln
	T €	T€
Summe:	**3.915,0**	**16.667,0**
1. Vorbereitung	**533,0**	**1.947,0**
objektbez. Unters. Denkmalpflege	50,0	110,0
Gutachten	50,0	110,0
Fortschreibung Monitoring ISEK	2,0	8,0
Öffentlichkeitsarbeit	3,0	50,0
Quartiersmanagement SOS	88,0	369,0
Trägervergütung	330,0	1.270,0
Verfügungsfond SOS	10,0	30,0
2. Ordnungsmaßnahmen	**1.441,0**	**7.465,0**
2.1. Freilegung	100,0	0,0
Alter Hafen, Ohlerichspeicher, Anbauten	100,0	
2.2. Grunderwerb	60,0	0,0
Bahnflächen (Rest für Erschließung)	60,0	
2.3. Bestandssicherung	378,0	491,0
Alter Hafen, Kruse- Speicher	70,0	
Alter Hafen, Löwe- Speicher	10,0	300,0
Alter Hafen, Sozialgebäude	40,0	
Am Poeler Tor 02, Gewölbekeller	11,0	
Breite Str. 32	52,0	
Dankwartstraße 07	51,0	
Dr.- Leber- Str. 31	25,0	33,0
Großschmiedestr. 12b, Kemladen		38,0
Krämerstr. 08	68,0	
Mühlengrube 27, Wohnhaus	20,0	120,0
Schüttingstraße 04/06, hist. Giebel	10,0	
St.- Marien- Kirchhof 4a	21,0	
2.4. Erschließungsmaßnahmen	836,0	6.926,0
Alter Hafen, Eventfläche (Planung)		80,0
Alter Hafen, Parkh. SO 7; I. BA	100,0	1.900,0
Am Markt, Wegebeziehung	120,0	
Am Schilde/Kurze Baustraße (Planung)		60,0
Bahnhofsbereich (Planung)	29,0	
Bahnhofsbereich (EVB)		210,0
Bahnhofsbereich	290,0	400,0

	Eingegangene Verpflichtungen finanziert aus	
	verfügb. Mitteln 2015	bewilligten, in den Jahren 2016 bis 2019 fällig werdenden Mitteln
	T €	T€
Summe:	**3.915,0**	**16.667,0**
Bohrstr./Scheuerstr. Brücke	65,0	
Breite Straße (Planung)		100,0
Breite Straße		
Claus- Jesup- Straße (Planung)	40,0	40,0
Dankwartstr. III. BA (EVB)		25,0
Dankwartstr. III. BA		143,0
Mecklenburger Straße (Planung)	42,0	
Mecklenburger Straße (EVB)		200,0
Mecklenburger Straße		1.158,0
Neustadt (Planung)	40,0	20,0
Neustadt (EVB)		150,0
Neustadt		570,0
Neustadt 01, Hl.-Geist-Hof		143,0
Schatterau/Bergstraße (Planung)		30,0
Schatterau/Bergstraße (EVB)		200,0
Schatterau/Bergstraße		405,0
Schweinsbrücke/Weberstraße (Planung)	30,0	
Schweinsbrücke (EVB)		50,0
Schweinsbrücke (ohne Weberstraße)		260,0
St.- Marien- Kirchhof V. BA (Planung)	15,0	10,0
St.- Georgen- K./Glatter Aal (Planung)		60,0
Turmstraße (Planung)		70,0
Turmstraße - Grünzug (Planung)		40,0
Zeughausstraße (Planung)	35,0	
Zeughausstraße (EVB)		80,0
Zeughausstraße		260,0
Zugang Altstadt Dr.- Leber-/Turmstr.	30,0	262,0
2.5. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	67,0	48,0
Am Markt, Wegebeziehung Bodenarchäologie	47,0	33,0
Grundstücksmauer Am Poeler Tor 2/ Wasserstraße		15,0
Grundstücksmauer Lübsche Str. 25	20,0	
3. Baumaßnahmen	**1.941,0**	**7.255,0**
3.1. Private Baumaßnahmen	1.405,0	4.677,0
Alter Hafen, Kruse- Speicher		250,0
Alter Hafen, Löwe- Speicher		1.546,0
Alter Hafen, Ohlerich- Speicher	100,0	580,0
Alter Hafen, Sozialgebäude		250,0
Altwismarstraße 16		14,0
Altwismarstraße 22		50,0
Altwismarstraße 23	181,0	61,0
Am Poeler Tor 02	17,0	40,0
Bademutterstraße 04	12,0	
Bademutterstraße 27	26,0	
Bahnhofstr. 12a	3,0	
Bauhofstraße 01	6,0	
Beguinenstr. 02		370,0
Bohrstraße 01	11,0	1,0
Bohrstraße 15	141,0	328,0
Breite Straße 39	10,0	
Breite Straße 62		8,0
Dankwartstr. 15	30,0	

	Eingegangene Verpflichtungen finanziert aus	
	verfügb. Mitteln 2015	bewilligten, in den Jahren 2016 bis 2019 fällig werdenden Mitteln
	T €	T€
Summe:	**3.915,0**	**16.667,0**
Dankwartstr. 21	31,0	20,0
Dankwartstr. 23	12,0	7,0
Dankwartstr. 32	28,0	
Dr.- Leber- Str. 07	41,0	
Dr.- Leber- Str. 09	53,0	
Frische Grube 05	11,0	
Frische Grube 9/11	45,0	105,0
Frische Grube 18	4,0	
Großschmiedestr. 09	133,0	126,0
Großschmiedestr. 21	123,0	41,0
Kleine Hohe Straße 2		10,0
Kurze Baustraße 9		300,0
Lübsche Straße 58		50,0
Lübsche Str. 66	80,0	129,0
Lübsche Str. 84	5,0	
Lübsche Str. 88	35,0	
Neustadt 52	10,0	
Papenstr. 07	1,0	
Scheuerstraße 11, 11a	178,0	68,0
Schüttingstr. 04	17,0	
Schweinsbrücke 11, Kemladen	14,0	
Schweinsbrücke 11, Vorderhaus		50,0
Speicherstr. 24	4,0	
Spiegelberg 32	11,0	
Spiegelberg 48 a		68,0
versch. Schlussraten	32,0	205,0
3.2. Privat nutzbare Anlagen der Gemeinde	10,0	40,0
D4- Grundstücke, Bewirtschaftungsverluste	10,0	40,0
3.3. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	240,0	1.440,0
Bauhofstr. 17, IGLU	120,0	
Dahlmannstr. 14, Reuterschule (Planung)	50,0	150,0
Mecklenburger Str. 48, Neubau KITA	70,0	
Schweinsbrücke 6/8		1.290,0
3.4. Sonstiges	286,0	1.098,0
St. Georgen	107,0	338,0
St. Nikolai	89,0	50,0
St. Nikolai - Zusatzm. D II- Programm	90,0	710,0

Städtebauförderungsantrag 2016

Stand: 27.08.2015

Ergänzung zum Sachstandsbericht zum Antrag auf Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2016

1. aktueller Stand des Rahmenplanes: Rahmenplan Altstadt
Rahmenplaner: Hansestadt Wismar, Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz
Beschluss: Bürgerschaftsbeschluss vom 31.05.1991
Stand der Fortschreibung des Rahmenplanes:
Stand der Fortschreibung des ISEK: 2. Fortschreibung vom 26.09.2013 (ISEK, Teilkonzept Altstadt)

2. Erreichter Stand der Sanierung (nach der Kofi) zum Zeitpunkt der Antragstellung:

geschätzte Gesamtkosten der Gesamtmaßnahme zum Stand der Programmaufnahme:	236.029,80 in T€		
dav: bereits durch Bewilligungen und Einnahmen gedeckte Finanzierung:	152.900,14 in T€	**in %**	64,78
dav: noch erforderlicher Finanzierungsbedarf:	83.129,66 in T€	**in %**	35,22

3. Prioritätenliste der konkreten Einzelmaßnahmen in Form einer schwerpunktmäßigen und problemorientierten Rang- und Reihenfolge, für die eine Förderung in Hinblick auf die Erreichung der Sanierungsziele unerlässlich sein wird.
Die Prioritätenlisten sollten ein realistisches Fördervolumen erkennen lassen. Dabei ist kenntlich zu machen, ob die Maßnahme bereits mit bewilligten Mitteln ausfinanziert ist, bzw. wie viel Mittel aus welchen Finanzierungsquellen noch benötigt werden.

lfd. Nr. 2016:	lfd. Nr. aus 2015:	Einzelmaßnahmen	Gesamt-kosten	dav. StBauFM	darunter bereits bewilligte Mittel	noch vorhandener Förderbedarf	dav. andere Finanzierungen	Realisierg.-zeitraum	Begründung der Priorität
			T€	T€	T€	T€	T€		
		Maßnahmen ab 2015							
1	2	Großschmiedestraße 21	954	164	164	0	544	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
2	4	Scheuerstraße 11, 11a	2.670	246	246	0	1.988	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
3	5	Schüttingstraße 04	293	27	27	0	266	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
4	10	Bademutterstraße 27	373	26	26	0	347	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
5	11	Bademutterstraße 04	97	12	12	0	68	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
6	16	Bohrstraße/Scheuerstraße - Brücke	650	65	65	0	585	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
7	17	Dankwartstraße 15	785	30	30	0	755	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
8	21	Dankwartstraße 32	80	28	28	0	52	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
9	23	Frische Grube 18	513	4	4	0	469	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
10	27	Mecklenburger Str. 48, KITA	703	70	70	0	633	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
11	38	Am Markt, Wegebeziehung	230	120	120	0	110	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
12	43	Dr.- Leber- Straße 7	624	41	41	0	583	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
13	43	Dr.- Leber- Straße 9	599	53	53	0	546	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme

Anlage 1.3

lfd. Nr. 2016:	lfd. Nr. aus 2015:	Einzelmaßnahmen	Gesamt-kosten	dav. StBauFM	darunter bereits bewilligte Mittel	noch vorhan dener Förderbe darf	dav. andere Finanzier ungen	Realisierg.-zeitraum	Begründung der Priorität
			T€	T€	T€	T€	T€		
14	44	Frische Grube 05	245	11	11	0	234	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
15	47	Speicherstraße 24	50	4	4	0	46	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
16	48	Spiegelberg 32	300	11	11	0	289	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
17	52	Schweinsbrücke 11, Kemladen	223	14	14	0	209	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
18	95	Krämerstr. 08	450	68	68	0	382	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
19	N	Bahnhofstraße 12a	68	3	3	0	65	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
20	N	Bauhofstraße 01	550	6	6	0	544	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
21	N	Bauhofstraße 17, IGLU	120	120	120	0	0	2015	Umzug Treffpunkt Altstadt
22	N	Breite Straße 32	52	52	52	0	0	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
23	N	Breite Straße 39	122	10	10	0	112	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
24	N	Dankwartstraße 7	138	51	51	0	71	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
25	N	Lübsche Straße 84	46	5	5	0	41	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
26	N	Lübsche Straße 88	170	35	35	0	135	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
27	N	Neustadt 52	41	10	10	0	31	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
28	N	Papenstr. 7	6	1	1	0	5	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
29	N	St.- Marien- Kirchhof 4a	21	21	21	0	0	2015	Fertigstellung begonnene Maßnahme
30	8	Altwismarstraße 23	1.860	242	242	0	1.255	2015/16	Fertigstellung begonnene Maßnahme
31	9	Am Poeler Tor 02	450	83	83	0	367	2015/16	Eckgrundstück, Stadteingang, Antrag läuft
32	14	Zugang Altstadt Dr.- Leber-/Turmst	457	292	292	0	165	2015/16	Verbindung Marktplatz/Stellplatzanlage Block 51,südöstliche Altstadtkante
33	18	Dankwartstraße 21	483	51	51	0	432	2015/16	Fertigstellung begonnene Maßnahme
34	19	Dankwartstraße 23	241	19	19	0	222	2015/16	Fertigstellung begonnene Maßnahme
35	22	Frische Grube 09/11	649	150	150	0	499	2015/16	Bewilligung liegt vor, Eigent. gewechselt
36	24	Großschmiedestraße 09	1.622	259	259	0	1.363	2015/16	Fertigstellung begonnene Maßnahme
37	26	Lübsche Straße 66	1.063	209	209	0	740	2015/16	Fertigstellung begonnene Maßnahme
38	29	Zeughausstraße	800	375	375	0	425	2015/16	Fertigstellung begonnene Maßnahme
39	34	Schweinsbrücke	530	340	340	0	190	2015/16	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger (i. V. m. Museum)
40	37	Altwismarstraße 16	670	14	14	0	656	2015/16	Förderantrag läuft, Baugenehmigung erteilt
41	53	St. - Marien- K. V. BA	675	25	25	350	300	2015/16	Planungsleistungen für Antrag Nat. Projekte d. Städtebaus
42	92	Dr.- Leber- Str. 31	300	58	58	0	242	2015/16	Sicherung Einzeldenkmal, Altstadtring
43	N	Bohrstraße 1	26	12	12	0	14	2015/16	Eckgrundstück, Einzeldenkmal
44	N	Mühlengrube 27, Wohnhaus	140	140	140	0	0	2015/16	Sicherung Einzeldenkmal, leerstehen, D4- Vermögen
45	N	Schweinsbrücke 6/8	2.395	1.290	1.290	0	1.105	2015/16	Finanzierung Mehrkosten
46	35	St. Nikolai	6.660	939	939	0	5.721	2015 - 2017	Förderung für 10 Gewölbe und Turm
47	51	Bohrstraße 15	1.444	469	469	0	975	2015 - 2017	Einzeldenkmal, Bau- und Förderantrag laufen
48	55	Alter Hafen, Parkhaus SO 7, I. BA	5.000	2.000	2.000	0	3.000	2015 - 2017	Entwicklung Alter Hafen
49	69	Dahlmannstraße 14, Reuterschule	3.700	200	200	2.750	750	2015 - 2017	Planungsleistungen für EFRE- Antrag
50	82	Alter Hafen, SILO III (Ohlerich-Speicher)	10.000	680	680	0	9.320	2015 - 2017	Einzeldenkmal, leerstehendes Gebäude im Speicherensemble Alter Hafen

lfd. Nr. 2016:	lfd. Nr. aus 2015:	Einzelmaßnahmen	Gesamt-kosten	dav. StBauFM	darunter bereits bewilligte Mittel	noch vorhan dener Förderbe darf	dav. andere Finanzier ungen	Realisierg.-zeitraum	Begründung der Priorität
			T€	T€	T€	T€	T€		
51	83	Alter Hafen, Sozialgebäude	3.100	290	290	0	2.810	2015 - 2017	Einzeldenkmal, leerstehendes Gebäude im Speicherensemble Alter Hafen
52	33	Mecklenburger Straße	3.134	1.400	1.400	0	1.734	2015 - 2018	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
53	80	Alter Hafen, Silo I (Löwe-Speicher)	9.800	1.856	1.856	0	7.944	2015 - 2018	Einzeldenkmal, leerstehendes Gebäude im Speicherensemble Alter Hafen
54	81	Alter Hafen, SILO II (Kruse-Speicher)	10.000	320	320	0	9.680	2015 - 2018	Einzeldenkmal, leerstehendes Gebäude im Speicherensemble Alter Hafen
55	32	Bahnhofsbereich incl. Parkplatz	3.320	1.209	929	280	2.111	2015 - 2020	I. TBA läuft, restl. Mittel (2020) im Antrag 2016
56	31	St. Georgen	1.872	1.267	445	822	605	2015 - 2021	Fertigstellung begonnene Maßnahme
		Maßnahmen ab 2016							
57	25	Großschmiedestraße 12 b, Kemladen	200	38	38	0	162	2016	Sicherung Einzeldenkmal, Totalverlust droht
58	42	Dankwartstraße III. BA	378	168	168	0	210	2016	in Abhängigkeit Knoten mit Schweriner/Dahlmamann-/Dr.-Leber-Straße
59	N	Breite Straße 62	16	8	8	0	8	2016	Einzeldenkmal
60	N	Kleine Hohe Straße 2	100	10	10	0	90	2016	leerstehend, nördlicher Sanierungsschwerpunkt
61	N	Krämerstraße 17	120	50	0	50	70	2016	Einzeldenkmal Fußgängerzone
62	N	Lübsche Straße 58	305	50	50	0	255	2016	Einzeldenkmal
63	N	Schweinsbrücke 11, Vorderhaus	220	50	50	0	170	2016	Einzeldenkmal. Z. T. leerstehend, Eckgebäude, nördl. Altstadt
64	N	Spiegelberg 48a	500	68	68	0	432	2016	Speichergebäude, Einzeldenkmal, leerstehend
65	N	Kurze Baustraße 9	2.400	300	300	0	2.100	2016/17	Speichergebäude, Einzeldenkmal, leerstehend
66	12	Beguinenstraße 02	1.653	370	370	0	1.283	2016 - 2018	bereits bewilligte Einzelm, Eigent. wechselt voaussichtlich
67	54	Neustadt	1.570	780	780	0	790	2016 - 2018	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
68	84	Alter Hafen, Thormann- Speicher	5.600	0	0	0	5.600	2016 - 2019	Einzeldenkmal, leerstehendes Gebäude im Speicherensemble Alter Hafen
69	59	St. Marien, Forum	2.885	129	0	129	2.756	2016 - 2020	Planungsleistungen für Antrag Nat. Projekte d. Städtebaus
		Maßnahmen ab 2017							
70	N	Altwismarstraße 22	565	50	50	0	515	2017	leerstehend, Fußgängerzone
71	56	Schatterau/Bergstraße	1.460	635	635	0	825	2017/18	Verbindung Marktplatz/Stellplatzanlage Block 51,südöstliche Altstadtkante
72	96	Krämerstr. 15	1.700	300	0	300	1.400	2017/18	Einzeldenkmal, leerstehend, Fußgängerzone
73	N	Dankwartstraße 31	1.000	391	0	391	609	2017/18	Einzeldenkmale, leerstehend
74	58	Claus- Jesup- Str. (Planung)	3.660	80	80	1.525	2.055	2017 - 2020	Planungsleistungen für EFRE- Antrag
		Maßnahmen ab 2018							
75	61	Breite Straße	1.100	500	100	400	600	2018 - 2021	Tragfähigkeitsschäden Straße
		Maßnahmen ab 2019							
76	70	Neustadt 01, Hlg.- Geist- Hof	216	143	143	0	73	2019	WOBAU im Zusammenhang mit Block 26
77	60	Alter Hafen, Eventfläche	680	580	80	500	100	2019/20	Lückenschluss in Umsetzung B- Plan
78	67	St. Georgen- Kirchhof/Glatter Aal	600	360	60	300	240	2019 - 2021	Schäden i. konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger, Erschließungsmaßnahme i. V. mit Außenanlagen St. Georgen
79	N	Alter Hafen, Parkhaus SO7, II. BA	2.400	960	0	960	1.440	2019 - 2021	Entwicklung Alter Hafen, Ersatz für Block 51

lfd. Nr. 2016:	lfd. Nr. aus 2015:	Einzelmaßnahmen	Gesamt-kosten	dav. StBauFM	darunter bereits bewilligte Mittel	noch vorhan dener Förderbe darf	dav. andere Finanzier ungen	Realisierg.-zeitraum	Begründung der Priorität
			T€	T€	T€	T€	T€		
		Maßnahmen ab 2020							
80	72	Bei der Klosterkirche / Turnerweg	855	470	0	470	385	2020	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
81	77	Turmstraße	1.370	760	70	690	610	2020	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
82	104	Am Schilde /Kurze Baustraße	810	700	60	640	110	2020	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
		Maßnahmen ab 2021							
83	34	Weberstraße	370	210	0	210	160	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger (i. V. m. Museum)
84	57	Baustraße/Badstaven	3.220	1.490		1.490	1.730	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
85	62	Lindengarten	890	800	0	800	90	ab 2021	Schäden an Wegeverbindung, unzureichender Zustand Grünanlagen
86	63	St. Nikolai- Kirchplatz/Blüffelstraße	1.240	745	0	745	495	ab 2021	Schäden i. konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger, Freiflächengestaltung Kirchhof
87	65	Kleinschmiedestraße	240	120	0	120	120	ab 2021	Sanierungsbedarf Leitungsträger, Bedarf Umgestaltung Straße
88	66	Spiegelberg / Fischerstraße / Am Poeler Tor	3.920	1.800	0	1.800	2.120	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
89	71	Große Hohe Straße	320	170	0	170	150	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
90	73	Fürstenhofgarten	760	600	0	600	160	ab 2021	Aufwertung des öffentlichen Raumes am Gotischen Viertel, in Abhängigkeit mit Papenstraße
91	75	Papenstraße	950	545	0	545	405	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger, Umgestaltungsbedarf
92	76	Grützmacherstraße	300	240	0	240	60	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
93	102	Turmstraße - Grünzug	350	320	40	280	30	ab 2021	Umsetzung B-Plan
94	103	Altstadtring (Bauhofstraße)	3.120	1.070	0	1.070	2.050	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
95	105	Bauhofstraße	890	445	0	445	445	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
96	106	Frische Grube Süd	730	320	0	320	410	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
97	107	Am Lohberg/Runde Grube	650	500	0	500	150	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
98	108	Mühlenstraße	1.000	570	0	570	430	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
99	110	Wallstr./Neue Wallstr./Stavenstr.	1.800	980	0	980	820	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
100	111	Wollenweberstraße	305	150	0	150	155	ab 2021	Schäden im konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
101	N	weitere Gebäude und bauliche Anlagen							
			134.982	34.522	17.555	21.592	94.603		

N neu im Antrag 2016

Gegenstand Antrag "Nationale Pojekte des Städtebaus"

Gegenstand EFRE- Antrag

Anlage 2

Förderantrag 2016
Hansestadt Wismar
Mecklenburg-Vorpommern **Ost - Kagenmarkt**

A N T R A G

zur Anmeldung des weiteren Finanzbedarfs der
städtebaulichen Gesamtmaßnahme:

„Ost - Kagenmarkt“

Antragsvolumen: **450.000,00 €**

Förderungsantrag 2016
Hansestadt Wismar
Mecklenburg-Vorpommern **Kagenmarkt**

MASSNAHMEN ZUM FÖRDERANTRAG PROGRAMM 2016

	Antrag in T€
gesamt	**450,0**
davon StBauFM	**450,0**
1. Maßnahmen der Vorbereitung	**50,0**
Trägerhonorar	50,0
2. Ordnungsmaßnahmen	**400,0**
2.1. Erschließung	**400,0**
Anpassung Baupreisindex (I/3 - II/3)	150,0
Fuß- und Radwegeverbindungen	250,0
3. Baumaßnahmen	**0,0**
3.1. Neubebauung und Ersatzbauten	**0,0**
Gesamt:	**450,0**
sonst. Einnahmen:	**0,0**
StBauFM:	**450,0**

Förderungsantrag 2016
Hansestadt Wismar
Mecklenburg-Vorpommern **Kagenmarkt**

MASSNAHMEN MIT GESICHERTER FINANZIERUNG

	Eingegangen Verpflichtungen (in TEUR)			
	Finanzierung aus verfügbaren Mitteln bis 31.12.2015		Finanzierung aus bewilligten, in den Jahren 2016 - 2019 fällig werdenden Mitteln	
Summe:		**1.860**		**3.380**
1. Vorbereitung		**106**		**291**
Fortschreibung ISEK	0		10	
Monitoring	3		12	
Öffentlichkeitsarbeit	1		2	
Trägervergütung	102		267	
2. Ordnungsmaßnahmen		**723**		**2.012**
2.1. Bodenordnung				
2.2. Umzug von Bewohnern und Betrieben				
2.3. Freilegung von Grundstücken		41		0
OM Prof.-Frege-Straße	41			
2.4. Erschließungsanlagen		617		2.012
I/2 Einmündung Prof.-Frege-Straße	567		0	
I/3 Platzgestaltung Prof.-Frege-Straße	50		580	
II 1 Rigaer Str.	0		450	
II 2 Prof.-Frege-Str.	0		450	
II 3 Gdansker Straße	0		471	
Anpassung Baupreisindex (I/3 - II/3)	0		61	
2.5.4 Ordnungsmaßnahmenvereinbarung		66		0
OM Markant-Markt	20			
OM Tarnow-Schule	46			
3. Baumaßnahmen		**1.031**		**1.077**
3.1. Private Baumaßnahmen				
3.2. Neubebauung und Ersatzbauten		1.031		1.077
Schülerhort	45		0	
Freiwillige Feuerwehr	987		1.077	
Neubau soziale Einrichtungen				
3.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen				
4. Sonstige Maßnahmen				

Städtebauförderungsantrag 2016 — Wismar

Ergänzung zum Sachstandsbericht zum Antrag auf Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2016

1. aktueller Stand des Rahmenplanes: Rahmenplan Wismar Ost
Rahmenplaner: Hansestadt Wismar, Bauamt, Abt. Planung
Beschluss: 24.04.2008
Stand der Fortschreibung des Rahmenplanes: k.A.
Stand der Fortschreibung des ISEK: 2. Fortschreibung 12/2012

2. Erreichter Stand der Sanierung (nach der Kofi) zum Zeitpunkt der Antragstellung:

geschätzte Gesamtkosten der Gesamtmaßnahme zum Stand der Programmaufnahme:	**7.538 T€**	
geschätzte Gesamtkosten der Gesamtmaßnahme (Stand: 06.2015):	**7.205 T€**	
dav: bereits durch Bewilligungen und Einnahmen gedeckte Finanzierung:	**6.419 T€**	**89,09%**
dav: noch erforderlicher Finanzierungsbedarf:	**786 T€**	**10,91%**

3. Prioritätenliste der konkreten Einzelmaßnahmen in Form einer schwerpunktmäßigen und problemorientierten Rang- und Reihenfolge, für die eine Förderung in Hinblick auf die Erreichung der Sanierungsziele unerlässlich sein wird. Die Prioritätenlisten sollten ein realistisches Fördervolumen erkennen lassen.
Die Prioritätenliste soll ein realistisches Fördervolumen erkennen lassen. Dabei ist kenntlich zu machen, ob die Maßnahme bereits mit bewilligten Mitteln ausfinanziert ist, bzw. wieviel Mittel aus welchen Finanzierungsquellen noch benötigt werden.

Einzelmaßnahmen	Gesamt-kosten	dav. StBauFm/ Einnahmen **bereits bewilligte Mittel** / **noch vorhandener Förderbedarf**	dav. andere Finanzie-rungen	Realisie-rungs-zeitraum	Begründung der Priorität
	T€	T€	T€		
I 2 Prof-Frege-Straße - Einmündung Talliner Straße / Stellplätze Einkaufseinrichtung / Stichstraßenanschluss / Belieferung Einkaufseinrichtung **ausfinanziert, in Umsetzung**	701	291	410	2014/15	Optimierung der Haupterschließung in das Wohngebiet, sichere Zuordnung der Stellplätze zum Einkaufszentrum, Veränderung der Belieferung des Einkaufszentrums einschließlich Emissionsschutz
I 2 OM Markant, OM Tarnow-Schule, Prof.-Frege-Str. **ausfinanziert, in Umsetzung**	110	110	0	2014/15	OM im Zusammenhang mit I 2 gem. Abstimmung WM
III 1 Gemeinbedarfseinrichtung Freiwillige Feuerwehr **ausfinanziert, in Umsetzung**	2.190	416	1.774	2015	Nach Abschluss der Ordnungsmaßnahme I 2 ist die Errichtung des Gebäudes für die Freiwillige Feuerwehr Altstadt - Wismar Ost vorgesehen.
I 3 Platzgestaltung Prof.-Frege-Straße **ausfinanziert**	630	350	280	2016/17	Schaffung von Aufenthaltsqualität für die Anwohner, Aufnahme von Zentrumsfunktionen (Treffpunkte, Märkte etc.)
II 1 Prof.-Frege-Straße - / Rigaer Straße **ausfinanziert**	450	200	250	2017	Umgestaltung und Optimierung des öffentlichen Raumes Prof.-Frege-Straße 56-68 und 45-63, Verlagerung der privaten Stellflächen, nachhaltige Trassenzuordnung für Ver- und Entsorgungsträger
II 2 Prof.-Frege-Straße - Ende Geltungsbereich Bebauungsplan **ausfinanziert**	450	225	225	2017/18	Umgestaltung und Optimierung des öffentlichen Raumes Prof.-Frege-Straße 48-52 und 13-43, Verlagerung der privaten Stellflächen, nachhaltige Trassenzuordnung für Ver- und Entsorgungsträger
II 3 Gdansker Straße / Fußwegeverbindungen **ausfinanziert**	471	230	241	2018/19	Umgestaltung des Verkehrsbereiches Gdansker Straße 7-11 als Mischverkehrsfläche, Kfz-freie Wegeverbindungen durch das Wohngebiet
III Fuß- und Radwegeverbindungen **nicht ausfinanziert/ Antragsgegenstand**	250	**250**	0	ab 2018	Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen zur Kfz-freien Erschließung des Wohngebiets, Aufwertung des Wohnumfelds und Verbesserung der Aufenthalts- qualität
I/3-II/3 Anpassung Baukosten **nicht ausfinanziert/ Antragsgegenstand**	211	61 **150**	0	2016/19	Anpassung Baukosten auf Grund Fortschreibung Baukostenindex
Maßnahmen der Vorbereitung **nicht ausfinanziert/ Antragsgegenstand**	595	545 **50**	0	ab 2018	städtebauliche Planung, ISEK, Monitoring, Trägervergütung, Gutachten
Gesamt	6.058	2.878	3.180		
Antrag 2016		**450**			

Anlage 2.3

Vorlage **Nr.: VO/2015/1446**

Federführend:
10.6 Abt. Gebäudemanagement

Status: öffentlich
Datum: 13.08.2015
Verfasser: Harcks, Judith

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
Sonstige - Beratung mit Externen
1 Büro der Bürgerschaft
10 AMT FÜR ZENTRALE DIENSTE
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
20.1 Abt. Kämmerei

Weltkulturerbeobjekt/ Historisches Museumsensemble, Schweinsbrücke 6 und 8 in 23966 Wismar;
Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung; 1. bis 3. Baustufe;
Zuwachsfinanzierung zur Umsetzung der weiteren Maßnahmen am historischen Bestand

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	07.09.2015	Ausschuss für Kultur, Sport, Jugend, Bildung und Soziales	Vorberatung
Nichtöffentlich	09.09.2015	Finanzausschuss	Vorberatung
Nichtöffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Nichtöffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:

Die Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung des historischen Museumsensembles wird sich bis zur Fertigstellung des Objektes Ende 2016 von ehemals 10,643 Mio. € (brutto)/ (Stand der Baufachlichen Prüfung des LFI vom 24. 11.2010) auf 12,390 Mio. € (brutto) erhöhen (Kostenhochrechnung des beauftragten Architekturbüros Angelis und Partner aus Wismar zum Stand 02.06.2015). Das entspricht einem Kostenzuwachs von 1,747 Mio. € (brutto)/ ca. 16,42 %, der durch außergewöhnliche Verhältnisse, eine konjunkturelle Entwicklung in der Bauwirtschaft und zusätzliche Leistungen eingetreten ist. Der finanzielle Ausgleich erfolgt durch Eigenmittel der Hansestadt Wismar sowie durch Städtebaufördermittel über den Sanierungsträger DSK.
Die Fortsetzung der Baumaßnahme „Weltkulturerbeobjekt/Historisches Museumsensemble, Schweinsbrücke 6 und 8" der Hansestadt Wismar - Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung-" wird auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses Nr. 0618-50/09 mit einer darin enthaltenen Investitionssumme von 10 Mio. € auf eine Erhöhung der Gesamtkosten von 12,390 Mio. € (brutto) beschlossen. Die dafür erforderlichen Mittel werden überplanmäßig bereitgestellt.

Begrüdung:

(Bei den nachstehenden Beträgen handelt es sich um Bruttobeträge.)

1. Rückblick

Das Vorhaben wurde bereits in den Jahren 1999/ 2000 mit der Erarbeitung der Planungsunterlage Haushaltsunterlage -HU Bau - begonnen. Da die Finanzierung des Vorhabens über ein Jahrzehnt nicht realisierbar war, konnte mit der Bauausführung nicht begonnen werden. Erst mit dem Investitionsprogramm „Nationale UNESCO-Welterbestätten" im Jahr 2009 war es möglich das Vorhaben baulich umzusetzen. Grundlage für die Umsetzung der Maßnahme bildet der Bürgerschaftsbeschluss Nr. 0618-50/09 vom 26.02.2009, in welchem aus dem Investitionsprogramm für die Realisierung des Vorhabens eine Summe in Höhe von 10 Mio. € vorgesehen ist. Diese Investitionssumme setzt sich aus einer Anteilsfinanzierung aus UNESCO- Fördermitteln von Bund und Land mit 8,2306 Mio. € sowie aus Eigenmitteln der Hansestadt Wismar in Höhe von 1,7694 Mio. € zusammen.

Die Gesamtbaukosten wurden auf der Grundlage der Planungsunterlage 1999/ 2000 den aktuellen Marktpreisen zum Stand 19.03.2010 angepasst und durch das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern mit Baufachlicher Prüfung vom 24.11.2010 in Höhe von 10,643 Mio. € bestätigt/ s. hierzu Anlage 1). Preiserhöhungen durch konjunkturelle Entwicklungen ab diesem Zeitraum bis zur Fertigstellung des Vorhabens bei einer zu diesem Zeitpunkt veranschlagten Bauzeit von ca. 4 Jahren sind in der Baufachlichen Prüfung nicht berücksichtigt worden und auch nicht Gegenstand der Finanzierung.

Zum damaligen Zeitpunkt bestand zu den tatsächlich verfügbaren Mitteln von 10 Mio. € und den bestätigten Kosten nach der Baufachlichen Prüfung in Höhe von 10,643 Mio. € ein Fehlbetrag in Höhe von 643.000,00 €, der durch Einsparungsmaßnahmen am historischen Gebäudebestand kompensiert werden sollte. Wäre das Vorhaben wegen des Fehlbetrages nicht umgesetzt worden, so wäre ein unaufhaltsamer Verlust der historischen Gebäude die Folge gewesen. Zum damaligen Zeitpunkt befanden sich diese bereits in einem fortgeschrittenen ruinösen Zustand, der bauordnungsrechtlich durch Sicherungs- und Aussteifungsmaßnahmen überwacht wurde.

Um die Baumaßnahme so effizient wie möglich durchzuführen wurde das Vorhaben in 3 Baustufen mit nachfolgenden Leistungen untergliedert:

1. Baustufe: Grundinstandsetzung der historischen Gebäude Schweinsbrücke 6
2. Baustufe: Grundinstandsetzung der historischen Gebäude Schweinsbrücke 8 inkl. Herstellung der Rohbaukonstruktion Verbinderbau
3. Baustufe: Ausbau der historischen Gebäude Schweinsbrücke 6 und 8 sowie Herstellung der Freianlagen

Die Baugenehmigung wurde 2003 erteilt. Durch die jährlichen Verlängerungen der Baugenehmigung war es schließlich möglich, das Vorhaben 2011 mit der 1. Baustufe zu beginnen. Da sich zwischenzeitlich viele Bauvorschriften geändert hatten, war es notwendig, die veralteten Planungen baubegleitend anzupassen.

2. Bautenstand per 24.08.2015

Der Gesamtwert der Bauleistungen liegt über dem EU- Schwellenwert von 5,186 Mio. (netto). Nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VGV) vom 11.02.2003 mit letzter Änderung vom 15.10.2013 müssen die Bauleistungen daher mit einem Wertanteil von mindestens 80 %/100 % innerhalb der europäischen Gemeinschaft ausgeschrieben werden. Der Wertanteil der nationalen Ausschreibungen an den Bauleistungen darf maximal 20 %/ 100 % betragen. Damit ergeben sich für dieses Vorhaben außergewöhnlich aufwendige und sehr zeitintensive Vergabeverfahren.

Die erste Baustufe ist, bis auf das Los 11 Bauhaupt Restleistungen, 2014 abgeschlossen worden. Diese Baustufe wurde aus der Anteilsförderung des o.g. Investitionsprogrammes über Bundesmittel finanziert. Der Verwendungsnachweis ist Anfang dieses Jahres erstellt und dem Bund zur Abrechnung der Fördermittel übergeben worden. Seit Juni letzten Jahres wird die 2. Baustufe umgesetzt, die voraussichtlich Ende Oktober 2015 abgeschlossen wird. Parallel zur 2. Baustufe erfolgen die Ausschreibungen und Losvergaben der 3. Baustufe, wobei ca. 55 % dieser Lose bereits ausgeschrieben und vergeben sind. Die Bauausführung des Loses 11/ Bauhaupt Restleistungen der 1. Baustufe und die Umsetzung der 3. Baustufe wird ab Ende Oktober bzw. Anfang November 2015 erfolgen.

3. Abrechnungsstand per 24.08.2015

a) Zur Verfügung stehende Mittel aus dem Investitionsprogramm „Nationale UNESCO-Welterbestätten": (s. Bürgerschaftsbeschluss Nr. 0618-50/09 vom 26.02.2009)	10.000.000,00 €
b) Beauftragungsstand unter Berücksichtigung der Lose, deren Beauftragung durch die Bürgerschaft auf der Sitzung am 24.09.2015 im nicht öffentlichen Teil zu entscheiden sind: (Das betrifft die Losvergaben zur 1. Baustufe: Los 11 Bauhaupt Restleistungen, Az.: VO/2015/1461 sowie zur 3. Baustufe: Los 9 Aufzug, Az.: VO/2015/1417 und Los 15 historische Ausbauelemente, Az.: VO/2015/1428)	- 9.435.955,21 €
c) Verbleibende Restsumme:	**564.044,79 €**
d**) Rechnungsstand:**	**4.986.952,26 €**

4. Umstände, die zu der Zuwachsfinanzierung gemäß Beschlussvorschlag führen

a) Außergewöhnliche Verhältnisse

Zu Beginn der 1. Baustufe erkrankte unvorhersehbar und langfristig der damals beauftragte Architekt Philipp Eller, so dass die Leistungen von seinem Büro nicht weiter geführt wurden. Die Folge war ein zweifacher Architektenwechsel, wobei bei der Auftragsvergabe dieser Leistungen aufwändige und zeitintensive europaweite VOF- Verfahren vorgeschaltet und durchgeführt werden mussten.
Auch bei den Ingenieurplanern hat sich zwischenzeitlich ein kompletter Wechsel vollzogen. Zudem gab es bei der Umsetzung der 1. und 2. Baustufe einzelne Vergabebeschwerden vor der Vergabekammer des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die gerichtlich geklärt wurden. Während dieser „Auszeiten" stagnierte die Bauausführung bzw. musste zeitweise auch komplett eingestellt werden. Ebenso gab es bei der Grundinstandsetzung der historischen Gebäude massive statische und baukonstruktive Probleme. Diese sind auf den nicht tragfähigen Baugrund mit einem extrem hohen Wasserstand und die Instabilität der historischen Häuser zurückzuführen. Die genannten Faktoren führten letztendlich zu Kostenerhöhungen und zu einer Bauzeitverlängerung des Vorhabens bis Ende 2016.

b) Konjunkturelle Entwicklung in der Baubranche

Die letzte Preisanpassung des Vorhabens ist 2010 erfolgt, die auch Grundlage der anerkannten Gesamtbaukosten in Höhe von 10,643 Mio. € der baufachlichen Prüfung vom 24.11.2010 war. Die sich zwischenzeitlich vollzogenen Preissteigerungen bis heute können nicht vollumfänglich durch Einsparungsmaßnahmen an der Bausubstanz ausgeglichen werden. Dazu ist eine Aufstockungsfinanzierung notwendig. Seit dem Basisjahr 2010 mit einem Baupreisindex von ca. 100 % hat sich dieser gemäß Bericht des Statistisches Bundesamtes bis zum heutigen aktuellen Stand durchschnittlich um 11,3 % bei Neubauten und 13,8 % bei Sanierungsobjekten erhöht/ s. Anlage 2). Das Museum stellt, bis auf den Neubau des Verbindergebäudes, ein reines Sanierungsobjekt dar. Allein durch die konjunkturellen Preisentwicklungen ergeben sich rein

rechnerisch aktuelle durchschnittliche Gesamtbaukosten für das Vorhaben (KG 100 bis 700) in Höhe von 12,112 Mio. € (brutto)/ (10,643 Mio. € x 1,138/ Baupreisindex für Sanierungen aktueller Stand Mai 2015).

c) Zusätzliche Leistungen
Zusätzliche Leistungen ergaben sich durch Mehrleistungen an den schwierigen Konstruktionen und durch Leistungen, die nicht in der HU-Bau-Unterlage von 1999/2000 enthalten waren. Insbesondere betrifft das die aufwendigen und sehr komplizierten Nachfundamentierungen der Gebäude. Weitere erforderliche Mehrleistungen ergeben sich durch den extrem hohen Wasserstand und die daraus resultierenden Abdichtungsmaßnahmen in den Kellergeschossen sowie durch den vorherrschenden ruinösen Allgemeinzustand der Gebäude. Zudem musste das Nachbargebäude Schweinsbrücke 4 aufwendig mitstabilisiert werden. Diese Leistungen waren ebenfalls nicht planbar und die dafür notwendigen Kosten auch nicht erfasst.

Kostenerhöhung durch diese Leistungen/ gesamt: ca. 1,747 Mio. €

Fazit:
In Auswertung dieser Umstände handelt es sich bei diesem Vorhaben um eines der schwierigsten Vorhaben, welches die Hansestadt Wismar umsetzt.

5. Erfolgte Einsparungen

Um darüber hinausgehende Kostenerhöhungen nach Pkt. 4 zu unterbinden sind planungs- und baubegleitende Einsparungen erfolgt. Es handelt sich um folgende:
- das aufwendige und im Übrigen schwer einzufädelnde „Stahlkorsett" im Haupthaus der Schweinsbrücke 6 ist vollständig entfallen, hier wurde auf eine konventionelle und traditionelle Sanierung durch Instandsetzung der Fundamente, Wände und Decken gesetzt
Einsparung: ca. 100.000,00 €

- gemäß Aktualisierung der Brandschutzkonzeption entspricht die ehemals als Rettungsaufzug geplante Aufzugsanlage nunmehr einem üblichen barrierefreien Standard
Einsparung: ca. 55.000,00 €

- der geplante unterirdische Sanitärneubau im Hof der Schweinsbrücke 8 entfällt komplett; durch Flächenoptimierungen bei den technischen Funktionsräumen ist es möglich, die Sanitärbereiche im Kellergeschoss des Schabbellhauses einzugliedern
Einsparung: ca. 626.000,00 €

Einsparungssume gesamt: ca. 781.000,00 €

- auf die künstlerische Restaurierung der aus der Renaissance stammenden historischen Wand- und Deckenmalereien mit einem Ausführungsumfang von ca. 692.000,00 € muss, bis auf Ausnahme der über Stiftungsgelder geförderten Maßnahmen durch die Ostdeutsche Sparkassenstiftung und die Zangemeister Stiftung, gänzlich verzichtet werden; um nachfolgenden Generationen die Malereien unbeschadet zu hinterlassen ist aber eine fachgerechte Abdeckung notwendig

6. Notwendige Zuwachsfinanzierung

Unter Berücksichtigung der Umstände nach Pkt. 4 ergibt sich eine erforderliche Aufstockungsfinanzierung in Höhe von 1,747 Mio. € zuzüglich des bislang nicht finanzierten Anteils in Höhe von 643.000,00 € aus der Differenz der bestätigten Gesamtbaukosten nach der baufachlichen Prüfung vom 24.11.2010 in Höhe von 10,643 Mio. € (s. Anlage 1) und der zur Verfügung stehenden Investitionssumme des Welterbeprogramms in Höhe von 10 Mio. € (siehe Bürgerschaftsbeschluss Nr. 0618-50/09)/ s. Pkt. 1.

Gesamtbaukosten Kostengruppe 100 bis 700 nach DIN 276 zum Stand 02.06.2015 s. Anlage 3) Kostenhochrechnung, infolge der Pkt. 1 und 4:	**12.390.000 €**
Abzüglich:	
Zur Verfügung stehende Finanzierung über das Investitionsprogramm „Nationale UNESCO-Welterbestätten:	-10.000.000 €
Erforderliche Zuwachsfinanzierung zum Stand 02.06.2015:	**2.390.000 €**

Die Zuwachsfinanzierung wird mit nachfolgenden Mitteln ausgeglichen, wobei die Bereitstellung der Mittel überplanmäßig erfolgt:

Deckungsmittel Produktkonto/ Teilhaushalt	**Maßnahme**	**2015**	**2016**	**Anmerkung**
25101.6816620/03	Städtebaufördermittel	1.290.000 €		Zusätzliche Mittel
11402.7854200/02	Welterbemittel Weinberg	46.000 €		Nicht verbrauchte Mittel
54101.7852200/08	Mecklenburger Straße	208.000 €		Höhere Förderung
42400.7854200/07	Treppe Kurt-Bürger-Stadion		200.000 €	Höhere Förderung
21120.78152200/07	Dach Reuterschule	44.000 €		Nicht verbrauchte Mittel
55300.7854200/06	Verwalterhaus Friedhof	353.500 €		Mittel nicht ausreichend; Sanierung eines anderen Gebäudeteils
51103.7844000/08	Gemeindeanteil Städtebauförderung	41.800 €	206.700 €	Eigenmittel werden durch Einbringungswerte in D4-Vermögen ersetzt
Hansestadt Wismar/ gesamt:		**1.983.300 €**	**406.700 €**	

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

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

	Keine finanziellen Auswirkungen
X	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:	25101.6816620/TH 03	Einzahlung in Höhe von	9.520.600 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	25101.7854200/TH 03	Auszahlung in Höhe von	12.390.000 €

Deckung
Finanzhaushalt

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
X	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:	25101.6816620/TH 03	Einzahlungen in Höhe von	1.290.000 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	11402.7854200/TH 02 54101.7852200/TH 08 21120.78152200/TH 07 55300.7854200/TH 06 51103.7844000/TH 08	Auszahlungen in Höhe von	46.000 € 208.000 € 44.000 € 353.500 € 41.800 €

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		
X	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:	42400.7854200/TH 07 51103.7844000/TH 08	Auszahlungen in Höhe von	200.000 € 206.700 €

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu

X	**freiwillig**
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern
OE Technische Prüfung - 0968/1362

DSK Eingegangen 30. Nov. 2010

Schwerin, 24.11.2010

Prüfvermerk nach Nr. 6.3 ZBau

Zum Antrag der	**Hansestadt Wismar, vertreten durch den treuhänderischen Sanierungsträger DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-entwicklungsgesellschaft mbH**
vom 16.02.2010 auf	**baufachliche Prüfung zur Gewährung von Förderungsmitteln aus dem Investitionsprogramm nationale UNESCO - Welterbestätten**
in Höhe von	**10.000.000 Euro für die Einzelmaßnahme „Museumskomplex Schweinsbrücke 6/8, Block 14“**
mit	**10.642.547,16 EUR angegebenen Gesamtkosten.**

1. Aufgrund der dem Antrag beigefügten Pläne, Erläuterungen und Kostenberechnungen wird festgestellt, dass die veranschlagte Baumaßnahme dem geforderten Zweck der Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung des Museumskomplexes Schweinsbrücke 6 und 8 zum Stadtgeschichtlichen Museum dient.

2. Folgende bauaufsichtliche und sonstige Genehmigungen liegen vor:
   - **Baugenehmigung vom 06.06.2003 mit Verlängerung bis 14.08.2010 sowie Bescheid des Bauordnungs- und Denkmalsamtes der Hansestadt Wismar vom 22.10.2010 zu den Abweichungsanträgen vom 05.08.2010**
   - **Denkmalpflegerische Stellungnahme vom 23.07.2009**
   - **Rahmenplanerische Stellungnahme vom 31.07.2009**
   - **Zustimmung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V vom 07.10.2009 gemäß F 4.3 StBauFR M-V einschließlich Zustimmung zum Raumprogramm**
   - **Zuwendungsbescheid des BBSR vom 24.11.2009**
   - **Vorläufiger Zuwendungsbescheid des Landesförderinstitutes Mecklenburg-Vorpommern (LFI M-V) vom 19.11.2010**

3. Zu den Antragsunterlagen ist im Einzelnen zu bemerken:
   Siehe anliegende baufachliche Stellungnahme

4. Für die Durchführung der Baumaßnahme hat der Antragsteller folgende Kosten veranschlagt: **10.642.547,16 EUR**

   Aufgrund der Prüfung i. S. von 6.2 der ZBau wird hiervon bei Erfüllung der Auflagen folgender Betrag als angemessen erachtet: **10.642.547,16 EUR**

Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich der NORD/LB Bezirkszentrale
Postfach 16 02 55 • 19092 Schwerin

Behlau

Schattinger

Anlage

Baufachliche Stellungnahme:

Grundlagen der baufachlichen Prüfung sind:

- Städtebauförderungsrichtlinien Mecklenburg-Vorpommern vom 15.03.2000 - StBauFR -, zuletzt geändert durch Erlass des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V vom 14.11.2007 (2. ÄndStBauFR M-V, AmtsBl. M-V 2007 S. 635)
- Geschossgrundrisse vom 28.12.1999, versehen mit F 4.3-Zustimmungsvermerk des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V vom 07.10.2009, Grundrisse zuletzt geändert durch Ausführungsplanung von 2004, aktualisiert zum Stand 03.08.2010
- Kostenberechnung von 1999 für 2 Bauabschnitte mit Umrechnung auf Stand 2010
- Kostenzusammenstellung vom 19.03.2010 gemäß Anlage 13 StBauFR M-V
- Stellungnahme des Ingenieur- und Sachverständigenbüros P. Hamouz vom 25.05.2010 zum baulichen Brandschutz des Museums Schweinsbrücke 6 und 8
- Kurzgutachten der Sachverständigen für barrierefreies Planen und Bauen, Frau Antje Bernier, vom 20.10.2010 zur Umsetzung der Barrierefreiheit Schweinsbrücke 6 und 8

Die Einzeldenkmale Schweinsbrücke 6 und 8 gehören zum Flächendenkmal Altstadt der Hansestadt Wismar. Die "Historischen Altstädte Stralsund und Wismar" sind im Juni 2002 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen worden.

Das „Schabbellhaus" Schweinsbrücke 8 wurde 1569 – 71 errichtet und wird seit 1979 als „Stadtgeschichtliches Museum Wismar" genutzt. Im Jahr 1996 wurden das Dach und die Straßenfassaden der Schweinsbrücke 8 mit Stiftungsmitteln erneuert bzw. saniert.
Der Dachstuhl des Vorderhauses Schweinsbrücke 6 als ältester Teil dieses Gebäudes ist ins 14. Jahrhundert zu datieren. Der Kemladen der Schweinsbrücke 6 wurde in den Jahren 1997 bis 1999 nach einem Brand im Dachstuhl gesichert. Wände und Decken des Kemladens sind mit Malereien versehen.

Die geplanten Baumaßnahmen beinhalten die Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung des Stadtgeschichtlichen Museums, wobei das Gebäude Schweinsbrücke 6 nunmehr in die museale Nutzung einbezogen wird.

Die Architektenleistungen für das Vorhaben Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung des Stadtgeschichtlichen Museums wurden 1999 nach einer EU-weiten Ausschreibung vergeben. Mit sechs von den 57 beteiligten Büros wurden Verhandlungsgespräche geführt. Im Ergebnis erhielt das Büro Eller + Eller Architekten aus Berlin den Zuschlag für de Architektenleistungen.
Die Umfänge der Tragwerksplanung und der übrigen Fachplanungen lagen unterhalb des Schwellenwertes und wurden freihändig an ortsnahe Unternehmen vergeben.

Die mit dem Antrag auf baufachliche Prüfung vorgelegten Unterlagen entsprechen im Wesentlichen dem Planungsstand HU Bau, Stand Dezember 1999. Die Geschossgrundrisse vom 28.12.1999 bildeten die Grundlage der Zustimmung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V vom 07.10.2009 nach F 4.3 StBauFR und liegen der Zustimmung des Ministeriums zum Raumprogramm zugrunde.
Die zeichnerischen Unterlagen wurden mit Ausführungsplanung vom 30.07.2004 fortgeschrieben.
Aufgrund der durch das LFI geäußerten Bedenken bezüglich des Brandschutzes und der barrierefreien Nutzbarkeit des zukünftigen Museumskomplexes wurde die Ausführungsplanung mehrfach überarbeitet.

...

Mit Bescheid des Bauordnungs- und Denkmalamtes der Hansestadt Wismar vom 22.10.2010 (Aktenzeichen 00714-10-01) wurden Abweichungen von den Anforderungen des § 50 (2) und (3) der Landesbauordnung (LBauO) M-V zugelassen: Die Abweichungen bezüglich der Rampen wurden am 13.08.2010 und bezüglich der Türen am 17.09.2010 in der aktualisierten Ausführungsplanung vom 03.08.2010 dokumentiert.
Die Genehmigung der beantragten Abweichungen ist mit diversen Auflagen des Bauordnungs- und Denkmalamtes verbunden, die bei der Bauausführung umzusetzen sind.

Unter Bezugnahme auf § 50 (4) wird in dem Bescheid vom 22.10.2010 begründet, dass in einem jahrelangen Abstimmungsprozess Kompromisslösungen erarbeitet wurden, um die denkmalpflegerischen Belange mit denen der musealen Nutzung in Einklang zu bringen. Dabei waren auch Eingriffe in die bauhistorische Substanz hinzunehmen, wobei aber jene Bauteile bewahrt werden, die den wesentlichen kunst- und architekturhistorischen Status der Gebäude Schweinsbrücke 6 und 8 für den nordeuropäischen Raum ausmachen.
Zitat aus der Begründung: „Sofern die bisher vorliegenden Lösungen dahingehend verändert werden müssten, dass u. a. Rampen verlängert und Türdurchgänge verbreitert werden müssten, käme es also zu erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz, von denen auch Bauteile betroffen sein würden, die den hohen Denkmalstatus begründen. Da eine solche Änderung den Denkmalstatus gefährden würde und dies innerhalb des Weltkulturerbes Hansestadt Wismar nicht zu vertreten ist, kann von Seiten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern für einen entsprechend geänderten Bauantrag des Einvernehmen gemäß § 7.6 DSchG MV nicht in Aussicht gestellt werden."

Zur Beurteilung der Nutzbarkeit der geplanten Rampenneigungen für Menschen im Rollstuhl ließ die Abt. Gebäudemanagement der Hansestadt ein Gutachten erstellen.
In dem Kurzgutachten vom 20.10.2010, das dem LFI mit Schreiben der Hansestadt Wismar vom 02.11.2010 übersandt wurde, hat die Sachverständige für barrierefreies Planen und Bauen Frau Antje Bernier die Umsetzung der Barrierefreiheit bei der Planung mit dem Schwerpunkt Aufzug, Rampen und Durchgangsbreiten untersucht. Im Ergebnis stellt sie fest, dass mit der vorliegenden Planung eine barrierefreie Nutzung durch Besucher sowie auch das Angebot barrierefreier Arbeitsplätze erreicht werden kann, wenn die durch sie gegebenen Hinweise umgesetzt werden. Nach Einschätzung von Frau Bernier sind ihre Hinweise mit geringfügigen Änderungen und ohne Abweichungen vom Gesamtkonzept zu realisieren.
Im Gegensatz zum Abweichungsbescheid des Bauordnungsamtes vom 22.10.2010, worin die Anzahl von behinderten Museumsbesuchern, die sich gleichzeitig in den Gebäuden aufhalten, auf maximal 10 Personen zu begrenzen ist, fordert Frau Bernier, dass es keine Vorgaben zu Einschränkungen der Besucherzahl, speziell von Menschen mit Behinderungen gibt. Hierzu sind also seitens der Hansestadt Wismar weitere Abstimmungen zu führen.
Des Weiteren weist die Sachverständige für barrierefreies Planen und Bauen darauf hin, dass das Museum barrierefrei nutzbar wird, wenn u. a. der Haupteingang stufen- und schwellenlos ausgebildet wird und die durch sie aufgeführten Kriterien zu den Rettungswegen, Fluchttreppen, Türen und Durchgängen sowie zum Personenaufzug eingehalten werden.
Frau Bernier äußert sich zur Ausbildung der baulich nicht verlängerbaren Rampen mit mehr als 10 % und weniger als 14 % Neigung. Auf die Neigung dieser Rampen soll der Besucher bereits in der Vorinformation im Internet und an der Kasse sowie an der jeweiligen Rampe hingewiesen werden.
Für Menschen mit sensorischen Behinderungen sollen weitere Maßnahmen in einem Zielkatalog festgehalten werden.

. . .

Die im Ergebnis des Abstimmungsprozesses gefundene Kompromisslösung für die museale Nutzung der Gebäude Schweinsbrücke 6 und 8 berücksichtigt sowohl denkmalpflegerische Forderungen zum Erhalt des wertvollen Gebäudebestandes als auch die Belange und Anforderungen an das barrierefreie Bauen hinreichend.

Nach den vorliegenden Unterlagen wird das Vorhaben in 2 Bauabschnitten realisiert:

1. BA
   - Umbau der Schweinsbrücke 6 Vorderhaus und Kemladen zum funktionierenden Museum,
   - Errichtung der technischen Gebäudeausrüstung und Gebäudeerschließung im KG und DG Schweinsbrücke 8,
   - Errichtung des Verbinders mit neben gelagertem Treppenhaus,
   - Errichtung des Aufzuges im Haupthaus Schweinsbrücke 8,
   - Erweiterung des Kellerbereiches Schweinsbrücke 8 zur Herstellung der Sanitäranlagen,
   - komplette Herstellung der Außenanlagen auf dem Hof Schweinsbrücke 6.
2. BA
   - vollständige Herrichtung der Schweinsbrücke 8 Haupthaus und Seitenflügel einschl. Ausbau KG Seitenflügel (Museumscafé und Personalräume),
   - Gestaltung des Museumshofs Schweinsbrücke 8.

Die Erweiterung des Stadtgeschichtlichen Museums beinhaltet im Wesentlichen die Herstellung von Ausstellungsflächen.
Durch Verbindung der Gebäude Schweinsbrücke 6 und 8 werden die Museumsbereiche im Rundgangprinzip für die Besucher erschlossen. Es werden zusätzliche Servicebereiche wie ein Museumsladen und ein Café geschaffen.
Gemäß Erläuterungsbericht vom 30.12.1999 sind notwendige Depots, Werkstätten und Magazine ebenso wie die Verwaltung des Museums an einem externen Standort vorgesehen.

Folgende Planungsdaten liegen der Zustimmung des Ministeriums gemäß F 4.3 StBauFR und der baufachlichen Prüfung zugrunde (Planungsstand 30.12.1999):

Nutzfläche	NF	1.877,81 m²
Netto-Grundfläche	NGF	2.388,79 m²
Brutto-Rauminhalt	BRI	12.204,74 m³

Die Kostenberechnung wurde im Jahr 1999 in DEM erstellt und zum Stand 2010 angepasst. Neben der Umrechnung in EUR wurde die aktuelle Mehrwertsteuer von 19 % eingerechnet. Unter Berücksichtigung der mit ca. 4 Jahren veranschlagten Bauzeit wurde eine Baupreissteigerung von ca. 20 % berücksichtigt, siehe dazu Kostenzusammenstellung des Sanierungsträgers vom 19.03.2010 nach Anlage 13 StBauFR.
Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, ob zwischenzeitlich eine weitere Schädigung der Bausubstanz eingetreten ist, die ggf. Mehrkosten verursacht.

Ob die veranschlagten Kosten - insbesondere im Bereich der technischen Anlagen - den heutigen Stand der Technik in ausreichendem Maß berücksichtigen, lässt sich anhand der vorliegenden Unterlagen nicht bewerten.

...

Unter Berücksichtigung der unabdingbaren denkmalpflegerischen Forderungen kann im Ergebnis der baufachlichen Prüfung der Ausführungsplanung vom 03.08.2010 für die Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung des Museumskomplexes Schweinsbrücke 6 und 8 zum Stadtgeschichtlichen Museum zugestimmt werden, wenn sowohl die bauordnungsrechtlichen Auflagen erfüllt als auch die Hinweise der Sachverständigen für barrierefreies Planen und Bauen Frau Antje Bernier umgesetzt werden.

Im Hinblick auf die Erhaltung der denkmalpflegerisch wertvollen Gebäudesubstanz in Verbindung mit der Nutzung des Gebäudekomplexes als Gemeinbedarfseinrichtung werden die ermittelten Gesamtkosten von 10.642.547,16 EUR für den in den Unter-lagen beschriebenen Planungsstand 1999/2004 vorbehaltlich der Erfüllung der Auflagen als angemessen erachtet.

KG	Kostengruppe	Gesamtkosten Stand 19.03.2010	Anmerkungen / Hinweise
100	Grundstück	3.933,00 EUR	Vermessungsgebühren
200	Herrichten	0,00 EUR	
300	Bauwerk, Baukonstruktion	6.670.893,59 EUR	
400	Bauwerk, Techn. Anlagen	1.406.451,60 EUR	Anerkennung unter Vorbehalt, ggf. Anpassung an neuesten Stand der Technik erforderlich
500	Außenanlagen	424.774,80 EUR	
600	Ausstattung	204.708,51 EUR	ungeprüft übernommen, ggf. müssen Kosten für Beschilderungen ergänzt werden
700	Baunebenkosten	1.931.785,66 EUR	
	Gesamtkosten	**10.642.547,16 EUR**	Der Bewilligungszeitraum erstreckt sich vom 02.06.2009 bis zum 31.12.2013

Auflagen:

1. Das Museum als öffentlich zugängiges Gebäude und Arbeitsstätte muss für alle Menschen barrierefrei nutzbar sein. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die bauordnungsrechtlichen Auflagen und die Hinweise der Sachverständigen für barrierefreies Planen und Bauen, Frau Antje Bernier umzusetzen.
   Mit dem Verwendungsnachweis ist eine Stellungnahme der Behindertenbeauftragten vorzulegen, die bescheinigt, dass für Menschen unterschiedlichster Behinderungen eine Nutzung der Gemeinbedarfseinrichtung ohne besondere Erschwernisse gewährleistet ist.

2. Die Überprüfung der Bauausführung ist durch die örtlich zuständige Bauverwaltung vorzunehmen und zu dokumentieren. Das Protokoll der Überprüfung der Bauausführung mit Bestätigung der ordnungsgemäßen Baudurchführung ist dem Verwendungsnachweis beizufügen.

3. Mit dem Einzelverwendungsnachweis sind in der Kostenzusammenstellung nach Anlage 13 StBauFR neben den berechneten und den festgestellten Kosten auch die im Ergebnis der Ausschreibung der Bauleistungen ermittelten Kosten je Kostengruppe (Ergänzung als Tabellenspalte Kostenanschlag) auszuweisen.

Kostengliederung für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden nach Abschnitt G 4.2.2 StBauFR

Ort / Straße : Modernisierung, Instandsetzung und Erweiterung Museumsquartier Wismar, Schweinsbrücke 6/8

Eigentümer : Hansestadt Wismar

Wert wiederzuverwendender Bauteile : 300.000,00

Kostenzusammenstellung in **EURO** nach DIN 276/06.93

Kostengruppe	Kosten-berechnung	Kosten-feststellung
100 Grundstück	3.933,00	1.966,33
davon förderfähig	0,00	0,00
200 Herrichten und Erschließen	0,00	0,00
davon förderfähig	0,00	0,00
300 Bauwerk-Baukonstruktionen		
Roh- u. Ausbau - Baukonstr.	6.670.893,59	
davon förderfähig	6.670.893,59	
400 Bauwerk - Techn. Anlagen	1.406.451,60	
davon förderfähig	1.406.451,60	
500 Außenanlagen	424.774,80	
(grundsätzl. förderfähig)		
600 Ausstattung u. Kunstwerke	204.708,51	
davon förderfähig	0,00	
700 Baunebenkosten	1.931.785,66	1.053.840,71
davon förderfähig	1.900.076,36	
Gesamtkosten	**10.642.547,16**	**1.055.807,04**
davon förderfähig	**10.402.196,35**	

Kostenberechnung : **10.642.547,16**

Kostenanschlag :

Kostenfeststellung :

Wismar, den 19.03.2010
Ort, Datum

Sanierungsträger

Ausgangsbasis HU Bau, Stand 30.12.1999, mit 19% MWSt., Preissteigerungszuschlag von 13% und Anhebung um 3,5 % nach Empfehlung der baufachlichen Prüfung

100 Grundstück

Kostengruppe	Kosten-berechnung	Kosten-feststellung
110 Grundstückswert **		
120 Grundst.-Nebenkosten **		
121 Vermessungsgebühren **	3.933,00	1.966,33
130 Freimachen		
Summe Grundstück	3.933,00	1.966,33
davon förderfähig	**0,00**	**0,00**

200 Herrichten und Erschließen

Kostengruppe	Kosten-berechung	Kosten-feststellung
210 Sicherungsmaßnahmen		
212 Abbruchmaßnahmen		
213 Altlastenbeseitigung *		
214 Herrichten der Geländeoberfläche		
220 öffentliche Erschließung **		
240 Ausgleichsabgaben (z.B. für Stellflächen)		
Summe Herrichten und Erschließen		
davon förderfähig		

* nur im begründeten Einzelfall förderfähig
** nicht förderfähig

300 Bauwerk - Baukonstruktion

A Rohbau - Baukonstruktion

Leistungsbereich des StLB	Kosten-berechung	Kosten-feststellung
000 Baustelleneinrichtung	293.087,79	
001 Gerüstbauarbeiten	65.390,58	
002 Erdarbeiten	161.682,79	
009 Entwässerungskanalarbeiten	27.571,55	
012 Maurerarbeiten	579.170,22	
013 Beton- u. Stahlbetonarbeiten	1.540.083,84	
014 Werksteinarbeiten		
016 Zimmer- u. Holzbauarbeiten	219.770,25	
017 Stahlbauarbeiten	612.943,45	
018 Abdichtungsarbeiten gegen Wasser	644.309,94	
020 Dachdeckungsarbeiten 021 Dachabdichtungsarbeiten	207.961,50 incl.	
022 Klempnerarbeiten	incl.	
Summe A Rohbau - Baukonstruktion	**4.351.971,91** **4.351.971,91**	

300 Bauwerk - Baukonstruktion

B Ausbau - Baukonstruktion

Leistungsbereich des StLB	Kosten-berechung	Kosten-feststellung
023 Putz- u. Stuckarbeiten	265.422,15	
024 Fliesen- u. Plattenarbeiten	133.610,21	
025 Estricharbeiten + Anteil in Fliesen- und Platten	42.011,24	
027 Tischlerarbeiten	577.295,59	
028 Parkett- u. Holzpflasterarbeiten	10.121,49	
031 Metallbau- u. Schlosserarbeiten	55.515,61	
032 Verglasungsarbeiten		
033 Gebäudereinigungsarbeiten		
034 Maler- u. Lackierarbeiten 037 Tapezierarbeiten	88.727,61	
036 Bodenbelagsarbeiten	in 339 incl.	
039 Trockenbauarbeiten	481.991,55	
(371) Allgemeine Einbauten *	145.386,55	
094 Abbrucharbeiten	306.424,03	
098 Unvorhersehbares	212.415,65	
Summe B Ausbau - Baukonstruktion	**2.318.921,68** **2.318.921,68**	

* Kosten für Allgemeine Einbauten nach Kostengruppe 371 sind nur als Bestandteil einer Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtung im begründeten Einzelfall förderfähig

Darüber hinaus finden die Kosten für die Installation eines Herdes und einer Spüle je Küche bis zu einer Höhe von 1.500,- DM förderrechtliche Anerkennung.

400 Bauwerk - Technische Anlagen

Ausbau - Technische Anlagen

Kostengruppe	Kosten-berechung	Kosten-feststellung
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	61.680,38	
420 Wärmeversorgungsanlagen	199.464,37	
430 Lufttechnische Anlagen	194.461,82	
440 Starkstromanlagen *	161.626,94	
445 Beleuchtungsanlagen	348.682,91	
451 Telekommunikationsanlagen	6.343,15	
452 Such- u. Signalanlagen	55.403,05	
454 Elektroakkustische Anlagen	53.439,15	
455 Fernseh- u. Antennenanlagen	39.751,40	
456 Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	98.698,68	
459 Fernmelde- u. informations-techn. Anlagen	18.201,96	
461 Aufzugsanlagen **	168.697,79	
Summe Ausbau - Technische Anlagen	**1.406.451,60**	
davon förderfähig	**1.406.451,60**	

* Kosten für Beleuchtungskörper sind nur dann förderfähig, wenn sie der Beleuchtung allgemein genutzter Flächen (z.B. Verkehrsflächen) dienen und fest mit dem Bauwerk verbunden sind. Für Familienheime sind sie in keinem Falle förderfähige.

Kosten für fest installierte Beleuchtungskörper in Arbeitsstätten von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können im begründeten Einzelfall förderungsrechtlich anerkannt werden.

** Kosten für die Herstellung von Aufzugsanlagen sind grundsätzlich nicht förderfähig. Ausnahmen bedürfen einer plausiblen Begründung

500 Außenanlagen

Kostengruppe		Kosten-berechung	Kosten-feststellung
510	Geländeflächen *	37.114,27	
520	Befestigte Flächen *	98.308,03	
530	Baukonstruktion in Außenanlagen	124.200,00	
540	Technische Anlagen ** in Außenanlagen	116.721,26	
546	Starkstromanlagen	14.170,83	
551	Allgemeine Einbauten (soweit sie fest eingebaut sind)	34.260,41	
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen		
Summe	Außenanlagen	**424.774,80**	

* Übersteigt die Summe der Kosten aus den Kostengruppen 510 und 520 5.000,00 € und/oder liegt deren Einheitspreis über 50,00 €/m² der Gesamtfläche, so ist die Planungsabsicht zeichnerisch und verbal zu begründen.
Kosten für die Nutzpflanzungen sind nicht förderfähig.

** In dieser Kostengruppe sind auch die Kosten für Technische Anlagen vom Hausanschluß ab bis an das öffentliche Netz zu erfassen, die außerhalb der Grundstücksgrenzen anfallen.

600 Ausstattung und Kunstwerke

Kostengruppe		Kosten-berechung	Kosten-feststellung
611	Allgemeine Ausstattung **		
612	Besondere Ausstattung **	204.708,51	
619	Ausstattung, sonstige *		
621	Kunstobjekte **		
622	Künstler. gestalt. Bauteile * des Bauwerks		
623	Künstler. gestalt. Bauteile * der Außenanlagen		
Summe	Ausstattung und Kunstwerke	**204.708,51**	
	davon förderfähig	**0,00**	

* nur im begründeten Einzelfall förderfähig
Kosten der Kostengruppe 619 (Wegweiser, Orientierungstafeln, Farbleitsysteme, Werbeanlagen) finden im begründeten Einzelfall nur für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtigungen förderrechtliche Anerkennung.

** nicht förderfähig

700 Baunebenkosten

Kostengruppe		Kosten-berechung	Kosten-feststellung
710	Bauherrenaufg. (sind in einer Anlage zu beschreiben)		
720	Vorbereitung d. Objektplanung Mod./Inst. Gutachten		
721	Untersuchungen (z. B. Baugrund)	152.020,42	146.879,63
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	1.568.885,58	792.963,62
	abzüglich Honorar für Ausstattung	-31.709,30	
740	Gutachten und Beratung incl.	187.729,07	112.679,74
	therm. Bauphysik, Akustik, Bodenmech.		
	Brandschutz. SiGeKo		
750	Kunst *		
760	Finanzierung		
771	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	18.112,50	
772	Bewirtschaftungskosten		
773	Bemusterungskosten *		
774	Betriebskosten während der Bauzeit		
775	Versicherungen	3.674,25	
779	Allgem. Baunebenkosten, Kosten für Vervielfältigung und Dokumentation	1.363,84	1.317,72
	Post- und Fernsprechgebühren		
	Richtfestkosten **		
Summe	Baunebenkosten	**1.931.785,66**	1.053.840,71
	davon förderfähig	**1.900.076,36**	

* nur im begründeten Einzelfall förderfähig

** Richtfestkosten finden förderrechtliche Anerkennung
- bei förderungsfähigen Gesamtkosten von 250.000,-- DM bis 750.000,-- DM in Höhe von max. 750,-- DM
- bei förderungsfähigen Gesamtkosten über 750.000,-- DM in Höhe von max. 1.500,-- DM

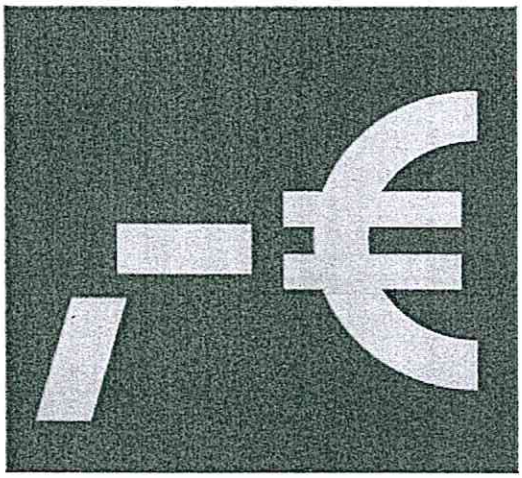
Anlage 21

Statistisches Bundesamt

DESTATIS
wissen. nutzen.

Fachserie 17 Reihe 4

Preisindizes für die Bauwirtschaft



Mai 2015 (2. Vierteljahresausgabe)

Erscheinungsfolge: vierteljährlich
Erschienen am 9. Juli 2015
Artikelnummer: 2170400153224

Ihr Kontakt zu uns:
www.destatis.de/kontakt
Telefon: +49 (0) 611 / 75 24 40

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

4 Preisindizes für den Neubau von Nichtwohngebäuden, Ingenieurbau und Instandhaltung von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer *)
(Langfristige Übersicht)

2010 = 100

Neubau | Sanierung

Jahr / Monat	Nichtwohngebäude		Ingenieurbau			Instandhaltung von Wohngebäuden	
	Büro-gebäude	Gewerbliche Betriebs-gebäude	Straßen-bau	Brücken im Straßenbau	Orts-kanäle	Wohn-gebäude ohne Schönheits-reparaturen	Schönheits-reparaturen in einer Wohnung
2005 Februar	86,8	86,0	84,1	86,0	87,5	86,9	93,6
Mai	86,8	86,1	84,1	86,1	87,4	86,9	93,3
August	86,9	86,1	84,3	86,2	87,6	87,1	93,0
November	87,0	86,3	84,9	86,4	87,9	87,2	92,9
2006 Februar	87,5	86,8	85,9	86,7	88,7	87,7	93,6
Mai	88,1	87,4	86,9	87,5	89,3	88,1	93,6
August	89,1	88,7	88,1	88,6	90,3	88,9	93,6
November	90,0	89,6	88,8	89,5	90,8	89,6	93,8
2007 Februar	93,9	93,4	92,2	92,9	94,0	93,7	96,8
Mai	94,6	94,2	92,9	93,8	94,8	94,1	97,2
August	95,1	94,7	93,5	94,3	95,3	94,6	97,4
November	95,6	95,3	94,1	94,8	95,7	94,9	97,6
2008 Februar	96,7	96,3	95,5	96,0	96,6	96,1	98,2
Mai	97,5	97,5	96,3	97,9	97,2	96,6	98,4
August	98,6	98,9	98,2	100,1	98,6	97,2	99,1
November	98,6	98,8	98,7	99,3	98,9	97,5	99,0
2009 Februar	98,8	99,1	99,3	99,3	99,4	98,3	99,2
Mai	98,7	99,0	99,2	99,7	99,3	98,4	99,1
August	98,8	99,0	99,5	99,2	99,6	98,6	99,1
November	98,9	98,9	99,6	98,7	99,6	98,7	99,3
2010 Februar	99,1	98,9	99,6	98,3	99,7	99,3	99,7
Mai	99,9	99,8	100,0	100,3	99,9	99,7	99,8
August	100,3	100,4	100,1	100,7	100,1	100,3	100,2
November	100,6	100,9	100,3	100,7	100,3	100,7	100,3
2011 Februar	102,0	102,2	101,0	102,1	100,9	101,9	100,6
Mai	102,7	103,0	102,2	102,8	101,7	102,7	101,1
August	103,4	103,7	103,3	103,6	102,4	103,4	101,8
November	103,7	103,9	103,6	103,5	102,6	103,9	102,0
2012 Februar	104,8	105,0	105,2	104,4	103,7	105,2	102,8
Mai	105,4	105,6	106,2	105,3	104,4	105,9	103,5
August	105,8	106,0	106,7	105,5	104,9	106,4	103,8
November	106,1	106,4	107,2	105,6	105,1	106,9	104,4
2013 Februar	106,9	107,1	107,9	105,9	105,6	108,1	105,2
Mai	107,5	107,7	108,7	106,5	106,3	108,8	105,5
August	107,9	108,1	109,4	106,7	106,7	109,3	106,0
November	108,2	108,3	109,6	106,9	106,9	109,7	106,3
2014 Februar	109,1	109,2	109,7	107,4	107,3	110,7	106,9
Mai	109,4	109,5	110,0	107,5	107,7	111,2	107,7
August	109,8	110,0	110,8	107,9	108,4	111,8	108,2
November	110,0	110,2	110,8	107,9	108,4	112,2	108,4
2015 Februar	110,8	111,0	111,1	108,2	109,3	113,3	109,2
Mai	111,2	111,3	111,3	108,3	109,9	113,8	109,7

Fazit: Das Absehen ist fast ausgeblieben ein Sanierungs-Obj. Stand 20.08.15

*) Bis 1990 Gebietsstand früheres Bundesgebiet. August und November 2013 Hamburg und Schleswig-Holstein geschätzt.

(Anlage 3)

1	2	3	4
Leistungen / Lose	Firma/ Planungsbüro	HU-Bau	hochgerechnete
			Gesamtkosten
		Stand: 19.03.2010	Stand: 02.06.2015
Gesamtbaukosten		**10.642.547,16 €**	**12.389.905,79 €**
Summe KG 100	GRUNDSTÜCK	0,00 €	***0,00 €***
Summe KG 200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN	0,00 €	0,00 €
Summe KG 300	BAUWERK - ROH - UND AUSBAU	6.674.826,59 €	7.358.814,23 €
Summe KG 400	BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN	1.406.451,60 €	1.935.950,60 €
Summe KG 500	AUSSENANLAGEN	424.774,80 €	530.968,50 €
Summe KG 600	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE	204.708,51 €	204.708,51 €
Summe KG 700	BAUNEBENKOSTEN	1.931.785,66 €	2.359.463,94 €
Baukosten 1995 -	VN vom 05.05.2015		1.037.179,26 €
Kontrolle		10.642.547,16 €	**13.427.085,05 €**
Summe KG 200	*HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN*	*0,00 €*	*0,00 €*
Summe KG 300	*BAUWERK - ROH - UND AUSBAU*	*6.674.826,59 €*	*7.358.814,23 €*
Bauwasser	Stadtwerke Wismar	0,00 €	1.395,72 €
1. Baustufe/ Grundinstandsetzung der Gebäude SB 6			
Sonderlos	Mauerarbeiten Hofgiebelspitze SB6	0,00 €	7.996,73 €
Sonderlos	Sicherungsmaßnahmen Holzelemente SB6,8		41.008,57 €
Sonderlos	Abbau, Entsorgung Vitrine Wandteppich	9.571,38 €	1.414,18 €
Los 1	Spezialtiefbau/HDI-Nachgründung SB 6	530.014,81 €	355.679,60 €
Los 2	Gerüstbau-,Mauer- Stahlbau- und Stahlbetonarbeiten SB 6	1.067.783,94 €	1.109.647,36 €
Los 3	Gerüstbau-, Mauer-, Zimmer- und Dachdeckerarbeiten, SB 6	510.543,50 €	470.673,21 €
Los 4	Ausbau, Entsorgung Aufzugstechnik, SB 6	0,00 €	2.945,32 €
Los 6	Sicherung, Ausbau und Lagerung historischer Holzelemente	0,00 €	35.349,35 €
Sonderauftrag	Bauzwischenreinigung		1.612,87 €
Los 5	Grundleitungsbau, SB 6	11.864,33 €	3.364,85 €
Los 7	Baustelleneinrichtung	273.793,28 €	190.426,77 €
Los 8	Schadstoffentsorgung SB6, 8	0,00 €	21.399,77 €
Los 9	Putz- und Malerarbeiten Fassaden, SB 6	17.005,54 €	65.116,83 €
Los 10	Tischlerarbeiten, Fenster, Haustür, SB 6	56.794,39 €	91.795,42 €
Los 11	Drainage-,Abdichtungs-, Mauer- und Stahlbetonarbeiten, SB 6	0,00 €	328.301,96 €
Schlüssel	verschiedene Firmen		992,55 €
2. Baustufe/ Grundinstandsetzung der Gebäude SB 8			
Los 1	Gerüstbauarbeiten, SB 8	35.762,34 €	73.869,26 €
Los 2	Bauhauptarbeiten SB8, Verbinderneubau	1.910.474,42 €	1.937.418,67 €
3. Baustufe/Ausbau der Gebäude SB 6 und 8, Verbinderbau			
Los 8	Estricharbeiten, Bodenbeläge, SB 6, 8, Verbinderneubau	152.515,86 €	169.566,98 €
Los 10	Maler- und Putzarbeiten, Sb 6, 8	288.743,95 €	468.005,22 €
Los 11	Metallbauarbeiten, Sb 6, 8	107.300,35 €	384.721,05 €
Los 12	Tischler- und Bodenbelagarbeiten, SB6, 8	195.323,58 €	545.740,64 €
Los 13	Konservierung Wand- Deckenmalereien, Sb 6, 8	115.357,02 €	121.124,87 €
Los 14	Trockenbau- und Akustikarbeiten, Sb 6, 8, Verbinderneubau	248.450,93 €	127.590,19 €
Los 15	Tischlerarbeiten: historische Fenster, Türen, Tore, Sb 6, 8	210.665,96 €	396.949,49 €
Los 16	Tischlerarbeiten: Fensterelemente, Verbindernaubau	255.795,35 €	146.116,53 €
Los 17	Schließanlage, SB 6, 8	0,00 €	60.305,87 €
Los 18	Endreinigung, SB 6, 8, Verbinderneubau	0,00 €	35.673,23 €
Sonderlos	Blitzschutzarbeiten, Funamenterdungen	0,00 €	20.406,53 €
Los 19	Tischlerarbeiten: WC-Wände/Garderoben usw.	132.204,64 €	132.204,64 €
Verfügung	***Wegfall WC-Bunker (626.282,44)***	***544.861,02 €***	0,00 €
Summe KG 400	*BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN*	*1.406.451,60 €*	*1.935.950,60 €*
	Baustromversorgung		975,66 €
	Notreparatur Bauwasser		
	Baustromversorgung		77,35 €
	Notreparatur Bauwasser		0,00 €

Stand 02.06.2015

	Stromfreimachunge SB 8		337,96 €
	Baustrom		21.832,59 €
	Stadtwerke Wismar		76,81 €
	Siedenschnur/ Stoffersdorf		1.898,05 €
Los 1	Heizungsanlage, SB 6, 8	455.606,57 €	233.956,65 €
Los 2	Lüftungs- und Klimatechnik, Sb 6, 8	0,00 €	219.527,81 €
Los 3	Sanitärtechnik, Sb 6, 8	0,00 €	149.125,18 €
Los 4	Regelungstechnik, SB6, 8	0,00 €	68.683,38 €
Los 5	Aufzugsanlage, SB 8	168.697,79 €	354.388,60 €
Los 5	Starkstromanlage	782.147,24 €	255.070,57 €
Los 6	Schwachstromanlage	0,00 €	315.000,00 €
Los 7	Beleuchtung	0,00 €	315.000,00 €
Verfügung		0,00 €	
Summe KG 500	*AUSSENANLAGEN*	*424.774,80 €*	*530.968,50 €*
Los		0,00 €	0,00 €
Los		0,00 €	0,00 €
Verfügung		424.774,80 €	530.968,50 €
Summe KG 600	*AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE*	*204.708,51 €*	*204.708,51 €*
Los 22	Künstlerische Restaurierung histor. Wand- u. Deckenmalerei	0,00 €	0,00 €
Los		0,00 €	0,00 €
Los		0,00 €	0,00 €
Verfügung		204.708,51 €	204.708,51 €
Summe KG 700	*BAUNEBENKOSTEN*	*1.931.785,66 €*	*2.359.463,94 €*
Gebäudeplanung	Gebäudeplanung, 1. Planungsbüro		50.210,74 €
	Bauleitung Spezialtiefbau, Los 1		25.221,77 €
	Gebäudeplanung, 2.Planungsbüro		46.000,00 €
	Gebäudeplanung, 3. Planungsbüro		1.051.820,48 €
	Innenruamplanung		41.939,73 €
Elektroplanung	Elektroplanung, 1. Ingenieurbüro		1.124,55 €
	Elektroplanung, 2. Ingenieurbüro		108.780,54 €
Lichtplanung	Beleuchtungsplanung		8.865,50 €
HLS	Heizungs- Lüftungs- und Sanitärplanung		121.661,14 €
Heizungsplanung	Rsponsetest, Gebühren untre Wasserbehörde		60,00 €
	Responsetest, Gutachten		297,50 €
Fahrstuhl	Aufzugsplanung		7.533,91 €
Restaurator	Restaurat. Untersuchungen, Dokumentation, Baubegeleitung		82.563,15 €
Brandschutz	Brandschutzgutachten		14.518,00 €
Baugrund	Baugrundgutachten, Baugrundabnahmen		40.276,91 €
Tiefbau	Tiefbauplanung		20.015,30 €
Vermessung	Grundstückseinmesung, amtl. bestelles Büro		4.052,97 €
	Kataster- und Vermessungsamt HWI + LK NWM		134,40 €
Statik	Tragwerksplanung, 1. Planungsbüro		15.248,16 €
	Tragwerksplanung, 2. Planungsbüro		8.105,70 €
	Tragwerksplanung, 3. Planungsbüro		300.234,87 €
Bauphysik	Wärmeschutzuntersuchungen, Gutachten		19.733,63 €
Beprobungen	Salzanalysen im Mauerwerk		5.989,79 €
Beprobungen	Materialuntersuchungen: Mauerwerk, Mörtel		1.133,48 €
Beweissicherung	Gutachten Baubestand Nachbarbebauung		14.735,86 €
SIGEKO	Sicherheits- und Gesunhheitskoordinator, Arbeitsschutz		24.328,94 €
Holzschutz	Holzschutzgutachten, 1. Auftrag		9.583,67 €
	Holzschutzgutachten, 1. Folgeauftrag		9.032,10 €
Barrierefreiheit	Planung für barrierefreies Bauen		4.748,14 €
Entschädigung	Gutachterausschuss für Grundstückswerte HWI		5.604,48 €
Schadstoffe	Schadstoffgutachten		4.115,62 €
Beprobungen	Materialuntersuchungen, 1. Prüflabor		13.911,10 €
	Materialuntersuchungen, 2. Prüflabor/Ing.-Büro		1.785,00 €
Bodenachälogie	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V		57.000,00 €

Nebenkosten	Richtfest, SB 6		1.464,82 €
Sicherheit	Sicherung und Bestreifung der Baustelle		7.146,38 €
Wartung	Wartung, Reparatur Brandschutz- und Einbruchmeldeanlage		15.261,57 €
	Wartung Telefonanlage für Alarmanlage		820,58 €
	Reparatur Telefonanlage für Alarmanlage		8.829,21 €
Sonderlos	Baureinigung		171,12 €
Aussenanlagen	Garten- dun Landschaftsplanung		60.171,12 €
Akustik	Bau- und Raumakustikplanung		24.502,10 €
Versicherung	Bauleistungeversicherung		9.951,22 €
Kopierarbeiten	Vervielfältigung von Planunterlagen		3.652,41 €
sonstige Nebenk			***48.212,45 €***

ALLGEMEINE HINWEISE

- **Alle Höhenkoten beziehen sich auf die ±0.00 mit Bezug auf 4,05 m über HN**
- **Grundlage der Planung: Architekturbüro Eller / Architekturbüro Klünder**
- **Aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Stellenwertes des Gebäudes sind alle Arbeiten und Veränderungen an der Originalbausubstanz nur in voriger Abstimmung mit der Bauleitung vorzunehmen. Zur Information liegen die Baulanspläne laminiert auf der Baustelle aus.**

Hinweise zur Ausführungsplanung :

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
- Rohbauangaben sind nur in Verbindung mit der Statik und Schal-/Bewehrungsplänen gültig!
- Angaben über Schlitze u. Durchbrüche sind nur in Verbindung mit den Plänen der Fachplg. Haustechnik gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Schal-, Durchbruchs- u.a. Konstruktionspläne sind nur in Verbindg. mit den Ausführungs-plänen d. Arch. gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Hinweise auf Detailblätter sind zu beachten !
- Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF
- Alle tragenden und konstruktiven Bauteile müssen nach geprüfter statischer Berechnung hergestellt werden.
- Fundamentbalken - Die Breiten und Fundamentiefen sind in den Ausfuehrungsplänen HOCHBAU nicht vermaß. Die Maße der erdbeberührten Bauteilkanten sind den Schalplänen der Tragwerksplaner zuentnehmen !

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATEN AUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

LEGENDE

- Stahlbeton
- unbewehrter Beton
- Mauerwerk
- Wärmedämmung
- Leichtbauwand OSB
- Neubau
- Rückbau
- Punktlinie: Elemente über der Schnittebene z.B. Deckenbalken
- Strichlinie: Elemente unter der Schnittebene verdeckt z.B. Balken im Fußboden

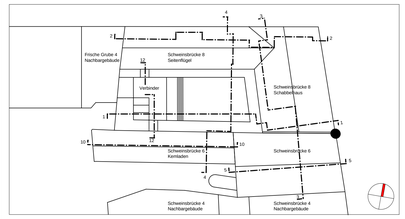
SYMBOLE

- OK-Fertigfußboden ! ±0.00
- OK-Rohdecke ! -0.12
- Raumnummer: 0.02.01
- Raumbezeichnung: GRUPPE
- Fläche (Rohmaß): 18.10 m²
- Brüstungshöhe - ROHBAU von OKFFB !
- BRH = 0.875 / 1.69
- Angabe der Öffnungshöhe von OK-Brüstung-ROHBAU !
- Notausgang + Fluchtwegrichtung
- Feuerlöscher - Vorwandmontage

- OKFFB Oberkante Fertigfußboden
- OKRD Oberkante Rohdecke
- Fußbodendurchbruch
- Deckendurchbruch
- Wanddurchbruch
- Wandschlitz

LEGENDE:

ABD	Abdeckung	OKF	Oberkante Fertig
BD	Bodendurchbruch	OKFF	Oberkante Fertigfußboden
BL	Bodeneinlauf	OKRD	Oberkante Rohdecke
BRH	Brüstungshöhe	OKS	Oberkante Sohle
Dts	Tür dichtschließend	RD	Rohdecke
DA	Deckenaussparung	REV	Revisionsöffnung
DD	Deckendurchbruch	REI 30	Feuerwiderstandsklasse
DS	Deckenschlitz	REI 90	Feuerwiderstandsklasse
ELT	Elektroinstallation	RÖ	Reinigungsöffnung
END	Endend	RR	Regenfallrohr
F	Feuerlöscheinrichtung	RS	Rauchdichte Tür
F30	Feuerwiderstandsklasse	SAN	Sanitärinstallation
F90	Feuerwiderstandsklasse	SK	Sinkkasten
FFB	Fertigfußboden	STG	Steigung
FL	Fallrohr	UK	Unterkante
FDB	Fußbodendurchbruch	UKD	Unterkante Decke
H	Hydrant	UZ	Unterzug
HZ	Heizungsinstallation	ÜZ	Überzug
HGW	Höchster Grundwasserstand	VK	Vorderkante
LDT	Luftdichte Tür	WA	Wandaussparung
LFT	Lüftungsgitter	WH	Wandhydrant
LS	Lüftungsschlitz	WÖ	Wandöffnung
LÜF	Lüftungsinstallation	WS	Wandschlitz



INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
f			
e			
d			
c			
b			
a	Planerstellung		

BAUVORHABEN: **Museumsquartier Hansestadt Wismar**
Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung
Schweinsbrücke 6 und 8 — 23966 Wismar

DARSTELLUNG:
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

SICHTVERMERK DES BAUHERRN:

SICHTVERMERK DES ARCHITEKTEN:

BAUHERR:
Hansestadt Wismar
Amt für zentrale Dienste
Abt. Gebäudemanagement
Hinter dem Rathhaus 6
23966 Wismar

ARCHITEKT:

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

BLATTGRÖSSE: DIN A0

MASSTAB: 1:50

GEZEICHNET:

DATUM: 25.07.2014

PROJEKTNUMMER D. ARCHITEKTEN

PLANNUMMER: A_G.KG

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATENAUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

Nachbarbebauung Schweinsbrücke 4

Grundlage der Planung:
Architekturbüro Karsten Klünder
Architekturbüro Eller

ALLGEMEINE HINWEISE

- Alle Höhenkoten beziehen sich auf die ±0.00 mit Bezug auf 4,05 m über HN
- Grundlage der Planung: Architekturbüro Eller / Architekturbüro Klünder
- Aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Stellenwertes des Gebäudes sind alle Arbeiten und Veränderungen an der Originalbausubstanz nur in voriger Abstimmung mit der Bauleitung vorzunehmen. Zur Information liegen die Baualterspläne laminiert auf der Baustelle aus.

Hinweise zur Ausführungsplanung :

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
- Rohbauangaben sind nur in Verbindung mit der Statik und Schal-/Bewehrungsplänen gültig!
- Angaben über Schlitze u. Durchbrüche sind nur in Verbindung mit den Plänen der Fachplg. Haustechnik gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Schal-, Durchbruchs- u.a. Konstruktionspläne sind nur in Verbindg. mit den Ausführungs-plänen d. Arch. gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Hinweise auf Detailblätter sind zu beachten !
- Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF
- Alle tragenden und konstruktiven Bauteile müssen nach geprüfter statischer Berechnung hergestellt werden.
- Fundamentbalken - Die Breiten und Fundamentiefen sind in den Ausfuehrungsplänen HOCHBAU nicht vermaßt. Die Maße der erdbeberührten Bauteilkanten sind den Schalplänen der Tragwerksplaner zuentnehmen !

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATEN AUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

LEGENDE

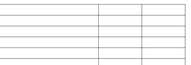
- Stahlbeton
- unbewehrter Beton
- Mauerwerk
- Wärmedämmung
- Leichtbauwand OSB
- Neubau
- Rückbau
- Punktlinie: Elemente über der Schnittebene z.B. Deckenbalken
- Strichlinie: Elemente unter der Schnittebene verdeckt z.B. Balken im Fußboden

SYMBOLE

OK-Fertigfußboden ! ±0.00
OK-Rohdecke ! -0.12

Raumnummer 0.02.01
Raumbezeichnung GRUPPE
Fläche (Rohmaß) 18.10 m²

Brüstungshöhe - ROHBAU von OKFFB !



Angabe der Öffnungshöhe von OK-Brüstung-ROHBAU !

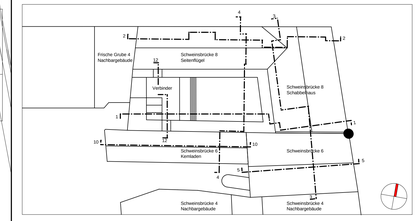
Notausgang + Fluchtwegrichtung

Feuerlöscher - Vorwandmontage

- OKFFB Oberkante Fertigfußboden
- OKRD Oberkante Rohdecke
- Fußbodendurchbruch
- Deckendurchbruch
- Wanddurchbruch
- Wandschlitz

LEGENDE:

ABD	Abdeckung	OKF	Oberkante Fertig
BD	Bodendurchbruch	OKFF	Oberkante Fertigfußboden
BL	Bodeneinlauf	OKRD	Oberkante Rohdecke
BRH	Brüstungshöhe	OKS	Oberkante Sohle
Dts	Tür dichtschließend	RD	Rohdecke
DA	Deckenaussparung	REV	Revisionsöffnung
DD	Deckendurchbruch	REI 30	Feuerwiderstandsklasse
DS	Deckenschlitz	REI 90	Feuerwiderstandsklasse
ELT	Elektroinstallation	RO	Reinigungsöffnung
END	Endend	RR	Regenfallrohr
F	Feuerlöscheinrichtung	RS	Rauchdichte Tür
F30	Feuerwiderstandsklasse	SAN	Sanitärinstallation
F90	Feuerwiderstandsklasse	SK	Sinkkasten
FFB	Fertigfußboden	STG	Steigung
FL	Fallrohr	UK	Unterkante
FDB	Fußbodendurchbruch	UKD	Unterkante Decke
H	Hydrant	UZ	Unterzug
HZ	Heizungsinstallation	ÜZ	Überzug
HGW	Höchster Grundwasserstand	VK	Vorderkante
LDT	Luftdichte Tür	WA	Wandaussparung
LFT	Lüftungsgitter	WH	Wandhydrant
LS	Lüftungsschlitz	WÖ	Wanddöffnung
LÜF	Lüftungsinstallation	WS	Wandschlitz
OK	Oberkante		



INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
f			
e			
d			
c			
b			
a			
-	Planerstellung		

BAUVORHABEN: **Museumsquartier Hansestadt Wismar**
Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung
Schweinsbrücke 6 und 8 — 23966 Wismar

DARSTELLUNG:
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

SICHTVERMERK DES BAUHERRN:

SICHTVERMERK DES ARCHITEKTEN:

BAUHERR:
Hansestadt Wismar
Amt für zentrale Dienste
Abt. Gebäudemanagement
Hinter dem Rathhaus 6
23966 Wismar

ARCHITEKT:

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

GEZEICHNET:

DATUM: 25.07.2014

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATENAUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

BLATTGRÖSSE: DIN A0
MASSTAB: 1:50
PROJEKTNUMMER D. ARCHITEKTEN
PLANNUMMER: A_G.EG

Grundlage der Planung:
Architekturbüro Karsten Klünder
Architekturbüro Eller

ALLGEMEINE HINWEISE

- Alle Höhenkoten beziehen sich auf die ±0.00 mit Bezug auf 4,05 m über HN
- Grundlage der Planung: Architekturbüro Eller / Architekturbüro Klünder
- Aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Stellenwertes des Gebäudes sind alle Arbeiten und Veränderungen an der Originalbausubstanz nur in voriger Abstimmung mit der Bauleitung vorzunehmen. Zur Information liegen die Baualterspläne laminiert auf der Baustelle aus.

Hinweise zur Ausführungsplanung :

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
- Rohbauangaben sind nur in Verbindung mit der Statik und Schal-/Bewehrungsplänen gültig!
- Angaben über Schlitze u. Durchbrüche sind nur in Verbindung mit den Plänen der Fachplg. Haustechnik gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Schal-, Durchbruchs- u.a. Konstruktionspläne sind nur in Verbindg. mit den Ausführungs-plänen d. Arch. gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Hinweise auf Detailblätter sind zu beachten !
- Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF
- Alle tragenden und konstruktiven Bauteile müssen nach geprüfter statischer Berechnung hergestellt werden.
- Fundamentbalken - Die Breiten und Fundamentiefen sind in den Ausfuehrungsplänen HOCHBAU nicht vermaßt. Die Maße der erdbeberührten Bauteilkanten sind den Schalplänen der Tragwerksplaner zuentnehmen !

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATEN AUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

LEGENDE

- Stahlbeton
- unbewehrter Beton
- Mauerwerk
- Wärmedämmung
- Leichtbauwand OSB
- Neubau
- Rückbau
- Punktlinie: Elemente über der Schnittebene z.B. Deckenbalken
- Strichlinie: Elemente unter der Schnittebene verdeckt z.B. Balken im Fußboden

SYMBOLE

- OK-Fertigfußboden ! ±0.00
- OK-Rohdecke ! -0.12
- Raumnummer 0.02.01
- Raumbezeichnung GRUPPE
- Fläche (Rohmaß) 18.10 m²
- Brüstungshöhe - ROHBAU von OKFFB !
- BRH = 0.875 / 1.69
- Angabe der Öffnungshöhe von OK-Brüstung-ROHBAU !
- Notausgang + Fluchtwegrichtung
- Feuerlöscher - Vorwandmontage

- OKFFB Oberkante Fertigfußboden
- OKRD Oberkante Rohdecke
- Fußbodendurchbruch
- Deckendurchbruch
- Wanddurchbruch
- Wandschlitz

LEGENDE:

ABD	Abdeckung	OKF	Oberkante Fertig
BD	Bodendurchbruch	OKFF	Oberkante Fertigfußboden
BL	Bodeneinlauf	OKRD	Oberkante Rohdecke
BRH	Brüstungshöhe	OKS	Oberkante Sohle
Dts	Tür dichtschließend	RD	Rohdecke
DA	Deckenaussparung	REV	Revisionsöffnung
DD	Deckendurchbruch	REI 30	Feuerwiderstandsklasse
DS	Deckenschlitz	REI 90	Feuerwiderstandsklasse
ELT	Elektroinstallation	RÖ	Reinigungsöffnung
END	Endend	RR	Regenfallrohr
F	Feuerlöscheinrichtung	RS	Rauchdichte Tür
F30	Feuerwiderstandsklasse	SAN	Sanitärinstallation
F90	Feuerwiderstandsklasse	SK	Sinkkasten
FFB	Fertigfußboden	STG	Steigung
FL	Fallrohr	UK	Unterkante
FDB	Fußbodendurchbruch	UKD	Unterkante Decke
H	Hydrant	UZ	Unterzug
HZ	Heizungsinstallation	ÜZ	Überzug
HGW	Höchster Grundwasserstand	VK	Vorderkante
LDT	Luftdichte Tür	WA	Wandaussparung
LFT	Lüftungsgitter	WH	Wandhydrant
LS	Lüftungsschlitz	WÖ	Wandöffnung
LÜF	Lüftungsinstallation	WS	Wandschlitz
OK	Oberkante		

INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
-	Planerstellung		
a			
b			
c			
d			
e			
f			

BAUVORHABEN: **Museumsquartier Hansestadt Wismar**
Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung

Schweinsbrücke 6 und 8 — 23966 Wismar

DARSTELLUNG:
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

SICHTVERMERK DES BAUHERRN:

SICHTVERMERK DES ARCHITEKTEN:

BAUHERR:
Hansestadt Wismar
Amt für zentrale Dienste
Abt. Gebäudemanagement
Hinter dem Rathhaus 6
23966 Wismar

ARCHITEKT:

AUSFÜHRUNGSPLANUNG	BLATTGRÖSSE DIN A0	MASSTAB: 1:50
GEZEICHNET:	PROJEKTNUMMER D. ARCHITEKTEN	
DATUM: 25.07.2014	PLANNUMMER: A_G.OG	

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATENAUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

Grundlage der Planung:
Architekturbüro Karsten Klünder
Architekturbüro Eller

Nachbarbebauung Schweinsbrücke 4

ALLGEMEINE HINWEISE

- Alle Höhenkoten beziehen sich auf die ±0.00 mit Bezug auf 4,05 m über HN
- Grundlage der Planung: Architekturbüro Eller / Architekturbüro Klünder
- Aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Stellenwertes des Gebäudes sind alle Arbeiten und Veränderungen an der Originalbausubstanz nur in voriger Abstimmung mit der Bauleitung vorzunehmen. Zur Information liegen die Baualterspläne laminiert auf der Baustelle aus.

Hinweise zur Ausführungsplanung :

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
- Rohbauangaben sind nur in Verbindung mit der Statik und Schal-/Bewehrungsplänen gültig!
- Angaben über Schlitze u. Durchbrüche sind nur in Verbindung mit den Plänen der Fachplg. Haustechnik gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Schal-, Durchbruchs- u.a. Konstruktionspläne sind nur in Verbindg. mit den Ausführungs-plänen d. Arch. gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Hinweise auf Detailblätter sind zu beachten !
- Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF
- Alle tragenden und konstruktiven Bauteile müssen nach geprüfter statischer Berechnung hergestellt werden.
- Fundamentbalken - Die Breiten und Fundamentiefen sind in den Ausfuehrungsplänen HOCHBAU nicht vermaßt. Die Maße der erdbeberührten Bauteilkanten sind den Schalplänen der Tragwerksplaner zuentnehmen !

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATEN AUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

LEGENDE

- Stahlbeton
- unbewehrter Beton
- Mauerwerk
- Wärmedämmung
- Leichtbauwand OSB
- Neubau
- Rückbau
- Punktlinie: Elemente über der Schnittebene z.B. Deckenbalken
- Strichlinie: Elemente unter der Schnittebene verdeckt z.B. Balken im Fußboden

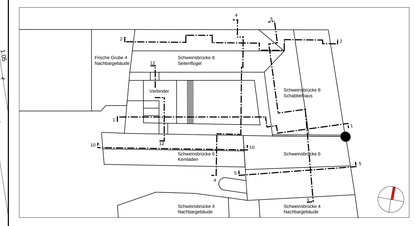
SYMBOLE

- OK-Fertigfußboden ! ±0.00
- OK-Rohdecke ! -0.12
- Raumnummer: 0.02.01
- Raumbezeichnung: GRUPPE
- Fläche (Rohmaß): 18.10 m²
- Brüstungshöhe - ROHBAU von OKFFB !
- BRH = 0.875
- 1.69
- Angabe der Öffnungshöhe von OK-Brüstung-ROHBAU !
- Notausgang + Fluchtwegrichtung
- Feuerlöscher - Vorwandmontage

- OKFFB Oberkante Fertigfußboden
- OKRD Oberkante Rohdecke
- Fußbodendurchbruch
- Deckendurchbruch
- Wanddurchbruch
- Wandschlitz

LEGENDE:

ABD	Abdeckung	OKF	Oberkante Fertig
BD	Bodendurchbruch	OKFF	Oberkante Fertigfußboden
BL	Bodeneinlauf	OKRD	Oberkante Rohdecke
BRH	Brüstungshöhe	OKS	Oberkante Sohle
Dts	Tür dichtschließend	RD	Rohdecke
DA	Deckenaussparung	REV	Revisionsöffnung
DD	Deckendurchbruch	REI 30	Feuerwiderstandsklasse
DS	Deckenschlitz	REI 90	Feuerwiderstandsklasse
ELT	Elektroinstallation	RÖ	Reinigungsöffnung
END	Endend	RR	Regenfallrohr
F	Feuerlöscheinrichtung	RS	Rauchdichte Tür
F30	Feuerwiderstandsklasse	SAN	Sanitärinstallation
F90	Feuerwiderstandsklasse	SK	Sinkkasten
FFB	Fertigfußboden	STG	Steigung
FL	Fallrohr	UK	Unterkante
FDB	Fußbodendurchbruch	UKD	Unterkante Decke
H	Hydrant	UZ	Unterzug
HZ	Heizungsinstallation	ÜZ	Überzug
HGW	Höchster Grundwasserstand	VK	Vorderkante
LDT	Luftdichte Tür	WA	Wandaussparung
LFT	Lüftungsgitter	WH	Wandhydrant
LS	Lüftungsschlitz	WÖ	Wandöffnung
LÜF	Lüftungsinstallation	WS	Wandschlitz
OK	Oberkante		



INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
-	Planerstellung		
a			
b			
c			
d			
e			
f			

BAUVORHABEN: **Museumsquartier Hansestadt Wismar**
Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung

Schweinsbrücke 6 und 8 — 23966 Wismar

DARSTELLUNG:
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

SICHTVERMERK DES BAUHERRN:

SICHTVERMERK DES ARCHITEKTEN:

BAUHERR:
Hansestadt Wismar
Amt für zentrale Dienste
Abt. Gebäudemanagement
Hinter dem Rathhaus 6
23966 Wismar

ARCHITEKT:

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

BLATTGRÖSSE: DIN A0

MASSTAB: 1:50

GEZEICHNET:

PROJEKTNUMMER D. ARCHITEKTEN

DATUM: 25.07.2014

PLANNUMMER: A_G.DG

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATENAUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

Grundlage der Planung:
Architekturbüro Karsten Klünder
Architekturbüro Eller



Grundlage der Planung:
Architekturbüro Eller

ALLGEMEINE HINWEISE

- Alle Höhenkoten beziehen sich auf die ±0.00 mit Bezug auf 4,05 m über HN
- Grundlage der Planung: Architekturbüro Eller / Architekturbüro Klünder
- Aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Stellenwertes des Gebäudes sind alle Arbeiten und Veränderungen an der Originalbausubstanz nur in voriger Abstimmung mit der Bauleitung vorzunehmen. Zur Information liegen die Baualterspläne laminiert auf der Baustelle aus.

Hinweise zur Ausführungsplanung :

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
- Rohbauangaben sind nur in Verbindung mit der Statik und Schal-/Bewehrungsplänen gültig!
- Angaben über Schlitze u. Durchbrüche sind nur in Verbindung mit den Plänen der Fachplg. Haustechnik gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Schal-, Durchbruchs- u.a. Konstruktionspläne sind nur in Verbindg. mit den Ausführungs-plänen d. Arch. gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Hinweise auf Detailblätter sind zu beachten !
- Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF
- Alle tragenden und konstruktiven Bauteile müssen nach geprüfter statischer Berechnung hergestellt werden.
- Fundamentbalken - Die Breiten und Fundamentiefen sind in den Ausfuehrungsplänen HOCHBAU nicht vermaßt. Die Maße der erdbeberührten Bauteilkanten sind den Schalplänen der Tragwerksplaner zuentnehmen !

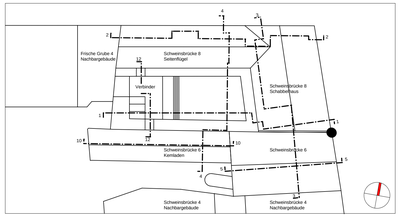
FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATEN AUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

LEGENDE

Stahlbeton
unbewehrter Beton
Mauerwerk
Wärmedämmung
Leichtbauwand OSB
Neubau
Rückbau
OKFFB Oberkante Fertigfußboden
OKRD Oberkante Rohdecke
Fußbodendurchbruch
Deckendurchbruch
Wanddurchbruch
Wandschlitz

SYMBOLE

OK-Fertigfußboden ! ±0.00
OK-Rohdecke ! -0.12
Raumnummer 0.02.01
Raumbezeichnung GRUPPE
Fläche (Rohmaß) 18.10 m²
Brüstungshöhe - ROHBAU von OKFFB !
BRH = 0.875
1.69
Angabe der Öffnungshöhe: OK-Brüstung-ROHBAU !
Notausgang + Fluchtwegrichtung
Feuerlöscher - Vorwandmontage
Punktlinie: Elemente über der Schnittebene z.B. Deckenbalken
Strichlinie: Elemente unter der Schnittebene verdeckt z.B. Balken im Fußboden



INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
f			
e			
d			
c			
b			
a	Eingangsbereich	10.04.2014	
-	Planerstellung		

BAUVORHABEN: **Museumsquartier Hansestadt Wismar**
Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung

Schweinsbrücke 6 und 8 — 23966 Wismar

DARSTELLUNG:
ANSICHT OST

SICHTVERMERK DES BAUHERRN:

SICHTVERMERK DES ARCHITEKTEN:

BAUHERR:
Hansestadt Wismar
Amt für zentrale Dienste
Abt. Gebäudemanagement
Hinter dem Rathhaus 6
23966 Wismar

ARCHITEKT:

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

BLATTGRÖSSE: 594x1189
MASSTAB: 1:50
PROJEKTNUMMER D. ARCHITEKTEN

GEZEICHNET:
DATUM: 11.04.2014

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATENAUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

PLANNUMMER: A_A.O



Grundlage der Planung:
Architekturbüro Eller

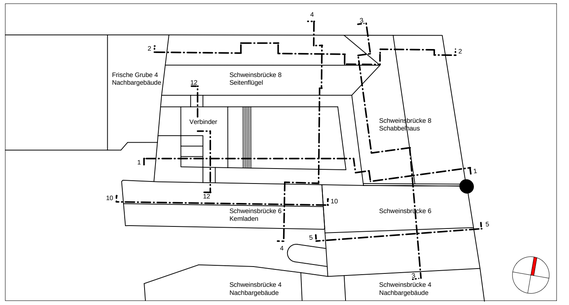
ALLGEMEINE HINWEISE

- Alle Höhenkoten beziehen sich auf die ±0.00 mit Bezug auf 4,05 m über HN
- Grundlage der Planung: Architekturbüro Eller / Architekturbüro Klünder
- Aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Stellenwertes des Gebäudes sind alle Arbeiten und Veränderungen an der Originalbausubstanz nur in voriger Abstimmung mit der Bauleitung vorzunehmen. Zur Information liegen die Baualterspläne laminiert auf der Baustelle aus.

Hinweise zur Ausführungsplanung :

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
- Rohbauangaben sind nur in Verbindung mit der Statik und Schal-/Bewehrungsplänen gültig!
- Angaben über Schlitze u. Durchbrüche sind nur in Verbindung mit den Plänen der Fachplg. Haustechnik gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Schal-, Durchbruchs- u.a. Konstruktionspläne sind nur in Verbindg. mit den Ausführungs-plänen d. Arch. gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Hinweise auf Detailblätter sind zu beachten !
- Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF
- Alle tragenden und konstruktiven Bauteile müssen nach geprüfter statischer Berechnung hergestellt werden.
- Fundamentbalken - Die Breiten und Fundamentiefen sind in den Ausfuehrungsplänen HOCHBAU nicht vermaßt. Die Maße der erdbeberührten Bauteilkanten sind den Schalplänen der Tragwerksplaner zuentnehmen !

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATEN AUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !



INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
f			
e			
d			
c			
b			
a			
-	Planerstellung		

BAUVORHABEN: **Museumsquartier Hansestadt Wismar**
Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung

Schweinsbrücke 6 und 8 — 23966 Wismar

DARSTELLUNG:
ANSICHT SÜD SCHWEINSBRÜCKE 8

SICHTVERMERK DES BAUHERRN:

SICHTVERMERK DES ARCHITEKTEN:

BAUHERR:
Hansestadt Wismar
Amt für zentrale Dienste
Abt. Gebäudemanagement

Hinter dem Rathhaus 6
23966 Wismar

ARCHITEKT:

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

BLATTGRÖSSE: 420x841

MASSTAB: 1:50

GEZEICHNET:

PROJEKTNUMMER D. ARCHITEKTEN

DATUM: 15.05.2014

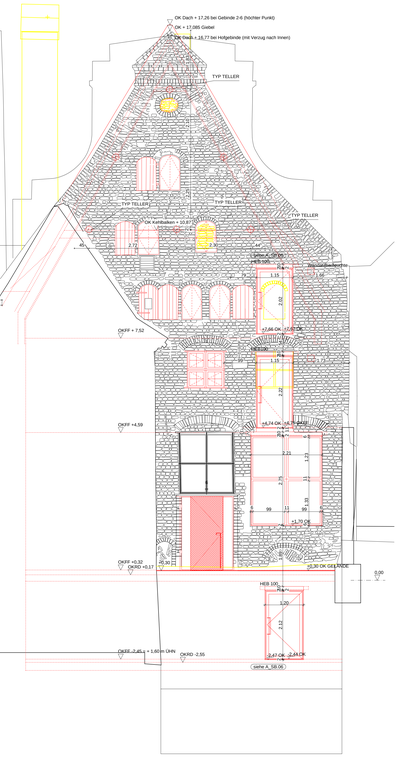
FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATENAUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

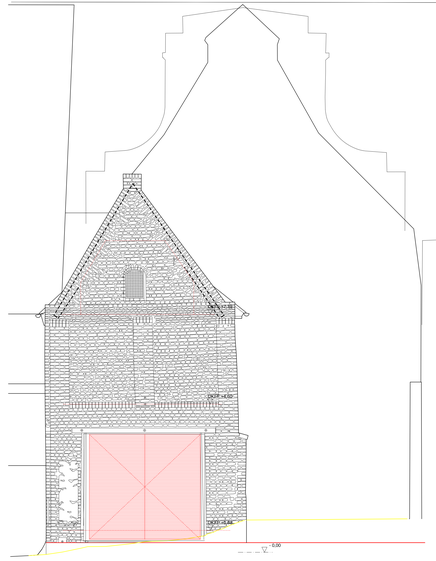
PLANNUMMER: A_A.S1

Schweinsbrücke 8
Hauphaus Ansicht West

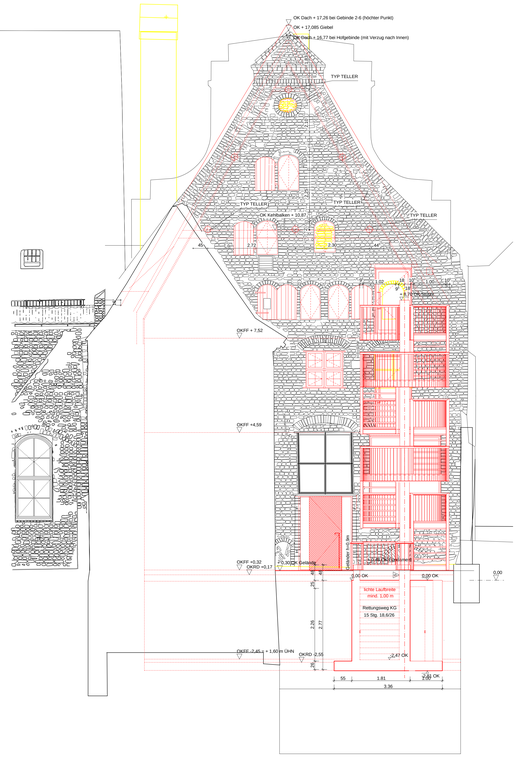


Schweinsbrücke 6
Hauphaus Ansicht West





Schweinsbrücke 6
Hauphaus Ansicht West



Grundlage der Planung:
Architekturbüro Eller

ALLGEMEINE HINWEISE

- Alle Höhenkoten beziehen sich auf die ±0.00 mit Bezug auf 4,05 m über HN

- Grundlage der Planung: Architekturbüro Eller / Architekturbüro Klünder

- Aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Stellenwertes des Gebäudes sind alle Arbeiten und Veränderungen an der Originalbausubstanz nur in voriger Abstimmung mit der Bauleitung vorzunehmen. Zur Information liegen die Baualterspläne laminiert auf der Baustelle aus.

Hinweise zur Ausführungsplanung :

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
- Rohbauangaben sind nur in Verbindung mit der Statik und Schal-/Bewehrungsplänen gültig!
- Angaben über Schlitze u. Durchbrüche sind nur in Verbindung mit den Plänen der Fachglg. Haustechnik gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Schal-, Durchbruchs- u.a. Konstruktionspläne sind nur in Verbindg. mit den Ausführungsplänen d. Arch. gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Hinweise auf Detailblätter sind zu beachten !
- Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF
- Alle tragenden und konstruktiven Bauteile müssen nach geprüfter statischer Berechnung hergestellt werden.
- Fundamentbalken - Die Breiten und Fundamentiefen sind in den Ausfuehrungsplänen HOCHBAU nicht vermaßt. Die Maße der entbeberührten Bauteilkanten sind den Schalplänen der Tragwerksplaner zuentnehmen !

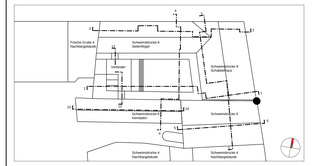
FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATEN AUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

LEGENDE

- Stahlbeton
- unbewehrter Beton
- Mauerwerk
- Wärmedämmung
- Leichtbauwand OSB
- Neubau
- Rückbau
- OKFFB Oberkante Fertigfußboden
- OKRD Oberkante Rohdecke
- Fußbodendurchbruch
- Deckendurchbruch
- Wanddurchbruch
- Wandschlitz

SYMBOLE

- OK-Fertigfußboden ! ±0.00
- OK-Rohdecke ! -0.12
- Raumnummer 0.02.01
- Raumbezeichnung GRUPPE
- Fläche (Rohmaß) 18.10 m²
- Brüstungshöhe - ROHBAU von OKFFB ! Bhh = 1.075
- 1.69
- Angabe der Öffnungshöhe: OK-Brüstung ROHBAU !
- Notausgang + Fluchtwegrichtung
- Feuerlöscher - Vorwandmontage
- Punktlinie: Elemente über der Schnittebene z.B. Deckenbalken
- Strichlinie: Elemente unter der Schnittebene verdeckt z.B. Balken im Fußboden



INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
f			
e			
d			
c			
b			
a	Planerstellung		

BAUVORHABEN: **Museumsquartier Hansestadt Wismar**
Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung

Schweinsbrücke 6 und 8 — 23966 Wismar

DARSTELLUNG:
ANSICHT WEST

SICHTVERMERK DES BAUHERRN:

SICHTVERMERK DES ARCHITEKTEN:

BAUHERR:
Hansestadt Wismar
Amt für zentrale Dienste
Abt. Gebäudemanagement
Hinter dem Rathhaus 6
23966 Wismar

ARCHITEKT:

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

BLATTGRÖSSE: 594x1600

MAßSTAB: 1:50

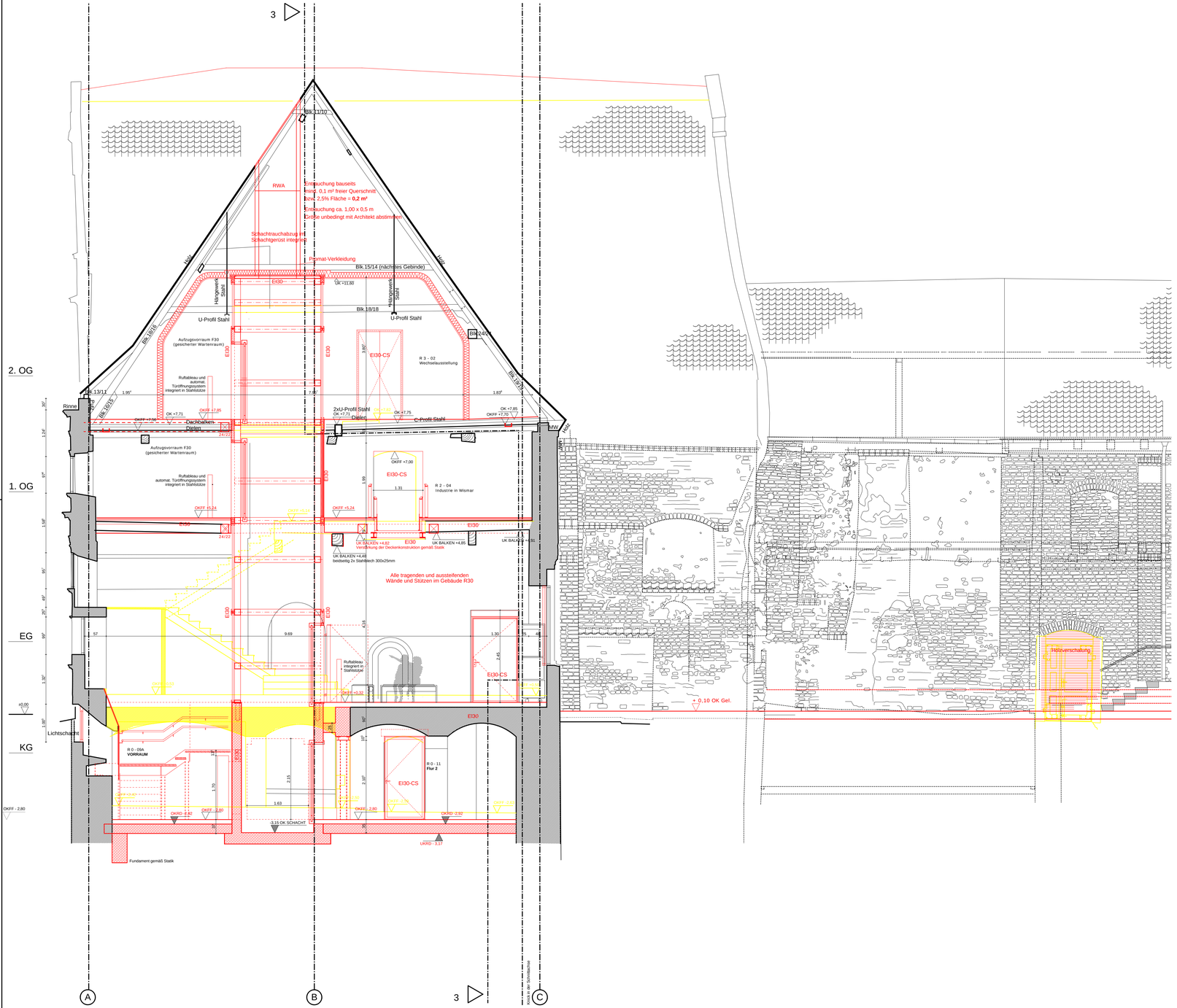
GEZEICHNET:

PROJEKTNUMMER D. ARCHITEKTEN:

DATUM: 06.09.2013

PLANNUMMER: A_A.W

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATENAUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !



Grundlage der Planung:
Architekturbüro Eller

ALLGEMEINE HINWEISE

- Alle Höhenkoten beziehen sich auf die ±0.00 mit Bezug auf 4,05 m über HN
- Grundlage der Planung: Architekturbüro Eller / Architekturbüro Klünder
- Aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Stellenwertes des Gebäudes sind alle Arbeiten und Veränderungen an der Originalbausubstanz nur in voriger Abstimmung mit der Bauleitung vorzunehmen. Zur Information liegen die Baualterspläne laminiert auf der Baustelle aus.

Hinweise zur Ausführungsplanung :

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
- Rohbauangaben sind nur in Verbindung mit der Statik und Schal-/Bewehrungsplänen gültig!
- Angaben über Schlitze u. Durchbrüche sind nur in Verbindung mit den Plänen der Fachplg. Haustechnik gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Schal-, Durchbruchs- u.a. Konstruktionspläne sind nur in Verbindg. mit den Ausführungs-pläne d. Arch. gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Hinweise auf Detailblätter sind zu beachten !
- Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF
- Alle tragenden und konstruktiven Bauteile müssen nach geprüfter statischer Berechnung hergestellt werden.
- Fundamentbalken - Die Breiten und Fundamentiefen sind in den Ausfuehrungsplänen HOCHBAU nicht vermaßt. Die Maße der erdbeberührten Bauteilkanten sind den Schalpläner der Tragwerksplaner zuentnehmen !

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATEN AUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

LEGENDE

- Stahlbeton
- unbewehrter Beton
- Mauerwerk
- Wärmedämmung
- Leichtbauwand OSB
- Neubau
- Rückbau
- OKFFB Oberkante Fertigfußboden
- OKRD Oberkante Rohdecke
- Fußbodendurchbruch
- Deckendurchbruch
- Wanddurchbruch
- Wandschlitz

SYMBOLE

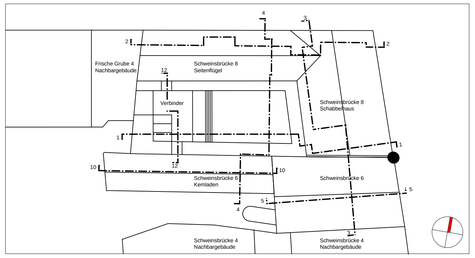
OK-Fertigfußboden ! ±0.00
OK-Rohdecke ! -0.12

Raumnummer 0.02.01
Raumbezeichnung GRUPPE
Fläche (Rohmaß) 18.10 m²

Brüstungshöhe - ROHBAU von OKFFB !
BRH = 0.875
1.69
Angabe der Öffnungshöhe: OK-Brüstung-ROHBAU !

Notausgang + Fluchtwegrichtung
Feuerlöscher - Vorwandmontage

Punktlinie: Elemente über der Schnittebene z.B. Deckenbalken
Strichlinie: Elemente unter der Schnittebene verdeckt z.B. Balken im Fußboden



INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
f			
e			
d			
c			
b			
a			
-	Planerstellung		

BAUVORHABEN: **Museumsquartier Hansestadt Wismar**
Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung

Schweinsbrücke 6 und 8 — 23966 Wismar

DARSTELLUNG:
SCHNITT 1-1

SICHTVERMERK DES BAUHERRN:

SICHTVERMERK DES ARCHITEKTEN:

BAUHERR:
Hansestadt Wismar
Amt für zentrale Dienste
Abt. Gebäudemanagement
Hinter dem Rathhaus 6
23966 Wismar

ARCHITEKT:

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

BLATTGRÖSSE DIN 594x1000

MASSTAB: 1:50

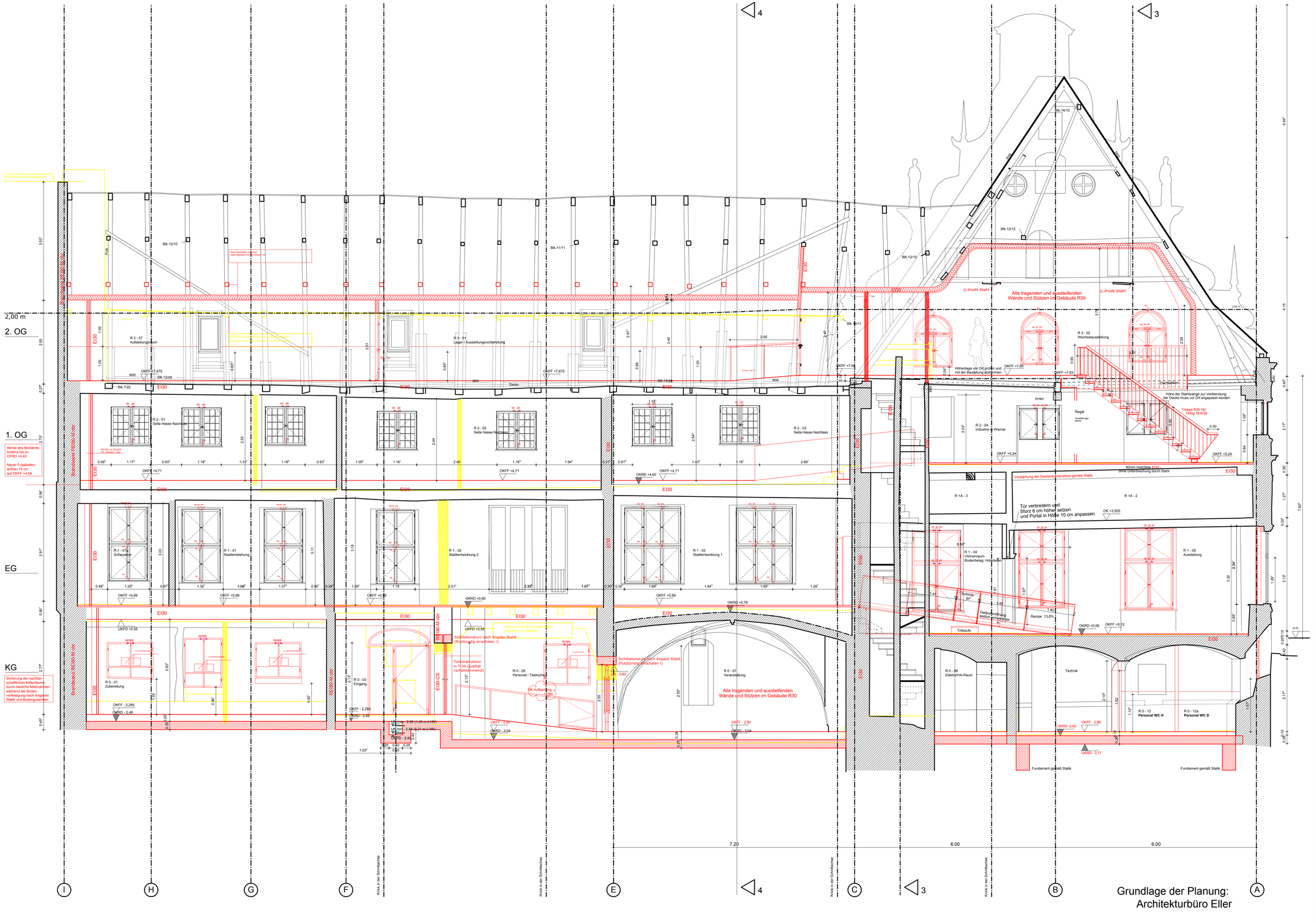
GEZEICHNET:

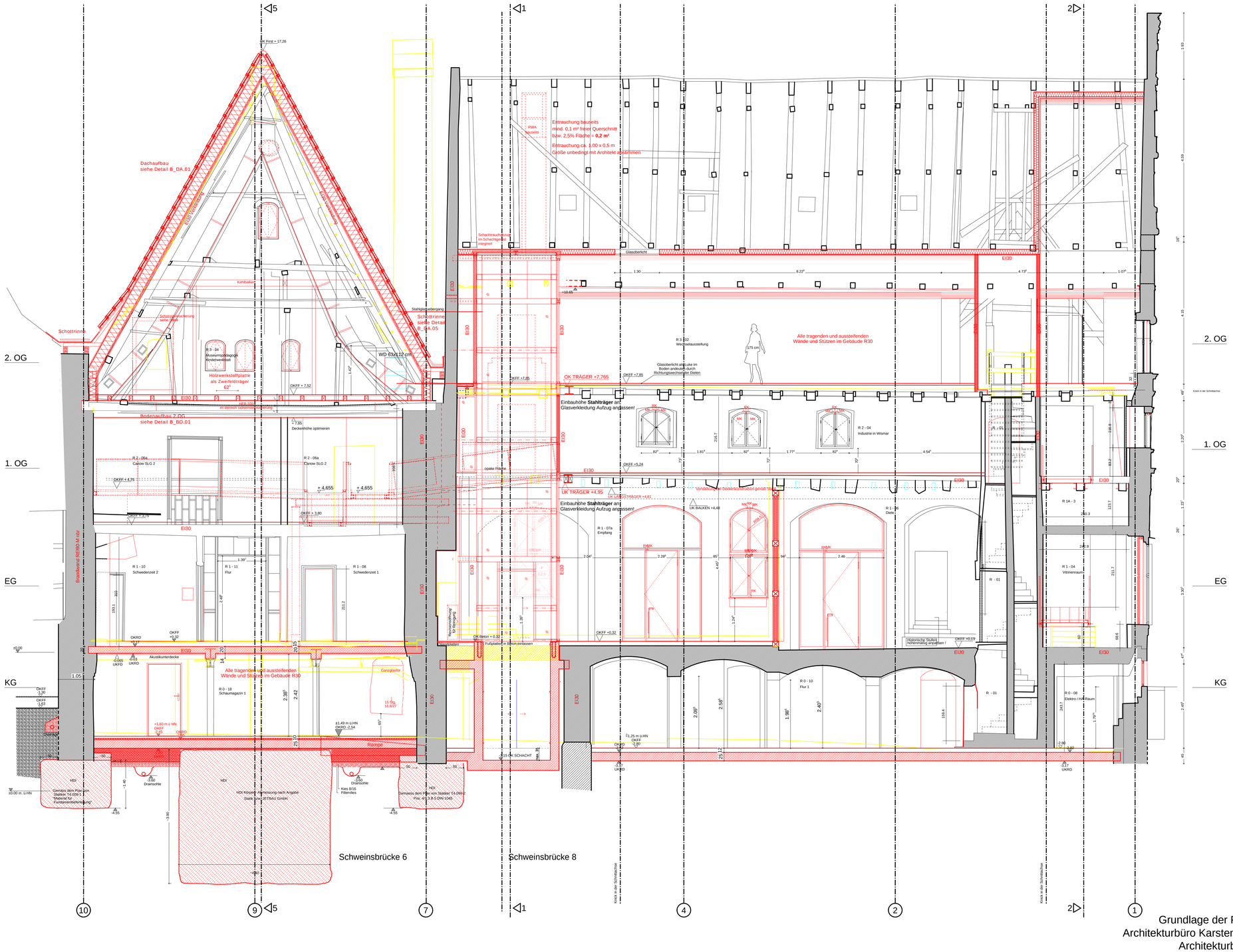
DATUM: 16.05.2014

PROJEKTNUMMER D. ARCHITEKTEN

PLANNUMMER: A_S.01

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATENAUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !


Abriss des Bestandsdaches
Bohlenwand EI30 A.Putz
Abriss des Bestands-bodens bis zu OFRD +4,43
Neuer Fussboden-aufbau 15 cm auf OKFF +4,58
Sicherung der nachbarschaftlichen Kellerdecke durch bauliche Maßnahmen während der Boden-verfestigung nach Angaben Statik und Bodengutachten
Rückbau Wand in Ziegelmauerwerk
Rückbau Wand in Ziegelmauerwerk
Neue Durchfahrt 2,00 m breit Kellerdecke ertüchtigen
Abriss des Bestands-daches
Neue Dachfläche in Holzkonstruktion



ALLGEMEINE HINWEISE

- Alle Höhenkoten beziehen sich auf die ±0.00 mit Bezug auf 4,05 m über HN

- Grundlage der Planung: Architekturbüro Eller / Architekturbüro Klünder

- Aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Stellenwertes des Gebäudes sind alle Arbeiten und Veränderungen an der Originalbausubstanz nur in voriger Abstimmung mit der Bauleitung vorzunehmen. Zur Information liegen die Baualterspläne laminiert auf der Baustelle aus.

Hinweise zur Ausführungsplanung :

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
- Rohbauangaben sind nur in Verbindung mit der Statik und Schal-/Bewehrungsplänen gültig!
- Angaben über Schlitze u. Durchbrüche sind nur in Verbindung mit den Plänen der Fachplg. Haustechnik gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Schal-, Durchbruchs- u.a. Konstruktionspläne sind nur in Verbindg. mit den Ausführungs-plänen d. Arch. gültig! Abweichungen sind der Bauleitung mitzuteilen!
- Hinweise auf Detailblätter sind zu beachten !
- Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF
- Alle tragenden und konstruktiven Bauteile müssen nach geprüfter statischer Berechnung hergestellt werden.
- Fundamentbalken - Die Breiten und Fundamentiefen sind in den Ausfuehrungsplänen HOCHBAU nicht vermaßt. Die Maße der erdbeberührten Bauteilkanten sind den Schalplänen der Tragwerksplaner zuentnehmen !

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATEN AUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

LEGENDE

- Stahlbeton
- unbewehrter Beton
- Mauerwerk
- Wärmedämmung
- Leichtbauwand OSB
- Neubau
- Rückbau
- OKFFB Oberkante Fertigfußboden
- OKRD Oberkante Rohdecke
- Fußbodendurchbruch
- Deckendurchbruch
- Wanddurchbruch
- Wandschlitz

SYMBOLE

OK-Fertigfußboden ! ±0.00

OK-Rohdecke ! -0.12

Raumnummer 0.02.01
Raumbezeichnung GRUPPE
Fläche (Rohmaß) 18.10 m²

Brüstungshöhe - ROHBAU von OKFFB !

BRH = 0.875

1.69

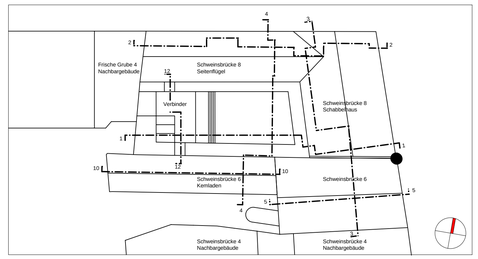
Angabe der Öffnungshöhe: OK-Brüstung-ROHBAU !

Notausgang + Fluchtwegrichtung

Feuerlöscher - Vorwandmontage

Punktlinie: Elemente über der Schnittebene z.B. Deckenbalken

Strichlinie: Elemente unter der Schnittebene verdeckt z.B. Balken im Fußboden



INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
f			
e			
d			
c			
b			
a			
-	Planerstellung		

BAUVORHABEN: **Museumsquartier Hansestadt Wismar**
Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung

Schweinsbrücke 6 und 8 — 23966 Wismar

DARSTELLUNG:
SCHNITT 3-3

SICHTVERMERK DES BAUHERRN:

SICHTVERMERK DES ARCHITEKTEN:

BAUHERR:
Hansestadt Wismar
Amt für zentrale Dienste
Abt. Gebäudemanagement
Hinter dem Rathhaus 6
23966 Wismar

ARCHITEKT:

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

BLATTGRÖSSE: DIN 594x1000

MASSTAB: 1:50

GEZEICHNET:

PROJEKTNUMMER D. ARCHITEKTEN

DATUM: 20.05.2014

FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT DER MIT HILFE DES PAPIERLOSEN DATENAUSTAUSCHES ÜBERMITTELTEN PLANSTÄNDE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN !

PLANNUMMER: A_S.03

Grundlage der Planung:
Architekturbüro Karsten Klünder
Architekturbüro Eller

Vorlage **Nr.: VO/2015/1449**

Federführend:
03 Beteiligungsverwaltung

Status: öffentlich
Datum: 14.08.2015
Verfasser: Vehlhaber, Siegfried

Beteiligt:
I Bürgermeister
III Senatorin
1 Büro der Bürgerschaft
20.1 Abt. Kämmerei

Zuwendung an das Technische Landesmuseum

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Ausschuss für Wirtschaft und kommunale Betriebe	Vorberatung
Öffentlich		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag: Die Hansestadt Wismar fördert das Technische Landesmuseum mit einem jährlichen Betrag von 150.000,00 Euro.

Begründung:
Gemäß Bürgerschaftsbeschluss VO/2014/0855 förderte die Hansestadt Wismar den Betrieb des Technischen Landesmuseums in den Haushaltsjahren 2014 und 2015 mit einem jährlichen Betrag von bis zu 150.000,00 Euro. Dieser Beschlusslage vorausgegangen waren zahlreiche Verhandlungen mit dem Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern seitens der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden als auch der Gesellschafter, mit dem Ergebnis, dass das Land seinen Zuschuss von 175.000,00 € auf 250.000,00 € ab 2014 erhöhte. Voraussetzung dieser Erhöhung der Förderung durch das Land war die Zusicherung der HWI, einen dauerhaften Finanzierungsanteil von 150.000,00 Euro zu tragen. Die Hansestadt ist dieser Forderung in 2014 mit 130 T€ sowie mit Beiträgen Dritter in Höhe von 20 T€ nachgekommen, im Jahr 2015 wurden Haushaltsmittel in Höhe von 150 T€ sowie Drittmittel von 50 T€ bereitgestellt.

Für die Jahre 2014 und 2015 wurde der Technischen Landesmuseum Mecklenburg Vorpommern gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH auf der Grundlage eingereichter Fördermittelanträge Förderungen seitens des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern mit den Bescheiden vom 20.03.2014 und 03.03.2015 in Höhe von jeweils 250.000,00 Euro bewilligt.
Eine institutionelle Förderung durch das Land Mecklenburg-Vorpommern wird seitens des Landes weiterhin abgelehnt. Der Betrieb des Technischen Landesmuseums und die Aufrechterhaltung des lfd. Geschäftsbetriebes ist somit auch zukünftig über Anträge auf Projektförderung abzusichern.

Im Wirtschaftsplan für 2015 sind Umsatzerlöse aus Eintrittsgeldern in Höhe von 170 T€ vorgesehen. Die geplanten Personalaufwendungen haben sich wegen des Wegfalls der Arbeitsmarktförderung im Vergleich zum Vorjahr auf ca. 375 T€ erhöht. Die sonstigen

betrieblichen Aufwendungen, insbesondere die Betriebskosten für das Gebäude, liegen bei ca. 266 T€. Für Sonderausstellungen und Marketingmaßnahmen zur weiteren Etablierung des „phanTECHNIKUMs" stehen nur ca. 50 T€ zur Verfügung, dies sind 30 T€ weniger als benötigt. Daraus wird deutlich, dass die Aufgabenerfüllung der Technischen Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern gemeinnützigen Betriebsgesellschaft mbH im wesentlichen Maße erst durch die Fördermittel des Landes und durch den Zuschuss der HWI ermöglicht werden. Die Gesamtförderung dieser beiden Körperschaften wird in 2015 400 T€ betragen. Die Geschäftsführung erwartet unter dieser Voraussetzung für das Wirtschaftsjahr 2015 ein Jahresergebnis von ca. 2 T€.

Im Hinblick auf den Umfang des Ausstellungsbetriebes, die Größe des Ausstellungsgebäudes und die damit im Zusammenhang stehenden Betriebs- und Personalkosten erweist sich diese Förderung künftig jedoch als nicht ausreichend. Insbesondere

- die Beibehaltung der bisherig guten Resonanz der Besucher auf die Sonderausstellungen erfordert zukünftig weitere entsprechende Aufwendungen und begleitende Marketingmaßnahmen,
- der Wegfall der Arbeitsmarktförderung führt zur weitere Erhöhung des Personalaufwandes in Höhe von 40 T€ ,
- die Übernahme des sanierten Gebäudeteils mit einer Fläche von ca. 450 m² macht die Ausstellung nicht nur attraktiver, sondern erhöht gleichzeitig die Betriebskosten,
- ohne ein Minimum an Marketingmaßnahmen (nach dem Marketingkonzept werden mindestens 80 T€ jährlich benötigt) kann die Besucherzahl nicht gehalten oder gar erhöht werden.

Das phanTECHNIKUM ist bemüht das Angebot beständig weiter zu erhöhen. So konnte in Absprache mit dem Bildungsministerium erreicht werden, dass ab 2016 eine halbe Lehrerstelle am Phantechnikum eingerichtet wird. Damit avanciert das Phantechnikum zum Bildungsstandort was mit der Hoffnung verbunden ist, durch dieses Alleinstellungsmerkmal zukünftig eine höher Förderung seitens des Landes zu erfahren.
Um die Attraktivität und Qualität der Ausstellung zu erhalten und die Bekanntheit des phanTECHNIKUMs zu erhöhen, wird für das Wirtschaftsjahr 2016 eine Förderung seitens des Landes von 300 T€ beantragt. An Spenden und durch das Sponsoring sollen 53 T€ eingeworben werden.
Umsatzerlöse aus Eintrittsgeldern sind in Höhe von 175 T€ vorgesehen. Die geplanten Personalaufwendungen haben sich wegen des Wegfalls der Arbeitsmarktförderung im Vergleich zum Vorjahr auf ca. 385 T€ erhöht. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, insbesondere die Betriebskosten für das Gebäude, liegen bei ca. 293 T€. Für Sonderausstellungen und Marketingmaßnahmen zur weiteren Etablierung des „phanTECHNIKUMs" sind 75 T€ eingeplant. Die Geschäftsführung erwartet unter dieser Voraussetzung für das Wirtschaftsjahr 2016 ein Jahresergebnis von ca. 2 T€.

Nach wie vor zeigt sich, dass die Aufgabenerfüllung der Technischen Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern gemeinnützigen Betriebsgesellschaft mbH ohne die Fördermittel des Landes und durch den Zuschuss der HWI nicht möglich wäre. Die Gesamtförderung dieser beiden Körperschaften soll in 2016 450 T€ betragen.
Die Förderung des Landes soll zweckmäßigerweise in eine zweijährige Fördervereinbarung entsprechend des Doppelhaushaltes des Landes M-V einfließen.
Wie in den Vorjahren wird Bedingung der Förderung durch das Land sein, dass sich die Hansestadt Wismar mit einem entsprechenden Betrag an der Gesamtförderung beteiligt. Dieser betrug in den beiden zurückliegenden Förderperioden jeweils 150 T€.

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

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

	Keine finanziellen Auswirkungen
X	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	

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:	62608.5412000/09	Aufwand in Höhe von	150.000,00

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:	62608.7412000/09	Auszahlung in Höhe von	150.000,00

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	

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

Vorlage **Nr.: VO/2015/1140**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
10.1 Abt. Liegenschaften
10.5 Abt. Recht und Vergabe
10.6 Abt. Gebäudemanagement
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
40 AMT FÜR BILDUNG, JUGEND, SPORT UND FÖRDERANGELEGENHEITEN
60 BAUAMT
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Status: öffentlich
Datum: 15.01.2015
Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Straßenverkehrsflächen - Ruhender Verkehr- im Bereich Bahnhofstraße",

Öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss)

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Straßenverkehrsflächen - Ruhender Verkehr- im Bereich Bahnhofstraße" in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Begründung:
Die Erarbeitung des vorliegenden Änderungsentwurfes des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 25.09.2014 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. VO/2014/0988) zur Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar (Verwaltungsinterne Beteiligung).

Abstimmungen zum Planentwurf mit für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind bereits erfolgt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt, der Umweltbericht liegt vor.

Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, ist nun mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Neben diesen Unterlagen werden alle bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten ausgelegt.

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	

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	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (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 – Plan
Anlage 2 – Begründung+Umweltbericht

Der Bürgermeister

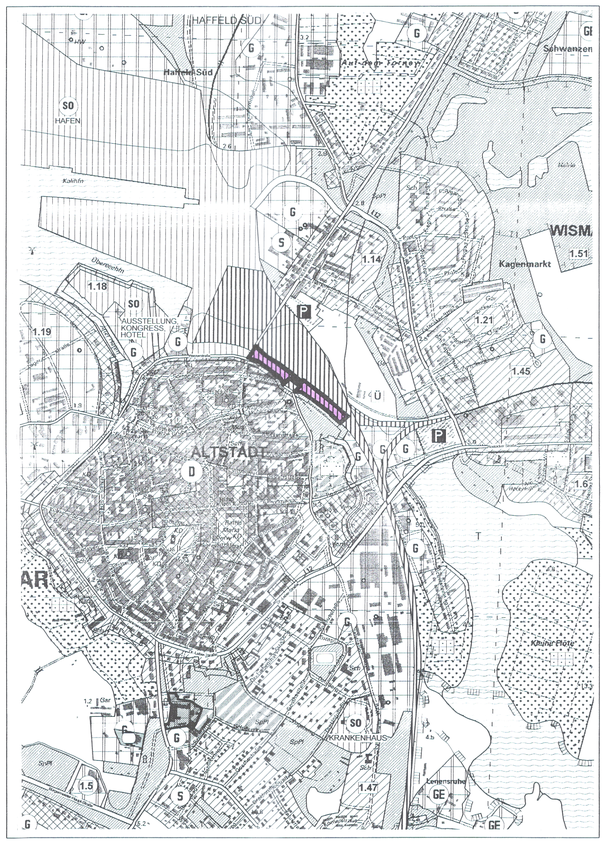
(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS DER HANSESTADT WISMAR

52. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

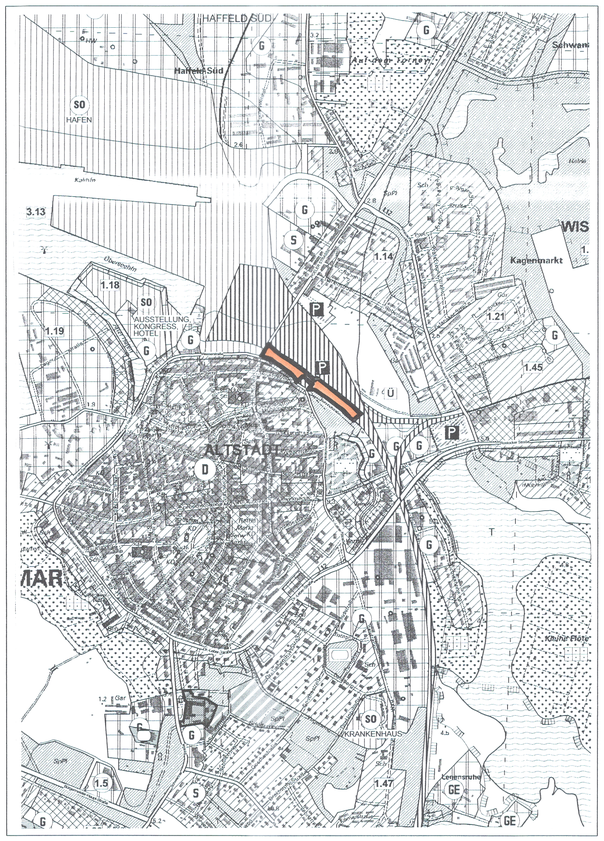
" UMWANDLUNG VON FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN IN STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN - RUHENDER VERKEHR - IM BEREICH BAHNHOFSVORPLATZ "

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM OKTOBER 1990 (AKTUALISIERUNG DEZEMBER 2009)
- BAHNHOFSVORPLATZ -



PLANZEICHNUNG (§ 5 Abs. 2 BauGB)

" UMWANDLUNG VON FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN IN STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- RUHENDER VERKEHR - IM BEREICH BAHNHOFSVORPLATZ "



ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 ABS. 2 NR. 3 UND ABS. 4 BAUGB)

BAHNANLAGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNG

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 ABS. 2 NR. 3 UND ABS. 4 BAUGB)

SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE -

P RUHENDER VERKEHR

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

M 1 : 10 000

N

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

der Hansestadt Wismar über die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes " Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Straßenverkehrsflächen - Ruhender Verkehr - im Bereich Bahnhofsvorplatz"

Aufgrund des abschließenden Beschlusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg ergeht folgende 52. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes:

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25.09.2014
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.10.2014 erfolgt.

   Wismar, den Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.1 BauGB entsprechend § 3 Abs.1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 29.09.2014 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert worden.

   Wismar, den Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 27.10.2014 bis zum 28.11.2014 werktags, außer sonnabends, während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14 00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, durchgeführt worden.
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht am 25.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Wismar, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem.§ 4 Abs.2 BauGB bzw. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wismar, den Der Bürgermeister

5.1. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und den Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Wismar, den Der Bürgermeister

5.2. Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum werktags, außer sonnabends während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1, 2. OG gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

   Wismar, den Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs.7 BauGB am geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wismar, den Der Bürgermeister

7. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Bürgerschaft beschlossen.
   Die Begründung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

   Wismar, den Der Bürgermeister

8.1 Die Genehmigung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az:
   - mit Hinweisen - erteilt:

   Wismar, den Der Bürgermeister

8.2 Die Nebenbestimmungen wurden durch den ändernden Beschluss der Bürgerschaft vom erfüllt.
   Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

   Wismar, den Der Bürgermeister

9. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

   Wismar, den Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 52. 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 erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
    Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

    Wismar, den Der Bürgermeister

HANSESTADT wismar

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

52. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

" UMWANDLUNG VON FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN IN STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN - RUHENDER VERKEHR - IM BEREICH BAHNHOFSVORPLATZ"

STAND: JUNI 2015

HANSESTADT
Wismar

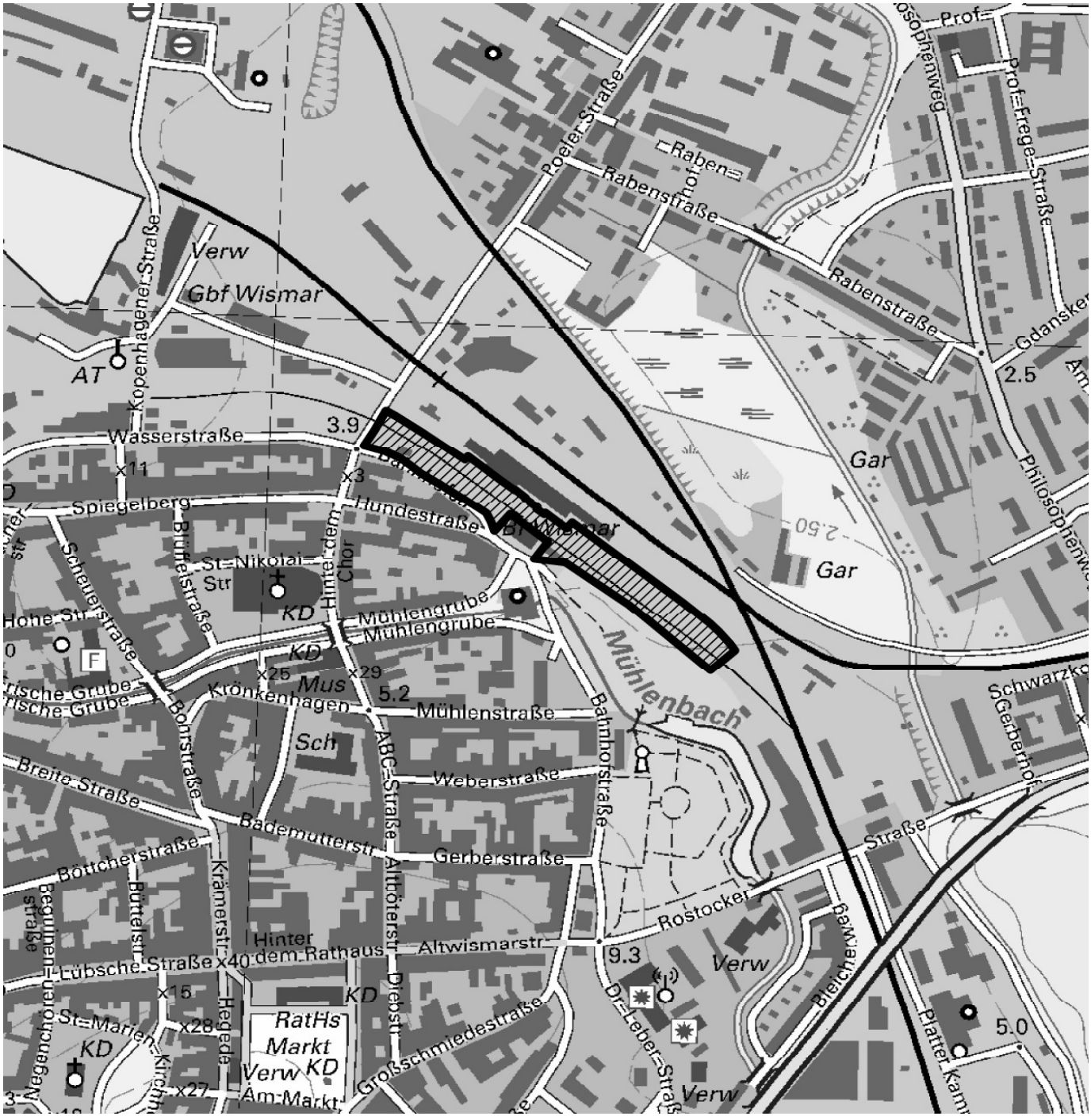
ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG

BEGRÜNDUNG

ZUR 52. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN IN STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN -RUHENDER VERKEHR- IM BEREICH BAHNHOFSTRAßE"

STAND: JUNI 2015



Inhaltsverzeichnis

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1. Allgemeines

1.2. Geltungsbereich der Planung

1.3. Einordnung der Planung

1.4. Planungsabsichten und Ziele

1.5. Planungsinhalt

1.6. Städtebauliche Zahlen und Werte

2 - Umweltbericht

Ausfertigungsvermerk

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 25.09.2014 die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Straßenverkehrsfläche –Ruhender Verkehr- im Bereich Bahnhofstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 52. Änderung umfasst ca. 1,3 ha.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt der Hansestadt Wismar.

Der Geltungsbereich der 52. Änderung wird begrenzt:

im Nord-Osten:	durch Flächen für Bahnanlagen
im Süd-Osten :	durch Flächen für Bahnanlagen
im Süd-Westen:	durch die Bahnhofstraße
im Nord-Westen:	durch die Poeler Straße

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

1. 4 Planungsabsichten und Ziele

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Plangeltungsbereich als Fläche für Bahnanlagen dargestellt .

Die auf diesen Flächen befindlichen Gleistrassen wurden bereits vor einiger Zeit von der Deutschen Bahn AG still gelegt. Ein seitens der Stadt beantragtes und von der Deutschen Bahn AG durchgeführtes Entbehrlichkeitsverfahren endete im Juli 2014 mit dem Ergebnis, dass die betreffenden Anlagen und Flächen für die Deutsche Bahn AG entbehrlich sind.

Für die Entwidmung sowie den Grunderwerb dieser Flächen steht die HWI bereits in Verhandlung mit der Deutschen Bahn AG.

Die Stadt beabsichtigt auf diesen Flächen einen funktionell sowie gestalterisch aufgewerteten Bahnhofsvorplatz zu entwickeln. Zu diesem Zweck wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße“ aufgestellt.

Planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die derzeitige Ausweisung von Flächen für Bahnanlagen ist in Straßenverkehrsflächen –Ruhender Verkehr- zu ändern.

Der Bereich der Änderungen betrifft ca. 1,3 ha.

1. 5 Planungsinhalt

Das Plangebiet der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Straßenverkehrsfläche –Ruhender Verkehr- ausgewiesen.

Die planerischen Erfordernisse sowie Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit dieser Ausweisung verbunden sind, werden in der parallel zu diesem Verfahren laufenden Aufstellung des B-Planes Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße“ geprüft und bearbeitet.

1.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes	1,3 ha	100 %
1. Straßenverkehrsfläche	1,3 ha	100 %

2 - Umweltbericht

2.1 Einleitung

Das hier zu bewertende Plangebiet der 52. FNP Änderung ist 1,3 ha groß und durch die bisherige Nutzung der Bahnanlagen der deutschen Bundesbahn geprägt.
Konzeptionell nicht mehr benötigte Gleisanlagen sollen zukünftig rückgebaut und für Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorgehalten und umgenutzt werden.
Die bisher stillgelegten, inzwischen mit einer Spontanvegetation überzogenen Gleise bilden einen städtebaulichen Missstand in der ausgewiesenen Pufferzone der Unesco - welterbegeschützten Altstadt von Wismar.
Die Umwandlung dieser stillgelegten nicht genutzten Flächen trägt zur städtebaulichen Neuordnung in Bezug auf Gestalt, Nutzung und Funktion bei.

Im folgenden werden die voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe in den Natur – und Landschaftshaushalt verbal beschrieben.
Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der einzelnen Komponenten erfolgt über den zu erarbeitenden Umweltbericht im Bebauungsplanverfahren. Gleiches gilt für den zu erstellenden Fachbeitrag zum Artenschutz. Eine daraus folgende Gegenüberstellung von Bestand und Planungsabsicht beinhaltet Aussagen zum Flächen- und Artenverlust, zur Minderung des Eingriffes oder zum notwendig werdenden Ausgleich.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Nutzungsänderung stillgelegter Flächen, die derzeit mit einer Spontanvegetation überzogen sind.
Diese rückzubauen, zu ordnen und somit der altstadtnahen Nutzung, mit unterschiedlichen Funktionen, unter dem Aspekt der umweltgerechten Einordnung in das Stadtbild zu integrieren, ist das Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.
Mit der angestrebten Flächennutzungsplanänderung werden weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Flächen mit besonderer Zweckbestimmung zur weiteren Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes, für den ruhenden Verkehr am Altstadtring sowie die Anbindung und Weiterführung der wichtigen rad- und fußläufigen Wege vom Alten Hafen, über den Bahnhofsvorplatz bis zum Erholungsgebiet am Mühlenteich und dem südlichen Altstadtring mit verschiedenen Übergängen in Park- und Grünanlagen.
Durch die Vernetzung von Grünbereichen wird gleichzeitig Lebensraum, Verbreitung und zukünftiger Bestandserhaltung entsprochen sowie deren weitere Entwicklung ermöglicht.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Tiere

Auf der Grundlage des vorhandenen Bestandes ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten auszugehen, die größtenteils in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsbestandteilen vorkommen und das Plangebiet nur streifen.

Pflanzen

Die bisherigen Flächen im Plangebiet sind von ruderalem Kriechrasen geprägt, der sich vorwiegend zwischen den Gleisanlagen entwickelt haben.

Einzelne Pioniergehölze bzw. Großbäume am Mühlengraben die noch ins Plangebiet hineinragen müssen entsprechend ihrer Vitalität und Lebenserwartung untersucht und ggf. in der Planung Berücksichtigung finden.

Boden

Die im Plangebiet anzutreffenden Flächen sind versiegelt und teilversiegelt ohne natürliche Bodenschichten. Durch die Nutzung als Bahnanlage bestehen die Flächen größtenteils aus Schienen und Gleisbett, bzw. vollversiegelten Flächen.
Wegen des jahrzehntelangen Herbizideinsatzes an Bahnhöfen und Gleisanlagen ist von einer Belastung des Bodens auszugehen. Gleiches gilt für den Bereich der ehemaligen Drahtwaren, später Papierfabrik. Hier sollten Bodenproben genauen Aufschluss geben und wenn nötig geeignete Maßnahmen festgelegt werden.

Wasser

Das Gebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone .
Am Rande des Plangebietes fließt der Mühlengraben, der durch das Vorhaben nicht betroffen ist.
Wie mit anfallendem Oberflächenwasser zukünftig umgegangen wird, muss die weitere Planung aufzeigen.

Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des west-mecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Klimatische Veränderungen sind durch die beabsichtigte Flächennutzung nicht zu erwarten.

Schallschutz

Anzuregen ist die genaue Prüfung der Lärmimmissionen die durch die neue Nutzung zu erwarten ist, um angrenzenden Bereiche zu schützen bzw. gezielte Vorkehrungen zum Schallschutz vorzusehen und durch Planzeichen und textliche Festsetzung im Bebauungsplan auszuweisen.

Landschaft

Die bisherigen Flächen stellen sich als Gewerbebrache dar.
Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für den Planbereich keine besondere Zielsetzung aus. Benachbarte Landschaftsbestandteile und Parkanlagen werden nicht bzw. nur äußerst geringfügig betroffen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft.
Wichtige Lebens- und Erhaltungsräume befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche für Insekten, Vögel und Niederwild werden teilweise und nur gering beeinträchtigt.
Ausgleichspflanzungen sowie die Vernetzung von Grünflächen bilden weiterhin Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die entsprechenden Arten, insbesondere im Lindengarten und in den Bleicher Wiesen, die sich an das Plangebiet anschließen.

Pflanzen

Vorhandene prägende Bäume im Plangebiet werden erfasst, untersucht ggf. erhalten und geschützt. Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft gesichert.

Boden

Die bisher teilversiegelten Flächen werden zurückgebaut. Neuversiegelungen für Verkehrsflächen führen zu notwendigem Ausgleich, der im Bebauungsplan ermittelt wird und in die Festsetzungen einfließt.

Wasser

Anfallendes Oberflächenwasser von untergeordneten Flächen im Plangebiet muss möglichst versickern können. Im Zuge der Planung werden dazu Aussagen nach Art der Flächennutzung und Beanspruchung vorgenommen.

Klima / Luft

Es sind keine bzw. nur untergeordnete Auswirkungen gegenüber der ehemals festgesetzten Nutzung als Bahn- / Gewerbefläche in Bezug auf klimatische Faktoren zu erwarten.

Landschaft

Durch die Neuordnung der Flächen wird die bisherige Brache revitalisiert und als städtebaulicher Missstand aufgehoben. Konsequent vorgesehene Wegeangebote mit differenzierter Begrünung schaffen Vernetzungen zu benachbarten Landschafts- und Erholungsräumen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen nicht nachhaltig beeinträchtigt. Umliegende Grün– und Parkanlagen bieten weiterhin Lebensraum für bisher angetroffene Pflanzen und Tiere.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Plangebiet

Schutzgut Welterbe

Das unmittelbar an die Bearbeitungsfläche grenzende Gebiet der Altstadt, das unter dem Schutzstatus „Unesco – Welterbe“ steht, wird durch die angestrebte Flächennutzungsplanänderung in seiner Form, Ausdehnung und Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt.

d) Zusammenfassung

Nach ersten erkennbaren Planungsabsichten kann festgestellt werden, dass es durch die angestrebte Flächennutzungsplanänderung zu keinen erheblichen, schweren Störungen und dauerhaften Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommt.
Die bisherige Flächennutzung beinhaltete größtenteils Flächen für Bahnanlagen, die nun entfallen und als öffentliche Bereiche zugänglich werden.
Durch die Neuordnung und Nutzung wird ein bisheriger städtebaulicher Missstand am Altstadtrand beseitigt und zukünftig besser in das städtebauliche Umfeld eingeordnet.
Daraus resultierend kommt es zu einer effektiven Nutzung der einbezogenen Flächen auf der Grundlage aktueller städtebaulicher Notwendigkeiten. Vorteile in der Bündelung von Verkehrsvorbehaltsflächen führen nachfolgend auch zu Vorteilen für stadtnahe Erholungsbereiche und deren Entwicklung. So wird neben der Weiterführung der Hauptwegeverbindung um den Altstadtrand, auch ein Areal erlebbar, dass für den Erholungssuchenden bisher nicht zugänglich war. Die vorhandene denkmalgeschützte Parkanlage „Lindengarten“ erhält weitere Zugänge, wird zukünftig von den bisherigen Bahnflächen Blickbeziehungen auf die Altstadtsilhouette freigeben und vor dem Hintergrund der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage mit Festungsgraben und verbliebenen Festungsbauten weiter in den Mittelpunkt des Betrachters/ des Erholungssuchenden gerückt.

Notwendige Ausgleich – u. Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, werden über den zukünftigen Bebauungsplan / Umweltbericht ausgewiesen. Landschaftsbildfördernde Maßnahmen am Altstadtrand mit Übergangs- und Vernetzungsfunktion zu benachbarten Flächen werden berücksichtigt und in den textlichen Festsetzungen ausgewiesen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die stillgelegten Anlagen der Bahn nicht genutzt werden, sich zu Ruderalflächen mit der Ansiedlungen von Pioniergehölzen immer mehr ausbreiten und in anliegende Flächen wie z. B. in die geschützte Parkanlage des Lindengartens übergreifen.
Vorteilhaft bei dieser Planung ist die Revitalisierung von ehemals intensiv genutzten Flächen um angrenzende Landschaftsbestandteile weiterhin zu erhalten.
Die vorgelegte Planung stellt aus heutiger Sicht insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Unesco - Welterbegeschützten Altstadt eine Aufwertung in Nutzung, Funktion und Gestaltung dar. Auf Dauer gesehen wird die Planung als umweltverträglich eingeschätzt.

Ausfertigungsvermerk

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), am ..... beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Wismar, den

Thomas Beyer Siegel
Bürgermeister

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Straßenverkehrsfläche –Ruhender Verkehr- im Bereich Bahnhofstraße“ ist mit Ablauf des ..... wirksam geworden.

Vorlage **Nr.: VO/2015/1141**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
10.1 Abt. Liegenschaften
10.5 Abt. Recht und Vergabe
10.6 Abt. Gebäudemanagement
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
40 AMT FÜR BILDUNG, JUGEND, SPORT UND FÖRDERANGELEGENHEITEN
60 BAUAMT
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Status: öffentlich
Datum: 15.01.2015
Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

Bebauungsplan Nr. 80/11 "Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße"

Öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss)

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 80/11 „Bahnhofstraße/Rostocker Straße" in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Begründung:
Die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erfolgte auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 15.12.2011 gefassten Beschlusses (Drucksache-Nr. 0500-29/11) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/11 und unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar (Verwaltungsinterne Beteiligung).

Abstimmungen zum Planentwurf mit für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind bereits erfolgt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt, der Umweltbericht liegt vor.

Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, ist nun mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Neben diesen Unterlagen werden alle bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten ausgelegt.

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	

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	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (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 – Plan
Anlage 2 – Begründung
Anlage 3 - Umweltbericht

Der Bürgermeister

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 80/11
"BAHNHOFSVORPLATZ - ROSTOCKER STRASSE"

TEIL A PLANZEICHNUNG



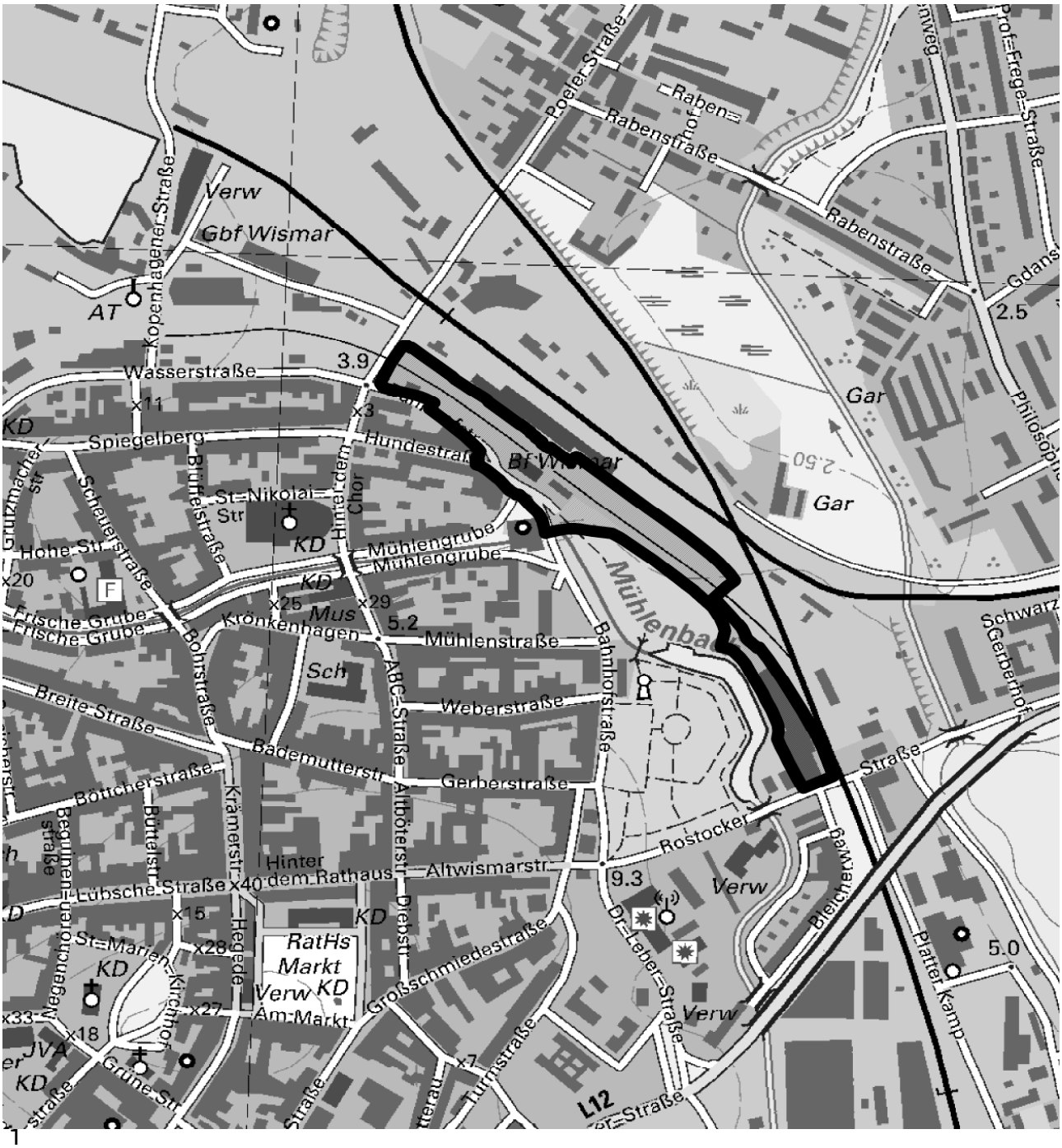
ÖFFENTLICHE
AUSLEGUNG

HANSESTADT
Wismar

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80/11
"BAHNHOFSVORPLATZ - ROSTOCKER STRAßE"

STAND: JUNI 2015



Inhaltsverzeichnis

1 – Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines
1.2. Geltungsbereich
1.3. Einordnung der Planung
1.4. Rechtsgrundlagen
1.5. Bestandsanalyse
1.6. Planungsabsichten und Ziele

2 – Planinhalt

2.1. Art der baulichen Nutzung
2.2. Maß der baulichen Nutzung
2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
2.4. Grünflächen
2.5. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
2.6. Erschließung
2.6.1. Verkehr
2.6.2. Ver- und Entsorgung
2.6.3. Brandschutz
2.7 Technischer Umweltschutz
2.7.1 Immissionsschutz
2.7.2 Altlasten und Munition
2.8 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
2.9 Denkmalpflege, Sanierungsgebiet, Erhaltungsbereich Altstadt
2.9.1 Bodendenkmalpflege
2.9.2 Baudenkmalpflege
2.9.3 Sanierungsgebiet – Erhaltungsbereich Altstadt

3 - Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte
3.2 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten
3.3 Realisierung des Bebauungsplanes

4 - Umweltbericht

mit eigenem Inhaltsverzeichnis

Ausfertigungsvermerk

1 – Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/11 “Bahnhofsvorplatz - Rostocker Straße" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,25 ha.

Als Kartengrundlage dient eine Vermessung vom Januar 2009, erstellt durch das Wismarer Vermessungsbüro Wolfgang Kattner. Der katastermäßige Bestand ist durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg am 03.12.2013 als richtig bescheinigt worden.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils Altstadt; zwischen der historischen Altstadt und dem Gelände der Deutschen Bahn AG.
Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Nordwesten:	von der Poeler Straße
im Nordosten:	vom Gelände der Deutschen Bahn AG
im Südosten:	von der Rostocker Straße
im Südwesten:	von der Bahnhofstraße sowie der Parkanlage Lindengarten

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemarkung Wismar der Flur 1:
1321/2 teilweise, 1337 teilweise, 1387/1 teilweise, 1388/6 teilweise, 1390/3 teilweise, 4494/3 teilweise, 4494/9 teilweise, 4494/11 teilweise, 4494/12, 4494/13, 4494/15, 4494/16 teilweise, 4494/17, 4494/18, 4494/19, 4495 teilweise, 4497/2, 2028/4 teilweise
Die Grundstücke befinden sich ausschließlich im Eigentum der Hansestadt Wismar bzw. im Eigentum der Deutschen Bahn AG (Flurstücke 4494/15 und 4494/16). Im Verlauf der Zeit der Planaufstellung, vor Rechtskraft der Planung, ist seitens der Hansestadt Wismar beabsichtigt, von der Deutschen Bahn AG die für die Planrealisierung erforderlichen Grundstücksflächen zu erwerben.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar vorrangig als Hauptverkehrsfläche für Bahnanlagen sowie gewerbliche Baufläche (an der Rostocker Straße, ehem. Papierfabrik) dargestellt.

Planungsrechtliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist somit die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.
Die derzeitige Ausweisung von Hauptverkehrsflächen für Bahnanlagen ist in Straßenverkehrsflächen zu ändern.
Hierzu wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/11 die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Flächen für Bahnanlagen in Straßenverkehrsflächen –Ruhender Verkehr- im Bereich Bahnhofstraße“ durchgeführt.

Die durch die Deutsche Bahn AG nicht entwidmeten Flächen und Anlagen, wie z.B. das Bahnhofsgebäude, die Bahnsteige und Gleisanlagen (gewidmete Bahnflächen) unterliegen weiterhin dem Fachplanungsvorbehalt der Bahn.

1.4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zu Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

1.5 Bestandsanalyse

Die Altstadt der Hansestadt Wismar gehört seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe. Unmittelbar im Norden der Altstadt grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/11.
Dieser umfasst neben dem Bahnhofsvorplatz sowie den ehemaligen Bahnflächen zwischen der Poeler Straße und dem Ende des Bahnsteiggeländes auch ein ehemaliges Wohnhaus der DB AG und eine Gewerbebrache an der Rostocker Straße. Südwestlich des Planbereiches

liegt bzw. wird teilweise in die Planung einbezogen das Gartendenkmal Parkanlage Lindengarten.
Das ehemalige Wohnhaus der DB AG, Bahnhofstraße 12a, (Flurstück Nr. 4494/19) wurde von der Stadt erworben und zur Privatnutzung weiter veräußert.
Das ehemalige Gewerbegrundstück, Rostocker Straße 71, (Flurstücke Nr. 4497/1, 4497/2) wurde ursprünglich als Drahtwarenfabrik errichtet und zuletzt als Papierfabrik genutzt. Teilbereiche des Gebäudekomplexes waren nach einem Brandschaden bereits eingestürzt. Seit Anfang der 1990er Jahre steht der Fabrikkomplex leer. Im Ergebnis von Untersuchungen zum bautechnischen Zustand der Gebäude wird auf Grund des bestehenden Schadensbildes, vorhandener Schadstoffe und Altlasten, als auch zu erwartenden Aufwendungen für die Erhaltung der Abbruch sämtlicher Gebäude empfohlen. 2008 erfolgte der Abbruch und die Beräumung des Grundstücks. Zur Zeit werden die Flächen als zeitbegrenzte Stellplatzanlage genutzt.

Der Gesamtbereich insbesondere die Anbindung an die Altstadt stellt sowohl gestalterisch als auch funktional einen städtebaulichen Missstand dar.

1.6 Planungsabsichten und Ziele

Ziel der Stadt ist es, dem gesamten Plangebiet -dem Ort des Ankommens und Empfangens in Wismar- ein Image, ein „unverwechselbares Gesicht“ zu geben.

Der Bauleitplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie erforderliche Rahmenfestlegungen für eine attraktive Gestaltung dieses für das Stadtbild bedeutsamen Bereiches schaffen.

Das Plangebiet soll hinsichtlich Orientierung, Erreichbarkeit von Bahn, Bus, Taxi, motorisierte Individualverkehr (MIV), Fußgänger- und Fahrradwegevernetzung zum Lindengarten, ZOB, Hafen sowie mit seinen gebäude- und freiraumbezogenen Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten ein repräsentativer Ort werden – und als Tor zur Stadt bezeichnet werden können.

Neben der Verbesserung der fußläufigen Verbindung für die Reisenden zu den Bahnsteigen sollen zusätzliche Funktionen für Bahnkunden und andere Nutzer im Areal vor dem Bahnhof untergebracht werden, wie z.B. Haltestellen des ÖPNV, der Taxiunternehmen, eine Fahrradstation sowie KfZ-Stellplätze.

Des Weiteren ist über eine Neudefinition von Aufenthaltsbereichen vor dem Bahnhof sowie eines Wegeleitsystems eine räumliche Vernetzung von Bahnhof mit Lindengarten und Busbahnhof, eine Führung u. a. auch des Touristen zum Hafen, eine Einbindung der dem Bahnhof benachbarten Gebäude und vieles mehr zu erreichen.

2 – Planinhalt

2.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Bereich an der Rostocker Straße (ehemals Papierfabrik) als Gewerbegebiet GE_E -2 ausgewiesen. Aufgrund der Lage dieses Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung innerhalb einer großräumigen Mischgebietsausweisung erhält das Gebiet die Bezeichnung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E sind nur solche Betreibe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, somit dem „Störgrad“ von Mischgebietsbetrieben im Sinne von § 8 der BauNVO entsprechen. (vgl. Punkt 2.7.1 (4) „Immissionsschutz“ der Begründung)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurden die allgemein zulässigen Nutzungen Lagerplätze (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO) und Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO) ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgte insbesondere wegen der zu erwartenden nächtlichen Störungen für das Wohnumfeld aufgrund der hierfür ungünstigen Verkehrssituation sowie der Nähe zu den Bahnanlagen.
Lagerplätze wurden ausgeschlossen, da das städtebauliche Ziel für dieses Baufeld eine mehrgeschossige Bebauung darstellt.
Die betriebsbezogenen Wohnungen wurden gemäß Empfehlung des Lärmgutachters (vgl. Punkt 2.7.1 (4) „Immissionsschutz“ der Begründung) ausgeschlossen.
Die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im GE_E ist ebenfalls unzulässig, da sie nicht im Einklang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REHK) steht. Dem zufolge ist der Altstadtbereich/ Innenbereich der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) und großflächige Ergänzungsbereiche wurden nur nördlich der Altstadt ausgewiesen. Kleinflächige Einzelhandelsstandorte sollten im Sinne der Funktionsstärkung des Innenbereiches im Außenbereich der Altstadt unzulässig bleiben.

Als eine weitere Baufläche innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E wird das bestehende Gebäude der Bahnhofstraße 12a südöstlich des Vorempfangsgebäudes der Deutschen Bahn dargestellt. Dieses Grundstück bildet den Auftakt und den Eingang in den Denkmalbereich Lindengarten. Hier ist mindestens im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit zu errichten, wie z.B. eine gastronomische Einrichtung, die den Vorgartenbereich des Grundstücks in die gastronomische Außennutzung einbezieht. Des weiteren sind entsprechend des Bestandes ab dem 1. Obergeschoss Beherbergungsgewerbe bzw. Ferienwohnungen als ein Angebot in unmittelbarer Bahnhofsnähe zulässig. Eine betriebsbezogene Wohnung ist ebenfalls zulässig. Ausgeschlossen sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten (§ 6 (3) BauNVO). Der Nutzungsausschluss wird begründet mit der Lage dieses relativ kleinen bebauten Grundstücks inmitten

öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, die eine verkehrliche Erschließung erschwert und einem gestalterischen Anspruch genügen muss.

Das denkmalgeschützte Vorempfangsgebäude einschließlich seiner Grundstücksfläche wird nicht als eine Baufläche ausgewiesen, weil es sich im Eigentum und somit in der Planungshoheit der Deutschen Bahn AG befindet.
Hierzu ist jedoch anzumerken, dass die Gestaltung der DB AG eigenen Freiflächen als auch der zu befestigenden Flächen auf die Gestaltung der angrenzenden städtischen Verkehrsflächen, insbesondere bei der Materialauswahl, abgestimmt werden sollte. Auf eine Einfriedung dieses Grundstücks sollte verzichtet werden.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebäude der Bahnhofstraße 12a wurde orientierend am Bestand ein GE_E-1-Gebiet mit einer üblichen Grundflächenzahl von 0,6 bei maximal 2geschossiger Bebauung und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m festgelegt.

Ein möglicher Neubau im GE_E-2–Gebiet muss in Flucht und Höhe mit dem prägenden, unmittelbar angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude Villa Rostocker Straße 73 in Beziehung stehen.
Daher wurde für das GE_E-2 bei mindestens 3geschossiger und maximal 4geschossiger Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m festgelegt, wobei das 4. Geschoss als ein Staffelgeschoss mit einem Rücksprung der Außenwände zum darunter liegenden Geschoss auf allen der Bahnanlagen abgewandten Seiten von mindestens 1,50 m und maximal 5 m auszubilden ist.

Zur Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen werden Bezugspunkte definiert.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufensterausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.
Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen ist außerhalb der Baugrenzen bzw. außerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen nicht möglich. Für das Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile werden Ausnahmen formuliert.

Im Gewerbegebiet GE_E-1-Gebiet wird die Einzelhausbebauung sowie die offene Bauweise entsprechend des Bestandes festgesetzt. Der Vorgartenbereich, der an öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ grenzt, soll frei von Erschließungsanlagen, Stellflächen und sonstigen Nebenanlagen sein. Für dieses Grundstück soll es eine rückwärtige Erschließung von Seiten des

Bahnhofsvorplatzes geben. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, inwieweit für die Gesamtnutzung erforderliche Stellflächen im Bereich der geplanten öffentlichen Parkplatzfläche zur Verfügung gestellt werden können. Die Vorgartenzone selbst einschließlich einer Heckenabgrenzung als raumgestaltendes und –bildendes Element ist zu erhalten.

Im Gewerbegebiet GE_E -2 wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt.
Bezug nehmend auf das angrenzende denkmalgeschützte Gebäude Villa Rostocker Straße 73 ist im GE_E-2 straßenseitig eine Baulinie in Flucht der Fassade des Nachbargebäudes festgesetzt.
Eine Übernahme von Baulasten auf das Gelände der Deutschen Bahn AG ist grundsätzlich auszuschließen, somit dürfen keine Abstandsflächen des GE_E auf das Bahngelände fallen.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“-1 ist eine Baugrenze ausgewiesen, die das Vorempfangsgebäude der Deutschen Bahn AG und den außerhalb des Geltungsbereich der Planung befindliche Bahnsteigzugangsbereich verbindet. Diese überbaubare Fläche befindet sich somit genau über dem derzeit existierenden Bahnsteigszugangstunnel. Mit der Realisierung der Tunnelbaumaßnahme Poeler Straße sind Einschränkung in der Nutzung eines barrierefreien Bahnsteigzugangs von Seiten der Poler Straße verbunden. Es wird somit erforderlich, von Seiten des Bahnhofsvorplatzes einen barrierefreien Bahnsteigzugang zu sichern. Es ist bereits von der Deutschen Bahn AG geplant, den derzeit existieren Fußgängertunnel zu schließen und einen ebenerdigen Zugang zu den Bahnsteigen anzubieten. Mit der vorliegenden Planung, der Ausweisung einer Baugrenze, soll dieser ebenerdige Bahnsteigzugang eine Überdachung erhalten. Bezüglich der möglichen Gestaltung und der maximalen Höhe wurden Festsetzungen getroffen. Es soll eine eingeschossige, maximal 4 m hohe filigrane und transparente Verbindung, die maßstäblich bezogen auf das Vorempfangsgebäude beide Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einander verbindet. Für die Fahrgäste entsteht hierdurch der Eindruck einer geschützten, witterungsunabhängigen und gezielten Führung zwischen dem Bahnhofsvorempfangsgebäude und der Bahnhofshalle mit den Bahnsteigen.

2.4. Grünflächen

<u>Gutachten Wall- und Festungsanlagen</u>
Grundlage für grünplanerische Betrachtungen im Altstadtrandbereich bildet u.a. das seit August 2013 vorliegende „Gutachten der Wall- und Festungsanlagen“ in der Hansestadt Wismar.
Nach Aussagen des Gutachtens befanden sich innerhalb des Plangebietes 2 Bastionen. Die 16. Bastion Scipio befand sich im Bereich der im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die 17. Bastion Alarius befand sich im Bereich des festgesetzten GE_E-1-Gebietes. Die Bastionen Scipio und Alarius sind vermutlich mit dem Bau der Gleisanlagen im 19. Jh. überbaut worden. Von den Festungsanlagen haben sich keine sichtbaren Reste erhalten.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befand sich die 18. Bastion Vespasian mit umschließenden Festungsgraben.
An Stelle der Bastion Vespasian ist schon zu Beginn des 19. Jh. durch bürgerl. Engagement die Parkanlage Lindengarten angelegt worden als Verschönerung der unmittelbaren feldseitigen Umgebung vor der Stadtmauer. Mit der Gestaltung dieser ist der damals erhalten gebliebene Festungsgraben in die Parkgestaltung einbezogen worden. Der nördliche Abschnitt des Festungsgrabens mutet heute wie ein Parkteich an. Dort hat bis in die 60er Jahre des 20. Jh. eine Badeanstalt bestanden. Von den aufgegebenen Gleisanlagen aus, hat man, über den erhaltenen Festungsgraben hinweg, schöne Blicke auf die Ostseite des Lindengartens und Blickachsen auf die Altstadtsilhouette. Von dort und von der Brücke an der Rostocker Straße ist das erhaltenen Geländerelief zwischen Bastion und Graben gut erlebbar.

Die Empfehlung des Gutachtens für den Bereich Bahnhof-Lindengarten lautet:
- Erhalt des inneren Festungsgrabens der Festungswerke (Mühlengraben) um Ravelin Horn (19) und 18 Bastion Vespasian (Lindengarten)
- Herstellung einer neuen Fußverbindung zwischen dem Bahnhof und der Rostocker Straße zur Erlebbarkeit von Geländebewegung Bastion und Graben

<u>Grünordnerische Festsetzungen</u>
Der Geltungsbereich des Plangebietes nimmt den nord/nordöstlichen Grenzverlauf der bestehenden öffentlichen Grünfläche „Lindengarten“ auf. Der Lindengarten selbst, ein Gartendenkmal, ist somit nicht Bestandteil der Planung aber von den Planfestsetzungen im Grenzbereich teilweise betroffen.
Der vorliegende Bebauungsplan entspricht der Empfehlung des o.g. Gutachten wie folgt:
Im süd-südwestlichen Geltungsbereich des Planes wird eine öffentliche Grünfläche mit Aufnahme eines Fuß- und Radweges festgesetzt.
Der Lindengarten wird durch die Herstellung dieses geplanten Fuß- und Radweges von der Rostocker Straße zum Bahnhofsvorplatz eine neuartige Erlebbarkeit aus nördlicher Richtung erfahren.

Es ist weiterhin geplant, dass dieser Weg durch eine untergeordnete Wegeführung und Öffnung des Tores zum Lindengarten im Bereich zwischen Mühlenteich und Spielplatz (ehemaliger Wirtschaftsweg des Grünpflegebetriebes) eine Verbindung zu diesem erhält. Somit ist eine weitere Kurzverbindung gegeben.

An der Grundstücksgrenze der öffentlichen Grünfläche, des Gewerbegrundstücks GE_E sowie des festgesetzten Parkplatzes zum Gelände der Deutschen Bahn AG im Bereich zwischen Bahnhofsvorplatz und der Rostocker Straße ist eine blickdichte Einfriedung in Form eines Metallstabgitterzaunes mit vertikaler Begrünung festgesetzt. Zum einen soll die unmittelbare Nähe zum Bahnbetrieb verdeckt und somit die Lärmwahrnehmung positiv beeinflusst und zum anderen soll ohne weitere Pflanzmaßnahmen auf der ohnehin schmalen Grünfläche die volle Konzentration der Blicke in Richtung Lindengarten gelenkt werden.

In der Planzeichnung sind die auf Dauer zu erhaltenen Bäume festgesetzt sowie eine Artenliste für das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern vorgegeben worden.

2.5. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden Festsetzungen zur Gebäudegestaltung getroffen, um gestalterisch den Prämissen des Denkmalbereiches Altstadt sowie der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich sowie den städtischen Satzungen der Erhaltung und Gestaltung zu genügen sowie funktional den Anforderungen bezüglich der Nähe zu einem Eisenbahnbetrieb zu entsprechen.

So sind bei der Gestaltung der Außenwände hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, nicht zulässig. Bei den Dachflächen wurde festgesetzt, dass dies nur aus reflektionsfreien Materialien hergestellt werden dürfen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Einfriedungen, zur Materialwahl befestigter Flächen, zu Werbeanlagen und zur Verkleidung von Abfallbehältern getroffen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich sowie des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar-Erweiterungsgebiet“ sind Neubauvorhaben dem Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar zur Begutachtung vorzulegen. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium die Hansestadt Wismar bei der Entwicklung ihres Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und den §§ 144 und 145 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

Das Bahnhofsvorempfangsgebäude ist als Baudenkmal auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Es befindet sich im Eigentum und somit in der Planungshoheit der DB AG. Die Kennzeichnung dieses Gebäudes als Denkmal erfolgt daher nur nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A.
Die Gestaltung der zum Bahnhofsvorempfangsgebäude gehörenden Freiflächen als auch der zu befestigenden Flächen sind auf die Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen. Es sind gleiche Materialien anzuwenden. Ziel der Stadt muss es sein, frühzeitig die Gestaltung als auch die Abgrenzung dieser Flächen mit der DB AG festzulegen.

2.6. Erschließung

2.6.1. Verkehr

Als Grundlage für die Verkehrsplanung innerhalb des Plangeltungsbereiches wurde ein Verkehrsgutachten von der BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock im März 2013 aufgestellt.

In dem Gutachten werden die Machbarkeit der verkehrlichen Erschließung der Bahnhofstraße zum Bahnhofsvorplatz und die Optimierung der Verknüpfung der Verkehrsflächen sowie die Vernetzung von Geh- und Radwegen untersucht. Des Weiteren wurde die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_E–2 geprüft.

Bahnhofstraße/Bahnhofsvorplatz

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Standorte der Busse, Taxis, Parkplätze sowie Fahrradabstellanlagen überdacht und neu geordnet. Im Focus der Neuordnung standen Übersichtlichkeit sowie zügige Erreichbarkeit für die Bahnreisenden.
Hierfür wurden 5 Varianten erarbeitet, in ihren wesentlichen Merkmalen gegenübergestellt und entsprechend der Vor- und Nachteile bewertet.
Die hierdurch ermittelte Vorzugsvariante wurde Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanung.

Folgende Festlegungen wurden getroffen:

<u>Neuer Knotenpunkt Bahnhofstraße/Bahnhofsvorplatz</u>
Die verkehrliche Erschließung des Bahnhofsvorplatzes erfolgt über einen neuen nicht signalisierten Knotenpunkt zwischen den zwei Bestandsgebäuden -dem Vorempfangsgebäude und dem festgesetzten GE_E –1 (ehemaligen Wohnhaus des Bahnhofvorstehers)-.
Der Knotenpunkt verfügt in allen Knotenpunktarmen über jeweils einen Fahrstreifen in der Zu- und Ausfahrt. Die Ströme werden demnach als Mischströme geführt.

<u>Standorte für Kraftfahrzeuge / Öffentliches Parken</u>
Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Verkehrsflächen werden über die neue Zufahrt erschlossen und funktional viergeteilt:
- Kiss-and-Ride-Bereich (Bringen oder Abholen von Fahrgästen)
- Warteflächen für Taxis
- Kurzzeitparken (z.B. 3 Stunden)
- Langzeitparken

Hierbei ist die Aufteilung derart geplant, dass sich mit Erhöhung der erlaubten Halte- bzw. Parkdauer auch die Entfernung zum Bahnhof erhöht.
D.h. im Bereich der im Plan dargestellten Straßenverkehrsfläche wird das Halten- bzw. Kurzzeitparken sowie eine ausreichende Anzahl für Taxistellplätze eingeordnet.

Die sich östlich hieran anschließende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist dem Langzeitparken vorbehalten und erhält die Ausweisung einer öffentlichen Parkfläche.

Standorte für Fahrradabstellflächen

Es wurden Untersuchungen zur Einordnung von Fahrradabstellanlagen vorgenommen. Die hierfür benötigte Flächengröße resultiert aus der Annahme, dass für den Bedarf Bahnhof vorerst als erstes Angebot eine Fahrradstellplatzanlage für das Abstellen von ca. 100 Fahrrädern erforderlich ist.

Zwei Standorte wurde als funktionell mögliche herausgearbeitet:

1. Im Plan ausgewiesene Verkehrsfläche im Bereich zwischen dem letzten südöstlich befindlichem Bahnhofsgebäude und der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentlicher Parkplatz südwestlich angrenzend an das Gleis Nr. 51, Fläche der Deutschen Bahn AG
2. Privatfläche der Deutschen Bahn AG im Bereich südwestlich des Bahnhofsvorempfangsgebäudes und der neu geplanten Zufahrt zum Bahnhofsvorplatz

Aufgrund der Verfügbarkeit der öffentlichen Flächen des Standortes 1 wird dieser favorisiert.

Der Standort 2 wäre zum Beispiel ein Angebot für die Nutzung des Bahnhofsvorempfangsgebäudes in Kombination mit Fahrradverleih und Reparatur.

Bushaltestellen

In Anlehnung an den Bestand wird die Bushaltestelle in Richtung ZOB als Haltestellenbucht vorgesehen. Aufgrund der Lage der neuen Erschließungsstraße für die Anbindung der geplanten Verkehrsflächen ist die Bushaltestelle in Richtung Westen zu verschieben. Die Dimensionierung berücksichtigt das zeitgleiche Halten von bis zu zwei Bussen. Somit kann sie als Schienenersatzhaltestelle nach wie vor genutzt werden.

Die Bordführung der Doppelhaltestelle wird für komfortables Ein- und Ausfahren gemäß RASt 06 gestaltet, so dass sich eine deutlich größere Länge der Haltestelle gegenüber dem Bestand ergibt.

Abweichend vom Bestand wird die Ausbildung der Bushaltestelle in Fahrtrichtung Lindengarten als Fahrbahnrandhaltestelle erfolgen.

Verkehrsberuhigter Bereich Bahnhofsvorplatz/Poeler Straße und am Lindengarten

Mit der Planung zur Absenkung der Poeler Straße sowie der Errichtung einer dreigleisigen Eisenbahnüberführung anstelle der vorhandenen Bahnübergänge besteht die Notwendigkeit der verkehrlichen Neuordnung des Bereiches zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Poeler Straße. Die Notwendigkeit von weiteren Stellplätzen wird hier nicht gesehen und somit kann auch die Befahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen werden.

In der Planzeichnung ist dieser Gesamtbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ dargestellt. Der Bereich wird somit Bestandteil des geplanten Grünringes um die Altstadt, die dem Fußgänger vorbehalten bleiben soll. Dies entspricht ebenfalls dem Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2013 über die 1. Fortschreibung des

Managementplanes Welterbe Altstadt Wismar und über die 2. Fortschreibung des ISEK-Teilkonzeptes Altstadt.

Nach Rückbau der noch vorhanden Gleistrassen ist nur noch eine Straßenverkehrsfläche zur Anbindung des ehemaligen Bahnbetriebswerkes mit dem Lokschuppens und den Nebengebäuden aufzunehmen. Die Flächendefinitionen hierzu wurden aus dem Projekt Eisenbahnbrücke übernommen. Diese Trasse befindet sich im „Fußgängerbereich“ 1.

Die innerhalb des „Fußgängerbereiches“-1 dargestellte Baugrenze zwischen dem Vorempfangsgebäude und der Bahnhofshalle ermöglicht die Errichtung einer Überdachung über die Wegebeziehung zwischen den zwei Gebäuden. Die Fahrgäste erhalten hierdurch den Eindruck einer geschützten, witterungsunabhängigen und gezielten Führung zum und vom Bahnhof. Für andere Verkehrsteilnehmer besteht durch die in Leichtbauweise zu errichtende Überdachung weiterhin die Querungsmöglichkeit zwischen den Richtungen Parkplatz Bahnhof - Alter Hafen.

Die im Eingangsbereich zum Lindengarten ausgewiesenen „Fußgängerbereiche“-2 und 3 sollen einen ansprechend gestalterischen Auftakt in das Gartendenkmal „Lindengarten“ darstellen.
Die drei vorhanden Wege –der Fußweg entlang der Bahnhofstraße, der Hauptweg des Lindengartens und die neu geplante Fuß-Rad-Verbindung von der Promenade Bahnhofstraße über den öffentlichen Parkplatz zur Rostocker Straße- sind dabei zu berücksichtigen.

Auf weitere Konkretisierungen zur Nutzung und Gestaltung innerhalb dieser Fußgängerbereiche 1 bis 3 wird im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet.
Somit ergeben sich mehr Freiheiten in der Objektplanung, die in diesem Fall vorzugsweise von einem Garten-/Landschaftsplaner vorgenommen werden sollte.

<u>Fußgänger und Radfahrer</u>
Für Fußgänger und Radfahrer ist eine 3,50 m breite Promenade straßenbegleitend auf der der Altstadt abgewandten Seite im Anschluss an den Knotenpunkt Bahnhofstraße/Poeler Straße bis zum bestehenden Geh- und Radweg aus dem Lindengarten kommend als sogenannter Lückenschluss geplant.
Des Weiteren wird für den Fuß- und Radverkehr eine neue Verbindung angeboten. Im Eingangsbereich zum Lindengarten gabelt sich die Wegeführung. Neben der bestehenden Trasse in den Lindengarten erfolgt in einer Breite von 3,50 m eine Anbindung an den in der Planzeichnung neu ausgewiesenen Parkplatz, mit Weiterführung durch die geplante Grünfläche östlich des Lindengartens bis zum Anschluss Rostocker Straße. Dieser letztgenannte Abschnitt von der öffentlichen Parkplatzfläche bis zur Rostocker Straße wird in der Planzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich bezeichnet und in einer Breite von 6 m dargestellt. Diese Ausweisungen sind für eine zeitbegrenzte Nutzung als Havarietrasse vorgesehen.
Um dieser neuen kurzen Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Rostocker Straße mehr Akzeptanz durch soziale Sicherheit zu geben, ist eine wegebegleitende Beleuchtung zu empfehlen.

Für die weitere Planung der einzelnen Verkehrsprojekte werden im Gutachten folgende Empfehlungen gegeben:

1. Innerhalb der Kfz-Verkehrsfläche können durch eindeutige Zielführungen Konflikte zwischen dem motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr verhindert werden.
2. Zur Steigerung des Reisekomforts und zur Berücksichtigung der Anforderungen Behinderter sollten die Wege für Fußgänger möglichst kurz und barrierefrei sein. Es wird daher empfohlen auf die bestehende Unterführung zwischen dem Vorempfangsgebäudes und den Bahnsteigen zu verzichten und die Zuwegung ebenerdig zu gestalten. Eine kurze Wegeführung unterstützt den Reisekomfort. Zusätzlich kann für weitere Planungen Bezug auf die studentischen Modellarbeiten (Studienarbeiten der Hochschule Wismar zum Bahnhofsvorplatz, August 2012) genommen werden.
3. Des Weiteren sind zur Berücksichtigung blinder und sehbehinderter Fahrgäste der Bahn taktile Leiteinrichtungen empfehlenswert.
4. Zur Steigerung der Übersichtlichkeit wird zur Erweiterung der bereits vorhanden Wegeleitsysteme der Bahn geraten.
5. Es sollte geprüft werden, ob das Angebot einer Fahrradabstellanlage um eine Fahrradstation erweitert werden kann. Diese könnte sich westlich des Bahnhofs befinden.

Erschließung des GE_E –1 -Gebietes und des Bahnhofsvorempfangsgebäudes
Mit der Herstellung und Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes wird die Erschließung des GE_E –1 -Gebietes sowie des vorhandenen Trafos der Deutschen Bahn AG in den rückwärtigen, der Bahnanlage zugewandten Grundstücksseite verlegt. Die für das GE_E –1 -Gebiet erforderlichen Stellflächen und eventuelle Be- und Entlieferungen sollen ebenfalls an dieser Seite eingeordnet werden. Bei Bedarf ist zu prüfen, ob auf der neu zu schaffenden Parkplatzanlage Ablösestandorte für Stellflächen des Mi-Gebietes ausgewiesen werden können. Der Vorgartenbereich des GE_E –1-Gebietes grenzt an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“- 3 und Überfahrten sind hier ausgeschlossen.
Aufgrund der veränderten Nutzungen rund um das Bahnhofsvorempfangs-gebäudes wird die Erschließung des Gebäudes im rückwärtigen Bereich, d.h. von der Bahnhofsstraße abgewandten Seite, erfolgen. Von diesem Gebäude zu den Bahnsteigen ist eine Trasse für die Feuerwehrzufahrt dinglich gesichert und in den Planungen zu berücksichtigen.

Rostocker Straße

Der Bebauungsplan setzt im südöstlichen Plangeltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E –2 fest, welches über die Rostocker Straße erschlossen wird.
Im Gutachten werden hierzu unter der Annahme, dass eine dreigeschossige Bebauung für die Nutzung von Verwaltungen geplant wird, die zu erwartenden Verkehre sowie die benötigte Anzahl von Stellplätzen ermittelt.

Die im Ergebnis festgestellten Verkehre sind derart gering, dass Auswirkungen auf den nicht signalisierten Nachbarknoten Bahnhofstraße/Dr.-Leber-Straße/Altwismarstraße/Rostocker Straße auszuschließen sind.

Erschließung des GE_E -2

Es ist geplant, das Gewerbegrundstück GE_E -2 abgehend von der Rostocker Straße seitlich über einen befahrbaren Teilabschnitt des neu geplanten Fuß- u. Radweges zu erschließen. Aufgrund der festgesetzten Einschränkungen zur Nutzungsart des GE_E wird von einem Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der gewerblichen Ausrichtung gerechnet, welches mit den Anforderungen an die weiterführende Nutzung als Fuß- und Radweg zu vereinbaren ist.

2.6.2. Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wismar. Auf vorhandene Leitungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen.
Der im Plangebiet vorhandene Trafo, Übernahmepunkt der Energieversorgung für den Bedarf der Deutschen Bahn AG, wird auf Dauer festgesetzt. Aufgrund der Nutzungsänderungen in den angrenzenden Bereichen ist jedoch die verkehrliche Erschließung des Trafos in seinen rückwärtigen nördlichen Bereich, abgehend von der neu zu errichtenden Erschließungsstraße für die geplante Parkplatzanlage zu verlegen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG den Gemeinden. Die Hansestadt Wismar hat diese Pflicht auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Dieser hat somit das anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.
Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Entsprechende Planungen für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.
Die Planung und der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist gemäß der geltenden Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vorzunehmen.
Auf Grund der zukünftigen Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III A/ III B ist die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des ATV-Arbeitsblattes A 142 errichtet oder betrieben werden.
Für gewerbliche Nutzungen sind in Abhängigkeit der Art des anfallenden Abwassers für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz ggf. Anträge zur

Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu stellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Zuge der Erschließungsplanung sollte bei der Niederschlagswasserableitung vorrangig die Nutzung der vorhanden Vorflut „Mühlengraben“ überprüft werden. Für diese Niederschlagswasserableitung ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Dafür ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.
Im Rahmen de B-Plan-Aufstellung können noch keine eindeutigen und abschließende Aussagen zur geplanten Niederschlagsentwässerung getroffen werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen der Deutschen Bahn AG

Mit den von der Deutschen Bahn AG durch die Hansestadt Wismar bereits erworbenen Grundstücken sind auch Leitungstrassen übergeben worden, die weiterhin im Eigentum der Deutschen Bahn AG verbleiben, für deren Nutzung aber Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind. Für den Leitungstrassenbereich wurde ein Grundstück gebildet.
Ver- und Entsorgungsträger haben bei allen Planungen und Baumaßnahmen dies zu berücksichtigen.

Hinweis zu Leitungstrassen

Für Leitungen der Ver- und Entsorgung, die im öffentlichen Raum von Verkehrs- und Grünflächen verlaufen, werden keine Leitungsrechte festgesetzt. Leitungstrassen auf den Flächen der DB AG unterliegen der Planungshoheit der DB AG. Auf den festgesetzten Bauflächen (GE_E –1 und GE_E –2) verlaufen ausschließlich eigene Anschlussleitungen.

2.6.3. Brandschutz

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind die Baubereiche mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Für das Plangebiet sind 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2.7 Technischer Umweltschutz

2.7.1 Immissionsschutz

In einem Gutachten, erstellt am 10.05.2013, ergänzt am 16.01.2014, durch das Büro ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, wurden für das Plangebiet erforderliche Schallschutzuntersuchungen durchgeführt.

1. Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen an der Bahnhofstraße durch den auf dem Bahnhofsvorplatz festgesetzten öffentlichen Parkplatz

An der Südwestseite der Bahnhofsstraße liegen die Straßenverkehrslärmimmissionen bereits derzeit schon über den für städtebauliche Planungen geltenden Orientierungswerten (Beiblatt 1, DIN 18005-1) und auch über den für den Neubau oder wesentliche Änderung von Straßen gelten Immissionsgrenzwerten (16. BimSchV). Aus dieser Bestandssituation heraus ergeben sich aber keine gesetzlichen Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen.
Der Prognose-Planfall führt mit den im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrserhöhungen durch den geplanten öffentlichen Parkplatz zu Anhebungen der Beurteilungspegel auf 61 dB(A) am Tag bzw. 53 dB(A) in der Nacht. Werden die Schienenverkehrslärmimmissionen ohne Schienenbonus hinzugerechnet, ergeben sich maximale Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen von 62 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.
Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (Beiblatt 1, DIN 18005-1 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden eingehalten.
Im Bebauungsplan werden in der Planzeichnung (Teil A) Lärmpegelbereiche ausgewiesen und im Text (Teil B) passive Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Forderungen für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume innerhalb des Gewerbegebietes GE_E in dem Lärmpegelbereich IV getroffen.

2. Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen an der Rostocker Straße durch das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet GE_E –2 hat nur geringe Auswirkungen auf die Verkehrslärmbelastungen.

Jedoch aufgrund von Unsicherheiten in der Verkehrsabschätzung auf der Rostocker Straße werden im Gutachten aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minimierung der Verkehrslärmimmissionen vorgeschlagen. Z. B. die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h und der Austausch des vorhandenen Kopfsteinpflasters gegen einen wenigerlärmerzeugenden Fahrbahnbelag. Diese Maßnahmen sind jedoch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht regelbar.

3. Verkehrslärmimmissionen für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E –2 durch die im Osten verlaufende Eisenbahnstrecke

Die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte (Beiblatt 1, DIN 18005-1) und die Immissionsgrenzwerte (16. BImSchV) werden überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand) werden im Hinblick auf die Gewerbegebietsnutzungen nicht näher untersucht.

Zum Ausgleich der Überschreitung der Orientierungswerte für das eingeschränkte Gewerbegebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die bei einer Neubebauung vorzusehen sind.

Im Bebauungsplan werden in der Planzeichnung (Teil A) Lärmpegelbereiche ausgewiesen und im Text (Teil B) passive Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Forderungen für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiete GE_E in den Lärmpegelbereichen IV und V getroffen.
Betriebsbezogene Wohnungen werden gemäß Empfehlung des Gutachters für das GE_E –2 ausgeschlossen.

4. Gewerbelärmimmissionen durch das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E

Aufgrund der Nähe des geplanten Gewerbegebietes GE_E –2 zu Wohnbebauungen an der Rostocker Straße sind die Gewerbenutzungen eingeschränkt.
Eine Gliederung nach DIN 45691 ist für eine Geräuschkontigentierung zur Aufteilung der Immissionsrichtwerte auf die sich im GE_E ansiedelnden Firmen aufgrund dessen geringer Fläche nicht zweckmäßig und zielführend. Zur Konkretisierung des Begriffes „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist im Text (Teil B) festgesetzt, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. dem „Störgrad“ von Mischgebieten im Sinne des § 8 der BauNVO entsprechen. Der Nachweis der Immissionsverträglichkeit der späteren Ansiedlungen kann im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

2.7.2 Altlasten und Munition

Altlasten

Das Plangebiet erstreckt sich teilweise über ehemals überflutete Abschnitte früherer Wehranlagen bzw. um eine aufgefüllte Niederung. Bei vergleichbaren Standorten an anderer Stelle in Wismar wurden unerwartet hohe PAK- und Schwermetallbelastungen gefunden, die der Auffüllung zugeordnet werden.

Eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit besteht zudem an Bahnstrecken wegen Herbizideinsätzen und an Bahnhöfen mit früherer oder aktueller Verladung wasser- oder anderer umweltgefährdender Stoffe.

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen unter den Archivnummern AS065 bzw. AS Z 74 0131 vor.
Auf der im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbefläche, Flurstück Nr. 4497/2, befand sich eine Drahtwarenfabrik, später eine Papierfabrik. Das Gebäude wurde durch Brand zerstört. Anfang 2008 wurde auf der Grundlage von Untersuchungen zum bautechnischen Zustand sowie zur Altlastensituation

(Gutachten vom Ingenieurbüro Buchheim, Kenn-Nr. 037-A-07) sämtliche Gebäude abgebrochen.
Im Zuge der Abbruchmaßnahmen wurde eine Untersuchung auf noch vorhandene Altlasten, bzw. Schadstoffe vorgenommen. Das Ingenieurbüro Buchheim wurde mit einer Bodensondierung beauftragt. (Gutachten, Kenn-Nr. 037-A-08)
Durch den Abbruch wurde eine Reduzierung der Schadstoffe vorgenommen, allerdings keine Beseitigung. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde eine Kontaminierung hauptsächlich durch MKW, PAK und Schwermetalle festgestellt. Die festgestellten MKW-Konzentrationen können Z0 zugeordnet werden. Das bedeutet nicht, dass das gesamte Bodenmaterial die gleiche Zuordnung hat. (PAK, Schwermetalle) Im Bereich der Bohrungen von BS 9/08 bis BS 11/08 können die Konzentrationen Z1 zugeordnet werden. Im Bereich von BS 6/08 und BS 7/08 wurden die Zuordnungswerte Z2 überschritten.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Die Stadt beabsichtigt bei einer Veräußerung des Grundstücks zum Zwecke der Neubebauung entsprechend Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem neuen Eigentümer im Kaufvertrag eine im Rahmen der neuen Nutzung erforderlichen Altlastensanierung zu vereinbaren.
Um ausreichende Vorsorge für gesunde Arbeitsverhältnisse (Wohnnutzung ist ausgeschlossen) zu treffen, sind empfindliche Nutzungen wie z.B. Kinderspielplatz, Wohngarten, Nutzpflanzenanbau ausgeschlossen.

Gemäß Altlastenauskunft der DB Immobilien Sanierungsmanagement vom Februar 2014 liegt auf den bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen, die die Stadt beabsichtigt, von der DB AG zu erwerben, ein Altlastenverdacht vor. Die Flächen sind in der Planzeichnung als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.
Die Altlastenverdachtsflächen mit den Kennzeichen-Nr. ALVF-029, ALVF-031 und ALVF-038 befinden sich an Lokhalteplätzen. Diese wurden eingestuft in die Verdachtskategorie „geringer oder kein Handlungsbedarf“ (VK G).
Die Altlastenverdachtsfläche mit der Kennzeichen-Nr. ALVF-085 befindet sich beim ehemaligen Lager am Wagenmeisterraum. Diese wurde eingestuft in die Verdachtskategorie „latente Gefahr, keine Gefahrenabwehr, Anfall erhöhter Entsorgungskosten, Aushub ist nicht wiedereinbaufähig, Belastungen > LAGA Z2“.
Bei der Altlastenverdachtsfläche ALVF-085 handelt es sich um eine ca. 10 m² große Fläche auf der etwa 40 Jahre lang kleine Gebinde an Achsenschmierfett gelagert wurden. Vom Lager und dem unmittelbar benachbarten Wagenmeisterhäuschen sind aufgrund des Rückbaus der Gebäude nur noch die Grundplatten zu erkennen. Die im Rahmen der Orientierenden Untersuchung durch das Gutachterbüro HGN, Schwerin, im Jahr 2000 im Auftrag der DB AG durchgeführten Bodenuntersuchungen weisen geringe Gehalte (55-220 mg/kg) im oberflächennahen Boden (Aufschüttung) auf. Erhöhte PAK-Konzentrationen (5,60 – 68,50 mg/kg) werden ebenfalls oberflächennah in den Bodenproben von 0,2 – 0,7 m Tiefe festgestellt. Nach Ansicht des Gutachters sind die Verunreinigungen an den Aufschüttungshorizont gebunden und liegen in der ehemaligen Lagerhalle nur punktuell vor. Der Grundwasserspiegel befindet sich zum Zeitpunkt der Orientierenden Untersuchungen bei ca. 3,0 m unter Geländeoberkante.

Im Fall von Eingriffen in den Untergrund ist der dabei anfallende kontaminierte Bodenaushub voraussichtlich nicht recycelbar oder beschränkt wiedereinbaufähig, sondern behandlungsbedürftig- bzw. deponiebedürftig.

Boden und Abfall
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbung bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.
Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.
Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist, so dass keine Gefahr vom Boden für die Allgemeinheit entsteht und zulässige planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten tatsächlich möglich sind

Munition
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

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

2.8 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Trinkwasserschutzzonen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gegenwärtig außerhalb von z. Zt. geltenden Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) gemäß Beschluss Nr. 30-7/85 vom 17.05.1985. Momentan läuft das Verfahren zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen für die Hansestadt Wismar. Gemäß dem vorliegenden hydrologischen Fachgutachten zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen wird sich die Fläche des B-Plan-Gebietes zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III A/ III B der Wasserfassung Friedrichshof befinden.
In der Planzeichnung wurde die zukünftige, voraussichtliche Grenze der Trinkwasserschutzzone III A/ III B informativ unter Darstellungen ohne Normcharakter aufgenommen.
Für den Bebauungsplan ist zu beachten, dass es aufgrund der zukünftigen Lage in der Trinkwasserschutzzone III A/ III B Verbote bzw.

Nutzungsbeschränkungen gemäß der noch zu erlassenen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten gilt.
Eine Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers ist in der TWSZ III A/ III B erlaubt. Die Versickerung von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in der TWSZ III A/ III B ist verboten, ausgenommen das Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone.
In der zukünftigen TWSZ III A/ III B ist die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen erlaubt, wenn die Vorgaben der RiStWag beachtet werden. Danach sind in der TWSZ III A/ III B Schutzmaßnahmen vorzusehen. Parkplätze sollten in der TWSZ III A nach Möglichkeit nicht vorgesehen. In der vorliegenden Planung sind sie vorgesehen, d.h. dann ist unter anderem das Niederschlagswasser zu sammeln und aus dem Wasserschutzgebiet hinauszuleiten oder nach entsprechender Behandlung schadlos zu entsorgen. Die Befestigung der Verkehrsflächen muss wasserundurchlässig sein (siehe Pkt. 6.2 der RiStWag). Die geplante Herstellung von Verkehrsflächen in Natur- und Betonsteinpflaster ist gemäß Forderungen der RiStWag mit einer wasserundurchlässigen Fugenmasse/Fugenverguss zu verlegen, um die Wasserundurchlässigkeit herzustellen. Entsprechende Festsetzungen im Text (Teil B) wurden getroffen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt im süd-westlichen Bereich an den im benachbarten Lindengarten vorhandenen Mühlengraben, ein Gewässer der II. Ordnung, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ befindet. Gemäß § 38 Abs. 1,2 und 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen sowie+ der Böschungsoberkante ein Abstand von 5 m im Außenbereich einzuhalten. Im Innenbereich kann die untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festlegen.

<u>Überschwemmungsgebiet</u>
Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Bereich zwischen dem Bahnhofsvorempfangsgebäudes und dem festgesetzten Gewerbegebiet GE_E –1 wird durch das Gutachten zu Hochwassergefahren/Hochwasserrisiken, erstellt durch HydroGIS gmbH im Dezember 2013, ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ausgewiesen. Dieses Extremereignis gilt als Bemessungshochwasser.

2.9 Denkmalpflege, Sanierungsgebiet, Erhaltungsbereich Altstadt

2.9.1 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt Wismar“, in dem vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde sicherzustellen ist.

Das bedeutet, dass für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehende Baumaßnahmen eine baubegleitende archäologische Betreuung sichergestellt werden muss. Der Bauherr hat mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (LAKD), dem nach § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die wissenschaftliche Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen obliegt, frühzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahmen fixiert. Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Der Beginn der Erdarbeiten ist der UDB (Untere Denkmalschutzbehörde) und dem LAKD rechtzeitig vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Es wird empfohlen, bereits im Vorfeld der Maßnahme eine Beratung beim LAKD in Anspruch zu nehmen.
Auch auf Flächen, die außerhalb des „Bodendenkmals Altstadt“ liegen, können bei Erdarbeiten jederzeit zufällig und unvermutet weitere Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall ist gemäß § 11 DSchG M-V die UDB der Hansestadt Wismar zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des LAKD in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
Entsprechende Hinweise hierzu sind im Text (Teil B) formuliert.

2.9.2 Baudenkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt sowie innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Des Weiteren beinhaltet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen geringfügigen nördlichen Teil des als Gartendenkmal „Lindengarten“ festgelegten Areals. Die Parkanlage „Lindengarten“ ist als Denkmal in der Denkmalliste der HWI verzeichnet und unterliegt somit den Bestimmungen des DSchG M-V. Der Grenzverlauf des Denkmals ist im Plan (Teil A) dargestellt.
Die Anbindung des geplanten Fuß- und Radweges zwischen Bahnhof und Rostocker Straße an die nördliche Wegeführung innerhalb des Gartendenkmals „Lindengarten“, an die bestehende sogenannte „Spange, wird seitens der UDB an folgende Bedingungen geknüpft: Der vorhandene bogenförmige Wegeverlauf ist zu erhalten. Über die geplante Anbindung hinaus ist die vorhandene „Spange“ perspektivisch in gleicher Material- und Ausbauart herzustellen.
Das Vorempfangsgebäude des Bahnhofs, welches sich im Eigentum und somit in der Planungshoheit der Deutschen Bahn AG befindet, steht unter Denkmalschutz. Es wurde im Plan (Teil A) auch als solches gekennzeichnet.
Dieses Bahnhofs-Vorgebäude von 1908 steht mit dem 1857 erbauten Empfangsgebäude des Bahnhofs und der Bahnsteigüberdachung (beide

Denkmale außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches) in funktionalem und historischem Zusammenhang.
Die Gestaltung des geplanten Neubaus einer Überdachung der Wegebeziehung vom Vorempfangsgebäude zum Empfangsgebäude ist im Text (Teil B) definiert. Hier ist zu gegebener Zeit eine Objekt-Antragstellung und eine detaillierte Abstimmung mit der UDB erforderlich. Gemäß DSchG M-Vist vorab hierzu das Einvernehmen mit dem LAKD herzustellen.

Das geplante eingeschränkte GE_E –2 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur „Villa Auguste“, Rostocker Straße 73, welche als Denkmal in der Denkmalliste der HWI verzeichnet ist. Im Zusammenhang mit dem Umgebungsschutz dieses Denkmals sind für die Neubebauung des GE_E –2 frühzeitig detaillierte Abstimmungen mit der UDB erforderlich. Gemäß des DSchG M-V ist vorab hierzu das Einvernehmen mit dem LAKD herzustellen.

Alle Veränderung im baulichen Bestand sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.9.3 Sanierungsgebiet – Erhaltungsbereich Altstadt

Des Weiteren gilt für das Plangebiet die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar-Erweiterungsgebiet“ vom 09.12.2003, sowie für Teile des Plangebietes die Erhaltungssatzung Wismar-Altstadt vom 18.03.1992 sowie die Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt vom 18.06.1992.

3 - Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		22.520	2,252 ha	100 %
1.	Nettobauland		0,384 ha	15,12%
	- Gewerbegebiet, eingeschränkt GE_E	2.911 m²		
	- Vorempfangsgebäude	930 m² (Planungshoheit DB AG)		
2.	Verkehrsflächen		1,868 ha	77,02%
	- Bahnhofsstraße einschl. Bahnhofsvorplatz,	5.890 m²		
	- Verkehrsberuhigter Bereich	1.323 m²		
	- Fußgängerbereiche 1	3.985 m²		
	2	883 m²		
	3	239 m²		
	- Öffentlicher Parkplatz	4.210 m²		
	- Fuß- und Radweg	646 m²		
3.	Fläche für Ver- und Entsorgung	58 m²	0,005 ha	0,21 %
4.	Grünflächen, öffentlich	1.445 m²	0,144 ha	7,65 %

Flächen der Deutschen Bahn AG, deren Erwerb für die Realisierung der Planung erforderlich ist	ca. 0,246 ha

3.2 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße“ ergebenen voraussichtlichen Kosten für die Hansestadt Wismar werden zur Zeit ermittelt.
Die verkehrliche Erschließung wird mit 1.800.000,00 € und der öffentliche Parkplatz mit 440.000,00 € vorab veranschlagt.
Planungs- und Bauleitungskosten sowie damit in Verbindung stehende Kosten sind nicht berücksichtigt.

Die Kosten für die verkehrliche Anbindung des Lokschuppens sind Bestandteil der Baumaßnahme Straßenunterführung Poeler Straße.

3.3 Realisierung des Bebauungsplanes

Bei allen Planungen und Baumaßnahmen auf der Grundlage des vorliegenden Bebaungsplanes Nr. 80/11 ist zu berücksichtigen, dass durch die Deutsche Bahn AG als Vorhabenträgerin die geplante Baumaßnahme Straßenunterführung Poeler Straße in den Jahren 2017-2019 vorgenommen wird.

Um die erforderliche barrierefreie Zuwegung zu den Bahnsteigen mit Beginn der Baumaßnahme Straßenunterführung Poeler Straße für 2016, spätestens jedoch für Anfang 2017 garantieren zu können, sind die Investitionen für den Bahnhofsvorplatz –als ersten Bauabschnitt des Bebauungsplangebietes- beginnend ab 2015 im städtischen Haushalt eingeplant.

4 - Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Bericht mit eigenem Inhaltsverzeichnis der Begründung anliegend.

Ausfertigungsvermerk

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

Wismar, den

Thomas Beyer Siegel
Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße“ ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 80/11

„BAHNHOFSVORPLATZ - ROSTOCKER STRASSE“



UMWELTBERICHT

STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT HELLWEG & HÖPFNER MBB
Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst
Fon: 038203-733990
Fax: 038203-733993
info@slf-plan.de
www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

AUFTRAGGEBER Hansestadt Wismar

BEARBEITER Dr. Rommy Nitschke
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND Endfassung

DATUM 01.07.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Grundlagen 2
1.1. Anlass und Aufgabe 2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes 2
1.3. Schutzgebiete 4
1.3.1. Internationale Schutzgebiete 4
1.3.2. Nationale Schutzgebiete 5
1.4. Plankonzept 6
2. Standortmerkmale und Schutzgüter 8
2.1. Mensch und Nutzungen 8
2.2. Oberflächen- und Grundwasser 8
2.3. Boden 9
2.4. Klima und Luft 10
2.5. Landschaftsbild 10
2.6. Lebensräume und Flora 14
2.6.1. Geschützte Biotope 14
2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs 15
2.7. Fauna 16
2.8. Biologische Vielfalt 16
2.9. Kulturgüter 17
2.10. Sonstige Sachgüter 17
3. Wirkung des Plangebiets auf die Umwelt 17
3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Plangebiets 17
3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Plangebiets 18
3.2.1. Erschließung 18
3.2.2. Baubedingte Wirkungen 18
3.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen 18
3.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen 19
3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut 19
3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung 19
3.5. Kompensationsmaßnahmen 23
3.5.1. Flächige Festsetzungen des B-Plans 23
3.5.2. Maßnahme Kleingarten „Hufe Mecklenburger Tor“ 23
3.5.3. Neupflanzung von 1 Baum 25
4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz 26
5. Quellenangabe 27

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Hansestadt Wismar plant die Neuordnung des Bahnhofsvorplatzes und angrenzender Bereiche bis zur Rostocker Straße, einem derzeit größtenteils brachliegenden Areal westlich der Bahnschienen. Der Gesamtbereich, insbesondere die Anbindung an die Altstadt, stellt sowohl gestalterisch als auch funktional einen städtebaulichen Missstand dar. Die Realisierung der Planinhalte führt aus städtebaulicher Sicht zu einer funktionalen und optischen Aufwertung des Gebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vorhandene bauliche Anlagen (Wohngebäude, Bahnhofsgebäude, gewerblich genutztes Gebäude), Grünflächen und Verkehrsflächen sowie ein Bereich der Deutschen Bahn AG.

Ziel der Planung sind im Wesentlichen die Neuordnung der Brachflächen in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsberuhigter Bereich, Öffentliche Parkfläche und Fuß- und Radweg) sowie die bauleitplanerische Vorbereitung der Ansiedlung von eingeschränktem Gewerbe durch die Festsetzung eines mit der entsprechenden Nutzung gekennzeichneten Baufeldes.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Plangebiet erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Altstadt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die historische Altstadt. Nordwestliche Grenze ist die Poeler Straße. Im Süden bildet die Rostocker Straße die Grenze des Plangebietes. Im Südwesten befindet sich die Bahnhofsstraße sowie die Parkanlage Lindengarten. Östlich schließt sich unmittelbar das Gelände der Deutschen Bahn AG an.

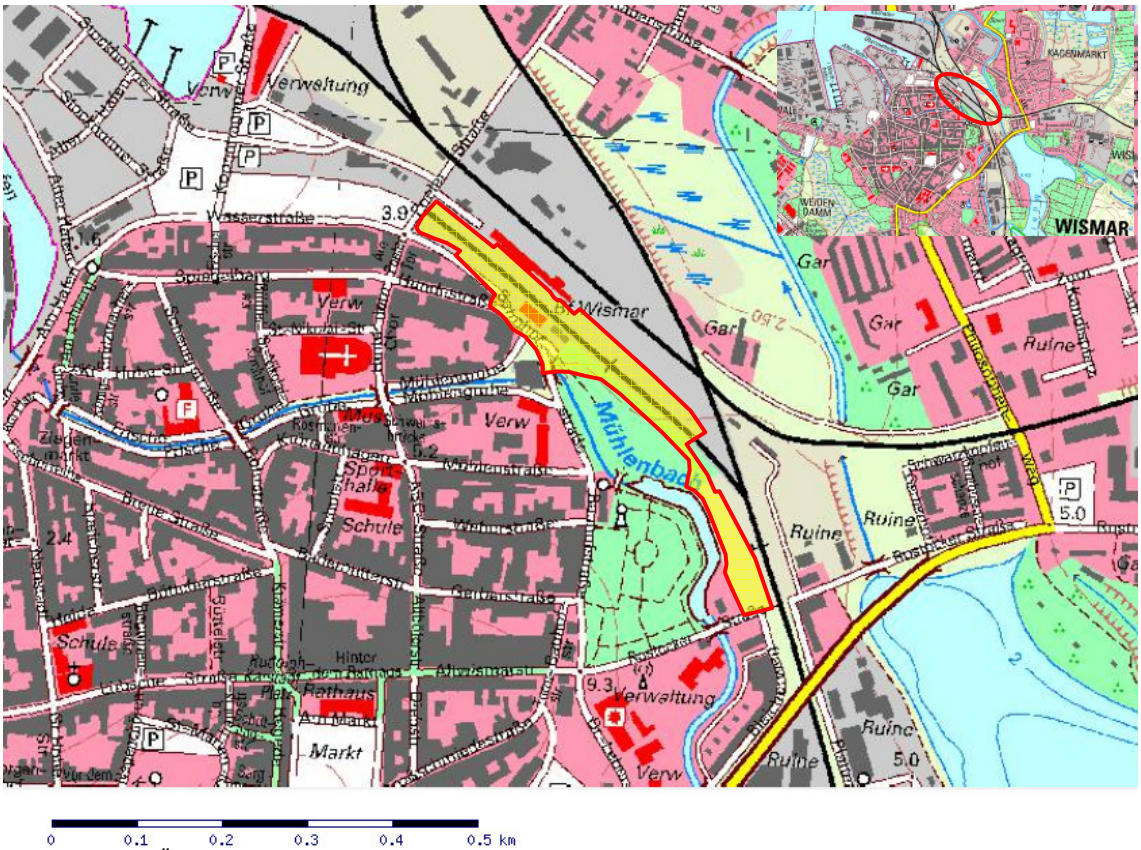


Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet, gelbe Fläche). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.



Abbildung 2: Das Plangebiet (rot umrandet) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Das Plangebiet umfasst neben dem Bahnhofsvorplatz sowie dem Bahngelände auch zwei kleinere gewerbliche Bauflächen. Im Südwesten grenzt an den Planbereich das Gartendenkmal Parkanlage Lindengarten.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemarkung Wismar der Flur 1:

1321/2 teilweise, 1337 teilweise, 1387/1 teilweise, 1388/6 teilweise, 1390/3 teilweise, 4494/3 teilweise, 4494/9 teilweise, 4494/11 teilweise, 4494/12, 4494/13, 4494/15, 4494/16 teilweise, 4494/17, 4494/18, 4494/19, 4495 teilweise, 4497/2, 2028/4 teilweise.

Die Grundstücke befinden sich ausschließlich im Eigentum der Hansestadt Wismar bzw. im Eigentum der Deutschen Bahn AG (Flurstücke 4494/15 und 4494/16). Im Verlauf der Zeit der Planaufstellung, vor Rechtskraft der Planung, ist seitens der Hansestadt Wismar beabsichtigt, von der Deutschen Bahn AG die für die Planrealisierung erforderlichen Grundstücksflächen zu erwerben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,31 ha.

1.3. Schutzgebiete

1.3.1. Internationale Schutzgebiete

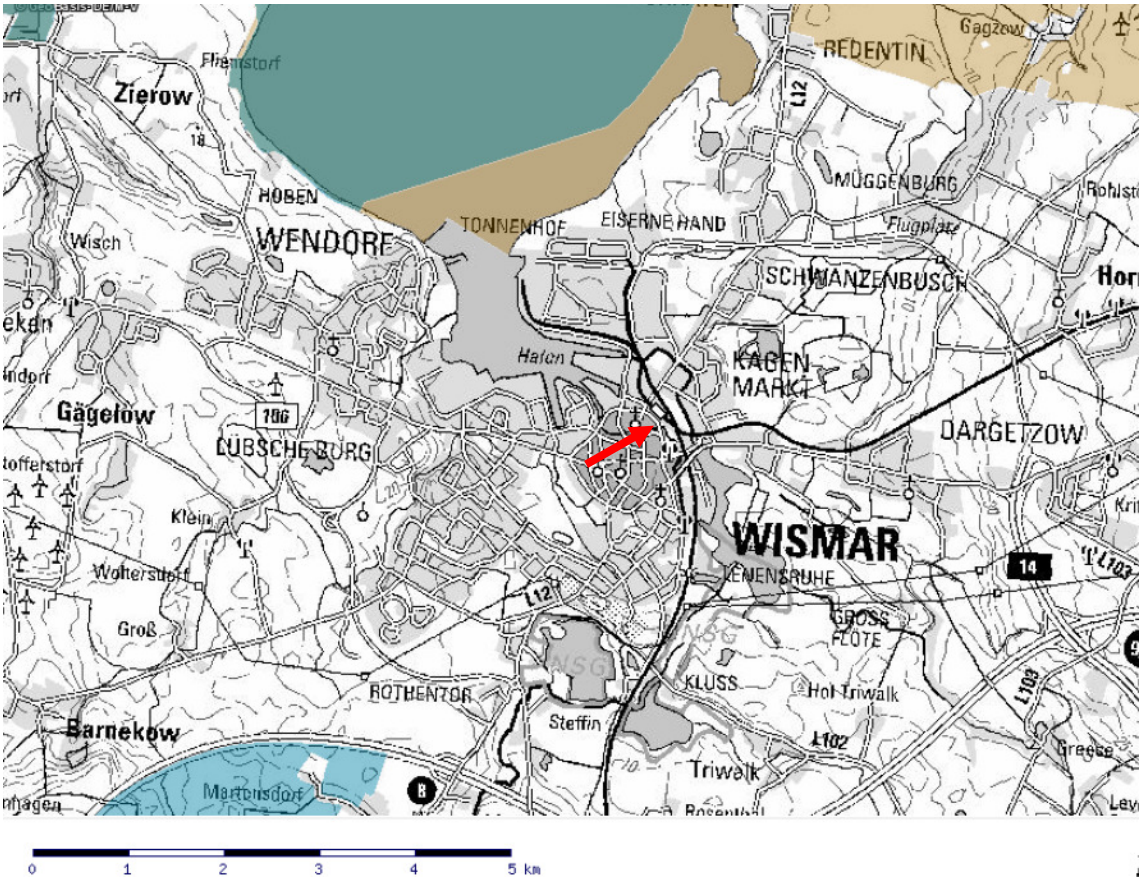


Abbildung 3: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Internationale Schutzgebiete im Umfeld:

- FFH-Gebiet DE 1934-302 „ Wismarbucht“, Entfernung: ca. 3.000 m nordwestlich,
- FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“, Entfernung 4.500 m südwestlich,
- SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“- Entfernung 2.300 m nordwestlich.

In Anbetracht der Entfernung des Plangebiets sowie der lokalen Wirkung sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten in den internationalen Schutzgebieten zu erwarten.

1.3.2. Nationale Schutzgebiete

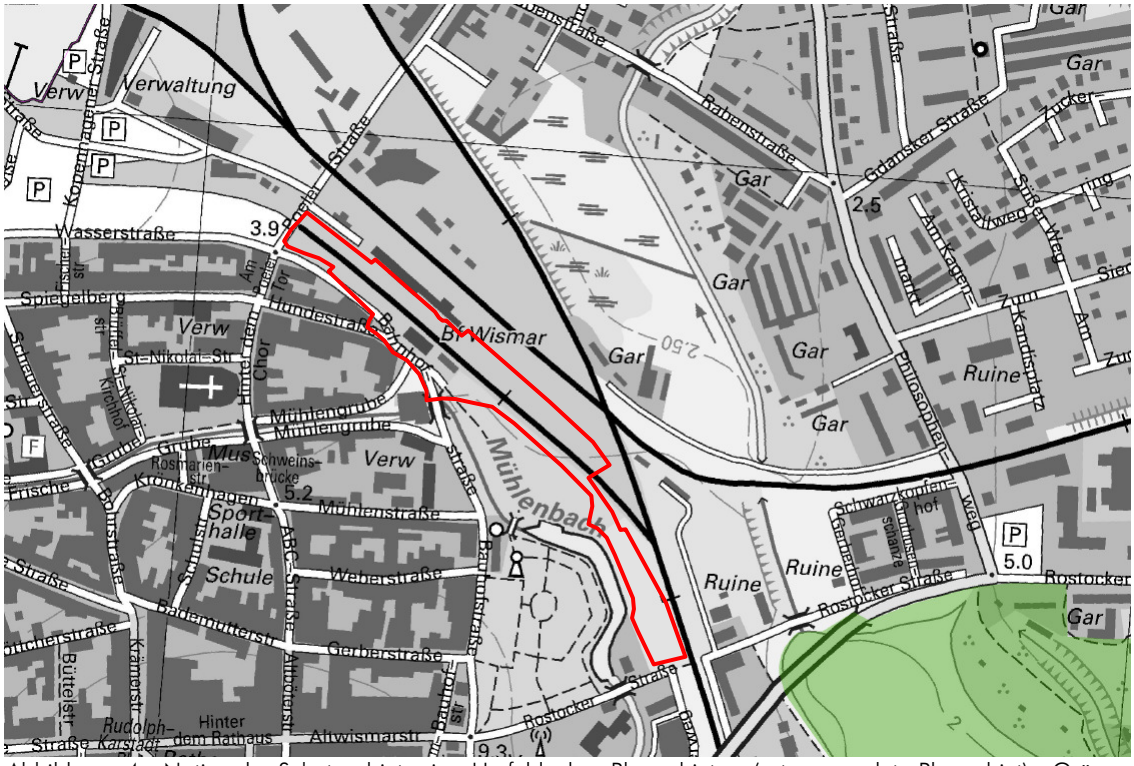


Abbildung 4: Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet=Plangebiet). Grün = Landschaftsschutzgebiet Wallensteingraben L56 b. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Abbildung 4 verdeutlicht die Lage des Plangebiets im Zusammenhang mit nationalen Schutzgebieten. Im Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) L 56b NWM „Wallensteingraben“ mit einer Gesamtgröße von ca. 276 ha auf dem Gebiet der Hansestadt Wismar und in Weiterführung des LSG L 56a „Wallensteingraben“ im Landkreis Nordwestmecklenburg mit einer Fläche von 1545 ha. Zentraler Bestandteil des LSG ist der namensgebende Wallensteingraben. Daneben sind jedoch weitere umgebende Flächen einbezogen. Die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes „Wallensteingraben“ erfolgte am 4.2.1966 durch den Beschluss Nr. 18-3/66 des Rates des Bezirkes Rostock.

Die Schutzzwecke für das LSG „Wallensteingraben“ sind im Landschaftspflegeplan von 1976 wie folgt definiert:

- Erhaltung einer der reizvollsten Tallandschaften des nördlichen Mecklenburg mit Kerbtälern, seenerfüllten Talaufweitungen und Stauteichen sowie einer Landschaft, die einen repräsentativen Nord-Süd-Querschnitt durch die Überformungen der Weichseleiszeit darstellt
- Erhaltung historischer baulicher Anlagen (Burgwall, Kanalreste), die das Landschaftsbild prägen
- Entwicklung einer Landschaft für eine gezielte Erholungsnutzung.

Der Wallensteingraben verbindet die Ostsee bei Wismar mit dem Schweriner Außensee. Sein Gewässerlauf setzt sich zusammen aus einem natürlichen Bachlauf, der Stivine, die einst aus dem Lostener See abfloss, und dem ab 1531 künstlich geschaffenen Ablauf des Schweriner Außensees (Landkreis Nordwestmecklenburg, http://www.nordwestmecklenburg.de).

Innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg ist die Strukturgüte des Wallensteingrabens zu einem großen Teil als naturnah zu bewerten (GLRP WM 2008). „Der gesamte Bereich des Wallensteingrabens stellt eine wichtige Biotopverbundachse zwischen dem Landschaftsraum der Schweriner Seen und der Hansestadt Wismar in Richtung Ostsee dar. Es handelt sich

zum großen Teil um einen landschaftsästhetisch überdurchschnittlich attraktiven Raum, was v. a. auch darauf zurückzuführen ist, dass das Landschaftsschutzgebiet großteils einen nord-südlichen „Schnitt“ durch die nördliche Hauptendmoräne der Weichseleiszeit mit einzelnen Rückzugsstaffeln darstellt. So weist auch der Wallensteingraben ein vergleichsweise starkes Gefälle von etwa 33 m auf ca. 19 km auf. Dabei findet sich ein häufiger Wechsel zwischen engen Kerbtälern und Talweitungen. Die hohe Reliefenergie des Gebietes trägt damit entscheidend zur Vielfalt, Eigenart und Attraktivität des Landschaftsbildes bei“ (Landkreis Nordwestmecklenburg, http://www.nordwestmecklenburg.de, 11/2013).

Die Ziele des Plangebietes stehen dem Schutzzweck der Erhaltung einer reizvollen Tallandschaft nicht entgegen. Durch die sich östlich an den Geltungsbereich anschließenden Bahnanlagen erfolgt eine deutliche räumliche Trennung. Zudem führt die geplante Neuordnung des Geltungsbereiches zu einer Aufwertung der Umgebung des Landschaftsschutzgebietes.

1.4. Plankonzept



Abbildung 5: Auszug B-Plan 80 Planzeichnung. Quelle: Hansestadt Wismar02/ 2015.

Ziel der Stadt ist es, dem gesamten Plangebiet -dem Ort des Ankommens und Empfangens in Wismar- ein Image, ein „unverwechselbares Gesicht“ zu geben.

Der Bauleitplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie erforderliche Rahmenfestlegungen für eine attraktive Gestaltung dieses für das Stadtbild bedeutsamen Bereiches schaffen.

Das Plangebiet soll hinsichtlich Orientierung, Erreichbarkeit von Bahn, Bus, Taxi, MIV, Fußgänger- und Fahrradwegevernetzung zum Lindengarten, ZOB, Hafen sowie mit seinen gebäude- und freiraumbezogenen Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten ein repräsentativer Ort werden – und als Tor zur Stadt bezeichnet werden können.

Neben der Verbesserung der fußläufigen Verbindung für die Reisenden zu den Bahnsteigen sollen zusätzliche Funktionen für Bahnkunden und andere Nutzer im Areal vor dem Bahnhof untergebracht werden, wie z.B. Haltestellen des ÖPNV, der Taxiunternehmen, eine Fahrradstation sowie KfZ-Stellplätze.

Des Weiteren ist über eine Neudefinition von Aufenthaltsbereichen vor dem Bahnhof sowie eines Wegeleitsystems eine räumliche Vernetzung von Bahnhof mit Lindengarten und Busbahnhof, eine Führung u. a. auch des Touristen zum Hafen, eine Einbindung der dem Bahnhof benachbarten Gebäude und vieles mehr zu erreichen.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Bereich an der Rostocker Straße (ehemals Papierfabrik) als Gewerbegebiet GEE ausgewiesen. Gleiches gilt für das bestehende Gebäude der Bahnhofstraße 12a südöstlich des Vorempfangsgebäudes der Deutschen Bahn. Dieses Grundstück bildet den Auftakt und den Eingang in den Denkmalbereich Lindengarten.

Der Geltungsbereich des Plangebietes nimmt den nord/nordöstlichen Grenzverlauf der bestehenden öffentlichen Grünfläche „Lindengarten“ auf. Der Lindengarten selbst, ein Gartendenkmal, ist somit nicht Bestandteil der Planung aber von den Planfestsetzungen teilweise betroffen.

Im süd-südwestlichen Geltungsbereich des Planes wird eine öffentliche Grünfläche mit Aufnahme eines Fuß- und Radweges festgesetzt. Der Lindengarten wird durch die Herstellung dieses geplanten Fuß- und Radweges von der Rostocker Straße zum Bahnhofsvorplatz eine neuartige Erlebbarkeit aus nördlicher Richtung widerfahren.

Es ist weiterhin geplant, dass dieser Weg durch eine untergeordnete Wegeführung und Öffnung des Tores zum Lindengarten im Bereich zwischen Mühlenteich und Spielplatz (ehemaliger Wirtschaftsweg des Grünpflegebetriebes) eine Verbindung zu diesem erhält. Somit ist eine weitere Kurzverbindung gegeben.

An der Grundstücksgrenze der öffentlichen Grünfläche, des Gewerbegrundstücks GEE sowie des festgesetzten Parkplatzes zum Gelände der Deutschen Bahn AG im Bereich zwischen Bahnhofsvorplatz und der Rostocker Straße ist eine blickdichte Einfriedung mit vertikaler Begrünung festgesetzt. Zum einen soll die unmittelbare Nähe zum Bahnbetrieb verdeckt und somit die Lärmwahrnehmung positiv beeinflusst und zum anderen soll ohne weitere Pflanzmaßnahmen auf der ohnehin schmalen Grünfläche die volle Konzentration der Blicke in Richtung Lindengarten gelenkt werden.

In der Planzeichnung sind die auf Dauer zu erhaltenen Bäume festgesetzt sowie eine Artenliste für das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern vorgegeben worden.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion ist im Planbereich nicht existent, es überwiegt die Verkehrsfunktion des Plangebietes. Die Realisierung der Planinhalte führt zur Neuordnung der bereits langjährig existenten Verkehrsfunktion, so dass im Plangebiet keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird. Die nächstgelegen Wohngebäude befinden sich unmittelbar westlich angrenzend. Der Geltungsbereich hat bislang keine Erholungsfunktion. Durch die geplante Anbindung der Erschließung zu Gebieten der landschaftlichen Erholung, wie beispielsweise des Lindengartens kann das Plangebiet einen aufwertenden Beitrag leisten.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Unmittelbar östlich der Gleisanlagen befindet sich das Wasserschutzgebiet Wismar-Friedrichshof mit der Schutzzone III. Dieses wird von dem Plangebiet weder beeinflusst noch beeinträchtigt.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befinden sich der Mühlenbach und dessen teichartige Gestaltung innerhalb eines Parkgeländes. Das Gewässer ist eutroph. In die Ufervegetation wird nicht eingegriffen. Das Gewässer wird von der Realisierung der Planinhalte voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt; im Rahmen dieser Einschätzung ist die Vorbelastung durch die ehemalige Nutzung des Bahngeländes zu berücksichtigen.



Abbildung 6: Blick auf die Aufweitung des Mühlenbaches, Blick Richtung NW. Foto: Stadt Land Fluss 5.06.2013.

2.3. Boden

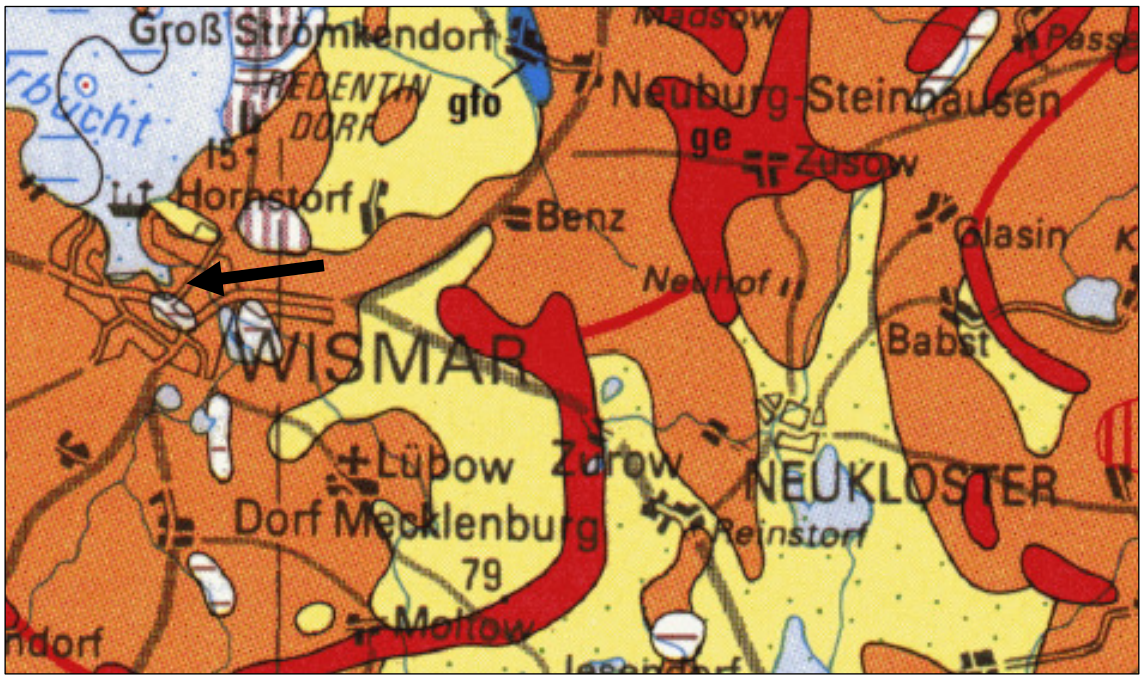


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Übersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist in der weichseleiszeitlichen ebenen bis kuppigen Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes lokalisiert. Auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Wismar finden sich stark anthropogen beeinflusste Böden. In Stadt- und Industriegebieten ist deren Ausprägung sehr heterogen und Sand-, Lehm-, Ton- oder Schuttböden sind vorzufinden (Abb. 8, Fläche, Ziffer 23).

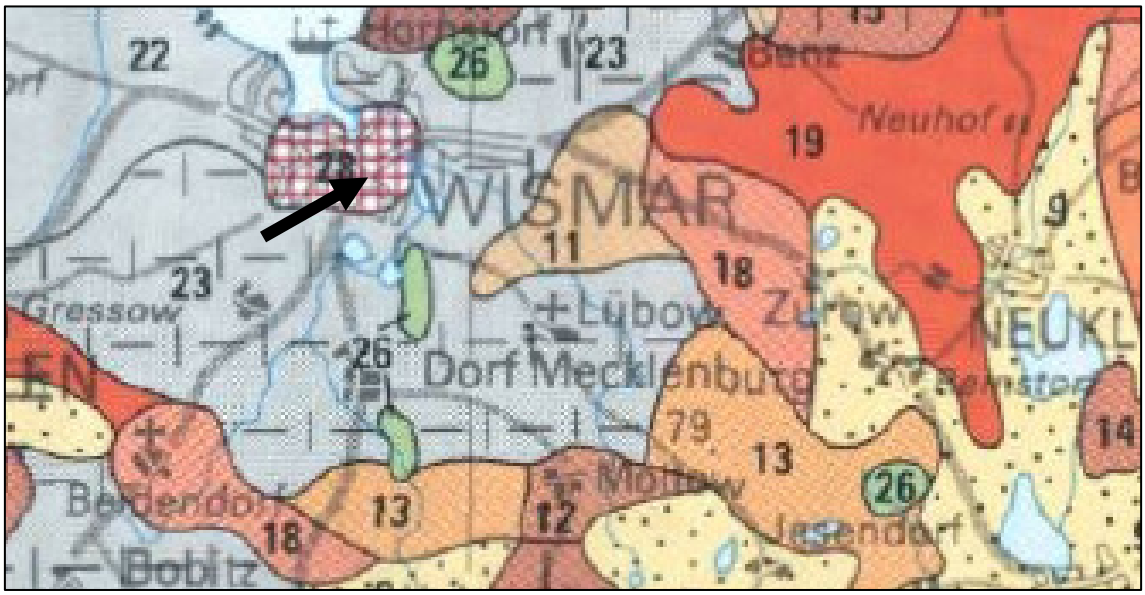


Abbildung 8: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine natürlichen Bodengesellschaften der oben genannten Art; das überwiegend beanspruchte, ehemalige Bahngelände ist durch Bahnschotter, Teil- und Vollversiegelungen gekennzeichnet, so dass infolge der planbedingt zu erwartenden Teil- und Vollversiegelung keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Gleichwohl ist die

Funktionseinschränkung des Bodens beispielsweise durch Versiegelung deshalb eingriffsrelevant, weil derzeit nutzungsaufgabebedingt im Plangebiet die wesentlichen Bodenfunktionen keinem nennenswerten anthropogenen Einfluss unterliegen. Ein Eingriff in den Boden erfolgt somit innerhalb der Baugrenzen im Bereich der verkehrsberuhigten Bereiche, der neu zu errichtenden Parkflächen sowie der Fußgänger- und Radwege.

2.4. Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Klima des Ostseeküstenlandes:

„Das Klima des Ostseeküstenlands ist stark maritim beeinflusst. Diese deutliche Prägung ist für die naturräumliche Abgrenzung der Landschaftszone von vorrangiger Bedeutung. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge (550-600 mm) liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion.

Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone. Der Frühling kommt spät und ist trocken, die Sommermonate sind meist kühl und niederschlagsreich. Der oft milde und sonnige Herbst wird gewöhnlich von einem nasskalten und schneearmen Winter abgelöst.“ GLRP WM 2008 Seite II-115

Die im Plangebiet vorgesehene Neuordnung der Flächen und Flächenfunktionen führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Plangebiet greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Plangebiet, sondern schon dann, wenn das Plangebiet als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist die Umsetzung der Planinhalte nicht als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar westlich an die Gleisanlagen an. Derzeit liegt in Großteil der Flächen brach, Ziel der Planung ist im Wesentlichen die Neuordnung der Brachflächen in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie verkehrsberuhigte Bereiche, öffentliche Parkfläche sowie Fuß- und Radwege. So wird ermöglicht, dass die bislang ungenutzten Flächen gestalterisch und funktional aufgewertet werden und ferner eine gute Einbindung in das Stadt- bzw. Landschaftsbild erfolgt. Durch die neuen Funktionszuweisungen sollen die Flächen das Umfeld des Bahnhofs neu ordnen und gleichzeitig gestalten. Die Verkehrsströme dieses Knotenpunktes werden gelenkt, und die Stadt möchte ihre Einwohner und Besucher in einem geordneten und übersichtlichen Umfeld auf ihren jeweiligen Weg bringen.

Die nachfolgenden Fotos zeigen die Fläche südwestlich der Bahngebäude mit ihren ungenutzten Gleisanlagen zwischen den Bahnhofsgebäuden und der Vorempfangshalle.



Abbildung 9: Blick auf das nordwestliche Plangebiet auf ungenutzten Gleisanlagen. Foto: Stadt Land Fluss 08.04.2013.



Abbildung 10: Blick auf das nordwestliche Plangebiet südlich des Bahnhofgebäudes, der Pfeil markiert den Übergang zwischen Vorempfangsgebäude und Bahnhofsgebäude. Foto: Stadt Land Fluss 8.04.2013.

Hier ist der verkehrsberuhigte Bereich V1 und teilweise der verkehrsberuhigte Bereiche V2 geplant. Nach Rückbau der noch vorhanden Gleistrassen ist eine Straßenverkehrsfläche zur Anbindung des Lokschuppens sowie zur Erschließung des ehemaligen Stellwerkgebäudes in der Planung.



Abbildung 11: Übergang zwischen dem Vorempfangsgebäude und den Bahnhofsgebäuden, Blick auf das nördliche Plangebiet. Foto: Stadt Land Fluss 8.04.2013.

Die innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches V2 dargestellte Baugrenze zwischen dem Vorempfangsgebäude und der Bahnsteigbebauung würde die Errichtung einer Überdachung über die Wegebeziehung zwischen den zwei Gebäuden ermöglichen.



Abbildung 12: Blick vom Übergang zwischen den Gebäuden Richtung SO. Foto: Stadt Land Fluss 8.04.2013.



Abbildung 13: Gleiche Blickrichtung wie vorangegangene Abbildung, hier in der Vegetationsperiode, Blick vom Übergang zwischen den Gebäuden Richtung SO. Foto: Stadt Land Fluss 5.06.2013.

Nahezu das gesamte Plangebiet wird durch aufgelassene Bahngleise in unterschiedlichen Zuständen charakterisiert. Es sind Schienen, Bahnschwellen und das Schotterbett der ehemaligen Trassen vorhanden. Über die Jahre wurde der Gebrauch unterlassen, und es konnte sich auf und zwischen den Gleisanlagen eine Landreitgras-Pionierflur entwickeln. Am Rand der Flächen und teilweise auch auf dem Schotterbett breitete sich Birkenaufwuchs aus.

Auf Teilen der westlichen Flanke wird das Plangebiet von den Ausläufern des Lindengartens begrenzt. Im Osten schließt das Bahngelände mit den aktuell genutzten Schienentrassen an. Die gesamte östliche Seite wird von den Gleisanlagen bzw. den Bahnhofsgebäuden und-bauten eingerahmt. Der Süden der Plangebietsfläche stellt sich momentan als Schotterparkplatz dar, grenzt direkt an die Rostocker Straße und schließt an die bestehende städtische Wohnhausbebauung an.



Abbildung 14: Blick auf das bestehende Gebäude südöstlich des Vorempfangsgebäudes am linken Bildrand, welches als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, Foto: Stadt Land Fluss 8.04.2013.



Abbildung 15: Blick auf das südliche Plangebiet in Richtung Rostocker Straße, Foto: Stadt Land Fluss 8.04.2013.



Abbildung 16: Blick auf das südliche Plangebiet und den bestehenden Schotterparkplatz an der Rostocker Straße, Foto: Stadt Land Fluss 8.04.2013.

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 17: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes im Zusammenhang mit der Darstellung der geschützten Biotope (rot umrandet=Plangebiet), Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00274
Biotopname: Kanal; Gehölz
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
Fläche in qm: 3.944

2. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00279
Biotopname: Kanal; Gehölz, verbuscht
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
Fläche in qm: 2.828

3. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00276
Biotopname: Kanal; Gehölz
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
Fläche in qm: 1.199

4. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00272
Biotopname: Baumgruppe; Weide; frisch-trocken
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 810

5. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00275
Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht; Gehölz; verbuscht
Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
Fläche in qm: 23.001

6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM30000HWI00500
Biotopname: Offenwasser Bodden
Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen
Fläche in qm: 9.399.972

Im Plangebiet selbst befindet sowie unmittelbar daran angrenzend befindet sich kein geschütztes Biotop. Die umliegenden geschützten Biotope bleiben in ihrer Art und in Ihrer Lebensraumfunktion erhalten und besitzen ausreichende Abstände zum Plangebiet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs



Abbildung 18: Plangebiet im Zusammenhang mit Eingriffen in Lebensräume. rot gepunktet=Plangebietsgrenze, Plangebietsfläche, auf der Bebauung stattfinden kann und mit Eingriffen verbunden ist, Erläuterung im Text. Kartengrundlage: Hansestadt Wismar 2013, Luftbild: Quelle Kartenportal Umwelt M-V, 2013.

Die Biotopkartierungen vom 8.04.2013, 30.04.2013 und 5.06.2013 haben folgende Ergebnisse innerhalb der Plangebietsfläche und in den angrenzenden Randbereichen erbracht:

1. Hauptbiotoptyp Bahn/Gleisanlage (OVE) mit Überlagerungsbiotop Ruderaler Kriechrasen (RHK), ausgeprägt als Landreitgras-Brombeer-Pionierflur, Bahngleise aufgelassen mit alten Bahngleisen, Schotterbett und Bahnschwellen in den Randbereichen vereinzelt Brombeere und beginnender Gehölzaufwuchs mit Birke, Stieleiche, Weißbuche, Alter ca. 5 Jahre
2. Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) mit Pfeifenstrauch
3. 5 jüngere Einzelbäume (BBJ), Bergahorn und Gew. Esche, 20 bis 40-jährig, Forsythien als Unterpflanzung (PHW, s. Nr. 2), nicht als Baumreihe kartierbar (Länge < 100 m), daher nicht gesetzlich geschützt
4. Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) mit u.a. Apfel, Holunder, lückig

5. Hauptbiotoptyp Bahn/Gleisanlage (OVE) mit Überlagerungsbiotop Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte (WVT), Birkenaufwuchs am Rand zum Spielplatz Brombeere, Stieleiche, Bergahorn, weißer Hartriegel als Jungwuchs
6. Hauptbiotoptyp Bahn/Gleisanlage (OVE) mit Überlagerungsbiotop Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte (WVT) mit Jungwuchs (Birken und Erlen)
7. Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP), Schotterparkplatz eingezäunt an der Rostocker Straße
8. Strukturarme ältere Parkanlage (PPA) mit geschädigtem Bach (FBG), im Bereich des Lindengartens als Teich gestalteter Mühlenbach, Teichsohle betoniert, eutrophes Milieu, Baumbestand am östlichen Ufer mit Säulenpappel, Apfel, Bergahorn, Silberweide, Esche, Weißbirke ca. 30-50 jährig, teilweise Müll im östlichen Uferbereich
9. Verkehrsfläche (OV), Straße (OVL) und Parkflächen (OVP) an die Altstadt (OKA) angrenzend
10. Vorempfangsgebäude
11. Bestehendes Haus südlich des Vorempfangsgebäudes
12. Bahnhof mit Bahnhofsgebäuden

Abbildung 18 zeigt auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans den Plangeltungsbereich. Hier kann durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen. Zum einen sind das die von den Verkehrsflächen wie z.B. die Parkflächen eingenommenen Bereiche, zum anderen Bereiche für verkehrliche Erschließung wie Rad- und Fußwege. Ein Eingriff findet ausschließlich in den Biotoptyp Bahn/Gleisanlage (OVE) sowie versiegelte Freifläche (OVP) statt. Desweiteren müssen 3 Einzelbäume aus Biotop Nummer 3 entfernt werden. Der Baumbestand des Randbereiches des Lindengartens wird zum Erhalt festgesetzt.

Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.

2.7. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

2.8. Biologische Vielfalt

Das BauGB liefert selbst keine Definition des Schutzgutes Biologische Vielfalt, wohl aber § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

„Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen.“

Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen

Auf Grundlage der Erfassungen der Biotope sowie bestimmter Tierarten / -gruppen im Frühjahr / Sommer 2013 kann dem Plangebiet derzeit eine nur unterdurchschnittliche Vielfalt an Lebensgemeinschaften und Biotopen attestiert werden. Dies rührt im Wesentlichen von der intensiven Vornutzung als Bahngelände und der innerstädtischen, d.h. isolierten Lage des Plangebietes, die einem artenübergreifenden Austausch entgegensteht. Selbst ein zuvor erwarteter Austausch mit dem westlich angrenzenden Mühlenbach und Lindengarten findet nicht bzw. in nur geringem Umfang statt. Die Umsetzung der Planinhalte hat demzufolge keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet. Weitere diesbezügliche Ausführungen sind dem separaten Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen.

Innerartliche Vielfalt

Die genetische Vielfalt innerhalb einer Art ist abhängig von der Vernetzung der betreffenden Biozönosen (Lebensgemeinschaften). Die zunächst erwarteten Zönosen, insb. bei den Reptilien und Amphibien, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insofern ist die Neugestaltung des Plangebietes im Hinblick auf die innerartliche Vielfalt – im Wesentlichen durch Unterbrechung von Wander- und Leitkorridoren – mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

2.9. Kulturgüter

Der Geltungsbereich des Plangebietes nimmt den nord/nordöstlichen Grenzverlauf der bestehenden öffentlichen Grünfläche „Lindengarten“ auf. Der Lindengarten als Gartendenkmal ist somit nicht Bestandteil der Planung und von den Planfestsetzungen nicht unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Randbereich des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V). Sämtliche Erdarbeiten sowie mögliche Funde bzw. auffällige Bodenverfärbungen der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem teilweise innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt sowie innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“. Das Vorempfangsgebäude des Bahnhofs, welches sich im Eigentum und somit in der Planungshoheit der Deutschen Bahn AG befindet, steht unter Denkmalschutz. Es wurde im Text (Teil B) auch als solches gekennzeichnet. Alle Veränderungen im baulichen Bestand sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.10. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Wirkung des Plangebiets auf die Umwelt

3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Plangebiets

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die aufgelassene Verkehrsbrache mit den ungenutzten Bahngleisen auch weiterhin bestünde. Hier würde die freie Sukzession der Flächen ohne Nutzung weiter fortschreiten. Die Nutzungsintensität des Plangebietes bliebe geringer als bei Umsetzung der Planinhalte, würde sich aber störend auf das Stadtbild und den Bahnhofsbereich und dessen Funktionen auswirken. Da die Fläche zum innerstädtischen Raum zugeordnet werden kann und sie sich unmittelbar an bestehende und genutzte Gleisanlagen anschließt, ist jedoch keinesfalls davon auszugehen, dass die menschliche Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde, d.h. ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte.

3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Plangebiets

3.2.1. Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt weiterhin von der Bahnhofsstraße. Es ist vorgesehen, das ausgewiesene Gewerbegebiet GE_E 1 rückwärtig durch die neu entstehenden Verkehrsflächen zu erschließen. Das südliche Plangebiet auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik kann weiterhin von der Rostocker Straße erschlossen werden. Durch die Ausweisung neuer Verkehrsflächen und verkehrsberuhigter Bereiche sowie von Rad- und Fußwegen wird die Erschließung des Bahnhofs erleichtert, optimiert und gestalterisch aufgewertet.

Als Grundlage für die Verkehrsplanung innerhalb des Plangeltungsbereiches wurde ein Verkehrsgutachten von der BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock im März 2013 aufgestellt.

3.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld des Bahnhofes, im östlichen Umfeld der Bahnhofsstraße und deren Wohnbebauung sowie nördlich der Rostocker Straße im südlichen Planbereich zu Beeinträchtigungen, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Eine Erheblichkeit der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kann hieraus nicht abgleitet werden.

3.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Plangebiets entsprechen einer innerstädtischen Verkehrs-, Gewerbe- und Freiraumflächennutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende Bebauung sowie umgebende (städtische) Biotope und Habitate in einem verträglichen, stadttypischen Rahmen. Innerhalb der Bauflächen erfolgen kompensationspflichtige Eingriffe in die Biotoptypen Bahn/Gleisanlage (OVE) und versiegelte Freifläche (OVP) sowie die Rodung von drei Einzelbäumen.

3.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehene Nutzung ist im Plangebiet nicht neu, sondern verändert sich von einer durch den Bahnverkehr genutzten Fläche zu einer straßenverkehrlichen Erschließung des Bahnhofgeländes sowie durch ruhenden Verkehr innerhalb eines verträglichen Rahmens.
- Das Plangebiet liegt innerstädtisch, störungsarme Freiflächen im Außenbereich werden somit nicht beansprucht.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur minimal erweitert werden.

3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht geringe plangebietsbezogene, jedoch erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die Flächen in die aufgrund der Umsetzung des Plangebiets eingegriffen wird, sind dem Biotoptyp Bahn/Gleisanlage (OVE) und versiegelte Freifläche (OVP) zuzuordnen. Der in Abbildung 18 rot umrandete Bereich stellt die Plangebietsgrenze dar, in der mit Eingriffen und Versiegelungen zu rechnen ist. Dies betrifft zum einen die Flächen, die als verkehrsberuhigter Bereich, Stadtplatz, Fuß- und Radweg, öffentliche Parkfläche ausgewiesen werden sollen und zum anderen die Grünflächen. Der Baumbestand am östlichen Rand des Mühlenbaches gehört optisch zum Lindengarten und wird zur Erhaltung festgesetzt.



Abbildung 19: Blick auf das östliche Ufer des Mühlenbaches, die säumenden Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt, Foto: Stadt Land Fluss 8.04.2013.

Das gesamte Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 22.520 m². Dabei entfallen auf das neu geplante GE_E 2.911 m². Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung innerhalb einer Mischgebietsausweisung erhält das Gebiet die Bezeichnung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Das Bauland im Bereich des Vorempfangsgebäudes, welches im Bestand bestehen bleibt, hat eine Größe von 930 m². Die geplante Verkehrsfläche verteilt sich auf die bereits bestehende Verkehrsfläche der Bahnhofsstraße mit 3.822 m² und den neuen Bahnhofvorplatz mit einer Größe von 2.068 m² (gesamt 5.890 m²).

Es soll eine verkehrsberuhigten Bereich sowie drei Fußgängerbereiche geben. Für verkehrsberuhigte Bereiche werden 1.323 m² beansprucht, für die drei Fußgängerbereiche 3.985 m², 883 m² und 239 m².

Eine große öffentliche Parkfläche ist südöstlich des Bahnhofsgebäudes geplant. Diese besitzt eine Größe von 4.210 m². Im Bereich der öffentlichen Stellplatzanlage zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Bahn und dem Lindengarten ist die Anpflanzung von Bäumen einschließlich Unterpflanzung entsprechend einer im Bebauungsplan ausgewiesenen Artenliste vorzunehmen. Auch hier wird auf weitere Konkretisierungen zur Nutzung und Gestaltung im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet.

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine 3,50 m breite Promenade straßenbegleitend auf der der Altstadt abgewandten Seite im Anschluss an den Knotenpunkt Bahnhofstraße/Poeler Straße bis zum bestehenden Geh- und Radweg aus dem Lindengarten kommend als sogenannter Lückenschluss geplant. Neben der bestehenden Trasse in den Lindengarten erfolgt eine Anbindung an den in der Planzeichnung neu ausgewiesenen Parkplatz, mit Weiterführung durch die geplante Erweiterung der Grünflächen bis zum Anschluss Rostocker Straße. Der Rad- und Fußweg hat insgesamt eine Fläche von 646 m².

Als Fläche für die Ver- und Entsorgung sind 58 m² geplant. Die öffentlichen Grünflächen werden 1.445 m² beanspruchen.

Für diese vorab beschriebenen Flächen erfolgt nachfolgend die Berechnung des Kompensationserfordernisses.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biotoptyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen (mit dem jeweils höheren Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Biotoptyp Bahn/Gleisanlage (OVE) weist keine Wertstufe in den Kategorien Regenerationsfähigkeit (RF) bzw. Rote Liste (RL) auf. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich und bedarf der verbal-argumentativen Begründung.

Der Biotoptyp Bahn/Gleisanlage (OVE) weist durch unterlassene Nutzung verschiedene Überlagerungsbiotope wie Ruderale Kriechflur (RHK) bzw. Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte (WVT) mit unterschiedlicher Ausprägung von sehr jungem Baumwuchs auf. Es handelt sich jedoch um ein ehemaliges Bahngelände mit alten Bahngleisen, Schotterbett und Bahnschwellen. Da es sich in der Nähe des Bahnhofsgebäudes befindet, liefen hier mehrere Trassen zusammen, die heute noch so fast vollständig erhalten sind. Das Gelände ist nahezu vollständig mindestens teilversiegelt. Aus diesem Grund erscheint der Ansatz der Überlagerungsbiotope unangemessen, und der Hauptbiotoptyp wird zur Berechnung herangezogen.

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die Schutzgüter räumlich eng begrenzten Wirkung des Plangebiets und die diesbezüglich erheblichen straßen- und bahnverkehrsbedingten Einflüsse im direkten Umfeld der Fläche verzichtet. So wird das Kompensationserfordernis für die „Bahn/Gleisanlage (OVE)“ infolge der Vorbelastung durch die stadt- und bahnhofsnahe Lage sowie der verminderten ökologischen Funktion der Fläche durch vorhandenen Bahngleise, Schotterbetten und Bahnschwellen mit 0,5 festgelegt plus dem Zuschlag für eine gem. Vorentwurf, Stand Nov.

2013, textliche Festsetzung Nr. II.-3. vorgesehener Vollversiegelung (Schwarzdecke, Natur-, Betonsteinpflaster) von 0,5. Auf eine weitere Modifizierung des Kompensationsbedarfs durch Zu- oder Abschläge wird trotz diesbezüglicher Vorbelastungen der Umgebung verzichtet. Analog erfolgte eine Werteinstufung für die Schotterparkfläche (Parkplatz, versiegelte Freifläche OVP) an der Rostocker Straße. Hier können aufgrund des gleichen Ausgangswertes auch die gleichen Kompensationserfordernisse in Ansatz gebracht werden.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0[1]	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw.der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Eingriffsfläche	Biotop	Ausgangs-Biotoptyp	Rote Liste	Regenerationsfähigkeit	Flächengröße in m²	Kompensationswertzahl	Versiegelung Zuschlag	Kompensationswertfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m²
Vorempfangsgebäude Bestand	10	OVN			930				
GE_E	7	OVE/OVP	-	-	2.911	0,2	0,5	0,7	2.038
Verkehrsfläche Bestand	9	OVL	-	-	3.822				
Verkehrsfläche	1	OVE	-	-	2.068	0,2	0,5	0,7	1.448
Verkehrsberuhigter Bereich	2	OVE	-	-	1.323	0,2	0,5	0,7	926
Fußgängerbereich 1	1	OVL	-	-	3.985	0,2	0,5	0,7	2.790
Fußgängerbereich 2	1	OVL	-	-	883	0,2	0,5	0,7	618
Fußgängerbereich 3	1	OVL	-	-	239	0,2	0,5	0,7	167
Parkplatz	1	OVL	-	-	4.210	0,2	0,5	0,7	2.947
Fuß- und Radweg	1	OVL	-	-	646	0,2	0,5	0,7	452
Ver- und Entsorgungsflächen	1	OVL	-	-	58	0,2	0,5	0,7	41
Grünflächen	1	OVL	-	-	1.445				
				Gesamtfläche:	**22.520**			**Gesamt FÄQ in m²:**	**11.426**

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Plangebiets ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 11.426 m².

Um Baufreiheit zu schaffen und bei der möglichen Bebauung des Plangebietes ist es erforderlich, einen Einzelbaum (Bergahorn) im nordwestlichen Planbereich zu entfernen. Dieser Eingriff ist zu kompensieren. Nach dem Baumschutzkompensationserlass 2007 des Landes MV sind Einzelbäume im Sinne dieses Erlasses Bäume mit einem Stammumfang ab 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden kompensationspflichtig. Die weiteren auf dem Bebauungsplan dargestellten zu entfernenden Bäume erfüllen diesen Tatbestand nicht, da es sich um aufkommenden Jungwuchs handelt, so dass deren Rodung nicht kompensationspflichtig ist.



Abbildung 20: Blick auf das nordwestliche Plangebiet, 3 Bäume sind zu entfernen, allerdings ist nur der Verlust des im Bild rechten Baumes kompensationspflichtig; die beiden anderen Bäume sind für die Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses 2007 zu klein. Foto: Stadt Land Fluss 8.04.2013.

Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen erfolgt in Anlehnung an den Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0). Dabei erfolgt die Bemessung der Kompensation nach Anlage 1 und ist nachfolgend dargestellt.

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Bei der Realisierung des Plangebietes ist ein gem. oben dargestellter Tabelle zu berücksichtigender Baum zu beseitigen und zu kompensieren: **Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Plangebiets ergibt sich ein Kompensationserfordernis von zusätzlich 1 Einzelbaum.**

3.5. Kompensationsmaßnahmen

3.5.1. Flächige Festsetzungen des B-Plans

Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung ist im Plangebiet eine Grünfläche gem. Festsetzung dauerhaft anzulegen und zu sichern. Es erfolgt eine Entsiegelung und eine dauerhafte Umwandlung zu einer Grünfläche auf einer Fläche von 1.445 m². Damit erhält der Mühlenbach eine Pufferzone und einen Übergang zu den angrenzenden Flächen.

Dies führt zu einer dauerhaften Aufwertung der Bodenfunktion (bzw. des Naturhaushaltes).

Kompensationswert

Laut Anlage 9 HZE M-V weist die für die Maßnahme vorgesehene Fläche den Biotoptyp OVE (Bahn-/ Gleisanlage) auf. Diesem wird eine Wertigkeit 0 (Rote Liste Biotoptypen BRD bzw. Regenerationsfähigkeit) zugeordnet und erfüllt die Bedingung, dass im Regelfall Kompensationsmaßnahmen auf Flächen mit einem Ausgangswert von ≤ 1 erfolgen sollten (vgl. Anlage 11 HZE M-V).

Die Maßnahme selbst ist gem. Anlage 11 HZE M-V dem Maßnahmetyp I.-2. und der Wertstufe 2 zuzuordnen. Tabelle 2, Anlage 10 HZE M-V ordnet der Wertstufe 2 Kompensationswertzahlen von 2 – 3,5 zu. Da die Maßnahme entlang eines Rad- und Fußweges verläuft, erfolgt keine Erhöhung der Kompensationswertzahl für diese Maßnahme. Ferner erfolgt auf der Fläche eine Entsiegelung, die nach Anlage 11 HZE M-V dem Maßnahmetyp IV. zuzuordnen ist und eine Erhöhung des Kompensationswertfaktors um +0,5 zur Folge hat.

Daraus ergibt sich für die Umwandlung zu Grünflächen folgender Mindestkompensationswert (FÄQ):

Fläche x Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor = Flächenäquivalent der Maßnahme

1.445 m² x 2,5 x 1,0 = 3.613 m² FÄQ.

3.5.2. Maßnahme Kleingarten „Hufe Mecklenburger Tor“

Zur Deckung des Restbedarfes von 11.426 m² FÄQ (Bedarf) – 3.613 m² FÄQ (M 1) = **7.813 m² FÄQ** ist der Rückbau von 13 Gartenhäusern und die vollständige Entsiegelung von 16 Kleingartenparzellen mit einer Gesamtfläche von 6.386 m² im Kleingarten „Hufe Mecklenburger Tor“ im Süden der Hansestadt Wismar vorgesehen. Die Flächen sind pachtfrei und nicht mehr Bestandteil des Generalpachtvertrages zwischen der Hansestadt und dem Kreisverband der Gartenfreunde Wismar e.V. Sie sind insofern sofort verfügbar. Wie die Flächen letztendlich gestaltet werden sollen, ist noch offen, vorsorglich wird daher im Hinblick auf die Ermittlung des Kompensationswertes von einer Sukzession, d.h. dem Mindestaufwand ausgegangen. Die Maßnahme ist gem. Anlage 11 HZE M-V dem Maßnahmetyp II. (Selbständige Vegetationsentwicklung) sowie IV. (Entsiegeln von Flächen) zuzuordnen. Die Sukzession in bislang durch naturfremde Nutzungen geprägten Vegetationsbeständen ist der Wertstufe 2 zugeordnet, die vorherige Entsiegelung (hierzu zählt nicht nur die Beseitigung von Betongartenplatten etc., sondern auch der Rückbau der 13 Gartenhäuser) selbst führt zu einer Erhöhung der Kompensationswertzahl um 0,5. Tabelle 2, Anlage 10 HZE M-V ordnet der Wertstufe 2 Kompensationswertzahlen von 2 – 3,5 zu. Da die Maßnahme keine wertsteigernden Kriterien erfüllt, ist der unterste Wert 2,0 zu wählen. Infolge der vorherigen Entsiegelung wird dieser Wert auf 2,5 erhöht. Da die Maßnahmenflächen jedoch von Kleingartennutzungen umgeben sind (vgl. Abb. 21 und 22), wird der Leistungsfaktor um 50 % auf 0,5 reduziert. Daraus ergibt sich für die Maßnahme folgender Mindestkompensationswert (FÄQ):

Fläche x Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor = Flächenäquivalent der Maßnahme

6.386 m² x 2,5 x 0,5 = 7.983 m² FÄQ.



Abbildung 21: Lage der verfügbaren Kompensationsflächen innerhalb der Kleingartenanlage „Hufe Mecklenburger Tor“ im Süden von Wismar. Luftbild: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

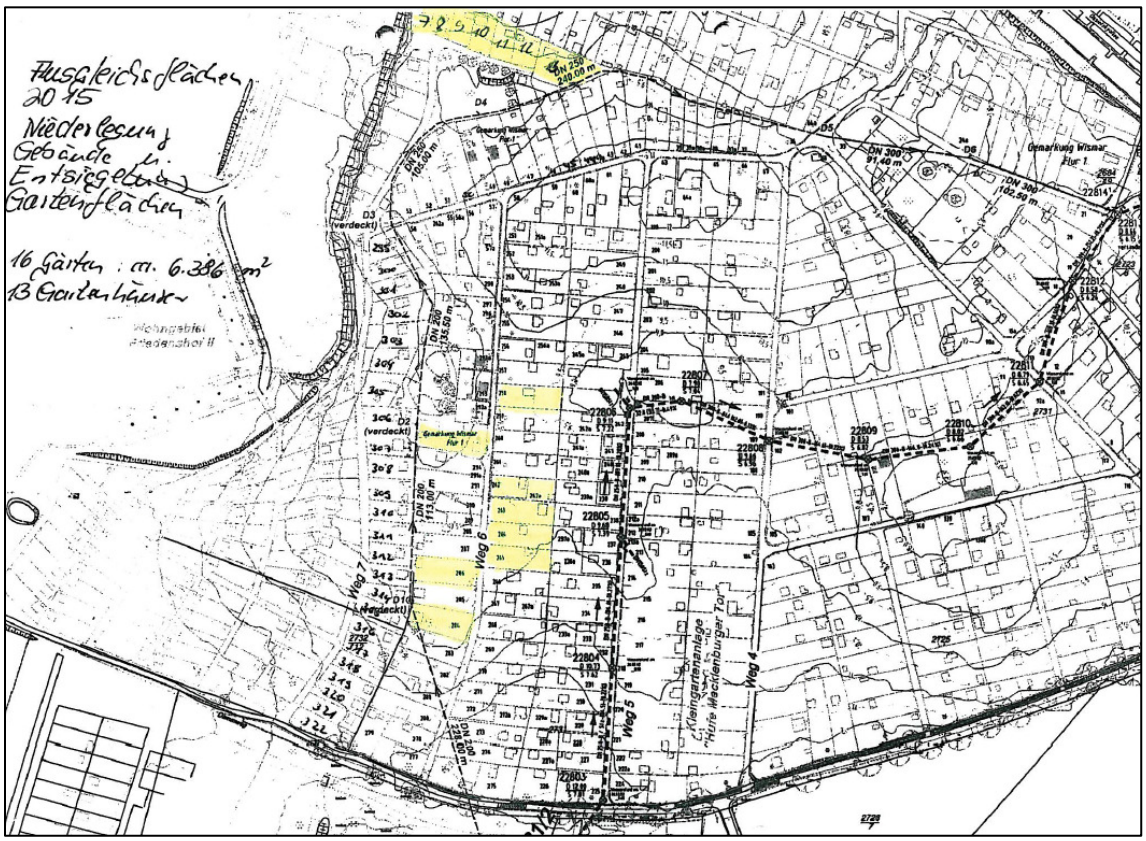


Abbildung 22: Kennzeichnung der verfügbaren Flächen (gelb). Quelle: Hansestadt Wismar 2015.

3.5.3. Neupflanzung von 1 Baum

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Neupflanzung von einem heimischen Laubbaum (z.B. Winterlinde, Bergahorn) zur Kompensation der anlagebedingten Gehölzverluste durchzuführen. Folgende Merkmale sind zu beachten:

- Pflanzqualität StU 16/18, 3x verpflanzt mit Ballen aus weitem Stand
- Pflanzware aus regionaler Baumschule (Umkreis < 250 km)
- Vorzugsweise Herbstpflanzung
- Sicherung per Dreibock aus unbehandeltem Nadelholz
- Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost o.ä.) pro Pflanzloch

4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 80 der Hansestadt Wismar generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust der Biotoptypen OVE und OVP.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 11.426 m² FÄQ plus zusätzlich 1 Einzelbaum.

Zur Kompensation des Eingriffs sind vorgesehen:

- Festsetzung Grünfl. B-Plan 3.613 m² FÄQ
- Maßnahme Kleingarten 7.983 m² FÄQ
- Neupflanzung von 1 Baum additiv

Der Wert der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (11.596 m² FÄQ) deckt somit den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf (11.426 m² FÄQ). Deren Realisierung führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs. Die additiv erforderliche Neupflanzung eines zusätzlichen Baumes kann in eine der beiden Kompensationsmaßnahmen integriert werden.

5. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010

Hansestadt Wismar: Bebauungsplan Nr. 80, Vorentwurf Stand November 2013, Planzeichnung, Texteil und Begründung

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2013): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de-

LUNG M-V (2010): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

Vorlage **Nr.: VO/2015/1450**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT

Status: öffentlich
Datum: 14.08.2015
Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 "Molkereiviertel",

Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel".
2. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

   im Norden: durch die Rostocker Straße
   im Osten: durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz
   im Süden: durch den Flöter Weg
   im Westen: durch die Wohnbebauung der H.-Heine-Straße sowie der Kastanienallee

   (siehe Anlage 1 - Übersichtsplan)
3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel".
4. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.
5. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Verwaltung durchzuführen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist durchzuführen.
7. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 64/04, 1. Änderung entsprechend Anlage 3 mit der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH zu schließen.

Begründung:
Der Bebauungsplan Nr. 64/04 „Molkereiviertel" ist seit dem 26.11.2006 rechtskräftig.

Aufgrund geänderter technologischer Abläufe in der Produktion der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH sind weitere Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände nicht mehr gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich.
Es ist eine Verschiebung des an der westlichen Baugrenze geplanten Baukörpers um ca. 3,50 m über die Baugrenze hinaus in Richtung Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße erforderlich. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung ist somit eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze Voraussetzung. (siehe Anlage 2 – Antrag der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH)

Hierzu bedarf es einer Prüfung auf der Grundlage umfangreicher Gutachten im Rahmen einer Bebauungsplanänderung.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,8 ha.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH, Herrn Quante, einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (Anlage 3) abzuschließen.

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	

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	

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

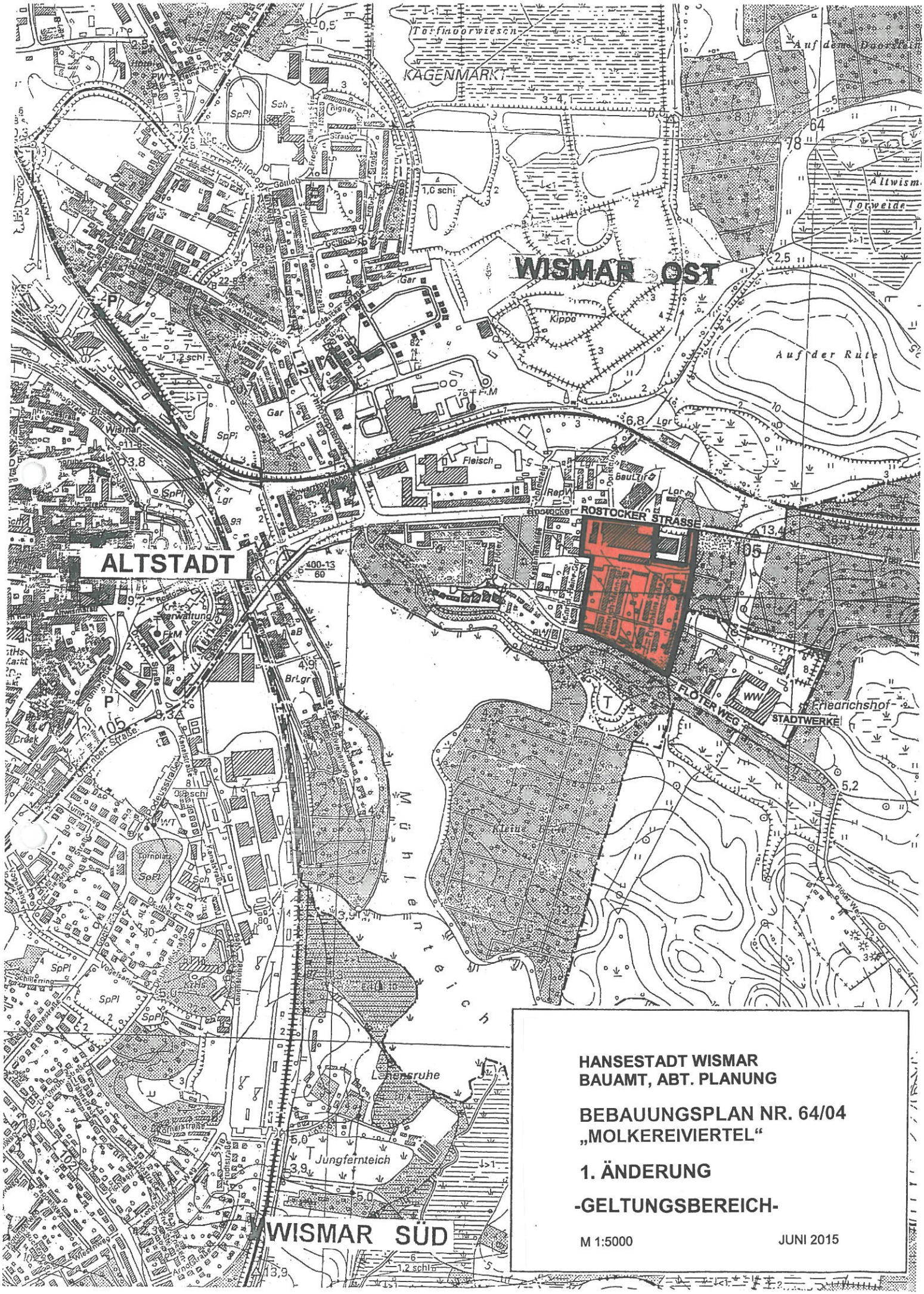
4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:
Anlage 1 – Übersichtsplan Geltungsbereich
Anlage 2 – Antrag des Vorhabenträgers
Anlage 2a – Plan zum Antrag
Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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


WISMAR OST
ALTSTADT
WISMAR SÜD
ROSTOCKER STRASSE
FLÖTER WEG
STADTWERKE
Friedrichshof
KAGENMARKT
Kippe
Auf der Rute
Torfmoorwiesen
Altwism.
Totweide
Wismar
Fleisch
Lgr
SpPl
Gar
Kleine Mühlenteich
Lehensruhe
Jungfernteich
Turnplatz
Turnhalle
Kreisverwaltung
Bahnhofstraße
Lübsche Straße
Lübecker Straße
Poststraße
Kirchstraße
Turnerstraße
Kamstraße
Schillerring
Vogelsang
Wismarweg
Friedhofstraße
Apothekenstraße
Dr.-Leber-Straße
Am Lehmkamp
Am Kirchsteig
Am Kirchhof
Am Kirchtor
Am Kirchplatz
Am Kirchgang
Am Kirchhang
Am Kirchberg
Am Kirchbogen
Am Kirchbach
Am Kirchbaum
Am Kirchbau
Am Kirchbauer
Am Kirchbauerweg
Am Kirchbauerstraße
Am Kirchbauerstraße
Am Kirchbauerstraße

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
12. JUNI 2015

Ostsee-Molkerei Wismar GmbH
Molkereistraße 1
23970 Wismar
www.ruecker.org
GLN. 4013557000009

Ostsee-Molkerei Wismar GmbH · Molkereistraße 1 · 23970 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauordnungs- und Denkmalamt
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

MH

Datum 10.06.2015

B-Planänderungsverfahren: Baugrenzenverschiebung

Sehr geehrte Frau Mahnel,

anbei erhalten Sie unseren Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes mit den dazugehörenden Unterlagen.

Die SHI Planungsgesellschaft mbH übernimmt die städtebauliche Planung.
Kontakt: SHI Planungsgesellschaft mbH, Herr Wittke,
Am Patentbusch 2, 26125 Oldenburg.

Die Ostsee-Molkerei Wismar GmbH erklärt hiermit die Kostenübernahme des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

Ostsee-Molkerei
Wismar GmbH

ppa. Quante

Werksleitung

SHI
Planungsgesellschaft
für Städte-, Hoch-
und Ingenieurbau mbH

SHI Planungsgesellschaft mbH · Am Patentbusch 2 · 26125 Oldenburg

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
12. JUNI 2015
60.2

Hansestadt Wismar
Bürgermeister/in
Abteilung Bauordnung
Kopenhagener Straße 1 / PF 1245

23 952 Wismar

Ihre Nachricht	Ihre Zeichen	Unsere Zeichen	Datum
		W. Wittke / JG 0441 / 970097-41 W.Wittke@shi-ol.de	10.06.2015 14RK001

Ostseemolkerei Wismar GmbH
hier: Bebauungsplan Nr. 64/04 „Gewerbegebiet Molkerei-Viertel“
Antrag auf Verschiebung der westlichen Baugrenze

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir, den im Bebauungsplan Nr. 64/04 „Gewerbegebiet Molkerei-Viertel“ festgelegten Abstand der Baugrenze an der westlichen Grundstücksgrenze der Ostseemolkerei Wismar GmbH von 15,00 m um 3,50 m auf 11,50 m lt. anliegendem Lageplan zu reduzieren.

Eine Kostenübernahmeerklärung für die Änderung des Bebauungsplans liegt diesem Schreiben bei.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

SHI Planungsgesellschaft mbH

Entwurfsverfasser
Dipl.-Ing. Arch. Wolfgang Wittke

Ostseemolkerei Wismar GmbH

Heiner Quante

Anlagen: Kostenübernahmeerklärung
Lageplan 4-fach

Städtebaulicher Vertrag

1. Änderung
zum Bebauungsplan Nr. 64/04 „Molkereiviertel"

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und

der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH
Molkereistraße 1
23970 Wismar

vertreten durch Herrn Heiner Quante
Werkleiter und Prokurist

– Vorhabenträger –

wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (5) BauGB folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 64/04 „Molkereiviertel" ist seit 26.11.2006 rechtskräftig.

Aufgrund geändertere technologischer Abläufe in der Produktion ist die Verschiebung des an der westlichen Baugrenze geplanten Baukörpers um ca. 3,50 m über die Baugrenze hinaus in Richtung Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße erforderlich. Hierzu bedarf es einer Prüfung auf Grundlage umfangreicher Gutachten im Rahmen eines B-Plan-Änderungsverfahrens.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke mit Flurstücksnummer 5047/34, 5047/38, 5047/40, 5051/11, 5051/13, 5051/14, 5051/15, 5051/16, 5058/3, Flur 1, Gemarkung Wismar.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 5,8 ha.

Die Hansestadt Wismar veranlasst, für den genannten Bereich die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 64/04 „Molkereiviertel" einschließlich der erforderlichen begleitenden Untersuchungen aufzustellen.

§ 2
Vertragsgegenstand

1.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf seine Kosten für das in § 1 genannte Gebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan (1. Änderung) nebst Umweltbericht für das in der Anlage zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel").
Der Vorhabenträger hat den Bebauungsplan sowie den dazugehörigen Umweltbericht durch ein qualifiziertes Planungsbüro, erstellen lassen. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

2.
Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar für das Bebauungsplangebiet

- eine Vermessung entsprechend der aktuellen Richtlinie der Hansestadt Wismar
- immissionsschutzrechtliche Gutachten
- naturschutzrechtliche Untersuchungen, Potentialanalyse Artenschutz sowie
- wasserrechtliche Untersuchungen

beauftragen.

3.
Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Einholung weiterer Fachgutachten für erforderlich hält, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auch diese auf seine Kosten beizubringen.

4.
Die durch die Planung ermittelten und erforderlichen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sowie die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt der Vorhabenträger. Näheres wird gegebenenfalls in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

5.
Die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt der Stadt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung des Vorhabenträgers bei der Vorbereitung und Durchführung des Planverfahrens, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Trägerbeteiligung und die Beschlussfassung der politischen Gremien, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und die Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB dar.

§ 3

Haftungsausschluss

1.
Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes (1. Änderung) durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (1. Änderung) und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

2.

Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (1. Änderung) hat der Vorhabenträger alle Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist ausgeschlossen.
Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes (1. Änderung) im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 4

Kündigung

1.
Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/ oder rechtlich unmöglich ist.

2.
Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu.

§ 5

Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

§ 6

Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegt als Anlage der Lageplan über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel" bei. Er ist Bestandteil des Vertrages.

§ 7

Wirksamwerden

Der Vertrag ist mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 8
Schlussbestimmungen

1.
Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

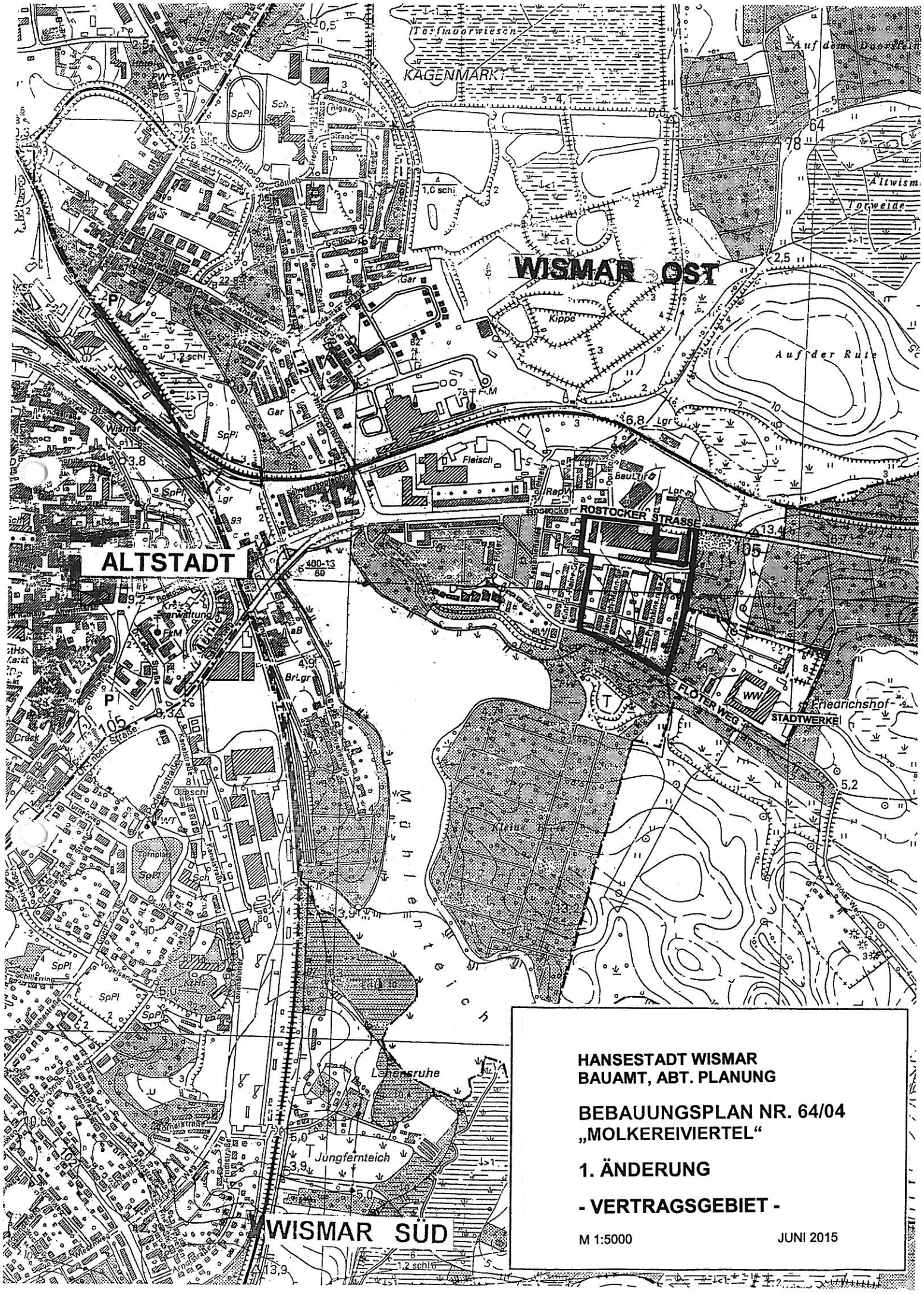
2.
Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages im Zweifel nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Wismar, den

Thomas Beyer
Bürgermeister

Wismar, den

Heiner Quante
Werkleiter



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

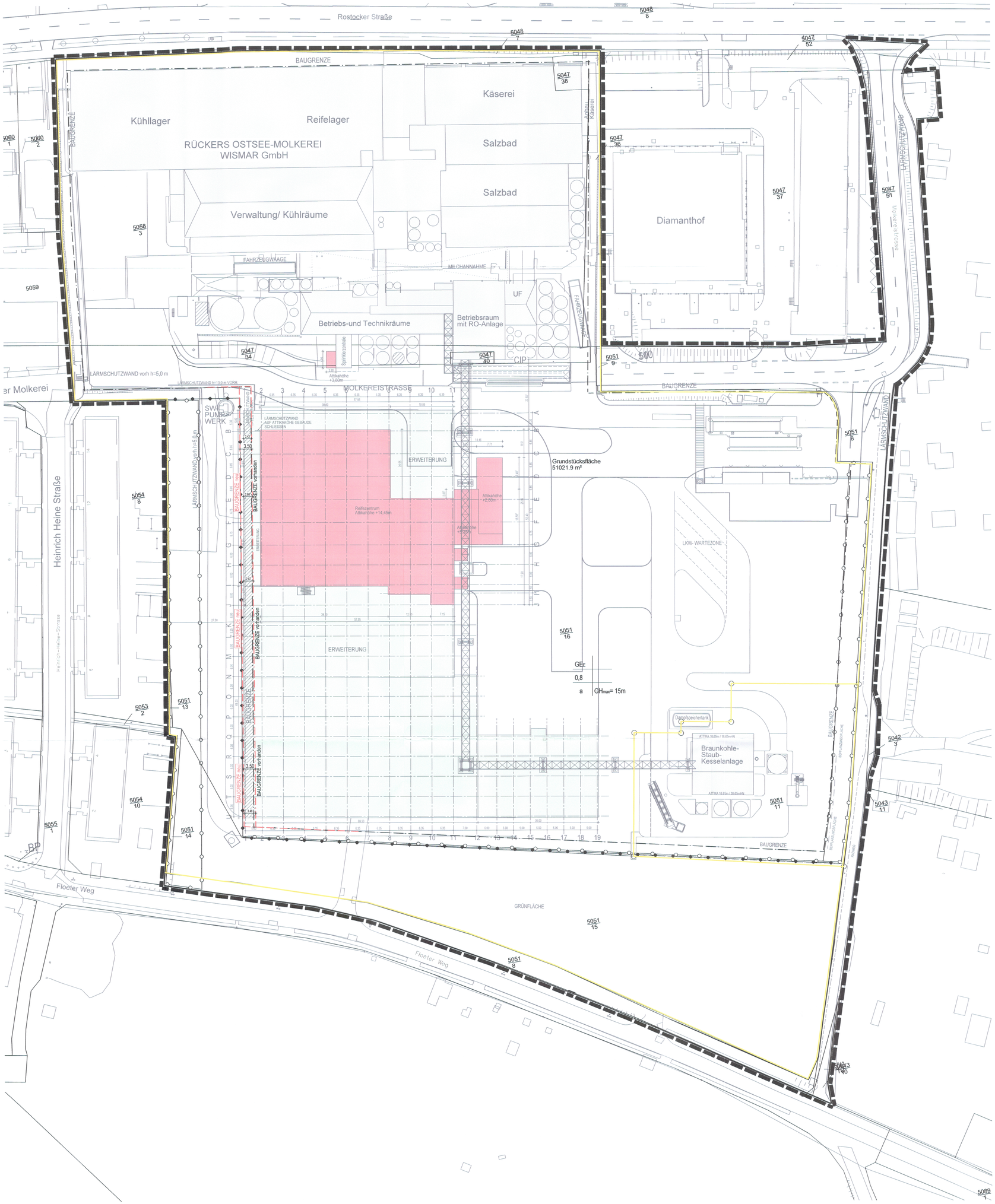
BEBAUUNGSPLAN NR. 64/04
„MOLKEREIVIERTEL“

1. ÄNDERUNG

- VERTRAGSGEBIET -

M 1:5000

JUNI 2015



LEGENDE

- GEE — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§6 BAUNVO)
- GEE / 0,8 / a — NUTZUNGSSCHABLONE: GHmax. GEBÄUDEHÖHE ALS HÖCHSTMASS; z.B. 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL; GHmax= 15m
- 5058/3 5047/34 — FLURSTÜCKSNUMMER
- BAUGRENZE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§16 Abs. 5 BAUNVO)
- LÄRMSCHUTZWAND; SICHTSCHUTZWAND
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 NR. 25a UND Abs: 6 BAUGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§9 Abs. 7 BAUGB)

BEANTRAGTES GEBÄUDE REIFEZENTRUM

KÜNFTIGE ERWEITERUNGEN

N

RÜCKER

BAUVORHABEN — PROJEKT-NR: 14RK001

NEUBAU REIFEZENTRUM
UND ERWEITERUNG SPRINKLERZENTRALE

BAUHERR

OSTSEEMOLKEREI WISMAR
MOLKEREISTRASSE 1, 23970 WISMAR

PLAN - NR.: EL 0.03

CAD-NR: 516 ZEICH-NR: XXX

BAUTEIL

LAGEPLAN
VERSCHIEBUNG WESTLICHE BAUGRENZE

INDEX	AKT. STAND
	10.06.2015

MASS-STAB: 1 : 500

TEILBILDER

PLOTDAT.: 5.6.15 ZEIT: 12:50

BAUHERR: WISMAR, DEN 10.06.2015

PLANER: OLDENBURG, DEN 10.06.2015
SHI PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
WOLFGANG KOPPE
DIPL.-ING. ARCHITEKT
NR. 10600 AKN

GEZ.: JG DATUM: 18.05.2015

GEPRÜFT DATUM

SHI-Planungsgesellschaft mbH | Am Patentbusch 2 | 26125 Oldenburg
Telefon (0441) 97 00 97-0 | Telefax (0441) 97 00 97 97 | E-Mail info@shi-ol.de
SHI-Planungsgesellschaft für Städte-, Hoch- und Ingenieurbau mbH

Vorlage **Nr.: VO/2015/1451**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
10.1 Abt. Liegenschaften
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
40 AMT FÜR BILDUNG, JUGEND, SPORT UND FÖRDERANGELEGENHEITEN
60 BAUAMT
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Status: öffentlich
Datum: 14.08.2015
Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

56. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf",

Öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss)

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Begründung:
Die Erarbeitung des vorliegenden Änderungsentwurfes des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.09.2013 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. VO/2013/0722) zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar.

Abstimmungen zum Planentwurf mit für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist bereits erfolgt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt, der Umweltbericht liegt vor.

Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, ist nun mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Neben diesen Unterlagen werden alle bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten ausgelegt.

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	

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	

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 – Plan
Anlage 2 – Begründung+Umweltbericht

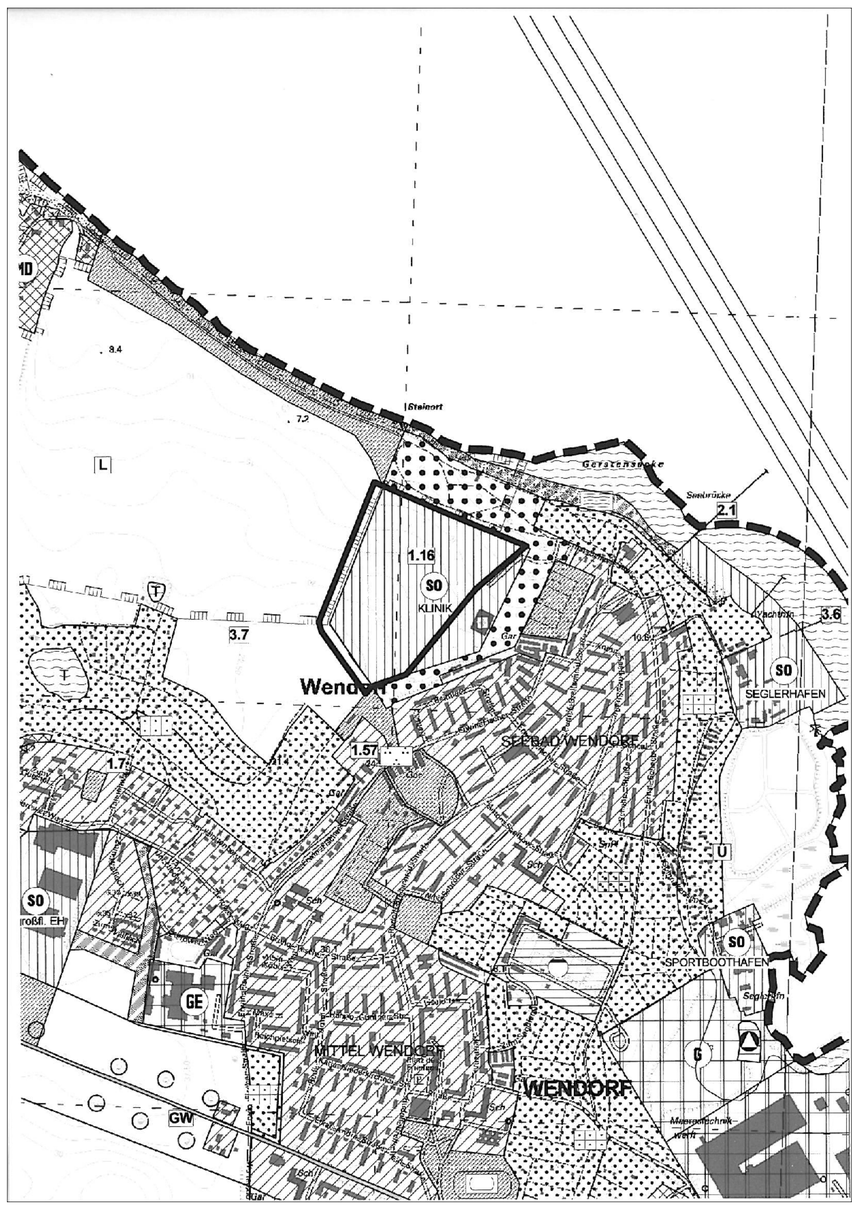
Der Bürgermeister

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

HANSESTADT WISMAR
56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF"

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 ABS.2 NR. 1 BAUGB)

SO KLINIK — SONSTIGE SONDERGEBIETE - KLINIK (§ 11 BauNVO)

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

L — LSG - GRENZE

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

der Hansestadt Wismar über die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf"

Aufgrund des abschließenden Beschlusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg ergeht folgende 56. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.09.2013.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.11.2013 im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar, Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.09.2013 sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 07.03.2014 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 nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.09.2013 in der Zeit vom 27.02.2014 bis zum 26.03.2014 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr 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 22.02.2014 ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.

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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr sowie Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft 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 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, Der Bürgermeister

8.1 Die Genehmigung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az:
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt

Wismar, Der Bürgermeister

8.2. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ändernden Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az: bestätigt.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 56. 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 erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.

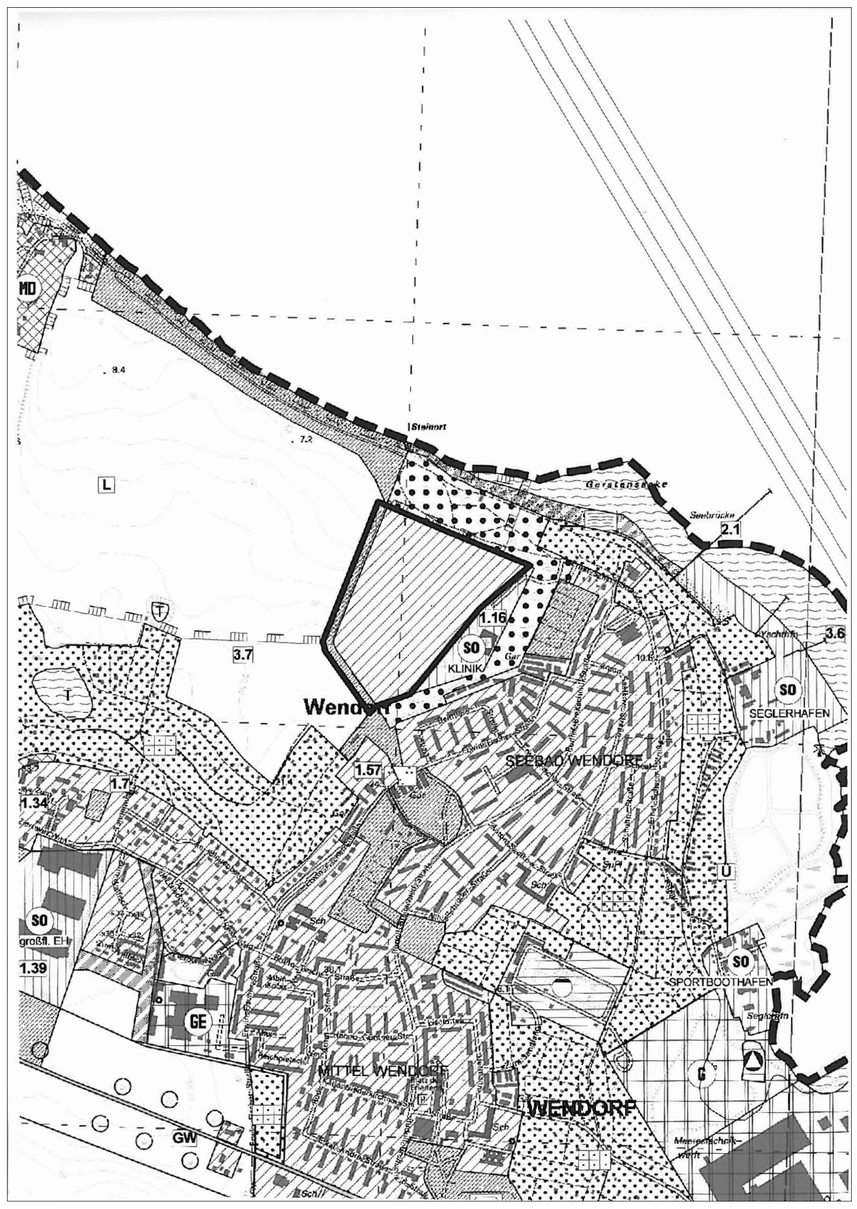
Wismar, Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

PLANZEICHNUNG (§ 5 Abs. 2 BauGB)

UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 ABS.2 NR. 1 BAUGB)

WOHNBAUFLÄCHE (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

GRÜNFLÄCHE

L — LSG - GRENZE

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

M 1 : 10 000

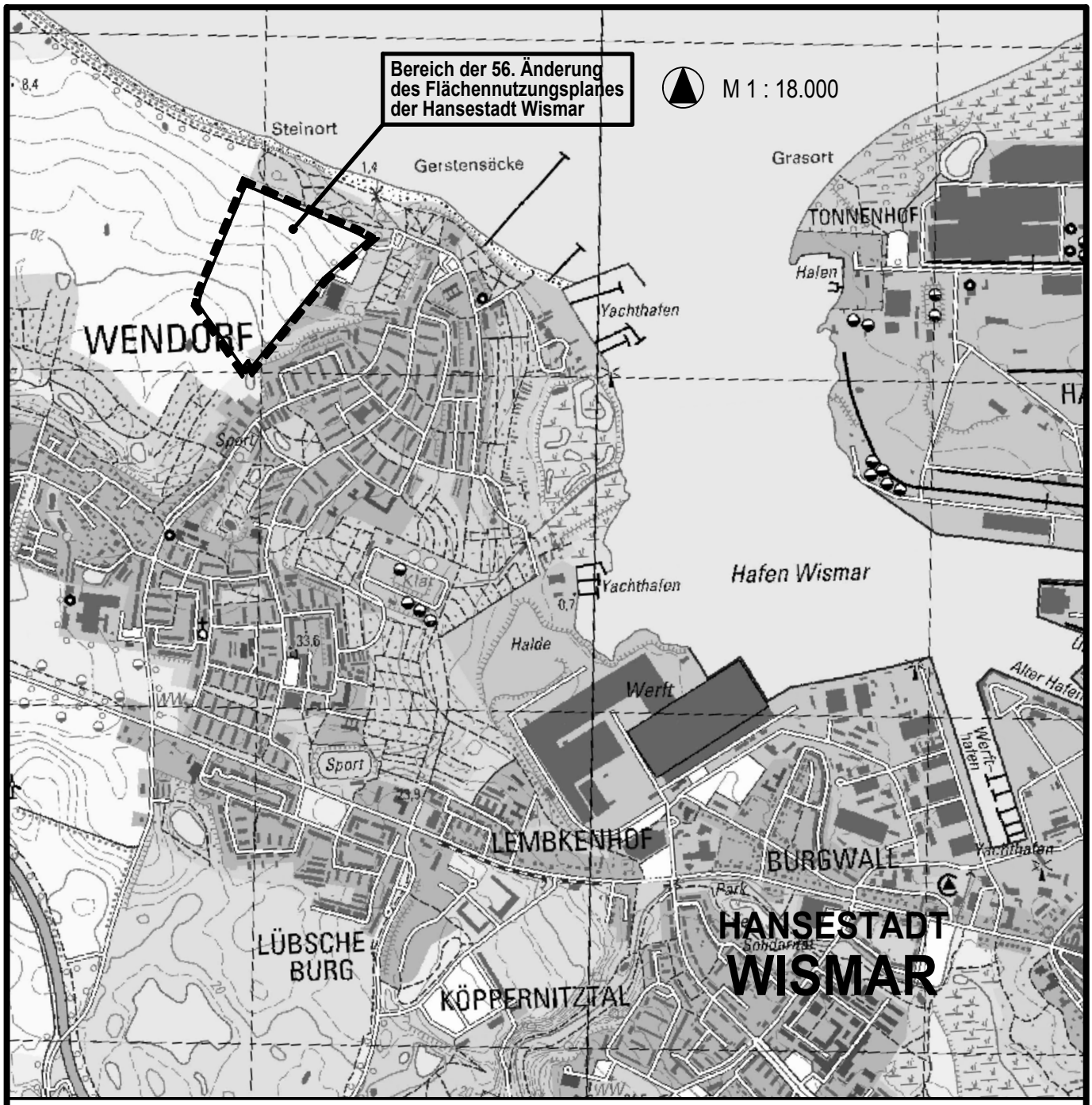
N

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF"

STAND: JULI 2015
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF



HANSESTADT wismar

BEGRÜNDUNG ZUR

56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF"

STAND: JULI 2015
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	**Städtebaulicher Teil**	**1**
1.	**Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar**	**1**
1.1	Allgemeines	1
1.2	Einordnung der Planung	1
1.3	Wohnen als zentrales Planungsziel	1
2.	**Allgemeines**	**2**
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.2	Kartengrundlage	3
2.3	Bestandteile der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes des Bebauungsplanes	3
2.4	Rechtsgrundlagen	4
3.	**Gründe für die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes**	**4**
4.	**Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**	**5**
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	5
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	5
4.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	10
4.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
4.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte	12
5.	**Städtebauliche Bestandsaufnahme**	**12**
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
5.2	Naturräumlicher Bestand	12
6.	**Planungsziele und städtebauliches Konzept**	**13**
6.1	Planungsziel	13
6.2	Städtebauliches Konzept	13
6.3	Überprüfung der Standortalternativen	15
6.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche	16

7. Darlegungen zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes 16
7.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung 16
7.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes 17
7.3 Ver- und Entsorgung 17
7.4 Verkehrlich Erschließung 18
7.5 Belange des Immissionsschutzes 18
7.6 Grünflächen 18
7.7 Auswirkungen der Planung 19

8. Flächenbilanz 20

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 20
9.1 Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale 20
9.2 Waldabstand 20
9.3 Hochwasserschutz 21
9.4 Altlasten /Altlastverdachtsflächen 21

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 22

1. Anlass und Aufgabenstellung 22

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 23

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 23

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte 24

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 32
5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 32
5.1.1 Bewertungsmethodik 32
5.1.2 Vorbelastungen 33
5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange 34
5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 46
5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen 46
5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote 46
5.3.3 Relevanzprüfung 47
5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens 53
5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 54
5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 54

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 55

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 55

8. Zusätzliche Angaben 56
8.1 Hinweise auf Kenntnislücken 56

9. Zusammenfassung 56

TEIL 3 Ausfertigung 58

1. Beschluss über die Begründung 58

2. Arbeitsvermerke 58

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 26.09.2013 die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortüblich bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren wird als zweistufiges Verfahren und somit als Regelverfahren nach dem BauGB durchgeführt.

1.2 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet Klinik dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ durchzuführen.

1.3 Wohnen als zentrales Planungsziel

Die Hansestadt Wismar besitzt auf Grund der Einstufung als Mittelzentrum entsprechende Funktionen und demnach eine besondere Bedeutung für die gesamte Region. Als planerisches Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung verfügt die Hansestadt Wismar seit Jahren über das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept", für welches 2013 die 2. Fortschreibung vorgenommen wurde. Aus der raumordnerischen Bedeutung der Hansestadt Wismar kann abgeleitet werden, dass die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu konzentrieren ist. Dies ist auch folgerichtig, betrachtet man den Fehlbedarf an Wohnbauflächen in Wismar betrachtet (vgl. ISEK 2013: S. 26) sowie die einsetzenden Reurbanisierungsprozesse, welche eine Umkehr der Wanderungsprozesse der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte darstellen. Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik geht sogar von deutlich positiven Wanderungssalden für die Stadt Wismar aus (vgl. Fortschreibung des Konzeptes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar – Teilbereich Wohnen 2006: S. 4).
Entsprechend dem ISEK der Hansestadt Wismar ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich der Lagequalität besonders hervorzuheben. Dies ist vor allem durch die zentrale Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet. Auch bei der Bewertung der Funktionalität der Stadtteile erreichten lediglich die Altstadt und Wismar West bessere Werte als Wendorf.

Auch bezüglich der zu erwartenden Wohnungsnachfrage lassen sich im ISEK Aussagen finden. Hierzu wird im ISEK die Annahme getroffen, dass aufgrund der Finanzkrise ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht. Im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 Wohneinheiten (vgl. ISEK 2013: S. 57f).
Folgerichtig (d.h. aufgrund der günstigen Lagevoraussetzungen und den Entwicklungen der Nachfragepotentiale) ist daher, dass das ISEK die Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wendorf als Maßnahme im Städtebau und Wohnen beschreibt. Dies ist auch in dem Maßnahmenplan zum ISEK mit der Nummer 3 – „Flächen für Wohnungsbau in Wendorf“ dokumentiert. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe sei in diesem Zusammenhang auch auf die Nummern 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/ Wäldchen Seebad Wendorf“ sowie Nr. 32 – „durchgängige Gestaltung eines Fuß- und Radweges an der Wismarbucht“ hingewiesen.
In der Abbildung 1 sind diese Inhalte des Maßnahmenplanes dargestellt.

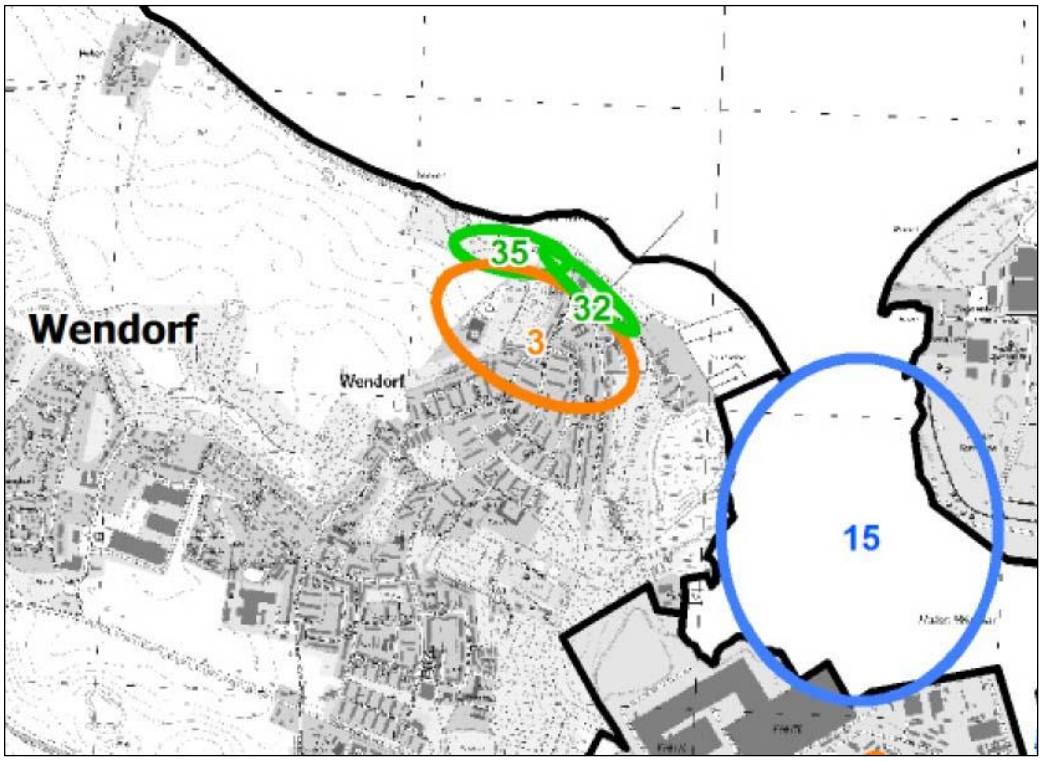


Abb. 1: Auszug aus dem Maßnahmenplan zum ISEK der Hansestadt Wismar (2. Fortschreibung 2013): 3 - Flächen für Wohnungsbau in Wendorf

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar und ergänzt den Bereich Seebad Wendorf im westlichen Anschluss.

Der Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch den Küstenwald
- im Osten/ Süd-Osten durch das Grundstück der Median-Klinik“

- im Süd-Westen/ Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Darstellung der Zielsetzungen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes dient ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar. Die Karte liegt im Maßstab M 1 : 10.000 vor und wird im Aufstellungsverfahren in diesem Maßstab verwendet.

2.3 Bestandteile der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes des Bebauungsplanes

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehene Änderung. Der Änderungsbereich ist sowohl für die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes als auch für die Planziele dargestellt. Bestandteil der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange. Die Betrachtung zu den Anforderungen des FFH-Gebietes und des SPA-Gebietes sind Gegenstand der Planunterlagen.

In der Begründung werden entsprechend dem Stand des Verfahrens
- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar erfolgt gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:
- "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar Wohngebiet „Seebad Wendorf“ vom Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, Stand: 01. Januar 2015,
- Verkehrslärmuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Industriestraße 11, 18069 Rostock, Stand: 21. Mai 2015, Projektnummer: IV 125914
- Schalluntersuchung, schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 Wohngebiet „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, Bearbeitung Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Stand: 07.08.20

Die Unterlagen werden sowohl für das Verfahren zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zur Erstellung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar verwendet. Gegenstand der

Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darlegung zur besonderen Eignung des Standortes „Seebad Wendorf“ in Bezug auf die Ansprüche der Hansestadt Wismar im Vergleich zu anderen Standorten für die Wohnbebauung in der Hansestadt Wismar.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777),

Die Hansestadt Wismar hat das Planverfahren vor Inkrafttreten der Änderung des BauGB 2014 förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften des o. a. BauGB zu Ende.

3. Gründe für die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

Es ist beabsichtigt, die Flächen im Ortsteil Seebad Wendorf westlich der Median-Klinik und südlich des Küstenschutzwaldes, dem Seebadwäldchen, für Wohnzwecke zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Vorbereitung eines Wohngebietes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu schaffen, ist die Änderung der Art der Nutzung vom Sondergebiet Klinik in Wohnbauflächen erforderlich. In den Randbereichen kommt es zur Ausbildung eines weichen Saumes zur Umwidmung von Flächen der Landwirtschaft in Grünflächen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der für die Überbauung vorgesehene Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt.
Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Klinken anzusiedeln. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist. Der Standort als Klinikgelände wurde aufgegeben.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben. Die derzeitige Darstellung als eines Sondergebietes Klinik ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.
Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist ein entsprechendes Bauleitverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen und den raumordnerischen Ziel- und Grundsatzformulierungen wird im folgenden Abschnitt vor allem das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP WM, 2011) betrachtet. Beobachtungsgegenstand wird diesbezüglich nicht der gesamtstädtische Bereich sein, sondern vornehmlich die von der Planung betroffene Fläche.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V beschreibt Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Für den Bereich Wendorf ist nach der Fortschreibung des LEP (2014/2015) ein Vorbehaltgebiet Tourismus ausgewiesen. Für die Beurteilung der einzelnen Fläche wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt. Da das Regionale Raumentwicklungsprogramm auf dem Landesraumentwicklungsprogramm aufbaut bzw. auf einer den örtlichen Bezug betreffenden Maßstabsebene untersetzt, dessen Inhalte übernimmt und konkretisiert, wird dies für die Beschreibung der Belange der Raumordnung für die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar herangezogen.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) mit Stand 2011 untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden. Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus dem RREP sowie weitere angrenzende Bereiche.

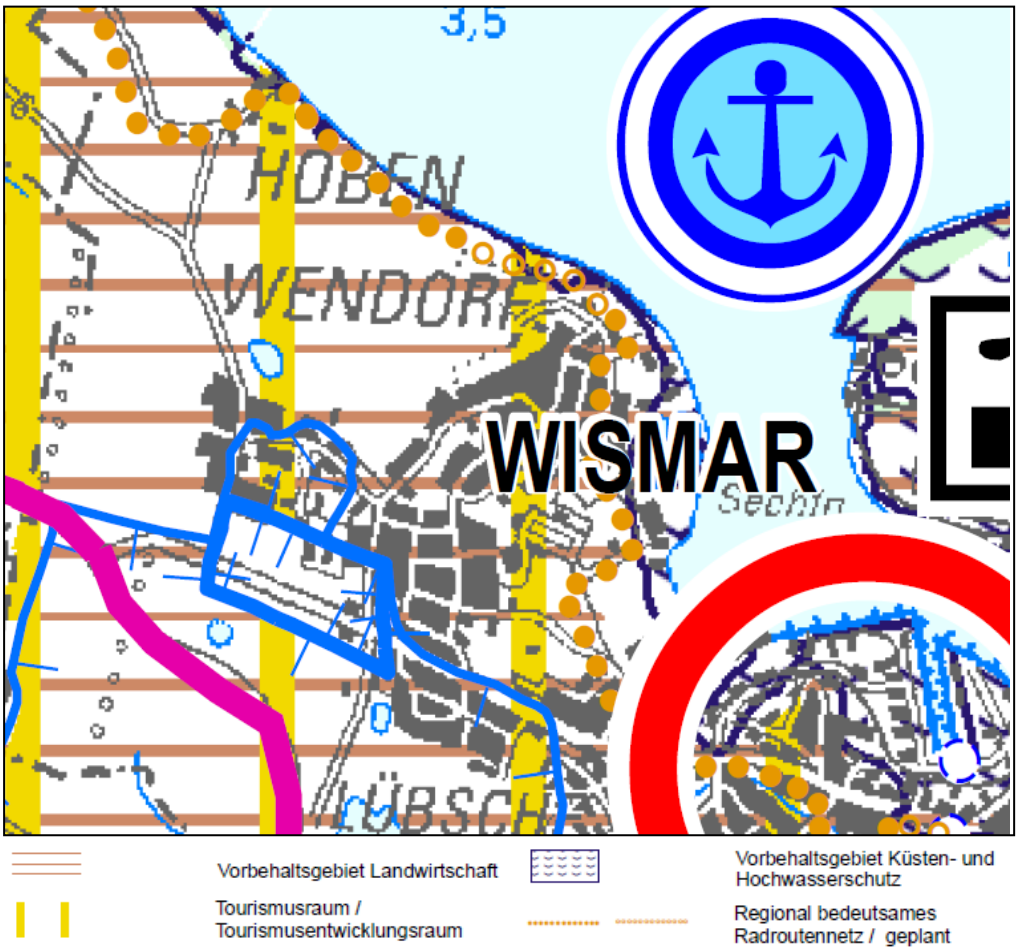


Abb. 2: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg

Zentralität

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

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

„Ober- und Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Bildung und Dienstleistungen und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei. Sie sind deshalb in ihrer Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Hansestadt Wismar hebt sich aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab. Die oberzentralen Teilfunk-

tionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“ (Begründung zu (2), (5), und (4) von 3.2.1 RREP WM).

Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung und demnach auch in Verbindung mit der Einstufung als Mittelzentrum, trifft das RREP WM auch hierzu entsprechende Aussagen. So soll die Siedlungsentwicklung in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden (vgl. 4.1 (1) RREP WM). Als Ziele der Raumordnung werden in diesem Zusammenfang folgende Aussagen getroffen:

4.1 (2):
„Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.“

4.1 (3):
„Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.“

Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollzogen werden. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt werden. Zersiedlungen, das Entstehen neuer sowie die Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll vermieden werden. Demnach ist die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinde zu lenken (vgl. 4.1 (5) RREP WM). Darüber hinaus sollen gemäß 4.1 (6) RREP WM exponierte Landschaftsteile von Bebauung freigehalten werden. Das Prinzip der kurzen Wege, also möglichst geringe Wegeentfernung zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen, und die Beachtung der interkommunalen Zusammenarbeit sollen berücksichtigt werden (vgl. 4.1 (6) und 4.1 (7) RREP WM).

Auch in Bezug auf die Stadt- und Dorfentwicklung ist das RREP WM von Bedeutung. So sollen gemäß 4.2 (1) RREP WM die Städte und Dörfer Westmecklenburg entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Eine wichtige Rollen sollen dabei die integrierten Stadtentwicklungskonzepte spielen, auf dessen Grundlage Rückbau- und Aufwertungsstrategien verbessert werden sollen (vgl. 4.2 (3) RREP WM). Die Einordnung neuer Wohngebiete soll nach 4.2 (4) RREP WM an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Ar-

beiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. Weiterhin soll bezahlbarerer Wohnraum, altengerechtes Wohnen, das Freizeitwohnen sowie die historisch wertvolle Bausubstanz Beachtung hinsichtlich der Stadt- und Dorferneuerung finden.

Tourismus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Weiterhin verläuft eine regional bedeutsame Radroute (Bestand, teilweise geplant) sowie ein europäischer Fernwanderweg durch diesen Bereich. Das RREP WM führt diesbezüglich aus:

3.1.3 (1):
„In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen."

3.1.3 (3):
„In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden."

3.1.3 (4):
„Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusentwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden."

3.1.3 (6):
„Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden. […]"

3.1.3 (8):
„An der westmecklenburgischen Ostseeküste […] sollen die Möglichkeiten und Bedingungen für den Wassersport und die Fahrgastschifffahrt weiterentwickelt werden. Dazu sollen das maritime Gewerbe sowie das Netz von Anlegestellen, Sportboothäfen und speziellen Camping-/ Beherbergungseinrichtungen in Verbindung mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen an geeigneten Standorten qualitätsgerecht gesichert und erweitert werden. […]"

3.1.3 (9):
„Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden."

3.1.3 (11):
„Zur Entwicklung des Wandertourismus sollen Wanderwege abseits befahrener Straßen in abwechslungsreichen Landschaften ausgewiesen und vernetzt werden."

Landwirtschaft

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

Naturraum

Entlang der Ostseeküste, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82/13, verläuft ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz. Der Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ ist davon nicht unmittelbar betroffen. Aufgrund der räumlichen Nähe sei trotzdem auf die entsprechenden Aussagen des RREP WM hingewiesen: „In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen“ (5.3 (2)).

Schlussfolgerung für die Planung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte zum Vorentwurf mit Schreiben vom 08. April 2014 die Landesplanerischen Hinweise zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit. Die angezeigten Planungsabsichten wurden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.
Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
Es wurde folgende raumordnerische Bewertung/ Hinweise abgegeben:
„Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum Wismar liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.12.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 42.433 Einwohner registriert werden.
Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, der Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 3 „Gesamträumliche Entwicklung“ und Punkt 4 „Siedlungsentwicklung“ des RREP WM formuliert sind.
Der Siedlungsflächenbedarf für das geplante Wohngebiet Seebad Wendorf wird nicht, wie gefordert, vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Sied-

lungsflächen abgedeckt. Da Bauflächen darüber hinaus außerhalb der bebauten Ortslage nur dann auszuweisen sind, wenn insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen, ist ein Nachweis (z.B. im Rahmen eines Variantenvergleiches) darüber zu führen (vgl. 4.1 (2) RREP WM). (Z)

Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Inanspruchnahme einer Fläche am Rande des Siedlungskörpers des Ortsteils Seebad Wendorf im Außenbereich für die Realisierung ihrer begründeten Planungsziele auseinandergesetzt.
Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist das Plangebiet als Baufläche Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Kliniken anzusiedeln. Im Zuge der Planungsvorbereitung und Erstellung des Entwurfs wurden auch Abstimmungen mit der vor Ort ansässigen Median-Klinik geführt. Im Ergebnis dieser Abstimmungen lässt sich schlussfolgern, dass ein direktes Interesse zur Erweiterung und Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich durch die Klinik nicht besteht. Es ist auch zu verzeichnen, dass auch andere Kliniken in Vergangenheit kein Interesse zu einer Ansiedlung und Erweiterung an dem Standort Seebad Wendorf hatten. Deshalb hat die Hansestadt Wismar ihre Zielsetzungen auch unter Berücksichtigung der konkreten Interessenlagen überprüft. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (I-SEK) 2013 für Wismar ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist.

Zu den Ausführungen zur Untersuchung von Standortalternativen wird auf Punkt 6.3 „Überprüfung der Standortalternativen“ dieser Begründung verwiesen. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Interessenlage und unter Bezugnahme auf das ISEK mit seiner letzten Fortschreibung wird dem Standort „Seebad Wendorf“ unter Berücksichtigung des konkreten Ziels zur Vorbereitung einer Wohnanlage in einer landschaftsnahen Wohnlage besondere Priorität beigemessen. Dies wird begründet durch die direkte Lage an der Ostsee und die Arrondierung der Ortslage zur freien Landschaft hin.

Weiterhin hat die Hansestadt Wismar verschiedene Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes untersucht.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 geht als Zielsetzungen für den Bereich Seebad Wendorf folgendes hervor:

- Bereiche besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion (Verschlag für Erholungsräume)
- Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung
  - besonderer Handlungsbedarf zur verträglichen Erschließung von Natur und Landschaft

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung, September 2008) ergeben sich für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar die nachfolgenden Bestandteile von Natur und Umwelt und Maßnahmen der Landschaftsplanung:

- Naturnahe Wälder (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Naturnahe Küstenlebensräume mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Schwerpunktvorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung (wasserseitiger Küstenstreifen)

- Biotopverbundsystem
- Biotopverbund im weiteren Sinne (wasserseitig, Ostsee):
    - Europäischer Biotopverbund
        - Gemeldete FFH-Gebiete
        - Europäische Vogelschutzgebiete
        - Verbindliche Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie
    - Ergänzender landesweiter Biotopverbund
        - Vorgabe Gutachterliches Landschaftsprogramm
    - Ergänzender regionaler Biotopverbund
        - Ergänzung durch Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan
    - Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich westlich daran anschließend.

- Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit
- Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
- Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern
- Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete (südlicher Bereich)

- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (wasserseitig, Ostsee)
    - Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen westlich daran anschließend

- Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftselementen
- Wald (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)

- Geringe Bodenerosion

4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Anforderungen an betrachtende Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes werden unter dem Teil 2 der Begründung, Umweltbericht/Prüfung der Umweltbelange, betrachtet.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des Bereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar sind als Sondergebiet Klinik und im Randbereich auch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Entwicklung eines Wohngebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzungsarten Wohnbaufläche anstelle des Sondergebietes für die Klinik und von Fläche für die Landwirtschaft in umsäumende Grünflächen mit Heckenpflanzung Voraussetzung.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gelände steigt in südwestlicher Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu 20 m innerhalb des Plangebietes.

Detaillierte Ausführungen zum naturräumlichen Bestand werden im Umweltbericht, jedoch maßgeblich im Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar, „Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen“ betrachtet.

Innerhalb des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar und schließt an das Stadtviertel Wendorf an.

Der Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stadt Wismar wird gegenwärtig nahezu vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Detaillierte Überprüfungen auch zu angrenzenden Flächen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar.

Umgebung des Plangebietes

Im Nordwesten und Südwesten grenzen wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. offene Landschaft an den Änderungsbereich an.
Südlich an den Änderungsbereich angrenzend, befindet sich ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum. Dieses Gewässer wird von einem Baugebiet für Wohnbebauung umgeben.
Im Osten schließt an den Änderungsbereich das Gelände der Median-Klinik mit Zufahrtsstraße und Parkplatz sowie nach Süden hin der Park der Median-Klinik an. Östlich angrenzend an das Gelände der Median-Klinik und den Park verläuft ein Streifen Laubholzbestand aus heimischen Arten, welcher im Südosten an den Änderungsbereich angrenzt.

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

6.1 Planungsziel

Die Planungsziele werden im Aufstellungsbeschluss zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt begründet:

„Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der in Rede stehende Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt.
Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Klinken anzusiedeln. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist. Der Standort als Klinikgelände wurde aufgegeben.
Dieser Bereich befindet sich im Eigentum der Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH (LGE). Seitens der LGE ist geplant, ein Wohngebiet entsprechend den Aussagen des ISEK zu entwickeln.
Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben. Die derzeitige Darstellung als eines Sondergebietes Klinik ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.
Der Bereich der Änderung betrifft ca. 13 ha.
Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist ein entsprechendes Bauleitverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.
Parallel zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ erarbeitet.“

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplanten Errichtung eines Wohngebietes geht mit der Aufgabe eines Teiles des bislang im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellten Klinikstandortes einher (SO Klinik). Im Seebad Wendorf hat sich innerhalb dieser Fläche die Median-Klinik vor ca. zwei Jahrzehnten angesiedelt. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan planerisch ermöglicht werden sollten, sollen nun zu Gunsten des geplanten Wohngebietes künftig nicht weiter verfolgt werden. Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinik-Standortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinik-Betreiber vorgetragen.
Im Zuge der weiteren Planvorbereitung wurden unter Berücksichtigung der Nachbarschaften des geplanten Wohngebietes zur vorhandenen Median-Klinik Abstimmungen zu Erweiterungsabsichten der Klinik bzw. zu Schutzansprüchen der Klinik geführt. Im Ergebnis der Abstimmungen wird ein Konzept vorgelegt, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen. Dabei werden auch die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, die durch die Bewirtschaftung der Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, entsprechend beachtet.

6.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, wobei bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Klinik dargestellte Fläche am nordwestlichen Ortsrand überplant werden.

Dem Planungsziel folgend, ist der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen, d. h. eine lockere Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken.
Innerhalb des geplanten Wohngebietes sollen besondere Anforderungen hinsichtlich der Lage und der Qualität geltend gemacht werden:

- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,
- Nutzungen der Wegeverbindungen durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die landschaftliche und bauliche Entwicklung des Gebietes werden folgende Thesen formuliert:

- Die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche im unmittelbaren Anschluss an das Gebiet Seebad Wendorf und die Median-Klinik ist in das Stadtgefüge der Hansestadt Wismar einzubetten und der Bereich Seebad Wendorf zu arrondieren.
- Der Bereich schließt an die Median-Klinik an. Verbindungen zum Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße sind zur Aufrechterhaltung der Frischluftfunktionen zu sichern.
- Die Lagegunst des Gebietes durch die Ostseenähe soll um die Verbindung einer grüngestalteten Wegeverbindung vom Seebad-Wäldchen und Park (im Norden des Plangebietes) mit dem Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße (südöstlich des Plangebietes) verbunden werden, um die Naherholungs- und Aufenthaltsfunktion für Besucher und Einwohner der Hansestadt Wismar zu stärken.
- Das Konzept ist so vorgesehen, dass freie Blicke nach Westen und Südwesten sowohl auf die Ostsee und auf den denkmalgeschützten Ort Hoben und die umgebende Landschaft möglich sind und gesichert werden.
- Innerhalb des Gebietes sind große Baugrundstücke mit einem Zuschnitt von i.d.R. mehr als 1.000 m² vorgesehen.
- Die Einbindung in die umgebende Naherholungs- und Freizeitinfrastruktur durch die Seebrücke Wendorf und die Marina ist vorgesehen. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Strand wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens – insbesondere auch zur Aufnahme von Spielfunktionen überprüft. (Dies entspricht der ISEK-Maßnahme 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/Wäldchen Seebad Wendorf“).
- Prägende Ausweisung von Grünflächen, insbesondere am westlichen Rand des Gebietes als Übergang in die freie Landschaft mit dem Ziel, weiche Übergänge in die offene Landschaft zu entwickeln. Nutzung der Flächen für Ausgleichsfunktionen mit dem Ziel, Wiesenflächen mit geringem Pflegeaufwand und punktuellen Pflanzungen anzulegen.
- Entwicklung von privaten Grünflächen. Innerhalb des Plangebietes soll der Umfang an öffentlichen Grün- und Parkflächen möglichst gering gehalten werden; dies wird begründet mit der großen Größe der Baugrundstücke und der beabsichtigten geringen Grundflächenzahl (GRZ); somit durch die be-

grünten privaten Grundstücke. Gleichzeitig sollen Ruhe und Schutz der Privatsphäre für die Anwohner gesichert werden.
- Ausgestaltung einer grünordnerischen Leitbildstruktur durch Straßenbäume entlang der Haupterschließungsstraße und grünordnerische Gestaltung der beabsichtigten verkehrsberuhigten Bereiche.
- Ansprechende Gestaltung und entsprechende Ausbaubreite der Haupterschließungsstraße mit einem entsprechend gestalteten Straßenbegleitgrün unter Einbettung von öffentlichen Parkplätzen.
- Aufnahme der Erschließungsstruktur wie sie im Seebad Wendorf, geprägt durch die Rudolf-Breitscheid-Straße als Haupterschließungsstraße und die anschließenden Wohnerschließungsstraßen typisch ist, unter Berücksichtigung der von Südwest nach Nordost (Süd nach Nord) abfallenden Geländestruktur.
- Verkehrsberuhigter Ausbau der untergeordneten Erschließungsstraßen (Spielstraßen).
- Nutzung der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur der Hansestadt Wismar mit dem ÖPNV-Verkehr und der vorhandenen Geh- und Radwege.
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Mit der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Standort entwickelt, der insbesondere eine Interessenlage an Einwohnern anspricht, die diese landschaftlich reizvolle Lage und die Anforderungen an die Qualität wünschen. Seebad Wendorf ist der Stadtteil mit einer hohen Überalterung. Es handelt sich um ein Wohngebiet der 50er Jahre. In dem Gebiet sind Schulen vorhanden, soziale und Versorgungseinrichtungen. Vieles spricht somit dafür, neben den vielen Mehrfamilienhäusern auch Eigenheime besonders für Familien vorzuhalten und dies entsprechend zu berücksichtigen.

6.3 Überprüfung der Standortalternativen

Die Hansestadt Wismar hat im Zuge der Planaufstellung den Standort „Seebad Wendorf“ mit anderen Standorten für die Wohnbebauung gesehenen Standorte im Stadtgefüge verglichen. Dieser Vergleich wird detailliert bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar geführt. Hinsichtlich der flächenmäßigen Ausweisung gibt es in der Hansestadt Wismar mehrere Standorte, die für das Wohnen vorbereitet werden. An mehreren Standorten in der Stadt erfolgt die Vorbereitung von Wohngebieten und somit die Vorbereitung von Grundstücken für die Wohnbebauung.
Unter Berücksichtigung des konkreten Ziels zur Vorbereitung einer Wohnanlage in einer landschaftsnahen Wohnlage wird der Standort Seebad Wendorf alternativ dazu betrachtet. Er verfügt über die direkte Lage an der Ostsee und befindet sich in Arrondierung der vorhandenen Ortslage zur freien Landschaft hin. Dies sind gewollte Aspekte in Bezug auf die Wohn- und Freizeitfunktion. Darüber hinaus sind die Grundstücksgrößen mit mindestens 1.000 m² vorgesehen und somit unterscheidet sich der Standort des Wohngebietes Seebad Wendorf von den anderen Standorten, für die eine solche Reglementierung nicht betrachtet wird.
Darüber hinaus soll der Standort maßgeblich dem modernen Wohnen in Angrenzung und Arrondierung des vorhandenen Geländes der Median-Klinik dienen.

6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.
Mit der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wird die Umnutzung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im planungsrechtlichen Sinne und von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche gemäß realer Nutzung westlich der Median-Klinik im Stadtteil Wendorf planungsrechtlich vorbereitet.
Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.
Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziel" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Wohnbebauung über die bereits vorhandenen Möglichkeiten hinaus planungsrechtlich geschaffen werden. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Wahl des Standortes auseinandergesetzt und zum vorliegenden Standort ebenso Standortalternativen betrachtet (sh. "6.3 Überprüfung der Standortalternativen"). Hieraus ist zu entnehmen, dass Flächen des Innenbereiches für die Planungsziele der Hansestadt Wismar nicht heranzuziehen sind.
Der Änderungsbereich liegt westlich der Median-Klinik und der Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße/ Hans-Beimler-Straße und setzt künftig den Bebauungszusammenhang fort. Der geplante Siedlungsrand ist entsprechend zu gestalten und einzugrünen, um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur Landschaft zu erreichen.
Die Ackerflächen werden künftig zusätzlich durch Inanspruchnahme als umsäumende Grünflächen um die beabsichtigten Bauflächen herum verringert. Dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.

Für die Inanspruchnahme von Waldflächen wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar die entsprechende Regelung unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interessen/Erfordernisses getroffen.

7. Darlegungen zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

7.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich folgende Flächennutzungen enthalten:
- Sondergebiet Klinik,
- Flächen für die Landwirtschaft.

Östlich an dem Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzen die Flächen des Sondergebietes „Klinik“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird am Übergang der Bauflächen zur Fläche für die Landwirtschaft im westlichen Rand des Änderungsbereiches beachtet.

7.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Darstellungen vorgenommen:

- Darstellung der Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zur Art der baulichen Nutzung,
- Grünflächen als Arrondierung der Bauflächen zum Landschaftsraum,
- Nachrichtliche Übernahmen des LSG in den bisherigen Grenzen außerhalb der dargestellten Wohnbauflächen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist im weiteren eine Gliederung nach reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO und nach allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die Überprüfung erfolgt im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens.

7.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgung mit Trinkwasser soll über das übergeordnete Netz zur Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Wismar GmbH gesichert werden. Ggf. erforderliche Leitungsumverlegungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Dabei ist auch die Trinkwasserversorgung des Ortsteils Hoben weiterhin zu sichern.

Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung in der Hansestadt Wismar obliegt den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieben der Hansestadt Wismar. Die Abwasserentsorgung wird durch Erweiterung des vorhandenen Netzes um die erforderlichen Leitungen und Anlagen gesichert. Die verbindliche Regelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Oberflächenwasserbeseitigung
Die Oberflächenwasserbeseitigung für das Gebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes gesichert werden. Das Entwässerungskonzept wird entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.
Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planungsabsichten ist das Gewässer II. Ordnung zu berücksichtigen und umzuverlegen. Hierzu ist beabsichtigt, die Trassenverläufe zu bündeln und eine Regelung erfolgt bei der verbindlichen Planung und Vorbereitung.

Brandschutz und Löschwasser
Die Bereitstellung von Löschwasser kann entsprechend gesichert werden.

Energieversorgung
Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH unter Berücksichtigung der Erweiterung des vorhandenen Netzes gesichert.

Gasversorgung
Die Gasversorgung kann für das Gebiet gesichert werden, wenn das vorhandene Netz entsprechend erweitert wird.

Telekommunikation
Die Telekommunikation soll durch Ergänzung des bestehenden Fernmeldenetzes abgesichert werden.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar. Die Abfallentsorgung kann entsprechen gesichert werden.

7.4 Verkehrlich Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird durch Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gesichert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Ernst-Scheel-Straße und Verlängerung des vorhandenen Straßensystems. Die damit in Verbindung stehenden Auswirkungen auf die Umweltbelange und den Wald werden im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens geprüft und geregelt. Gegenstand des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wurde auch eine Variantenuntersuchung zur verkehrlichen Anbindung. Unter Berücksichtigung verschiedener Varianten der verkehrlichen Anbindung empfiehlt hat die Hansestadt die Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße. Der überörtliche Geh- und Radwegeverkehr wird entsprechend beachtet. Dazu gehört auch die Integration an das vorhandene übergeordnete Radwegenetz.

7.5 Belange des Immissionsschutzes

Im Zusammenhang mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Auswirkungen des örtlichen Verkehrs und der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie der geplanten baulichen Nutzungen untereinander geprüft.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu keinen erheblichen Auswirkungen für vorhandene Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße führt und somit eine Umsetzung der Planvorhaben möglich ist.

In Bezug auf die Nutzung durch die Median-Klinik sind gegenseitige Schutzansprüche direkt im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Bewertung der Fahrzeugbewegungen Tags/Nachts sind entsprechende Anforderungen an den Immissionsschutz zu beachten. In Abhängigkeit von der real zu betrachtenden Nutzung werden entsprechende Schutzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bei einer nächtlichen Anlieferung mit Belieferungsfahrzeugen für die Median-Klinik werden Schutzmaßnahmen im Wohngebiet erforderlich; entfällt eine nächtliche Anlieferung durch LKW, kann auf Schutzmaßnahmen verzichtet werden.

7.6 Grünflächen

Grünflächen werden anstelle von Fläche für die Landwirtschaft am Rand des Gebietes dargestellt. Hier wird der Übergang in die offene Landschaft gestaltet. Eine das Gebiet umsäumende Wege- und Grünverbindung soll die Verbindung zwischen dem vorhandenen Stadtteil Wendorf und dem Geh- und Radweg zwischen Seebad Wendorf und Hoben sichern. Dabei können Ausblicke in die offene Landschaft gesichert werden.
Die Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Wiesenfläche, die parkartig zu gestalten ist, bestimmt.

7.7 Auswirkungen der Planung

Maßgebliche Auswirkungen der Planung werden im Folgenden kurz benannt und dargestellt:

- Der Klinikstandort wird auf die bestehende Median-Klinik und ihr Gelände begrenzt.
- Über das Grundstück der Median-Klinik hinaus sind somit keine Erweiterungen des Klinikbereiches möglich. Hier für besteht nach Abstimmungen kein weiterer Bedarf.
- Die Schaffung einer neuen verkehrlichen Anbindung für den öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr mit einer Verlagerung der Buswendeschleife wird erforderlich, weil die vorhandene private Zufahrt zur Median-Klinik nicht für die Aufnahme des öffentlichen Kraftfahrzeugverkehrs zur Verfügung steht.
- Inanspruchnahme von den im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebieten „Klinik“ für das „Wohngebiet Seebad Wendorf“; eine bauliche Nutzung ist somit bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen, während die Realnutzung eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.
- Die Erfordernisse an externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden beachtet. Innerhalb des Plangebietes werden soweit möglich Kompensationsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen als Ausgleich für Eingriffe vorgesehen.
- Die artenschutzfachlichen Gesichtspunkte werden berücksichtigt.
- Die Verträglichkeit mit der Europäischen Schutzgebietskulisse wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens nachgewiesen.
- Die Auswirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens und die Veränderung des Straßenverkehrssystems werden auch im Zuge der Schalluntersuchung berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgelegt; gleiches gilt auch für die Auswirkungen, die durch gewerbliche Aktivitäten auf dem Klinikgrundstück entstehen.
- Darüber hinaus ist im Teil 2 dieser Begründung eine Prüfung der Umweltbelange erfolgt, die sich im Umweltbericht darstellt.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Umsetzungen der Festsetzungen als verträglich angesehen.

8. Flächenbilanz

Zahlen und Werte

Flächenbilanz für bisherige Darstellungen

bisherige Flächendarstellung	(in ha)
Sondergebiet „Klinik“	12,45 ha
Flächen für die Landwirtschaft	1,61 ha
Summe	**14,06 ha**

Flächenbilanz für Entwicklungsziel

Darstellungen der 56. Änderung	(in ha)
Wohnbaufläche	12,45 ha
Grünfläche	1,61 ha
Summe	**14,06 ha**

Die Flächen des Änderungsbereiches nehmen etwa 14,00 ha ein.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1 Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale

Im Änderungsbereich sind zwei Bodendenkmale bekannt.
Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann nach kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Alle durch Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 Abs. 5 DSchG M-V]. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Die Regelung des Umgangs erfolgt auf der Ebene der Vorhabenvorbereitung und verbindlichen Planung.

9.2 Waldabstand

Die Regelung zu Waldabstandsanforderungen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanerstellung.

9.3 Hochwasserschutz

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN. Höhere Wasserstände sind möglich. Das Plangebiet liegt über dem Bemessungshochwasserstand. Die geringste Höhe des Geländes des Änderungsbereiches befindet sich im nordöstlichen Geltungsbereich, im Bereich der derzeitigen Bushaltestelle und Zufahrt zur Median-Klinik, mit ca. 4,50m ü HN. Die Baugebiete im Änderungsbereich liegen auf Geländehöhen von ca. 6,00 m ü HN (im nordöstlichen Plangebiet) bis zu ca. 23,50 m ü HN (im südwestlichen Änderungsbereich). Somit können die Anforderungen an den Hochwasserschutz gewährleistet werden.

9.4 Altlasten /Altlastverdachtsflächen

Im Änderungsbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans wird für die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnbebauung anstelle der bisher vorgesehenen Bebauung als Sondergebiet Klinik erforderlich.

Dem wachsenden Mangel an freier Wohnfläche in der Hansestadt Wismar, verbunden mit zunehmend fest zustellenden Wanderungsprozessen aus dem städtischen Umland in die städtischen Bereiche, soll mithilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 entgegengewirkt werden. Der Bau des neuen Wohngebietes soll Wismars Bedeutung als Mittelzentrum stärken und die Siedlungsentwicklung im Kerngebiet des Stadt-Umland-Bereiches fördern.

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität wie folgt formuliert:
- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,
- Nutzung der Wegeverbindung durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die Hansestadt Wismar gibt es eine Vielzahl an Wohnbaustandorten, die unterschiedlichen planungsrechtlichen Kategorien und Ständen der Realisierung zuzuordnen sind. Jedoch werden die oben genannten Anforderungen nur von dem Standort „Seebad Wendorf“ erfüllt.

Die Planungsziele für die hier vorliegende 56. Änderung des Flächennutzungsplans beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 82/13. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 zu schaffen.
Ansonsten würden die Belange nach § 35 BauGB gelten. Grundlage für eine Bebauung ist ein Bebauungsplan, der die entsprechenden Festsetzungen enthält und der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die 56. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar erfolgt parallel zur Aufstellung des genannten Bebauungsplanes.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 82/13) werden durch die Hansestadt Wismar die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnungsnutzung geschaffen.

Die Flächen im zukünftigen Geltungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebietsfläche Klinik und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Umwandlung in ein Wohnbauflächen und Grünfläche ist Inhalt der 56. Änderung des Flächennutzungsplans.

Eine Darlegung zu den Zielsetzungen im Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in dem städtebaulichen Teil der Begründung.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan kann somit bisher nicht als aus dem Flächennutzugsplan entwickelt betrachtet werden; das Parallelverfahren zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem verbindlichen Bauleitplan ist erforderlich.

Somit ist als Voraussetzung für die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen eine detaillierte Betrachtung der Bereiche und die Zuordnung von Festsetzungen. Bei der Bearbeitung des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes ist ein höherer Detaillierungsgrad vorhanden als auf der Planungsebene zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Flächennutzung betrachtet.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Flächennutzungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

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

Der Ortsteil Wendorf der Hansestadt Wismar liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen.

Der Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar befindet sich westlich vom Grundstück der Median-Klinik und südlich des Küstenschutzwaldes von Seebad Wendorf.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Davon sind ca. 2 ha als Grünfläche bzw. Maßnahmenflächen festgesetzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

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

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 „Einordnung in die übergeordnete und örtliche Planung“ enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 BNatSchG, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 BNatSchG etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura2000-Gebiete

In einer Entfernung von ca. 130m nördlich des Bereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich zwei Natura2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und
- SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Aufgrund der Nähe des Bereichs zu diesen Natura2000-Gebieten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 durch FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob von dem Bebauungsplans Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.
Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen gelten gleichermaßen für die Aufstellung des Flächennutzungsplan und des Bebauungsplans.

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht für den genannten Bereich der 56. Änderung bis auf Flächen für die Landwirtschaft am Rande des Gebietes ein Sondergebiet Klinik vor. Es wird angenommen, dass ein Klinikbetrieb in Anzahl der zu betrachtenden Personen und dem Aufenthaltsverhalten ähnliche Auswirkungen bewirkt, wie die im Bebauungsplan Nr. 82/13 vorgesehene Wohnbebauung. Daher wird nachfolgend die Bewertung der Auswirkungen, wie sie in den FFH-Verträglichkeitsprüfungen für den Bebauungsplan Nr. 82/13 ermittelt wurde, auch für die Prüfung der Verträglichkeit der 56. Änderung des Flächennutzungsplans verwendet.

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 werden der Begründung als Anlage beigefügt.

FFH-Gebiet „Wismarbucht“

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 23.828 ha. Es handelt sich vor allem um Wasserflächen der Wismarbucht und des Salzhaffs sowie einen schmalen Landstreifen.

Die Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

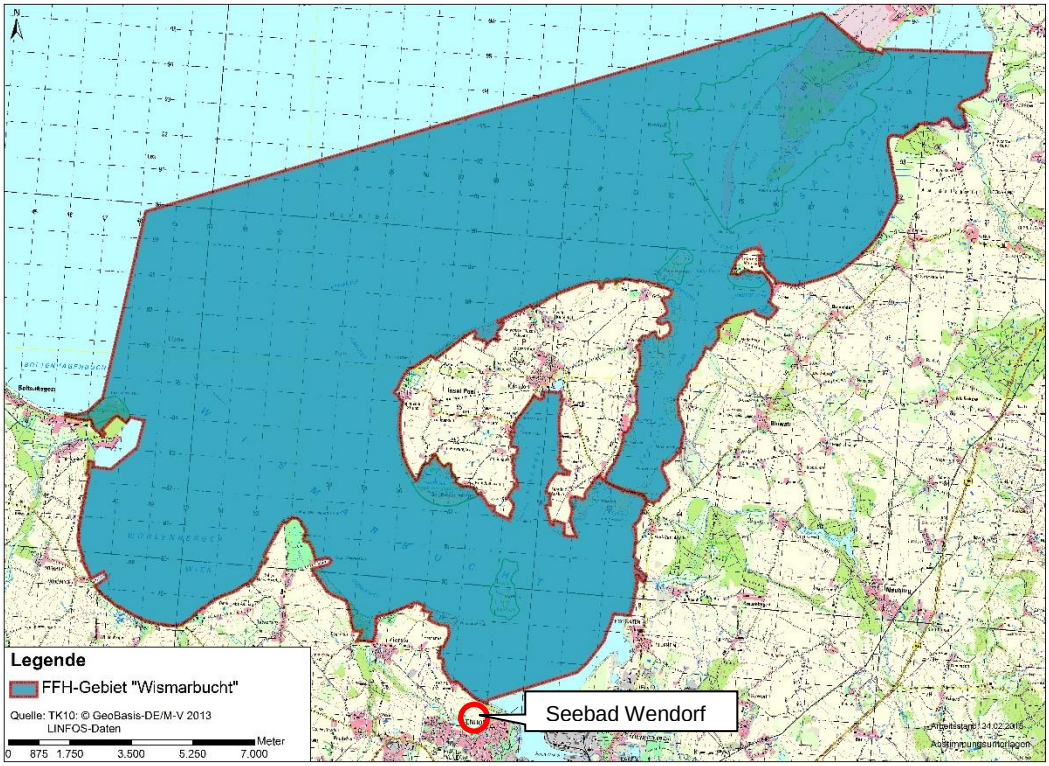


Abb. 3: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

Im Folgenden wird die FFH-VU für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar zusammenfassend wiedergegeben.

„Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ist ca. 130 m von dem Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und der Tatsache, dass Bautätigkeiten nur zeitlich befristet wirken, können baubedingte Auswirkungen auf die Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem FFH-Gebiet ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von FFH-Lebensraumtypen und -Arten des Schutzgebietes auszuschließen. Anlagenbedingte Auswirkungen können daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und den geplanten Gehölzanpflanzungen am Rand des Plangebiets können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorha-

bengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht.

Im Rahmen dieser FFH-VU werden die Auswirkungen, die mit der Entwicklung eines Wohngebietes verbunden sind, auf das Schutzgebiet betrachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen/ Beeinträchtigungen, die durch die Herstellung und Realisierung eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet ergeben, bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Auswirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt.
Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Dies ergibt sich aus der Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf von ca. 4.000 in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 kommen etwa 500 Einwohner hinzu.
Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Bei dem Strandabschnitt von Wismar Wendorf bis Hoben handelt es sich um einen bereits regelmäßig genutzten Strandabschnitt. Aufgrund der bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auftretenden, regelmäßigen Störungen wird angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich und Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen nicht in erheblichem Maß zu erwarten sind. Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen können potenzielle Habitate der Zielarten des FFH-Gebietes innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs ausgeschlossen werden.
Eine geringfügige Erhöhung der Einwohner durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets führen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 1230 – „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation“ durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.
Um den Lebensraumtyp dennoch zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, werden folgende Maßnahmen als geeignet angesehen:

- wilde Strandzugänge zu sperren und
- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-

küsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

Für den Kammmolch befinden sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs Gewässer, die als potenzielle Laichhabitate geeignet sind und Gehölzstrukturen, die dem Kammmolch als Landlebensraum dienen könnten. Diese Gewässer befinden sich jedoch außerhalb des FFH-Gebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine Eingriffe in potenzielle Habitate des Kammmolchs innerhalb des FFH-Gebietes vorgesehen.
Bei Umsetzung des Vorhabens gehen vor allem landwirtschaftliche Ackerflächen außerhalb des FFH-Gebietes verloren, die keine Bedeutung als Habitat für den Kammmolch besitzen. Die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes bleiben als potenzieller Wanderkorridor bzw. Winterquartier für den Kammmolch erhalten.
Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Art erwartet.

Da bei Umsetzung des Vorhabens keine erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erwartet werden, ergeben sich auch keine notwendigen vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung. Ein Monitoring der Lebensraumtypen und Habitate der Arten ist somit nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.“

SPA „Wismarbucht und Salzhaff“
Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von 42.472 ha und umfasst die Wismarbucht, das Salzhaff und im Osten angrenzende Landflächen. Etwa zwei Drittel der Fläche werden von Küstengewässern und ca. ein Drittel von Landflächen eingenommen.

Die Lage und Ausdehnung des SPA ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

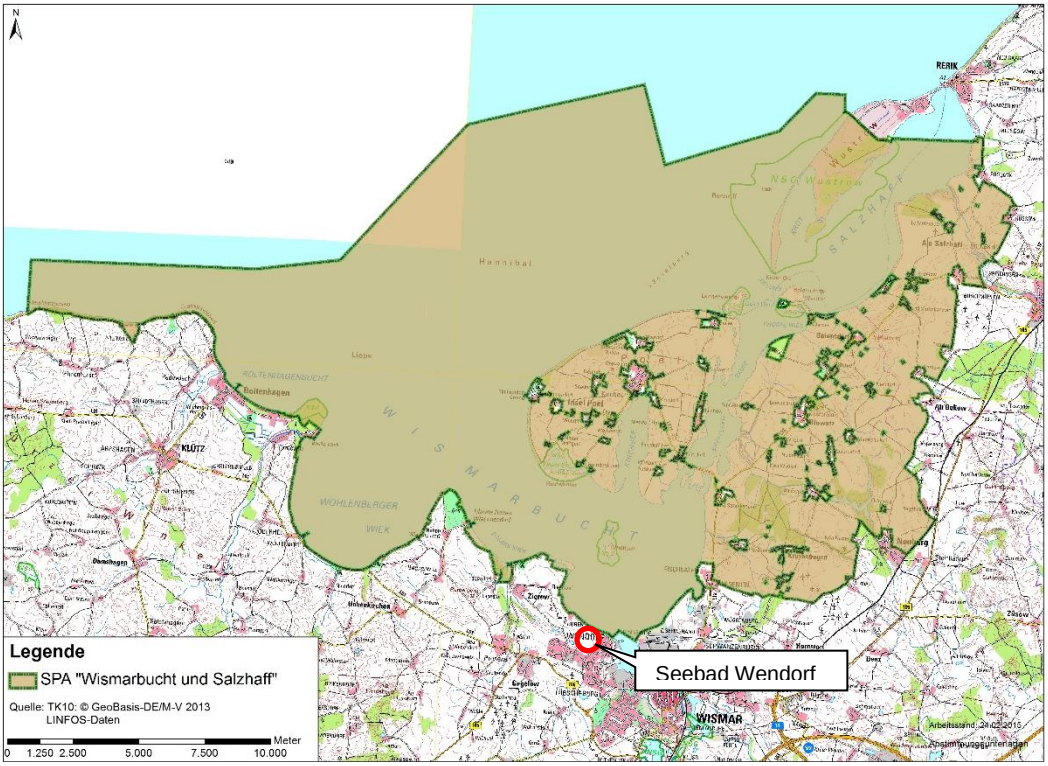


Abb. 4: Lage und Ausdehnung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

Im Folgenden wird die FFH-VU für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar zusammenfassend wiedergegeben.

„Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und den geplanten Gehölzanpflanzungen am Rand des Plangebiets können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und untersucht.

Im Rahmen dieser FFH-VU werden die Auswirkungen, die mit der Entwicklung eines Wohngebietes verbunden sind, auf das Schutzgebiet betrachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen/ Beeinträchtigungen, die durch die Herstellung und Realisierung eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet ergeben, bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Auswirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es

für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt.
Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Dies ergibt sich aus der Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf von ca. 4.000 in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 kommen etwa 500 Einwohner hinzu.
Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Der küstenparallele Weg vom Vorhabengebiet nach Hoben ist überwiegend sichtverschattet, sodass Auswirkungen durch die Nutzung des Weges ausgeschlossen werden können.

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben im Bereich zwischen Küstenschutzwald und Hoben können daher ausgeschlossen werden.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Einwohnern und Gästen der Hansestadt Wismar genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine untergeordnete Nutzung des Weges durch Einzelne angenommen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben werden daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden. Daher wird zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitate der Vogelarten eine Besucherinformation empfohlen.
Durch Hinweisschilder können Besucher des Schutzgebietes hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten sensibilisiert werden. Weiterhin kann durch die Hinweisschilder auf die mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen hingewiesen und über geeignete Verhaltensregeln innerhalb des Schutzgebietes informiert werden.
Wissen und Informationen zum SPA bewirken eine größere Akzeptanz für dessen Schutzziele. So werden auch Einschränkungen in der Nutzung bestimmter Bereiche eher beachtet, als das alleinige Aussprechen von Verboten und Verhaltensvorschriften. Generell wird die Aufmerksamkeit der Besucher für natürliche Gegebenheiten und Prozesse erhöht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.“

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass sich die Auswirkungen durch die 56. Änderung im Flächennutzungsplan von der Sondergebietsfläche Klinik in Wohnbauflächen nicht erheblich ändern und die Schutzziele des FFH-Gebiets und des SPA nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- Naturschutzgebiete sind im Wirkbereich des Plangebietes nicht zu beachten

- LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ (Nr. L 72b, siehe Abbildung 5)

Der westliche Randbereich des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich innerhalb des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“. In diesem Bereich ist eine Änderung der Flächen für Landwirtschaft in Grünflächen vorgesehen. Der durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar betroffene Abschnitt des Küstenschutzwaldes und die Bauflächen befinden sich außerhalb des LSG.

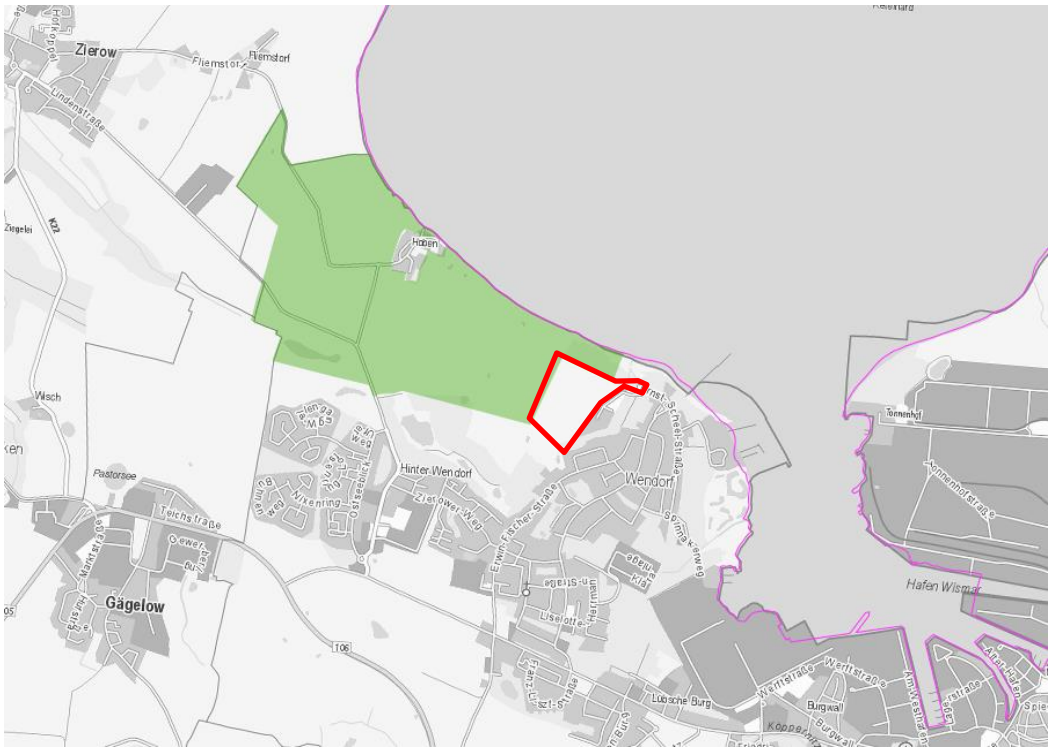


Abb. 5: LSG "Küstenlandschaft Wismar-West" (grün, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Bereich der 56. Änderung des FNP (rot)

Geschützte Biotope

Innerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich keine geschützten Biotope, jedoch in der näheren Umgebung (siehe Abbildung 6).

- Nordöstlich: Baumgruppe, Pappel (Nr. HWI00170, Gesetzesbegriff: naturnahe Feldgehölze)
- Nordöstlich: Kliffküste bei Wendorf (Nr. HWI00175, Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküsten)
- Nördlich: Strand, naturnah (Nr. HWI00167, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen)
- Nördlich: Mariner Block- und Steingrund Bodden (Nr. NWM11384HWI00165, Gesetzesbegriff: Marine Block- und Steingründe)
- Südöstlich: permanentes Kleingewässer, Weide (Nr. HWI00155, Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation)
- Südlich: permanentes Kleingewässer, Wasserlinsen, Unterwasservegetation, Weide, verbuscht, Hochstaudenflur (Nr. HWI00152, Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation)
- Südlich: Gebüsch/Strauchgruppe, Hochstaudenflur (Nr. HWI00150, Gesetzesbegriff: naturnahe Feldgehölze)
- Südwestlich: temporäres Kleingewässer, Weide, beschattet, Soll, trocken (Nr. HWI00148, Gesetzesbegriff: Sölle)

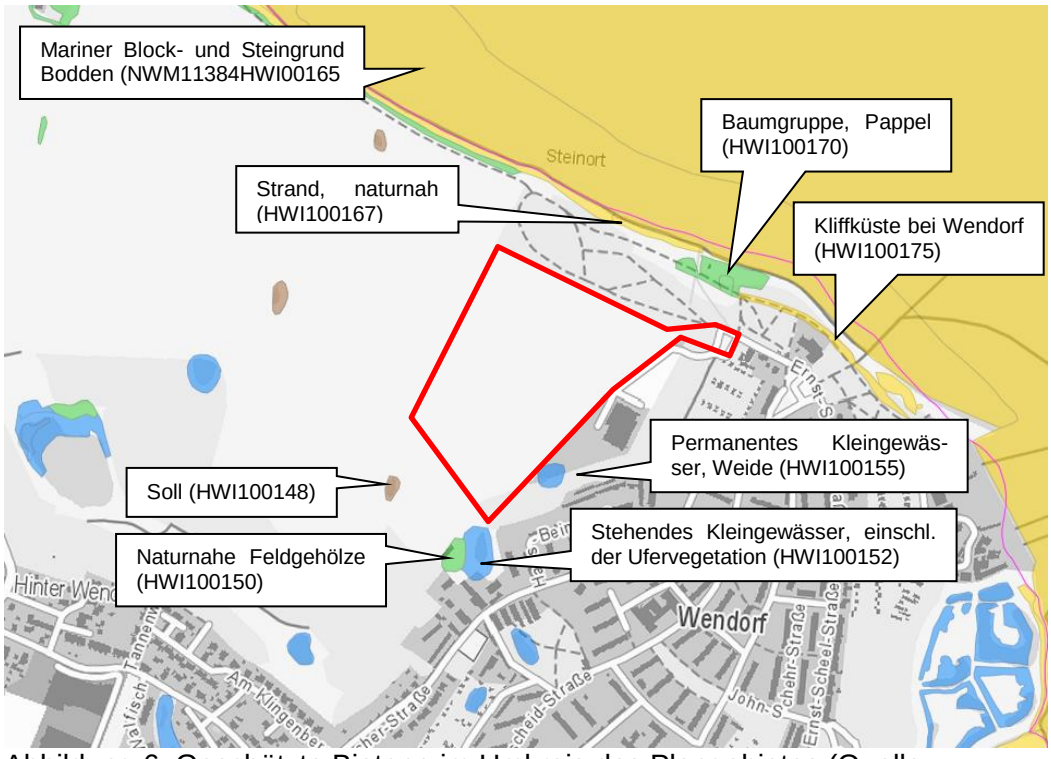


Abbildung 6: Geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Bereich der 56. Änderung des FNP (rot)

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1 Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA-2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.
Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

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

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

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

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

5.1.2 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung. Die intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

Im Bereich des Küstenschutzwaldes bestehen anthropogene Vorbelastungen durch die Nutzung als Erholungsgebiet mit damit verbundenen Wanderwegen. Die Nutzung im Bereich der Wege führte zu einer Verdichtung des Bodens und damit einer Zerstörung des natürlichen Bodengefüges.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
a1) Mensch	unerheblich	Randgebiet der Hansestadt Wismar. Änderungsbereich angrenzend an den Stadtteil Wendorf, durch Ackerflächen und Küstenlage geprägt; Landschaftsraum mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naherholung und Tourismus.	Eine Änderung der baulichen Flächennutzung von einem Sondergebiet Klinik zu Wohnbauflächen entspricht den Ausweisungen des ISEK Wismar für die Verbesserung der Wohnfunktion der Hansestadt. Zudem entspricht die geplante Entwicklung den Erfordernissen des RREP WM für die gesamträumliche Entwicklung und die Siedlungsentwicklung in der Hansestadt Wismar. Der Stadtteil Wendorf wird aufgrund der guten Lagequalität vorrangig zur Entwicklung von Wohnraum ausgewiesen (s. Punkt 6 im städtebaulichen Teil). Die Funktion als Naherholungs- und Tourismusraum wird durch die gute Lage nahe der Küste mit der umliegend bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet und dessen immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen oder Betriebe, die nach dem BImSchG durch das StALU genehmigt oder angezeigt wurden. Die prognostizierten Lärmemissionen innerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar durch die Wohnbebauung liegen nur minimal über den Orientierungswerten der TA Lärm und somit innerhalb des Abwägungsspielraums, sodass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Jedoch gehen von der Median-Klinik Lärmemissionen aus,

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
			deren Auswirkungen auf den Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans durch geeignete Maßnahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 gemindert werden. Es ist anzunehmen, dass Lärmemissionen ausgehend von einem Klinikbetrieb, der im aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehen ist, bezüglich der Verkehrsauslastung vergleichbar mit denen eines Wohngebietes sind. In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	erheblich	insgesamt geringe Bedeutung der Ackerflächen; hohe Bedeutung des Buchenmischwaldes im Norden des Vorhabenstandorts; mittlere bis hohe Bedeutung des Laubholzbestandes im Süden des Vorhabenstandorts; Rastgebiet Stufe 3 (Bedeutung hoch bis sehr hoch) auf den Ackerflächen; Verschiedene geschützte Biotope außerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans mit geringer bis mittlerer	Sowohl durch einen Klinikstandort, der den bisherigen Zielen des Flächennutzungsplans entspricht, als auch durch die vorgesehene Wohnbebauung kommt es zu einer Überbauung der Acker- und Waldflächen und damit zu einem Lebensraumverlust, der erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes ist. Die Nutzung der Fläche als Baufläche bleibt bestehen. Eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen ist als Aufwertung der Fläche zu bewerten. Somit entstehen planungsrechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen. Ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
		Bedeutung Planungsrechtlich: im bestehenden FNP Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Klinik und im westlichen Bereich eine schmale, untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.	angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem LSG wird geschaffen. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 82/13 näher betrachtet. Der Bereich der Zufahrtsstraße des Bebauungsplans Nr. 82/13 ist Bestandteil der 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar. Der Bereich ist Bestandteil des Küstenschutzwaldes. Laut § 13 LWaldG M-V sind Kahlhiebe im Abstand bis 300 m zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 geprüft. Aufgrund der relativ geringen Waldfläche, die zur Umwandlung vorgesehen ist, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass ein geringer Verlust auf einer untergeordneten Fläche des Küstenschutzwaldes (über die Bauphase hinaus) eintreten wird. Der Waldverlust ist zu ersetzen. Dies erfolgt durch Aufforstung anderer Flächen. Darüber hinaus ist eine Saumaufforstung von Wald zum Wohngebiet zur Abschirmung der Gebiete geeignet. Durch die Randlage der geplanten Zufahrtsstraße im Bebauungsplan Nr. 82/13 wird keine Zerschneidung des Waldes bewirkt. Zudem wird der gesetzlich vorgeschriebene (§ 20 LWaldG M-V) Waldschutzstreifen von 30 m zum Waldrand eingehalten. Zusätzliche Lärm-/Immissionsbelastungen werden als uner-

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			heblich eingestuft, da bereits durch die aktuelle Nutzung des Waldes als Erholungsraum sowie durch die angrenzende Zufahrt zur Median-Klinik entsprechende Störungen vorhanden sind. Der Laubholzbestand im Südosten des Plangebietes stellt einen Lebensraum für Brutvögel und ein Winterquartier sowie Landlebensraum für Amphibien dar. Der Waldabstand von 30 m wird eingehalten. Auswirkungen darauf bestehen somit nicht. Im Ergebnis des Artenschutz-Gutachtens zu dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde eine potentielle Betroffenheit der Brutvögel, Rastvögel und Amphibien festgestellt. Unter Beachtung der Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung sowie Vorsorge ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Arten auszugehen. Genaue Festsetzungen der Maßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans. Die außerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans liegenden geschützten Biotope werden berücksichtigt (vgl. „geschützte Biotope“ unter Punkt 4). Aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort sind unter Einhaltung der Gesetze und Vorschriften keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich	Im Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans stehen grund- und stauwas-	Sowohl durch einen Klinikstandort als auch durch eine Wohnbebauung kommt es zu einer Zunahme des Oberflä-

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		serbestimmte Lehme und Tieflehme an. Der Grundwasserflurabstand ist >10 m und das Grundwasser somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015). Mittlere bis hohe Bedeutung für Boden und Wasser. Die Grundwasserneubildung beträgt 50-100 mm/a und ist von geringer bis mittlerer Bedeutung. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone und nicht innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten oder potentiell darüber hinausgehenden Hochwasserüberflutungsräumen nach HWRM-RL (s. Punkt 9.3 im städtebaulichen Teil). Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, welches unterirdisch verrohrt verläuft und offen über einen Graben in die Ostsee abläuft. Planungsrechtlich: im bestehenden FNP Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Klinik und im westlichen Bereich eine schmale, untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.	chenabflusses durch neu versiegelte Flächen und einer geringfügigen Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Erhebliche Beeinträchtigungen treten durch Versiegelungen im Sinne des Naturschutzrechtes auf. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 82/13 näher betrachtet. Die Nutzung der Fläche als Baufläche bleibt bestehen. Eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen ist als Aufwertung der Fläche zu bewerten. Somit entstehen planungsrechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes ist eine Belastung des Grundwassers mit möglicherweise belastetem Niederschlagswasser ausgeschlossen. Eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Zuge des Bebauungsplans Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der vorhandenen Einleitstellen in die Ostsee vorgesehen. Das Gewässer II. Ordnung innerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans soll bei einer Überbauung umverlegt werden. Der zuständige Wasser- und Bodenverband befürwortet einen eventuellen Gewässerausbau, eine Änderung der Lage und den Ausbau als verrohrtes Gewässer. Der zuständige Wasser- und Bodenverband könnte

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
			sich auch eine naturnahe Gestaltung eines überwiegend offenen Gewässers vorstellen, das jedoch sehr tief im Gelände liegen würde. Deshalb wird der Herstellung eines neuen verrohrten Gewässers Vorrang eingeräumt. Da das Gewässer II. Ordnung nur umverlegt und somit erhalten bleibt, liegt keine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung vor. Die Vorflutfunktion bleibt aufrecht erhalten. Der Abstand nach § 89 LWasG M-V von 200 m zu Küstengewässern wird teilweise unterschritten. Das Vorhabengebiet liegt mehr als 150 m entfernt. Einer Unterschreitung steht laut Aussage des StALU nichts entgegen.
a7-a8) **Luft, Klima**	unerheblich	geringe bis mittlere Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung, mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung; mittlere bis hohe Bedeutung der Wald- und Laubholzflächen für die Frischluftentstehung, geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Planungsrechtlich: im bestehenden FNP Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Klinik und im westlichen Bereich eine schmale, untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.	Eine Überbauung der Flächen sowohl durch einen Klinikstandort, die derzeit auf Ebene des Flächennutzungsplans zulässig wären, als auch durch eine Wohnbebauung führt zu einer stärkeren Erwärmung und einer Verminderung der Kalt- und Frischluftentstehung durch die Versiegelung. Jedoch sind aufgrund des relativ geringen Flächenverlustes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Lage an der Küste, den Ackerflächen und dem Küstenwald besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch relevante Flächen statt sowie keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch eine Bebauung. Die Nutzung der Fläche als Baufläche bleibt bestehen. Eine Änderung der schmalen Randfläche, die als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird, in Grünfläche, ist als Aufwertung der Fläche zu bewerten. Somit entstehen planungs-

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
			rechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen. Ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem LSG wird geschaffen.
a9) Landschaftsbild	unerheblich	Landschaftsbildraum: Bereich der 56. ‚Änderung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb „Ackerland des Klützer Winkels“ mit geringer bis mittlerer Bedeutung und angrenzend an „Ufernahe Wiesenlandschaft der Insel Poel und von Wismar“ mit sehr hoher Bedeutung und dem Urbanen Raum Wismars; (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015), abwechslungsreiche Topographie mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 12 m; Das Plangebiet befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum.	Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zersiedlung entgegen gewirkt. Von der Küste aus wirkt der Küstenschutzwald als natürliche Sichtbarriere. Die generell niedrige Höhenlage sowie eine relativ niedrige Bauweise der Wohngebäude (ein- oder zweigeschossig mit flachgeneigten Dächern) mindert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zudem wird es zu einer Abschirmung des hohen Gebäudes der Median-Klinik in Bezug auf die umgebende Landschaft in westliche Richtung kommen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Bebauung mit einem Wohngebiet werden im Vergleich zu einer Bebauung als Klinikstandort als geringer bewertet, aufgrund der im Vergleich niedrigeren Gebäudehöhe. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen.

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	unerheblich	In einer Entfernung von ca. 130 m nördlich des Vorhabengebietes befinden sich zwei Natura2000-Gebiete: - FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und - SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).	Aufgrund der Nähe des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans zu den Natura2000-Gebieten kann eine Beeinträchtigung nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 wurde im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Da angenommen wird, dass ein Klinikstandort in Personenzahl und Aufenthaltsverhalten ähnliche Auswirkungen hervorruft wie eine Wohnbebauung, werden die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprüfungen auch für die Ebene der Flächennutzungsplanung herangezogen. Zusammenfassend wird daher eingeschätzt, dass durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Änderung des Sondergebiets Klinik in Wohnbebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete oder die für deren Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile entstehen.
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	unerheblich	siehe zu a1 und a7-a8	Die Änderung des Sondergebiets Klinik in Wohnbebauung entspricht dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar. Die entstehenden, zusätzlichen Lärmbelastungen im Vorhabenbereich durch eine Wohnbebauung sind nur

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
			geringfügig und können daher als unerheblich angesehen werden. In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	erheblich	Im Plangebiet sind 2 Bodendenkmale vorhanden (Kategorie: blau). Im Rahmen der archäologischen Voruntersuchung konnten die aufgedeckten Befundstrukturen einer Siedlung der Bronzezeit (1.800 – 550 v. Chr.) zugewiesen werden.	Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar, in der das Vorhandensein einer gut erhaltenen, wissenschaftlich bedeutenden Siedlung im Untersuchungsbereich nachgewiesen werden konnte, ist eine bauvorgreifende Hauptuntersuchung notwendig. Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet. Daher werden die Auswirkungen auf die Bodendenkmale als erheblich eingeschätzt. Unabhängig von dieser Bewertung werden durch die Hauptuntersuchung und Bergung Funde dauerhaft sichergestellt. Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden.

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
			Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar untersucht. Unter Berücksichtigung der mit der Planung verbundenen Ziele sind keine anderweitigen Planungsalternativen möglich (siehe Punkt 6.3 im städtebaulichen Teil). Sonstige Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht bekannt (siehe Punkt 9.1 im städtebaulichen Teil).
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	-	Durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist die Errichtung eines Wohngebietes geplant. Im Bebauungsplan Nr. 82/13 sind Solaranlagen auf Dächern und an Wänden vorgesehen, jedoch nicht freistehend. Die Nutzung regenerativer Energien ist somit möglich. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.
g) Landschaftspläne u. a. insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	erheblich	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet Klinik dargestellt und soll im Zuge dieser 56. Änderung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche geändert werden.	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 erfolgt die Durchführung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Aufstellung eines Landschaftsplanes wird im Zugsammenhang mit der vorliegenden Planung nicht für notwendig erachtet. Es handelt sich um die Umwandlung von Bauflächen einer Art baulicher Nutzung

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
		Es liegt kein Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.	in eine andere. Es erfolgt die Umwandlung einer bereits für bauliche Zwecke im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche hinsichtlich der Art der Nutzung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	Im Vorhabengebiet sind keine für die bestehende Luftqualität relevanten Einrichtungen vorhanden.	Durch Änderung der Flächennutzung in Wohnbaufläche ist keine signifikante Zunahme der Emissionen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität kann daher ausgeschlossen werden.
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	unerheblich	-	Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Minderung der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die zusätzlichen Wohnflächen und damit verbundene zusätzliche Lärm- und Wanderbelastungen in Wald und Umland nehmen gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das Landschaftserleben werden einerseits beeinträch-

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
			tigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar. Diese Beeinträchtigungen würden auch bei der Umsetzung der Bebauung in einem Sondergebiet Klinik entstehen, das nach derzeitigen Zielen des Flächennutzungsplans umsetzbar wäre.

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Die Grundzüge der baulichen und sonstigen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes werden dargestellt.
Eine abschließende rechtliche Sicherheit in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in sonstigen Satzungsverfahren zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplans eine Änderung des Sondergebiets Klinik in Wohnbaufläche vorgesehen ist. Eine überbaubare Fläche ist somit bereits zulässig.
Eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen ist zudem als Aufwertung der Fläche zu bewerten und schafft potentiell neue Lebensräume für Arten.

Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Rastvögel und Amphibien wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 durch das Gutachterbüro BAUER vorgenommen. Es wird nur von einem Vorkommen und einer potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen. Die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (als Beitrag zum Umweltbericht" (Stand: 1.Januar 2015) für den Bebauungsplan 82/13 der Hansestadt Wismar des Gutachterbüros BAUER liegt vor und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.
Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.
Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand sowie die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" des Gutachterbüros BAUER herangezogen.

5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzen-

standort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden Vogelarten
II sämtliche Arten des Anhangs Iva FFH-RL
III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

5.3.3 Relevanzprüfung

Durch das Gutachterbüro BAUER wurde eine "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan 82/13 der Hansestadt Wismar vorbereitet. Nachfolgend werden die relevanten Inhalte zusammengefasst.

I alle wildlebenden Vogelarten
Brutvögel
Das Gutachterbüro BAUER führte im Jahr 2014 zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel eine Bestandserfassung durch.
Das Untersuchungsgebiet (Plangeltungsbereich 82/13 und gleichzeitig Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans) ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 150 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“. Es konnten insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum der Gebüsche und Vorwaldstadien sowie der Ackerlandschaft. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüschen bzw. in der Bodenvegetation in der Nähe von Gebüschen und Gehölzen. Entsprechend kon-

zentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüschstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes. Desweiteren kommen baumbrütende Arten im Bereich des Küstenschutzwaldes vor. Es wurden keine Wertarten festgestellt. Alle festgestellten Brutvogelarten können als weniger störungsempfindlich eingestuft werden. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtline (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der folgenden Tab. 1 werden alle 23 im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

Tab. 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Lfd. Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VogelSchRL	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	*Columba palumbus*	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	*Parus caeruleus*	X	Bg	-	-
3	Kohlmeise	*Parus major*	X	Bg	-	-
4	Weidenmeise	*Parus montanus*	X	Bg	-	-
5	Elster	*Pica pica*	X	Bg	-	-
6	Fitis	*Phylloscopus trochilus*	X	Bg	-	-
7	Sumpfrohrsänger	*Acrocephalus palustris*	X	Bg	-	-
8	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atriucapilla*	X	Bg	-	-
9	Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	X	Bg	-	-
10	Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	X	Bg	-	-
11	Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	X	Bg	-	-
12	Star	*Sturnus vulgaris*	X	Bg	-	-
13	Amsel	*Turdus merula*	X	Bg	-	-
14	Grauschnäpper	*Muscicapa striata*	X	Bg	-	-
15	Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	X	Bg	-	-
16	Sprosser	*Luscinia luscinia*	X	Bg	-	-
17	Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	X	Bg	-	-
18	Bachstelze	*Motacilla alba*	X	Bg	-	-
19	Grünfink	*Carduelis chloris*	X	Bg	-	-
20	Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	X	Bg	-	V
21	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	X	Bg	-	-
22	Feldlerche	*Allauda arvensis*	X	Bg	-	3
23	Goldammer	*Emberiza citrinella*	X	Bg	-	-

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

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

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)
X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bg Besonders geschützte Arten

Rastvögel
Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Rastvögel erfolgte eine Erfassung der Rastvögel im Herbst/Winter 2013/2014.
Als planungsrelevantes Untersuchungsgebiet wurden das eigentliche Vorhabengebiet einschließlich eines 300 m breiten Puffers im Richtung Westen betrachtet. Das Untersuchungsgebiet wurde von Wendorf und Hoben am Tage nach äsenden Gänsen, Schwänen und Kranichen abgesucht.
Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als küstennahe Äsungsflächen insbesondere für Gänse und Schwäne. Die Eignung der Flächen als Äsungsfläche ist überdies vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Im betrachteten Zeitraum konnte jedoch kein Rastgeschehen von Gänsen, Schwänen oder Kranichen festgestellt werden. Die Flächen wurden aktuell nicht als Äsungsflächen genutzt. Überdies ist ein direkter Anflug von der Ostsee her aufgrund des vorgelagerten, hohen Küstenwaldes nicht möglich. Insgesamt ist die Bedeutung des eigentlichen Plangeltungsbereiches als maßgeblich bedeutsame Äsungsfläche nicht gegeben. Durch die Verschiebung der Siedlungsaußengrenze kommt es aber potenziell unter Betrachtung des Mindestabstandes von 300 m zu Störelementen zu einer Verringerung der potenziell zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche auf dem Ackerschlag.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt (siehe nachfolgende Tab. 2).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten
Als Grundlage der Betrachtung II/III in Tab. 2 wird die Tabelle „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ des LUNG verwendet.
Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

Tab. 2: Potenzialanalyse der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
Gefäßpflanzen	*Angelica palustris*	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen überformte landwirtschaftliche Flächen.
Gefäßpflanzen	*Apium repens*	Kriechender Scheiberich, -Sellerie	
Gefäßpflanzen	*Botrychium simplex*	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	*Caldesia par-*	Herzlöffel	

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
	nassifolia		
Gefäßpflanzen	*Cypripedium calceolus*	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	*Jurinea cyanoides*	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	*Liparis loeselii*	Sumpf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	*Luronium natans*	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	*Pulsatilla patens*	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	*Saxifraga hirculus*	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	*Thesium ebracteatum*	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	*Anisus vorticulus*	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt in klaren, eher flachen Stillgewässern mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	*Unio crassus*	Gemeine Bachmuschel	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt saubere, strukturierte Fließgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	*Aeshna viridis*	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	*Gomphus flavipes*	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	*Leucorrhinia albifrons*	Östliche Moosjungfer	
Libellen	*Leucorrhinia caudalis*	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	*Sympercna paedisca*	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	*Leucorrhinia pectoralis*	Große Moosjungfer	
Käfer	*Cerambyx cerdo*	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (einzeln stehende, besonnte alte Eichen) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	*Dytiscus latissimus*	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Stillgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	*Graphoderus bilineatus*	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	*Osmoderma eremita*	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (totholzreiche Laubwälder, Baumhöhlen)

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
			im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Euphydryas maturna*	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder an warmen, luftfeuchten Standorten) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Lopinga achine*	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit dichter Grasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Lycaena dispar*	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Lycaena helle*	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Moore, Sümpfe oder Feuchtwiesen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Maculinea arion*	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (trockenwarme Magerrasen, Halbtrockenrasen oder nährstoffarme Weiden) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Proserpinus proserpina*	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	*Coregonus oxyrinchus*	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	*Acipenser sturio*	Europäischer Stör	
Fische	*Acipenser oxyrinchus*	Atlantischer Stör	
Lurche	*Bombina bombina*	Rotbauch-Unke	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine geeigneten Biotopstrukturen.
Lurche	*Bufo calamita*	Kreuzkröte	
Lurche	*Bufo viridis*	Wechselkröte	
Lurche	*Hyla arborea*	Europäischer Laubfrosch	Diese Art konnte laut den Untersuchungen von BAUER im

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
			Plangebiet nachgewiesen werden. Er nutzt offenbar das Gewässer außerhalb des Vorhabengebietes am Rand der Medi-an-Klinik als Vermehrungshabitat und die umliegenden Gehölzstrukturen als Jahreslebensraum. Im eigentlichen Vorhabengebiet befinden sich keine Vermehrungshabitate, weshalb nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen ist.
Lurche	*Pelobates fuscus*	Knoblauchkröte	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine geeigneten Biotopstrukturen.
Lurche	*Rana arvalis*	Moorfrosch	
Lurche	*Rana dalmatina*	Springfrosch	
Lurche	*Rana lessonae*	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	*Triturus cristatus*	Kammmolch	
Kriechtiere	*Coronella austriaca*	Glatt-/Schlingnatter	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (kleinflächiges Biotopmosaik, wärmebegünstigt) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	*Emys orbicularis*	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (stark verkrautete Stillgewässer) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	*Lacerta agilis*	Zauneidechse	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. Waldsteppen) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Meeressäuger	*Phocoena phocoena*	Schweinswal	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	*Barbastella barbastellus*	Mopsfledermaus	Da keine geeigneten Quartiere, vor allem Baumhöhlen in sehr alten Bäumen sowie andere mögliche Quartiere in oder an Gebäuden, im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	*Eptesicus nilssonii*	Nordfledermaus	
Fledermäuse	*Eptesicus serotinus*	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	*Myotis brandtii*	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	*Myotis dasycneme*	Teichfledermaus	
Fledermäuse	*Myotis daubentonii*	Wasserfledermaus	

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
Fledermäuse	*Myotis myotis*	Großes Mausohr	
Fledermäuse	*Myotis mystacinus*	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	*Myotis nattereri*	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	*Nyctalus leisleri*	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	*Nyctalus noctula*	Abendsegler	
Fledermäuse	*Pipistrellus nathusii*	Rauhhautfledermaus	
Fledermäuse	*Pipistrellus pipistrellus*	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	*Pipistrellus pygmaeus*	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	*Plecotus auritus*	Braunes Langohr	
Fledermäuse	*Plecotus austriacus*	Graues Langohr	
Fledermäuse	*Vespertilio murinus*	Zweifarbfledermaus	
Landsäuger	*Bison bonasus*	Wisent	Da keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Landsäuger	*Castor fiber*	Biber	
Landsäuger	*Cricetus cricetus*	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	*Canis lupus*	Wolf	
Landsäuger	*Felis sylvestris*	Wildkatze	
Landsäuger	*Lutra lutra*	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	*Lynx lynx*	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	*Muscardinus avellanarius*	Haselmaus	
Landsäuger	*Muscardinus avellanarius*	Europäischer Wildnerz	
Landsäuger	*Sicista betulina*	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	*Ursus arctos*	Braunbär	

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.
Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung herausgearbeitet und Maßnahmen festgelegt.

Es ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen durch den auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits zulässigen Klinikstandort ähnlich denen einer Wohnbaufläche sind. Somit sind durch die Änderung in Wohnbauflächen keine in erheblichem Maß anderen Umweltauswirkungen als durch einen Klinikstandort auf der von der Änderung betroffenen Fläche zu erwarten.

5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

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

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: *Es ist 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.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: *Es ist verboten, 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.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: *Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Die Flächen im Änderungsbereich werden vom Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen und Grünflächen geändert. Hierbei kommt es zu einer Veränderung in der Art der baulichen Nutzung der ausgewiesenen Flächen, die beabsichtigte Nutzung der Fläche als Baufläche bleibt bestehen. Die Flächenanteile der Bauflächen ändern sich nicht. Die Grünflächen werden auf bisheriger Fläche für die Landwirtschaft entwickelt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf der Grundlage des realen naturräumlichen Bestandes und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Innerhalb des Plangebietes finden auf einer Fläche von rund 18.057 m² Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz statt. Weitere Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz von rund 56.390 m² werden über externe Kompensationsmaßnahmen realisiert. Diese ergeben sich aus der Entwicklung eines Waldsaumes auf einer Fläche von 426 m² im Norden an den Geltungsbereich an die interne Kompensationsmaßnahme 4 angrenzend und aus einer Waldaufforstung auf der Teilfläche 2 und einer weiteren Teilfläche der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim auf insgesamt 55.964 m². Alternativ können auch andere Teilflächen der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim als externe Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden (Abbildung 1). Eine konkrete Regelung und rechtliche Sicherung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 82/13).

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung für den Flächennutzungsplan würde die Festsetzung als Sondergebiet Klinik bestehen bleiben.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans.
Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität wie folgt formuliert:

- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,
- Nutzung der Wegeverbindungen durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer Straße.

Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele untersucht (vgl. Punkt 6.3 im städtebaulichen Teil).
Durch die Umsetzung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans und dem damit verbundenen Bebauungsplan Nr. 82/13 werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit guter infrastruktureller Anbindung und einer optimalen Lagequalität in einer nach Westen und Süden offenen Landschaft geschaffen. Die Hansestadt Wismar legt Wert auf diesen Standort. Die anderen Standorte, die in der Hansestadt Wismar überprüft wur-

den, erfüllen die Standortvoraussetzungen, die an diesem Standort erfüllt werden, nicht.
Im Rahmen der Zielstellung sind somit keine anderweitigen Planungsalternativen möglich.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Als Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag diente das Gutachten des Gutachterbüros BAUER. Es wird angenommen, dass dort alle relevanten Arten hinreichend erfasst und ihre Betroffenheit beurteilt wurde.
Für die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie fand eine Potentialanalyse statt, bei der das Vorkommen der Arten anhand bestehender Biotopstrukturen abgeschätzt wurde. Es liegen somit keine realen Erfassungen der Arten vor.

Als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wurde u.a. der Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie) mit Stand vom Februar 2006 genutzt. Eine aktuelle Kartierung der Küstenlebensraumtypen ist nicht vorgesehen. Die Bestandsdaten des Managementplans und der Aktualisierung des Standarddatenbogens von 2014 zusammen mit einer Plausibilitätsprüfung werden als ausreichend angesehen, um die Auswirkungen auf die Küstenlebensraumtypen zu bewerten.

Grundlage für die Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind die Datenerhebungen aus der Managementplanung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ DE 1934-401 mit Stand vom 13. April 2015. Etwaige verfälschte Ergebnisse oder zufällige Störgrößen in diesem Jahr sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass alle im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ vorkommenden relevanten Vogelarten hinreichend erfasst und deren Habitate methodisch sinnvoll bewertet wurden.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

Eine Änderung des im Flächennutzungsplan festgelegten Sondergebiets Klinik in Wohnbauflächen bewirkt keine erheblichen anderen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Es bleibt bei der Festsetzung einer überbaubaren Fläche. Eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen ist als Aufwertung der Fläche zu bewerten. Somit entstehen planungsrechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen. Ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Landschaftsschutzgebiet wird geschaffen.

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

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Plangebiet. Teilweise erfolgen Ersatzmaßnahmen auf anderen Flächen, da in der Hansestadt Wismar keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, der Vorhabenträger jedoch über Flächen verfügt, die genutzt werden können.

Die geringfügige Betroffenheit von Waldflächen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht darstellbar. Für die erforderliche Waldumwandlung werden entsprechende Erstaufforstungen und Waldsaumgestaltungen ausgewählt.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet. Dies wird durch Bergung und Dokumentation von Funden ausgeglichen

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die Umsetzung des mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht in erheblichem Maß negativ auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete oder die für deren Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am _____.

Hansestadt Wismar, den (Siegel)

Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt im Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

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

Vorlage **Nr.: VO/2015/1452**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
10.1 Abt. Liegenschaften
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
40 AMT FÜR BILDUNG, JUGEND, SPORT UND FÖRDERANGELEGENHEITEN
60 BAUAMT
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Status: öffentlich
Datum: 14.08.2015
Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf",

Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Begründung:
Die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erfolgt auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.09.2013 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. VO/2013/0723) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" und unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar einschließlich der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Abstimmungen zum Planentwurf mit für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist bereits erfolgt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt, der Umweltbericht liegt vor.

Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und Text Teil B, ist nun mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Neben diesen Unterlagen werden alle bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten ausgelegt.

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	

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	

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:

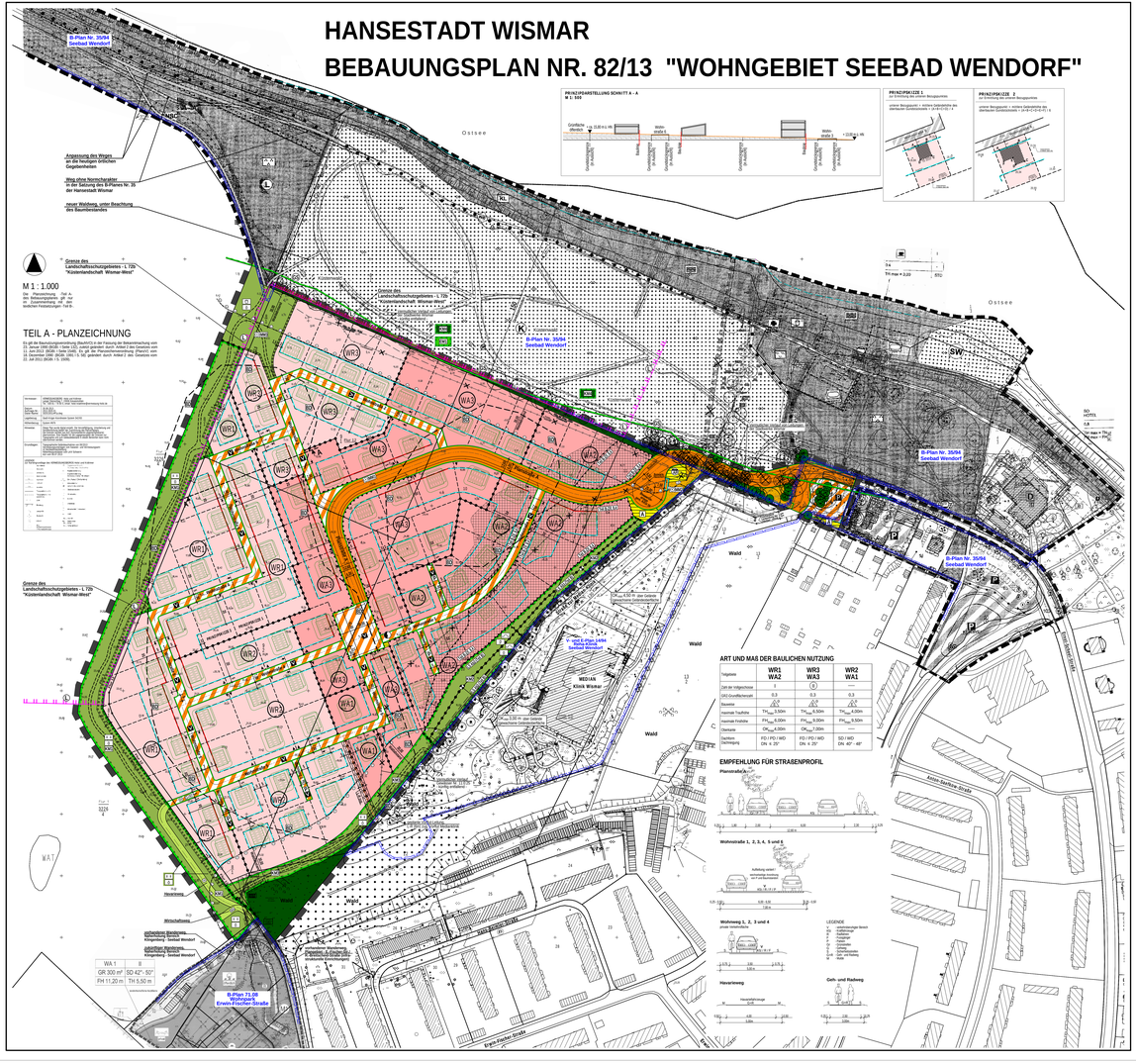
Anlage/n:
Anlage 1 – Plan
Anlage 2 – Begründung+Umweltbericht

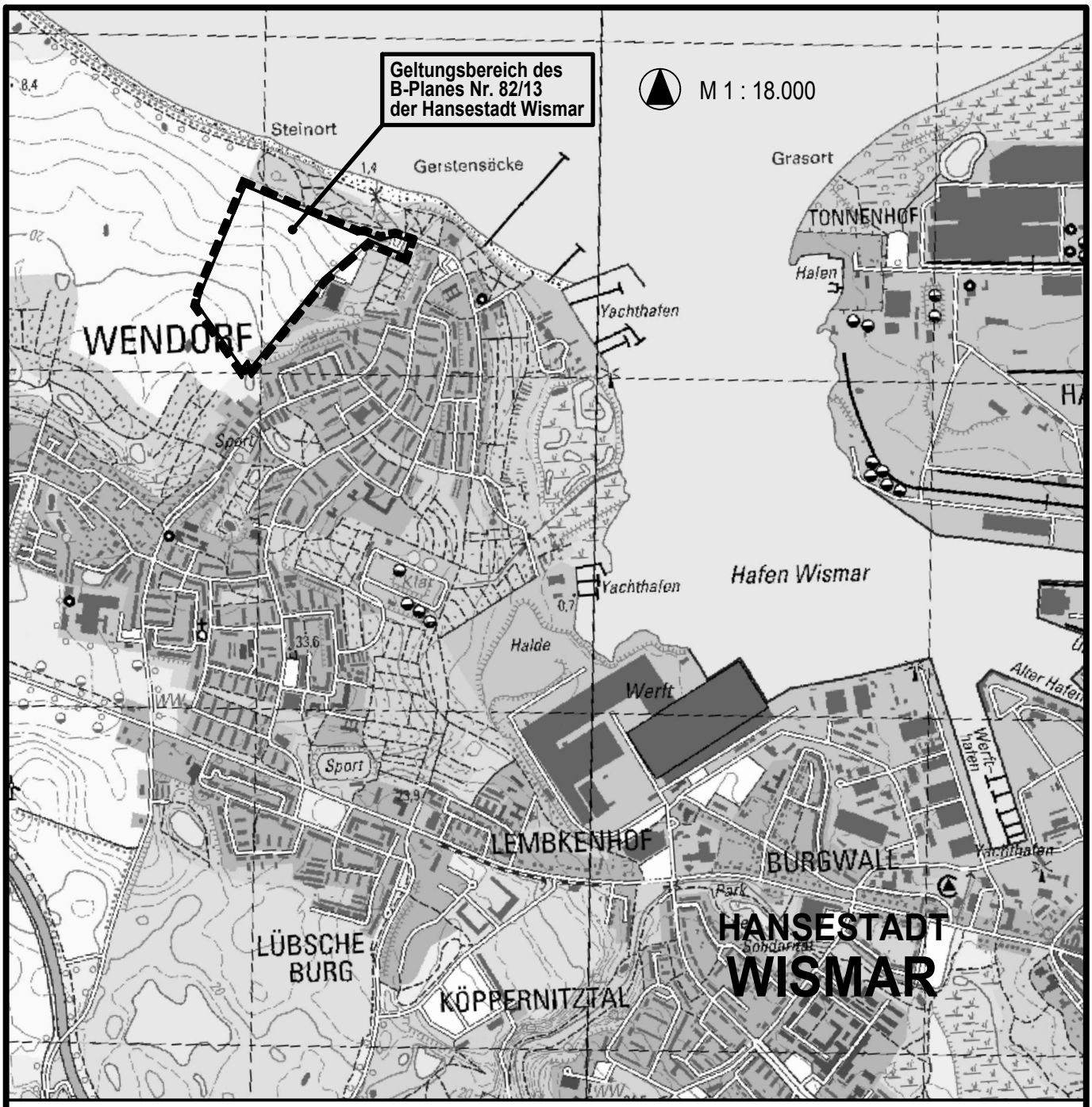
Der Bürgermeister

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

HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 "WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"


B-Plan Nr. 35/94 Seebad Wendorf
PRINZIPSKIZZE 1 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes
PRINZIPSKIZZE 2 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes
Grenze des Landschaftsschutzgebietes - L 72b "Küstenlandschaft Wismar-West"
M 1 : 1.000
TEIL A - PLANZEICHNUNG
Ostsee
Wald
Grenze des Landschaftsschutzgebietes - L 72b "Küstenlandschaft Wismar-West"
B-Plan Nr. 35/94 Seebad Wendorf
B-Plan Nr. 35/94 Seebad Wendorf
B-Plan Nr. 35/94 Seebad Wendorf
B-Plan 71.W Wohngebiet Erwin-Fischer-Straße
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
WR1 WA2
WR3 WA3
WR2 WA1
EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL
Planstraßen A, B, C
Wohnstraße 1, 2, 3, 4, 5 und 6
Wohnweg 1, 2, 3 und 4
Hauptabflussgraben
Havarieweg
Geh- und Radweg
LEGENDE
Wendeplatz
Wendehammer
Baumpflanzung
Straßenlaterne
Verkehrszeichen
Bushaltestelle
Mülltonnenstandplatz
Hydrant
Straßenablauf
Schachtdeckel
Wasserschieber
Gasschieber
Telekommunikation
Elektro
Straßenbeleuchtung
Straßenbaum
Straßenschild
Straßenbegrünung
Straßenbegleitgrün
Straßenbegleitgrün
Straßenbegleitgrün



HANSESTADT WISMAR

STAND: JULI 2015
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 "WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 1

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar 1

1.1 Allgemeines 1
1.2 Einordnung der Planung 1
1.3 Wohnen als zentrales Planungsziel 1

2. Allgemeines 2

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 2
2.2 Kartengrundlage 3
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes 3
2.4 Rechtsgrundlagen 4

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 4

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 5

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm 5
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 5
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 10
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 11
4.5 Flächennutzungsplan 11

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme 12

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 12
5.2 Naturräumlicher Bestand 12

6. Planungsziele 13

6.1 Planungsziele 13
6.2 Städtebauliches Konzept 14
6.3 Überprüfung der Standortalternativen 17
6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche 21

7. Inhalt des Bebauungsplanes 21

7.1 Art der baulichen Nutzung 21
7.2 Maß der baulichen Nutzung 23
7.3 Höhenlage 24

7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25
7.5	Größe der Baugrundstücke	26
7.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	26
7.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	27
7.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	27
7.9	Verkehrsflächen	28
7.10	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	30
7.11	Wald und Waldabstand	33
7.12	Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes	35
8.	**Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**	**35**
9.	**Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**	**38**
9.1	Grünflächen	38
9.1.1	Interne Kompensationsmaßnahmen	38
9.1.2	Minimierungsmaßnahmen	39
9.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	40
9.2.1	Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1	40
9.2.2	Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2	40
9.2.3	Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3	40
9.2.4	Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4	40
9.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40
9.3.1	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	40
9.3.2	Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	41
9.3.3	Einfriedung privater Grundstücke	42
9.4	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	42
10.	**Immissions- und Klimaschutz**	**42**
10.1	Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG	42
10.2	Lärmimmissionen	42
10.3	Klimaschutz	47
11.	**Verkehrliche Erschließung**	**48**
12.	**Ver- und Entsorgung**	**54**
12.1	Wasserversorgung	54
12.2	Abwasserentsorgung	55
12.3	Oberflächenwasserbeseitigung	55
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	56
12.5	Energieversorgung	57
12.6	Gasversorgung	57
12.7	Telekommunikation	58
12.8	Abfallentsorgung	58

13. Flächenbilanz 59

14. Auswirkungen der Planung 61

15. Nachrichtliche Übernahmen 61

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale 61
15.2 Waldabstand 62
15.3 Abstände zu Gewässern 62
15.4 Hochwasserschutz 63

16. Hinweise 64

16.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 64
16.2 Munitionsfunde 64
16.3 Gewässerschutz 64
16.4 Artenschutzrechtliche Belange 65
16.5 Hinweise zu Natura2000-Gebieten 65
16.6 Externe Kompensationsmaßnahmen 65
16.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V 67
16.8 Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung 67
16.9 Aufstellung von stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke) 68
16.10 Maßnahmen der Infrastruktur außerhalb des Plangebietes 68
16.11 Regelung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz im städtebaulichen Vertrag 68
16.12 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen 68

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 69

1. Anlass und Aufgabenstellung 69

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 69

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 70

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte 70

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 77

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 77
5.1.1 Bewertungsmethodik 77
5.1.2 Vorbelastungen 78
5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange 80
5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 90
5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen 90
5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote 90
5.3.3 Relevanzprüfung 91
5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens 97
5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 99
5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 100

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen 100
5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 100
5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung 103
5.4.4 Gesamtbilanzierung 108
5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt 109
5.5.1 Interne Kompensationsmaßnahmen 109
5.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen 113
5.5.3 Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen 121
5.6 Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 15, BauGB) 122
5.6.1 Spielplatz (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 3 – MM 3) 122
5.6.2 Straßenbegleitgrün (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 2 – MM 2) 122
5.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 123
5.7.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern 123
5.7.2 Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 124
5.7.3 Einfriedung privater Grundstücke 124
5.7.4 Erhaltung von Gehölzen 125
5.8 Anlagen 126
5.8.1 Anlage 1 126
5.8.2 Anlage 2 127
5.8.3 Anlage 3 128

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 129

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 129

8. Zusätzliche Angaben 130

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken 130

9. Zusammenfassung 131

TEIL 3 Ausfertigung 133

1. Beschluss über die Begründung 133

2. Arbeitsvermerke 133

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 26. September 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortüblich bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren wird als zweistufiges Verfahren und somit als Regelverfahren nach dem BauGB durchgeführt.

1.2 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet Klinik dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ durchzuführen.

1.3 Wohnen als zentrales Planungsziel

Die Hansestadt Wismar besitzt auf Grund der Einstufung als Mittelzentrum entsprechende Funktionen und demnach eine besondere Bedeutung für die gesamte Region. Als planerisches Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung verfügt die Hansestadt Wismar seit Jahren über das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept", für welches 2013 die 2. Fortschreibung vorgenommen wurde. Aus der raumordnerischen Bedeutung der Hansestadt Wismar kann abgeleitet werden, dass die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu konzentrieren ist. Dies ist auch folgerichtig, betrachtet man den Fehlbedarf an Wohnbauflächen in Wismar betrachtet (vgl. ISEK 2013: S. 26) sowie die einsetzenden Reurbanisierungsprozesse, welche eine Umkehr der Wanderungsprozesse der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte darstellen. Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik geht sogar von deutlich positiven Wanderungssalden für die Stadt Wismar aus (vgl. Fortschreibung des Konzeptes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar – Teilbereich Wohnen 2006: S. 4).
Entsprechend dem ISEK der Hansestadt Wismar ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich der Lagequalität besonders hervorzuheben. Dies ist vor allem durch die zentrale Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet. Auch bei der Bewertung der Funktionalität der Stadtteile erreichten lediglich die Altstadt und Wismar West bessere Werte als Wendorf.
Auch bezüglich der zu erwartenden Wohnungsnachfrage lassen sich im ISEK Aussagen finden. Hierzu wird im ISEK die Annahme getroffen, dass aufgrund

der Finanzkrise ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht. Im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 Wohneinheiten (vgl. ISEK 2013: S. 57f).
Folgerichtig (d.h. aufgrund der günstigen Lagevoraussetzungen und den Entwicklungen der Nachfragepotentiale) ist daher, dass das ISEK die Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wendorf als Maßnahme im Städtebau und Wohnen beschreibt. Dies ist auch in dem Maßnahmenplan zum ISEK mit der Nummer 3 – „Flächen für Wohnungsbau in Wendorf“ dokumentiert. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe sei in diesem Zusammenhang auch auf die Nummern 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/ Wäldchen Seebad Wendorf“ sowie Nr. 32 – „durchgängige Gestaltung eines Fuß- und Radweges an der Wismarbucht“ hingewiesen.
In der Abbildung 1 sind diese Inhalte des Maßnahmenplanes dargestellt.

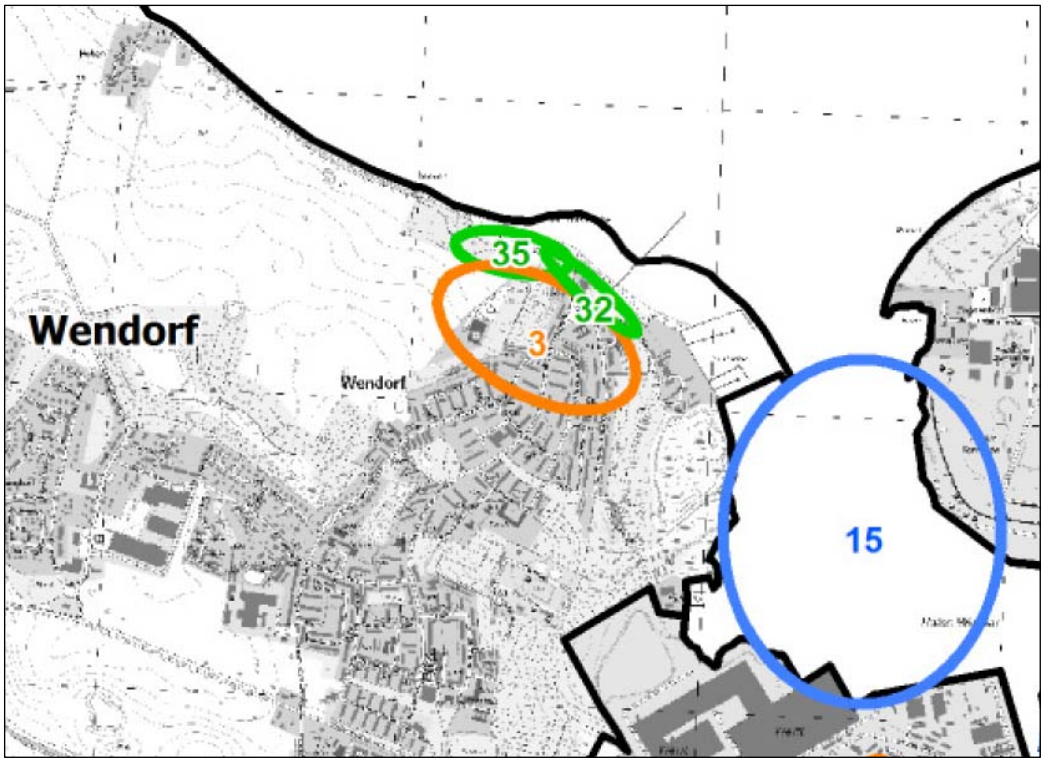


Abb. 1: Auszug aus dem Maßnahmenplan zum ISEK der Hansestadt Wismar (2. Fortschreibung 2013): 3 - Flächen für Wohnungsbau in Wendorf

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar und ergänzt den Bereich Seebad Wendorf im nordwestlichen Anschluss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird begrenzt:
- im Norden durch den Küstenwald,
- im Osten/ Süd-Osten durch das Grundstück de Median-Klinik“,
- im Süd-Westen/ Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

Aus der Planzeichnung - Teil A ist ersichtlich, dass die angrenzenden Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 35/94 Seebad Wendorf, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14/94) teilweise geringfügig überplant werden.
Es gelten dann die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan wird ein Lage- und Höhenplan der ÖbVI Holst & Krähmer, 23936 Grevesmühlen, Langer Steinschlag 7, verwendet. Lagebezug ist das Gauß-Krüger-Koordinaten System S 42/82. Der Höhenbezug ist das System HN 76. Die konkreten Angaben befinden sich auch auf der Planzeichnung.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar für das Wohngebiet „Seebad Wendorf“ besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den
- Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wurde diese Begründung beigefügt. In ihr werden entsprechend dem Stand des Verfahrens
- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar erfolgt gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:
- "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar Wohngebiet „Seebad Wendorf“ vom Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, Stand: 01. Januar 2015,
- Verkehrslärmuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Industriestraße 11, 18069 Rostock, Stand: 21. Mai 2015, Projektnummer: IV 125914
- Schalluntersuchung, schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 Wohngebiet „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, Bearbeitung Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Stand: 07.08.2015.

Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan finden sich Variantenüberprüfungen zur verkehrlichen Anbindung aus verschiedenen Richtungen. Ebenso ist in der Begründung eine Darlegung zum Standort im Vergleich mit anderen Standorten in der Hansestadt Wismar enthalten.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777),

Die Hansestadt Wismar hat das Planverfahren vor Inkrafttreten der Änderung des BauGB 2014 förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften des o. a. BauGB zu Ende.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, Flächen im Ortsteil Seebad Wendorf westlich der Median-Klinik und südlich des Küstenschutzwaldes für Wohnzwecke zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in einem zweistufigen Regelverfahren.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen und den raumordnerischen Ziel- und Grundsatzformulierungen wird im folgenden Abschnitt vor allem das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP WM, 2011) betrachtet. Beobachtungsgegenstand wird diesbezüglich nicht der gesamtstädtische Bereich sein, sondern vornehmlich die von der Planung betroffene Fläche.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V beschreibt Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Für den Bereich Wendorf ist nach der Fortschreibung des LEP (2014/2015) ein Vorbehaltgebiet Tourismus ausgewiesen. Für die Beurteilung der einzelnen Fläche wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt. Da das Regionale Raumentwicklungsprogramm auf dem Landesraumentwicklungsprogramm aufbaut bzw. auf einer den örtlichen Bezug betreffenden Maßstabsebene untersetzt, dessen Inhalte übernimmt und konkretisiert, wird dies für die Beschreibung der Belange der Raumordnung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar herangezogen.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) mit Stand 2011 untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden. Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus dem RREP sowie weitere angrenzende Bereiche.

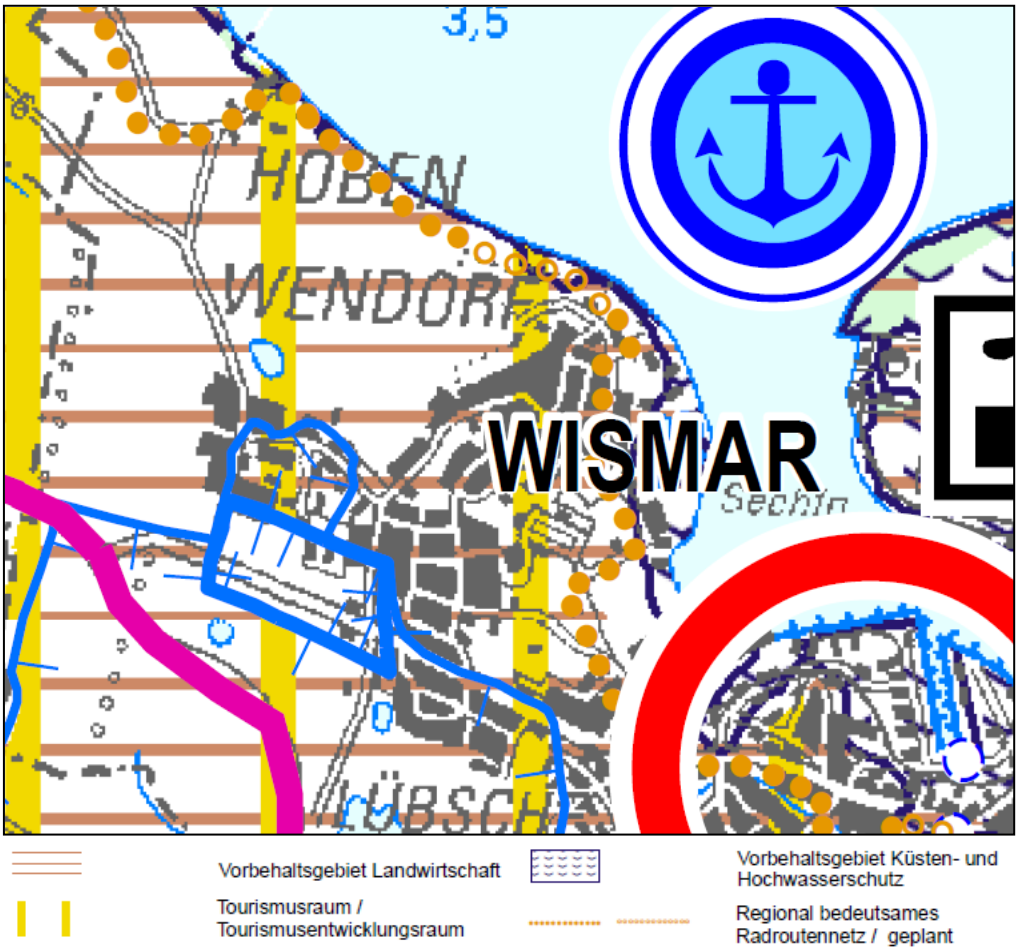


Abb. 2: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg

Zentralität

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

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

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

Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung und demnach auch in Verbindung mit der Einstufung als Mittelzentrum, trifft das RREP WM auch hierzu entsprechende Aussagen. So soll die Siedlungsentwicklung in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden (vgl. 4.1 (1) RREP WM). Als Ziele der Raumordnung werden in diesem Zusammenfang folgende Aussagen getroffen:

4.1 (2):
„Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.“

4.1 (3):
„Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.“

Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollzogen werden. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt werden. Zersiedlungen, das Entstehen neuer sowie die Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll vermieden werden. Demnach ist die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinde zu lenken (vgl. 4.1 (5) RREP WM). Darüber hinaus sollen gemäß 4.1 (6) RREP WM exponierte Landschaftsteile von Bebauung freigehalten werden. Das Prinzip der kurzen Wege, also möglichst geringe Wegeentfernung zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen, und die Beachtung der interkommunalen Zusammenarbeit sollen berücksichtigt werden (vgl. 4.1 (6) und 4.1 (7) RREP WM).

Auch in Bezug auf die Stadt- und Dorfentwicklung ist das RREP WM von Bedeutung. So sollen gemäß 4.2 (1) RREP WM die Städte und Dörfer Westmecklenburg entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Eine wichtige Rollen sollen dabei die integrierten Stadtentwicklungskonzepte spielen, auf dessen Grundlage Rückbau- und Aufwertungsstrategien verbessert werden sollen (vgl. 4.2 (3) RREP WM). Die Einordnung neuer Wohngebiete soll nach 4.2 (4) RREP WM an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. Weiterhin soll bezahlbarerer Wohnraum, altengerechtes Wohnen, das Freizeitwohnen sowie die historisch wertvolle Bausubstanz Beachtung hinsichtlich der Stadt- und Dorferneuerung finden.

Tourismus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Weiterhin verläuft eine regional bedeutsame Radroute (Bestand, teilweise geplant) sowie ein europäischer Fernwanderweg durch diesen Bereich. Das RREP WM führt diesbezüglich aus:

3.1.3 (1):
„In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.“

3.1.3 (3):
„In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.“

3.1.3 (4):
„Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusentwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.“

3.1.3 (6):
„Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden. […]“

3.1.3 (8):
„An der westmecklenburgischen Ostseeküste […] sollen die Möglichkeiten und Bedingungen für den Wassersport und die Fahrgastschifffahrt weiterentwickelt werden. Dazu sollen das maritime Gewerbe sowie das Netz von Anlegestellen, Sportboothäfen und speziellen Camping-/ Beherbergungseinrichtungen in Verbindung mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen an geeigneten Standorten qualitätsgerecht gesichert und erweitert werden. […]“

3.1.3 (9):
„Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden.“

3.1.3 (11):
„Zur Entwicklung des Wandertourismus sollen Wanderwege abseits befahrener Straßen in abwechslungsreichen Landschaften ausgewiesen und vernetzt werden.“

Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindet sich weiterhin in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Hinsichtlich der Landwirtschaft trifft das RREP WM dahingehend Aussagen, dass in den Vorbehaltsgebieten Landwirt-

schaft (Landwirtschaftsräume) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden (3.1.4 (1)).

Naturraum

Entlang der Ostseeküste, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82/13, verläuft ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz. Der Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ ist davon nicht unmittelbar betroffen. Aufgrund der räumlichen Nähe sei trotzdem auf die entsprechenden Aussagen des RREP WM hingewiesen: „In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen“ (5.3 (2)).

Schlussfolgerung für die Planung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte zum Vorentwurf mit Schreiben vom 08. April 2014 die Landesplanerischen Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 82/13 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit. Die angezeigten Planungsabsichten wurden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.
Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
Es wurde folgende raumordnerische Bewertung/ Hinweise abgegeben:
„Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum Wismar liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.12.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 42.433 Einwohner registriert werden.
Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, der Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 3 „Gesamträumliche Entwicklung“ und Punkt 4 „Siedlungsentwicklung“ des RREP WM formuliert sind.
Der Siedlungsflächenbedarf für das geplante Wohngebiet Seebad Wendorf wird nicht, wie gefordert, vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abgedeckt. Da Bauflächen darüber hinaus außerhalb der bebauten Ortslage nur dann auszuweisen sind, wenn insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen, ist ein Nachweis (z.B. im Rahmen eines Variantenvergleiches) darüber zu führen (vgl. 4.1 (2) RREP WM). (Z)

Aus der Planzeichnung geht hervor, dass die Erreichbarkeit des Plangebiets von Norden her relativ aufwendig ist. Es sollte geprüft werden, ob andere Möglichkeiten (z.B. östlich des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Str.“) in Betracht kommen können. Damit können kürzere Wege und eine Beunruhigung des Wohngebietes Wendorf durch den Verkehr vermieden werden (vgl. 4.1 (7) RREP WM).“

Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Inanspruchnahme einer Fläche am Rande des Siedlungskörpers des Ortsteils Wendorf im Außenbereich für die Realisierung ihrer begründeten Planungsziele auseinandergesetzt. Für dieses Vorhaben ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist das Plangebiet als Baufläche Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Kliniken anzusiedeln. Im Zuge der Planungsvorbereitung und Erstellung des Entwurfs wurden auch Abstimmungen mit der vor Ort ansässigen Median-Klinik geführt. Im Ergebnis dieser Abstimmungen lässt sich schlussfolgern, dass ein direktes Interesse zur Erweiterung und Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich durch die Klinik nicht besteht. Es ist auch zu verzeichnen, dass auch andere Kliniken in Vergangenheit kein Interesse zu einer Ansiedlung und Erweiterung an dem Standort Seebad Wendorf hatten. Deshalb hat die Hansestadt Wismar ihre Zielsetzungen auch unter Berücksichtigung der konkreten Interessenlagen überprüft. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 für Wismar ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist.

Zu den Ausführungen zur Untersuchung von Standortalternativen wird auf Punkt 6.3 „Überprüfung der Standortalternativen“ dieser Begründung verwiesen. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Interessenlage und unter Bezugnahme auf das ISEK mit seiner letzten Fortschreibung wird dem Standort „Seebad Wendorf“ unter Berücksichtigung des konkreten Ziels zur Vorbereitung einer Wohnanlage in einer landschaftsnahen Wohnlage besondere Priorität beigemessen. Dies wird begründet durch die direkte Lage an der Ostsee und die Arrondierung der Ortslage zur freien Landschaft hin.

Weiterhin hat die Hansestadt Wismar verschiedene Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes untersucht. Hierzu siehe Pkt. „11. Verkehrliche Erschließung“ dieser Begründung.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 geht als Zielsetzungen für den Bereich Seebad Wendorf folgendes hervor:

- Bereiche besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion (Verschlag für Erholungsräume)
- Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung
    - besonderer Handlungsbedarf zur verträglichen Erschließung von Natur und Landschaft

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung, September 2008) ergeben sich für den Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der der Hansestadt Wismar die nachfolgenden Bestandteile von Natur und Umwelt und Maßnahmen der Landschaftsplanung:

- Naturnahe Wälder (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Naturnahe Küstenlebensräume mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Schwerpunktvorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung (wasserseitiger Küstenstreifen)

- Biotopverbundsystem
- Biotopverbund im weiteren Sinne (wasserseitig, Ostsee):
    - Europäischer Biotopverbund
        - Gemeldete FFH-Gebiete
        - Europäische Vogelschutzgebiete
        - Verbindliche Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie
    - Ergänzender landesweiter Biotopverbund
        - Vorgabe Gutachterliches Landschaftsprogramm
    - Ergänzender regionaler Biotopverbund
        - Ergänzung durch Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan
    - Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich westlich daran anschließend.

- Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit
- Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
- Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern
- Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete (südlicher Bereich)

- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (wasserseitig, Ostsee)
    - Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen westlich daran anschließend

- Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftselementen
- Wald (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)

- Geringe Bodenerosion

4.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der für die Überbauung vorgesehene Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt.

Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Klinken anzusiedeln. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist. Der Standort als Klinikgelände wurde aufgegeben.
Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben. Die derzeitige Darstellung als eines Sondergebietes Klinik ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.
Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist ein entsprechendes Bauleitverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar sind im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet Klinik und im Randbereich auch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Entwicklung eines Wohngebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzungsarten Wohnbaufläche anstelle des Sondergebietes für die Klinik und von Fläche für die Landwirtschaft in umsäumende Grünflächen mit Heckenpflanzung Voraussetzung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung ist die Durchführung der Aufstellungsverfahren als Parallelverfahren vorgesehen.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gelände steigt in südwestlicher Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu 20 m innerhalb des Plangebietes.

Detaillierte Ausführungen zum naturräumlichen Bestand sind unter Punkt 5.4.2 "Bestandbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen" im Umweltteil zu finden.

Innerhalb des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar und schließt an das Stadtviertel Wendorf an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 83-13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wird gegenwärtig nahezu vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Auf einer kleinen Fläche im Süden befindet sich ein Laubholzbestand aus heimischen Arten. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist Buchenmischwald vorzufinden.

Umgebung des Plangebietes

Im Nordwesten und Südwesten grenzen wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. offene Landschaft an das Plangebiet an.
Südlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum. Dieses Gewässer wird von einem Baugebiet für Wohnbebauung umgeben.

Im Osten schließt an das Plangebiet das Gelände der Median-Klinik mit Zufahrtsstraße und Parkplatz sowie nach Süden hin der Park der Median-Klinik an. Östlich angrenzend an das Gelände der Median-Klinik und den Park verläuft ein Streifen Laubholzbestand aus heimischen Arten, welcher im Südosten an das Plangebiet angrenzt. An dieser Laubholzbestand schließt sich südöstliche eine Wohnbebauung an und östlich eine Kleingartenanlage mit anschließender Wohnbebauung.
Der östlichste Zipfel des Plangebietes wird im Osten durch Wohnbebauung, im Norden durch einen Buchenmischwald und im Südwesten durch ein gemäß § 20 LNatG MV geschütztes mesophiles Laubgebüsch begrenzt.
Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Ruderalfläche sowie ein Küstenwald (Buchenmischwald), der sich bis nach Nordosten entlang des Plangebietes erstreckt. Der Buchenmischwald ist dem FFH-Biotoptyp 9130 zuzuordnen und ist gemäß § 20 LNatG MV ein gesetzlich geschütztes Biotop. An diesen Buchenmischwald schließt sich in nordöstlicher Richtung ein schmaler Strandstreifen bis zur Wismarbucht an.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Die Planungsziele werden auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Kenntnisstandes wie folgt begründet (siehe auch Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“):
Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Median Klinik ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant, auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung auszuweisen. Besondere Berücksichtigung in der Planung sollen die Lage am Küstenwald, die Wegebeziehungen von gesamtstädtischer Bedeutung sowie Grünflächen am Rande und innerhalb des Plangebietes finden.
Es wird angestrebt, den Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.
Für dieses Vorhaben ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Die bislang seit ca. 20 Jahren im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellte Flächennutzung zugunsten eines Sondergebietes Klinik wird zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau nicht weiter verfolgt.
Unter Punkt 6 der zweiten Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013, „Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung“ ist der Bereich Wendorf für die Ausweisung von attraktiven Wohnbaustandorten benannt und im dazugehörigen Plan u.a. die Baufläche im Anschluss an die Median-Klinik gekennzeichnet.
Planungsrechtliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist somit die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.
Die derzeitige Ausweisung eines Sondergebietes Klinik ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.
Hierzu wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden die Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüft. Der vollständige Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorgesehen. Auf etwa 2 ha Flächen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen betrachtet. Zusätzlich werden Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Der verbleibende Ausgleich bzw. Ersatz ist auf externen Flächen vorgesehen. Da keine geeigneten Flächen in der Hansestadt Wismar zur Verfügung stehen, werden externe Flächen genutzt, die über städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger abgesichert werden.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überprüft. Neben allgemeinen Wohngebieten werden auch reine Wohngebiete entsprechend festgesetzt. Für die Festsetzung der Baugebiete werden die Rahmenbedingungen, die sich aus der Nutzung der Umgebung ableiten, zugrunde gelegt.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplanten Errichtung eines Wohngebietes geht mit der Aufgabe eines Teiles des bislang im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellten Klinikstandortes einher (SO Klinik). Im Seebad Wendorf hat sich innerhalb dieser Fläche die Median-Klinik vor ca. zwei Jahrzehnten angesiedelt. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan planerisch ermöglicht werden sollten, sollen nun zu Gunsten des geplanten Wohngebietes künftig nicht weiter verfolgt werden. Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinik-Standortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinik-Betreiber vorgetragen.
Im Zuge der weiteren Planvorbereitung wurden unter Berücksichtigung der Nachbarschaften des geplanten Wohngebietes zur vorhandenen Median-Klinik Abstimmungen zu Erweiterungsabsichten der Klinik bzw. zu Schutzansprüchen der Klinik geführt. Im Ergebnis der Abstimmungen wird ein Konzept vorgelegt, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen. Dabei werden auch die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, die durch die Bewirtschaftung der Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, entsprechend beachtet.

6.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, wobei bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen am nordwestlichem Ortsrand überplant werden.
Dem Planungsziel folgend, ist der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen, d. h. eine lockere Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken.
Innerhalb des geplanten Wohngebietes sollen besondere Anforderungen hinsichtlich der Lage und der Qualität geltend gemacht werden:

- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,

- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,
- Nutzungen der Wegeverbindungen durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die landschaftliche und bauliche Entwicklung des Gebietes werden folgende Thesen formuliert:

- Die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche im unmittelbaren Anschluss an das Gebiet Seebad Wendorf und die Median-Klinik ist in das Stadtgefüge der Hansestadt Wismar einzubetten und der Bereich Seebad Wendorf zu arrondieren.
- Der Bereich schließt an die Median-Klinik an. Verbindungen zum Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße sind zur Aufrechterhaltung der Frischluftfunktionen zu sichern.
- Die Lagegunst des Gebietes durch die Ostseenähe soll um die Verbindung einer grüngestalteten Wegeverbindung vom Seebad-Wäldchen und Park (im Norden des Plangebietes) mit dem Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße (südöstlich des Plangebietes) verbunden werden, um die Naherholungs- und Aufenthaltsfunktion für Besucher und Einwohner der Hansestadt Wismar zu stärken.
- Das Konzept ist so vorgesehen, dass freie Blicke nach Westen und Südwesten sowohl auf die Ostsee und auf den denkmalgeschützten Ort Hoben und die umgebende Landschaft möglich sind und gesichert werden.
- Innerhalb des Gebietes sind große Baugrundstücke mit einem Zuschnitt von i.d.R. mehr als 1.000 m² vorgesehen.
- Die Einbindung in die umgebende Naherholungs- und Freizeitinfrastruktur durch die Seebrücke Wendorf und die Marina ist vorgesehen. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Strand wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens – insbesondere auch zur Aufnahme von Spielfunktionen überprüft. (Dies entspricht der ISEK-Maßnahme 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/Wäldchen Seebad Wendorf“).
- Prägende Ausweisung von Grünflächen, insbesondere am westlichen Rand des Gebietes als Übergang in die freie Landschaft mit dem Ziel, weiche Übergänge in die offene Landschaft zu entwickeln. Nutzung der Flächen für Ausgleichsfunktionen mit dem Ziel, Wiesenflächen mit geringem Pflegeaufwand und punktuellen Pflanzungen anzulegen.
- Entwicklung von privaten Grünflächen. Innerhalb des Plangebietes soll der Umfang an öffentlichen Grün- und Parkflächen möglichst gering gehalten werden; dies wird begründet mit der großen Größe der Baugrundstücke und der beabsichtigten geringen Grundflächenzahl (GRZ); somit durch die begrünten privaten Grundstücke. Gleichzeitig sollen Ruhe und Schutz der Privatsphäre für die Anwohner gesichert werden.
- Ausgestaltung einer grünordnerischen Leitbildstruktur durch Straßenbäume entlang der Haupterschließungsstraße und grünordnerische Gestaltung der beabsichtigten verkehrsberuhigten Bereiche.
- Ansprechende Gestaltung und entsprechende Ausbaubreite der Haupterschließungsstraße mit einem entsprechend gestalteten Straßenbegleitgrün unter Einbettung von öffentlichen Parkplätzen.
- Aufnahme der Erschließungsstruktur wie sie im Seebad Wendorf, geprägt durch die Rudolf-Breitscheid-Straße als Haupterschließungsstraße und die anschließenden Wohnerschließungsstraßen typisch ist, unter Berücksichtigung der von Südwest nach Nordost (Süd nach Nord) abfallenden Geländestruktur.

- Verkehrsberuhigter Ausbau der untergeordneten Erschließungsstraßen (Spielstraßen).
- Nutzung der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur der Hansestadt Wismar mit dem ÖPNV-Verkehr und der vorhandenen Geh- und Radwege.
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Standort entwickelt, der insbesondere eine Interessenlage an Einwohnern anspricht, die diese landschaftlich reizvolle Lage und die Anforderungen an die Qualität wünschen. Seebad Wendorf ist der Stadtteil mit einer hohen Überalterung. Es handelt sich um ein Wohngebiet der 50er Jahre. In dem Gebiet sind Schulen vorhanden, soziale und Versorgungseinrichtungen. Vieles spricht somit dafür, neben den vielen Mehrfamilienhäusern auch Eigenheime besonders für Familien vorzuhalten und dies entsprechend zu berücksichtigen.

Im westlichen Plangebiet - im Übergang zur Landschaft - wird die Wohnnutzung vorgesehen. Das Baugebiet entlang der Haupterschließungsachse und im Übergang zur östlich benachbarten Median-Klinik soll vorwiegend dem Wohnen dienen und es sollen neben dem Wohnen weitere Nutzungen zulässig sein. Da die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Seebad Wendorf genutzt und gestärkt werden sollen, sind im Plangebiet selbst keine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, erforderlich.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Somit wären bspw. Beherbergungsbetten für Gäste der Klinik im Plangebiet möglich. Der Nutzungsumfang hat sich nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes zu richten, wobei hier maßgeblich zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet die Priorität auf die Wohnfunktion gelegt wurde.
Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nach dem derzeitigen Vorgaben nicht unter den Begriff des „Beherbergungsbetriebes“ nach BauNVO und nicht unter dem Begriff „sonstiger störender Gewerbebetrieb“. Es ist auch nicht das Ziel der Hansestadt Wismar, Ferienwohnungen in diesem Bereich zu entwickeln. Deshalb werden die Gebietsfestsetzungen als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sollen eingeschossig oder zweigeschossig errichtet werden, wobei im Übergang zur Landschaft und im Übergang zur östlich gelegenen Median-Klinik die Bebauung mit einem Vollgeschoss zu realisieren ist.

Für die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen (sh. Punkt "11. Verkehrliche Erschließung"). Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter über die Ernst-Scheel-Straße von Norden erfolgen.
Weiterhin ist eine Anbindung des Plangebiets an das vorhandene bzw. geplante Geh- und Radwegenetz der Hansestadt Wismar nach Norden an den küstenbegleitenden Weg und nach Süden in Richtung Erwin-Fischer-Straße vorgesehen. Der Geh- und Radweg in Richtung Erwin-Fischer-Straße soll gleichzeitig

als Havarieweg dienen (Fahrzeuge bis 7,5 t), so dass das Plangebiet im Havariefall über eine zweite Anbindung erreichbar ist.

Das geplante Wohngebiet ist als Siedlungsbereich im Übergang zur Landschaft nach Westen hin einzugrünen. Ebenso ist eine Eingrünung in angemessener Breite im Übergang zur benachbarten Median-Klinik vorzunehmen. Die Nachbarschaft der Gebiete ist zu beachten. Hierbei ist jedoch die Anregung der Median-Klinik, einen 100m breiten Abstand zwischen den Gebieten als Grünfläche zu gestalten, in der vorgeschlagenen Breite aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht begründet.

Mit dem geplanten Wohngebiet ist die Nachbarschaft des Klinikgebiets zu beachten. Auf Grund der Erfahrungswerte in der Hansestadt Wismar hält die Hansestadt ihre Zielsetzungen aufrecht. Die Krankenhäuser in der Hansestadt Wismar sind in Wohngebieten etabliert. Dies betrifft sowohl auf den Bereich Friedenshof als auch auf den Bereich des ehemaligen Krankenhauses am Dahlberg zu. Über Jahre des Betriebes der Krankenhäuser ist hier eine Verträglichkeit gegeben. Sowohl am Friedenshof als auch am Dahlberg (Wismar-Süd) sind entsprechende positive Erfahrungen gesammelt worden. Die Belange werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes geprüft; insbesondere in Bezug auf Auswirkungen durch Lärm werden Festsetzungen getroffen.

6.3 Überprüfung der Standortalternativen

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität bereits in dem Gliederungspunkt 6.2 „Städtebauliches Konzept“ formuliert. Diese werden für die Überprüfung der Standortalternativen hinsichtlich Qualität und Quantität im Vergleich zu anderen Standorten zugrunde gelegt.

Für die Hansestadt Wismar gibt es verschiedene Wohnbaustandorte, die unterschiedlichen planungsrechtlichen Kategorien und Ständen der Realisierung zuzuordnen sind. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Diese werden gegliedert nach (sh. nachfolgende Tabelle)
- B-Plan, rechtskräftig/Erschließungsvertrag/Erschließung bereits erfolgt (rot),
- B-Plan, rechtskräftig (gelb),
- B-Plan in Aufstellung (blau),
- Wohnbaufläche lt. FNP WA Wendorf Süd (grün)
- noch nicht beplante Flächen.

Nun zu den einzelnen Kategorien.

- 1. Kategorie

B-Plan, rechtskräftig/Erschließungsvertrag/Erschließung bereits erfolgt (rot):
In Bezug auf die genannten Flächen ist darzustellen, dass sich hier bis auf das Gebiet des B-Planes Nr. 34/94 (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord) keine Reserven für Wohnbauflächen aus Sicht der Hansestadt Wismar befinden. Das Verfahren zum B-Plan Nr. 34/94 befindet sich in einer Änderung. Es werden maßgeblich andere Ansiedlungskriterien und andere Ansiedlungsabsichten (teilw. höhere Ausnutzung, kleinere Grundstücke, mehr Wohneinheiten, größere Höhenentwicklung) verfolgt; die Ostseenähe ist nicht gegeben. Somit sind hier weitere Wohnbaukapazitäten ge-

bunden, jedoch hinsichtlich der Standortbewertung sind andere Standortanforderungen bzw. Standortmöglichkeiten gegeben.

- 2. Kategorie

B-Plan, rechtskräftig (gelb):
Für die rechtskräftigen B-Pläne, die noch nicht realisiert sind, ist darzustellen, dass Entwicklungsangebote lediglich für den Teilbereich III Wohngebiet Redentin Ost (B19/91/3) und Wohngebiet Friedenshof II - am Klinikum Teilbereich Nord (B67/06/1) bestehen. Für den Bebauungsplan Nr. 19/91/3 wird eine 1. Änderung aufgestellt. Diese Standorte befinden sich in anderer städtebaulicher Umgebung und haben andere Standortvoraussetzungen. Es handelt sich um andere Angebote als diejenigen, die mit dem Gebiet Seebad Wendorf vorbereitet werden. Für den Bereich Redentin Ost, Teilbereich III fehlt die Erschließung und für den Bereich Friedenshof II - am Klinikum handelt es sich lediglich um ein Angebot; jedoch sind die Standortanforderungen auch hier nicht erfüllt.

- 3. Kategorie

B-Plan in Aufstellung (blau):
Für die mit der 3. Kategorie benannten Bebauungspläne handelt es sich um unverbindliche Planungsstände und bisher noch unverbindliche Planungsziele. Unter Berücksichtigung des frühen Planungsstandes wird auf die Bekanntgabe von Kapazitäten verzichtet.
In Bewertung der Standorte lässt sich darstellen, dass für den Bereich des B-Planes Nr. 65/04 (Mischgebiet Kluß), es sich nicht um eine Wohnbauflächenentwicklung sondern eine Regelung im Bestand handelt. Für die anderen Bereiche sind noch keine konkreten Planungsstände oder verbindlichen Planungen vorhanden. Einzig der Bebauungsplan Nr. 19/91/6 (Wohn- und Mischgebiet Redentin Südwest) in Redentin würde die Anforderungen an die Lage erfüllen, jedoch wäre das Flächenangebot nicht in dem gewünschten Umfang gegeben. Darüber hinaus ruht die Planung seit Jahren.
In Bewertung der Potentiale ist darzustellen, dass aufgrund der städtebaulichen Einbindung und der landschaftlichen Ausstattung andere Zielrichtungen verfolgt werden als mit dem Standort Seebad Wendorf.
Es handelt sich um Potentiale für die zukünftige Entwicklung. Angebote werden vorbereitet.

- 4. Kategorie

Wohnbaufläche lt. FNP (Flächennutzungsplan) WA (Allgemeines Wohngebiet) Wendorf Süd (grün):
Diese Fläche wird derzeit nicht weiter betrachtet. Die Standortanforderungen werden auf Grund der Lage ohnehin nicht erfüllt.

- 5. Kategorie

noch nicht beplante Flächen
Diese Flächen werden nicht untersucht, da die Hansestadt Wismar nur bereits als Bauflächen oder Baugebiete vorgesehene Flächen für die Ausweisung des Baugebiets nutzen will.

In der Schlussfolgerung ist Folgendes darzustellen:
Die Hansestadt Wismar hat im Zuge der Planaufstellung den Standort „Seebad Wendorf“ mit anderen Standorten für die Wohnbebauung gesehenen Standorte

im Stadtgefüge verglichen. Dieser Vergleich wird detailliert bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar geführt.
Hinsichtlich der flächenmäßigen Ausweisung gibt es in der Hansestadt Wismar mehrere Standorte, die für das Wohnen vorbereitet werden. An mehreren Standorten in der Stadt erfolgt die Vorbereitung von Wohngebieten und somit die Vorbereitung von Grundstücken für die Wohnbebauung.
Unter Berücksichtigung des konkreten Ziels zur Vorbereitung einer Wohnanlage in einer landschaftsnahen Wohnlage wird der Standort Seebad Wendorf alternativ dazu betrachtet. Er verfügt über die direkte Lage an der Ostsee und befindet sich in Arrondierung der vorhandenen Ortslage zur freien Landschaft hin. Dies sind gewollte Aspekte in Bezug auf die Wohn- und Freizeitfunktion. Darüber hinaus sind die Grundstücksgrößen mit mindestens 1.000 m² vorgesehen und somit unterscheidet sich der Standort des Wohngebietes Seebad Wendorf von den anderen Standorten, für die eine solche Reglementierung nicht betrachtet wird.
Darüber hinaus soll der Standort maßgeblich dem modernen Wohnen in Angrenzung und Arrondierung des vorhandenen Geländes der Median-Klinik dienen. Sofern es die standörtlichen Gegebenheiten zulassen, werden reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt; in anderen Bereichen wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist abhängig von der jeweiligen Auswirkung der Umgebungssituation.

Tab. 1: Übersicht über Wohnungsbaustandorte in Wismar

B-Plan, rechtskräftig / Erschließungsvertrag/ Erschließung bereits erfolgt		B-Plan, rechtskräftig		B-Plan in Aufstellung		Wohnbaufläche lt. FNP	
B 3/90	WOHNGEBIET FRIEDENSHOF VI. BA	B 8/91	LEMBKENHOF	B 19/91/6	WA REDENTIN SÜDWEST	1	WA WENDORF SÜD
B 7/91	WOHNGEBIET DAMMHUSEN OST	B 14/91	DÖRFLICHES MI KLUSSER MÜHLE	B 33/95	WA KLUSSER DAMM		
B 19/91/1	TEIL I - FISCHKATEN NORD	B 19/91/3	TEIL III - REDENTIN OST	B 48/97	WA ZIEGELSTR./ HOHER DAMM		
B 19/91/2	TEIL II - FISCHKATEN SÜD	B 49/97	WA / MI SCHWERINER STR. / WESTFRIEDHOF	B 34/94	WA / MI / GE SCHWANZENBUSCH NORD - 2. Änderung		
B 19/91/4	TEIL IV - WOHNGEBIET FISCHKATEN NORDOST	B 61/04	WA / MI ROSTOCKER STR / PHILOSOPHENWEG	B 65/04	MI KLUSS		
B 19/91/5	WA / MI REDENTIN WEST	B 67/06/1	WA FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, NORD	B 67/06/1	WA FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, NORD - 1. Änderung		
B 26/92	WOHNGEBIET ZIEROWER WEG			B 68/07	AM DREWES WÄLDCHEN		
B 27/92	WOHNGEBIET DAMMHUSEN SÜD			B 76/09	WA / MI LÜBSCHE BURG OST		
B 32/93	WOHNGEBIET HINTER WENDORF			B 79/11	WA LENENSRUHER WEG OST		
B 34/94	WA / MI / GE SCHWANZENBUSCH NORD			B 82/13	WA SEEBAD WENDORF		
B 42/96	GELÄNDE ZUCKERFABRIK						
B 54/00	WA / MI LÜBSCHE BURG						
B 66/06	WOHNPARK AM LENENSRUHER WEG						
B 67/06/2	WG FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, SÜDOST						
B 71/08	WA ERWIN-FISCHER-STR.						
B 72/09	WOHNGEBIET AM WISCHBERG						
B 75/09	STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT						

6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Hansestadt Wismar wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen westlich der Median-Klinik im Stadtteil Wendorf planungsrechtlich vorbereitet.
Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.
Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziel" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Wohnbebauung über die bereits vorhandenen Möglichkeiten hinaus planungsrechtlich geschaffen werden. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Wahl des Standortes auseinandergesetzt und zum vorliegenden Standort ebenso Standortalternativen betrachtet (sh. "6.3 Überprüfung der Standortalternativen"). Hieraus ist zu entnehmen, dass Flächen des Innenbereiches für die Planungsziele der Hansestadt Wismar nicht heranzuziehen sind.
Das Plangebiet liegt westlich der Median-Klinik und der Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße/ Hans-Beimler-Straße und setzt künftig den Bebauungszusammenhang fort. Der geplante Siedlungsrand ist entsprechend zu gestalten und einzugrünen, um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur Landschaft zu erreichen.
Die Ackerflächen werden künftig um das Plangebiet verringert. Dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen:

- im nordöstlichen Bereich durch die geplante Zufahrt zu den Baugebieten innerhalb des Plangebietes,
- im südöstlichen Bereich.

Für beide Bereiche wurden Anträge auf Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart gestellt. Ebenso wurde ein Antrag auf Aufforstung gestellt.
Mit den Anträgen wird zum einen die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes bezweckt. Als Alternative wäre nur die Zufahrt über das Gelände der Median-Klinik zu benennen, die jedoch aus eigentumsrechtlichen Erwägungen nicht zu verfolgen ist. Im Übrigen wird auf die Untersuchung verschiedener Anbindungsvarianten für das Plangebiet verwiesen (sh. "11. Verkehrliche Erschließung").
Im südöstlichen Teil des Plangebietes besteht die Absicht eine vorhandene bebuschte Aufwuchsfläche in eine parkartige Grünfläche umzuwandeln. Waldflächen würden hier somit nicht als Wohngebietsflächen umgewandelt werden.
Darüber hinaus wird auf die Ausführungen unter Pkt. "7.11 Wald und Waldabstand" dieser Begründung verwiesen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden die Baugebiete im Plangebiet als Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im westlichen Plangebiet - im Übergang zur Landschaft - wird das Reine Wohngebiet vorgesehen. Das Baugebiet im Übergang zur östlich benachbarten Median-Klinik ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind die Festsetzungen darauf ausgerichtet, der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen, d. h. eine lockere Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken.

In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sollen somit lediglich die allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sein. Die nach § 3 abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sollen somit lediglich Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein; die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Seebad Wendorf sollen genutzt und gestärkt werden, so dass im Plangebiet selbst keine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, erforderlich sind.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Somit wären bspw. Beherbergungsbetten für Gäste der Klinik im Plangebiet möglich. Der Nutzungsumfang hat sich nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes zu richten, wobei hier maßgeblich zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet die Priorität auf die Wohnfunktion gelegt wurde.
Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nicht unter den Begriff des Beherbergungsbetriebes.

Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet ausgeschlossen, da mögliche stärkere Störungen des Wohnfriedens durch diese von vornherein vermieden werden sollen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet ausgeschlossen, da für diese im Plangebiet auf Grund seiner ruhigen und ostseenahen Lage kein Bedarf gesehen wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Reine Wohngebiet und Allgemeine Wohngebiet mit den jeweiligen Teilgebieten 1 bis 3 durch die Festsetzung
- der max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ,
- der max. Anzahl der Vollgeschosse,
- der max. zulässigen Traufhöhe,
- der max. zulässigen Firsthöhe,
- der max. zulässigen Oberkante der Gebäude,

bestimmt.
Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für alle Baugebiete im Plangebiet (WR, WA) mit ihren jeweiligen Teilgebieten 1 bis 3 einheitlich mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß gemäß dem städtebaulichen Konzept. Es soll eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken erfolgen.
Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,3 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v. H. durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen überschritten werden.

Zur höhenmäßigen Entwicklung der Bebauung werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wurden für Teile des Plangebietes folgende Festsetzungen der Vollgeschossigkeit getroffen:
- WR 1 und WA 2: max. 1 Vollgeschoss; im Übergang vom Siedlungsbereich zur offenen Landschaft und im östlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zur Klinik.
- WR 3 und WA 3: zwingend 2 Vollgeschosse: im zentralen Plangebiet, vorrangig entlang der Haupterschließungsachse und um den Platz herum, und im nördlichen Plangebiet im Übergang zum Wald. Die Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Ortsbildes und zielt auf die Bündelung der zweigeschossigen Bebauung im zentralen und nördlichen Plangebiet ab. Die Festsetzung wurden so getroffen, dass Gebäude mit gleicher Höhenentwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft entlang der Verkehrsachsen entstehen sollen.
- WR 2 und WA 1: hier wird die 3. Dimension nicht durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern durch Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß. Da hier steil geneigte Dächer zulässig sind, könnte auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.

In Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe be-

stimmt. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete (WR und WA) ist für die Errichtung der Gebäude eine jeweils die maximale Trauf- und Firsthöhe vorgesehen und festgesetzt; für die Baugebiete WR 1, WR 2 sowie WR 3 und WA 3 wurde darüber hinaus eine maximale Oberkante für die Gebäude.
Die Höhenfestsetzungen wurden gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Hier wurden die verschiedenen Bereiche mit unterschiedlicher Höhenentwicklung und der geplanten Bauweise (Dachlandschaft) berücksichtigt.
Innerhalb der Baugebiete WR 3 und WA 3 wurden zusätzlich zu den 2 als zwingend festgesetzten Vollgeschossen die Traufhöhe, die Firsthöhe und die Oberkante der Gebäude je als Höchstmaß festgelegt. Die Festsetzungen schließen einander nicht aus, da zusätzlich zur zwingend festgelegten Anzahl der Vollgeschosse Höchstmaße für weitere Parameter festgelegt wurden, hinter denen auch zurückgeblieben werden kann.
Mit den Festsetzungen werden die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich beachtet.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden die Bezugspunkte definiert und festgesetzt, damit ein rechtssicherer Bezug gewährleistet ist. Es wird auf den Abschnitt "Höhenlage" dieser Begründung verwiesen.
Für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

7.3 Höhenlage

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage wie folgt festgesetzt:

"Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 50 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 50 cm unter dem Bezugspunkt liegen."

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet. Die konstruktive Sockelhöhe ist der Schnittpunkt des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit der Außenwand des Gebäudes.

Die Festsetzung wurde mit Prinzipskizzen zur eindeutigen Anwendung untersetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude in den Baugebieten wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen vorhandenen Geländehöhen (teilweise bewegtes Gelände mit unterschiedlich stark ausgeprägten Hangla-

gen) gewählt. Es wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen. Es besteht das Ziel, die vorhandene Geländetopografie zu erhalten und die geplante Bebauung harmonisch einzufügen. Es ist zu beachten, dass die Erschließungsstraßen ansteigend bzw. abfallend im Gelände geplant ist. Das Gelände der Baugrundstücke ist ebenfalls abfallend bzw. ansteigend. Höhenunterschiede liegen auf Grund der Geländeformung vor, welche mit der Bauleitplanung beachtet werden sollen, um positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes einzuwirken.
Daher wurde der Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gewählt.
Als weitere Möglichkeiten wurden aus den vorgenannten Gründen der Bezug auf die Erschließungsstraße oder auf einen festgesetzten Höhenbezugspunkt je Baugrundstück wohl geprüft aber als ungünstig und nicht sinnvoll zu handhaben verworfen, ebenso der Bezug auf eine gleichbleibende Bezugshöhe im Höhenbezugssystem.

Es ist geplant, zum Ende des Planverfahrens ein Aufmaß der Höhen im Plangebiet mit einem engmaschigen Raster vorzunehmen. Diese Höhen sollen dann mittels Interpolation zur Ermittlung der Höhen an den Gebäudeecken herangezogen werden.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung trägt dem städtebaulichen Konzept Rechnung, hier eine lockere Bebauung zu erreichen.
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind somit unzulässig.

Es gilt die offene Bauweise. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen und mit Baulinien festgesetzt.
Die Baulinien werden straßenbegleitend entlang zur Betonung der Hauptverkehrsachsen in Richtung Ostsee sowie entlang der Haupterschließungsstraße festgesetzt. Dort, wo gerundete Linien parallel zur Straße den überbaubaren Bereich begrenzen, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet und stattdessen eine Baugrenze festgelegt.
Ebenso wurden Baulinien festgesetzt, um die Platzsituation im zentralen Plangebiet zu städtebaulich zu definieren.
Die Baulinie ist in allen Geschossen einzuhalten. Für die Errichtung von Staffelgeschossen oder Loggien im 1. Obergeschoss eines Gebäudes wurde eine Ausnahmeregelung formuliert, damit dies bei zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden kann. Ausnahmsweise dürfen ein Staffelgeschoss oder eine Loggia im 1. Obergeschoss eines Gebäudes um mindestens 1,50 m von der festgesetzten Baulinie zurückbleiben. Mit dem Mindestmaß von 1,50 m wird die ortsgestalterische Wirkung eines Staffelgeschosses sichergestellt und ein nutzbarer Bereich mit Aufenthaltsqualität gewährleistet. Durch die Festsetzung dieses Mindestmaßes wird ein individueller Gestaltungsspielraum für die Bauherren gewährleistet, da ein weiteres Zurückbleiben über das Mindestmaß hinaus ermöglicht wird.

Für die Errichtung der geplanten Nutzungen besteht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum. Die Festsetzung von Ausnahmen für Überschreitung der Baugrenzen werden somit nicht als notwendig erachtet.
Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

7.5 Größe der Baugrundstücke

Um die Planungsziele zu erreichen und eine entsprechend lockere Bebauung zu erzielen, wird im Plangebiet innerhalb des Reinen und Allgemeinen Wohngebietes eine Mindestgröße von 1.000 m² je Baugrundstück festgesetzt. Hierunter ist die jeweilige Baugebietsfläche des Grundstücks zu verstehen; es erfolgt keine Anrechnung der festgesetzten privaten Grünfläche.
Mit dieser Festsetzung wird die Grundlage für die städtebauliche Struktur innerhalb der Baugebiete im Plangebiet geschaffen.
Die Festsetzung dient der Sicherung der Bereitstellung von Flächen für die individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen gemäß dem städtebaulichen Konzept. Der Schaffung von einer größtmöglichen Anzahl von Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Gründen wird hiermit entgegengewirkt. Die Bevölkerungsentwicklung und ihre Auswirkungen auf die entsprechend vorzuhaltende Infrastruktur sind entsprechend zu beurteilen. Die Bebauung und die vorgesehene Erschließung werden aufeinander abgestimmt; eine Aufteilung in zu kleine Parzellen wird entgegengewirkt und vermieden.

Kann die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke im Einzelfall nicht erreicht werden, kann bei einer Abweichung um maximal bis zu 10 % eine entsprechende Regelung über einen Befreiungsantrag in Betracht gezogen werden.
Bei dieser Zielsetzung handelt es sich darum, eine Vorgabe für eine mögliche Abweichung/Befreiung zu treffen. Der Regelfall ist die Einhaltung der vorgegebenen und festgesetzten Mindestgröße von 1.000 m². Für die Einzelfallbetrachtungen soll eine Entscheidungsgrundlage mit dieser Begründung gegeben werden.

7.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen, z. T. entlang der Straßen mit Baulinien festgesetzt. Diese überbaubaren Bereiche sind so weitreichend angeordnet, dass auch bei Unterbringung der Garagen, überdachten Stellplätze und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen noch hinreichend Flexibilität für die Bebauung der Grundstücke besteht. Es wird hierdurch gesichert, dass die Vorgartenbereiche von ruhendem Verkehr freigehalten werden, was sich positiv auf das Bild des Straßenraumes auswirkt und damit auch auf die städtebauliche Gesamtsituation. Ebenso wird verhindert, dass Garagen und überdachte Stellplätze weit auf dem rückwärtigen Grundstück angeordnet werden, um die Wohnruhe innerhalb der rückwärtigen Grundstücke nicht zu beeinträchtigen.

Weiterhin sollen die Vorgartenbereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. straßenseitiger Baulinie und der nächstgelegenen Erschließungsstraße von Nebenanlagen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden.
Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-

Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig. Sie sind Nebenanlagen zu den Hauptanlagen auf den jeweiligen Grundstücken.

Kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Um Beeinträchtigungen, wie Schallemissionen, Schattenwurf und Beeinträchtigungen des Ortsbildes, innerhalb des Plangebietes auszuschließen soll der Errichtung von Kleinwindkraftanlagen entgegengewirkt werden. Kleine Windkraftanlagen sollen somit unzulässig sein. Andere Arten zur Verwendung regenerativer Energien sind zulässig.

7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten unter Berücksichtigung des Konzeptes mit dem Ziel einer lockeren kleinteiligen Bebauung festgesetzt. Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 500 m² nachzuweisen.
Mit dieser Regelung wird gleichfalls der Nutzungsdruck auf die umliegenden Freiflächen und den Küstenbereich beschränkt.
Mit der Festsetzung wird Einfluss auf die künftige Nutzungsstruktur genommen und die beabsichtigte Entwicklung mit Wohngebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten gesichert. Größere Mehrfamilienhäuser sind im Plangebiet somit ausgeschlossen. Gleichzeitig soll eine geringe Anzahl von Wohneinheiten je Grundstück gesichert werden.
Mit der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten wird bspw. noch ein generationsübergreifendes Wohnen ermöglicht.

7.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche bzw. gewachsene Geländeoberfläche, also die Oberkante des vorhandenen bzw. gewachsenen Bodens ist weitestgehend zu erhalten; d. h. die bestehende Geländetopografie ist weitestgehend zu erhalten.

Unter diesem Gesichtspunkt trifft die Hansestadt folgende Festsetzungen, um die Eingriffe in die Geländetopografie gering zu halten:

"Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festsetzten Baugebiete sind nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die geplante Straßenverkehrsfläche zulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festsetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (oberhalb des Geländes) zulässig. Die maximale Höhe von 0,75 m gilt auch für Stützmauern bei Einfriedungen.

Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs i. S. des § 29 Abs. 1 BauGB innerhalb der festsetzten Baugebiete unzulässig. Es gilt § 29 BauGB."

Die Festsetzungen werden getroffen, um selbstständige, dauerhafte künstliche Veränderungen der Erdoberfläche größeren Umfangs innerhalb der festgesetzten Baugebiete durch individuelle Maßnahmen der einzelnen Bauherren entgegenzuwirken. Zur hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung werden die konkreten Maßnahmen verbal in den textlichen Festsetzungen getroffen. Eine Flä-

chenabgrenzung der einzelnen Aufschüttungen oder Abgrabungen in der Planzeichnung wird nicht vorgenommen.
Die Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bedarf der Festsetzung im Bebauungsplan, da die Oberfläche des Geländes im Plangebiet recht bewegt ist, und eine entsprechende Begrenzung der Aufschüttungen und Abgrabungen für das Orts- und Landschaftsbild von Belang ist. Somit wird der Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen eindeutig geregelt. Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, werden die Festsetzungen getroffen. Eine Orientierung an den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes M-V wird nicht als sinnvoll erachtet; hiernach wären Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m^2 verfahrensfrei, im Außenbereich bis zu 300 m^2 verfahrensfrei (als einzelne Maßnahme).
Größere Aufschüttungen und Abgrabungen, als in den Festsetzungen ermöglicht, sollen nicht zulässig sein. Müssen bzw. sollen größere Geländehöhen überwunden werden, ist das Gelände entsprechend zu gestalten und ggf. zu terrassieren.

7.9 Verkehrsflächen

Interne Erschließung
Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt auf Basis des städtebaulichen Konzeptes. Der ÖPNV fährt ins Plangebiet ein, durchquert dies aber nicht. Die Haltestellen (Bus) werden innerhalb der Wendeschleife im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen.

Die bereits vorliegende technische Planung diente als Grundlage für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Hier wurde für die Kurvenradien als Bemessungsfahrzeug das 3-achsige Müllfahrzeug zu Grunde gelegt.

Für die Achse zur Haupterschließung des Plangebietes wird hier eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenquerschnitt der Planstraße A (Hauptsammelstraße) ist mit Fahrbahn, straßenparallelem Parken und Grün sowie beidseitigen Gehwegen vorgesehen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche ist mit insgesamt 12,60m festgesetzt.

Die Wohnstraßen 1 bis 6 und ebenso der Platz im zentralen Plangebiet sind als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Anforderungen an die Aufenthaltsqualität und straßenbegleitendes Parken sind zu berücksichtigen. Dem entsprechend sollen die Wohnstraßen als Mischverkehrsfläche mit integrierten Parkflächen und Baumstandorten ausgebildet werden.
Die Ausbildung als Mischverkehrsfläche begründet sich wie folgt:

- Die Straße besitzt ausschließlich Erschließungsfunktion; keine Durchfahrt des Plangebietes mit Kraftfahrzeugen.
- Es ist mit geringer Verkehrsstärke zu rechnen.
- nur Anliegerverkehr; kein öffentlicher Personennahverkehr
- Die Aufenthaltsqualität steht als besonderer Nutzungsanspruch im Fokus.

Hauptbegegnungsfall Kfz: Pkw/ Pkw.
Die Wohnstraße 3 ist etwas breiter als die weiteren Wohnstraßen gemäß der bereits vorliegenden technischen Planung festgesetzt, um eine durchgehende Bordführung im weiteren Straßenverlauf zu erreichen.

Die maximale Weglänge von 100m ist entsprechend im Zuge der technischen Planung auszugestalten. Es sind Verkehrsberuhigungen zu beachten und zu berücksichtigen.

Um die nicht unmittelbar an eine Wohnstraße oder die Planstraße A angrenzende Baugrundstücke zu erschließen, werden Stichwege als private Wohnwege in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

Zur Anbindung des Plangebiets an das vorhandene bzw. geplante Geh- und Radwegenetz wird ein Geh- und Radweg in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung von Wegen zur Verbindung des vorhandenen Geh- und Radwegenetzes geplant. Eine weitergehende Gestaltung und Festlegung erfolgt mit der vorhabenkonkreten Planung, so dass diese Wegeführung lediglich als Darstellung ohne Normcharakter in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen wird. Von einer Festsetzung der Wege wird abgesehen. Der Geh- und Radweg soll gleichzeitig in Richtung Erwin-Fischer-Straße als Havarieweg dienen (Fahrzeuge bis 7,5 t).

Die Planunterlagen enthalten Empfehlungen für die Straßenprofile.

Die Anordnung von Wendeanlagen wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten und verkehrstechnischen Erfordernissen festgesetzt.

Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt
Im zentralen Bereich des Plangebietes wurde im Bereich der beiden Plätze der Anschluss der Baugebietsflächen an die Verkehrsflächen festgesetzt. Die Regelung wurde vorgesehen, um die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke außerhalb der Plätze zugunsten einer flexiblen Gestaltung der Plätze in der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu gewährleisten und gleichzeitig für die anliegenden Baugrundstücke klarzustellen, in welchen Bereichen die Zufahrten geplant werden können.
Die Zufahrt zu den betroffenen Baugrundstücken erfolgt dann in der Regel über die Wohnstraßen. Sollte dies nicht der Fall sein, wurde eine Einfahrt im Bebauungsplan festgesetzt.

Ruhender Verkehr
Garagen/ Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten.
Darüber hinaus sollen straßenbegleitend Parkflächen errichtet werden, die den Besuchern des Plangebiets zur Verfügung stehen. Unter Beachtung, dass innerhalb des Plangebietes je Wohnhaus maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden können, wird der Parkraumbedarf mit 30 bis 60 Parkplätzen (3 - 6 WE/ P) bewertet. Unter Berücksichtigung, dass auf den Grundstücken ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um Stellplätze herzustellen, wird abgeschätzt, dass ca. 45 Parkplätze im öffentlichen Raum genügen. Die detaillierte Ausführung ist im Zuge der technischen Planung auf den Wohnstraßen und der Haupterschließungsachse nachzuweisen. Für das Gebiet wird auch beachtet, dass es an den Nahverkehr des ÖPNV angebunden ist und somit möglicherweise auch Einfluss auf den Ausstattungsgrad der Haushalte mit PKW bzw. den Mobilisierungsgrad der einzelnen Haushalte gegeben ist.
Weiterhin wird an der Ernst-Scheel-Straße eine Fläche für das Parken vorgesehen. Von der Umverlagerung der Wendeschleife und Bushaltestelle

sind auch die dort vorhandenen Parkplätze berührt. Diese sollen jedoch in gleicher Anzahl an der Ernst-Scheel-Straße weiterhin zur Verfügung stehen. Dafür wird in dem nordöstlichen Plangebiet eine entsprechende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

7.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Daher wurde geprüft, welche Lärmbelastungen von der Median-Klinik Wismar auf die geplante Wohnnutzung ausgehen. Die Lärmbelastungen, die aus dem Klinikbetrieb resultieren stellen unstreitig die Hauptlärmquelle im Plangebiet dar. Industrie- und Gewerbelärm sowie Freizeitlärm sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ durchgeführt (Nr. 15-08-1 vom 07.08.2015).
Gutachterlich wurden folgende Belange untersucht:

- Lärmimmissionen im Wohngebiet durch die Median-Klinik,
- Auswirkungen von Bautätigkeiten im Wohngebiet auf die Median-Klinik,
- Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes,
- Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes.

Die städtebaulichen Zielsetzungen bestehen in der Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Hierbei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und die bereits vorhandenen Nutzungen gebührend zu berücksichtigen. Es wurde die Bestandssituation untersucht, die im Ergebnis gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nicht gewährleisten konnte.
Die Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes verankert in § 50 BImSchG kann hier nicht umfassend gewährleistet werden. In diesem Fall hat die Hansestadt Wismar bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die gutachterlich dargelegte Bestandsermittlung und –bewertung bildet die Grundlage für Aussagen und Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet.

Gutachterlich ergeben sich folgende Beurteilungssituationen im Bestand (Seite 16 der schalltechnischen Untersuchung):

- In den Reinen Wohngebieten (WR) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht sowohl in der Erd- als auch in der Obergeschosshöhe eingehalten.

- In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen 2 Geschoss-/Wohnebenen zulässig sind (WA II) werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht sowohl in der Erd- als auch in der Obergeschosshöhe eingehalten.

- In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen nur 1 Geschoss-/Wohnebene zulässig ist (WA I) wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tag eingehalten, der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) in der Nacht aber um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Die spätabendliche Nutzung des Pavillonbereichs durch Patienten nach 22:00 Uhr und die frühmorgendliche Küchenanlieferung vor 06:00 Uhr finden in unterschiedlichen Nachtstunden statt. Gleichwohl werden diese Vorgänge bei den Lärmimmissionsberechnungen als parallele Ereignisse innerhalb der für die Beurteilung maßgebenden Nachtstunde behandelt. Damit ist dann nach ergänzenden Berechnungen auch eine etwaige nächtliche An- und Abfahrt eines Krankentransportwagens abgedeckt.“

Die Hansestadt Wismar hat nunmehr die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet geprüft. Es handelt sich um eine heranrückende Bebauung an einen gewerblichen Klinikbetrieb. Die gutachterlichen Ausführungen zur Beurteilung von Gewerbelärm (sh. Auszug Gutachten, S. 7) “Daraus folgt, dass sich etwaige aus der *TA Lärm* ergebende Abwehransprüche gegen die von einem Gewerbebetrieb ausgehenden Lärmimmissionen nicht durch die zur Kompensation von Verkehrslärmbelastungen anwendbaren herkömmlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit außenlärmpegelabhängigen Schalldämmungen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) an heranrückenden Wohnbebauungen kompensieren lassen. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 06.06.2012 (Az. 4 BN 6/12) stehen als zulässige passive Mittel bei Gewerbelärmkonflikten nur die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf gewerbelärmabgewandten Gebäudeseiten bzw. der Einbau von nicht zu öffnenden Fenstern an den lärmzugewandten Gebäudeseiten zur Verfügung. Dieser Tenor findet sich auch im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.11.2012 (Az. 4 C 8.11) zu einem anderen Fall.“ werden von der Hansestadt Wismar beachtet und es wurden die Möglichkeiten von aktiven Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Hierzu trifft das Gutachten auf Seite 17 folgende Aussagen:
„Um an den Baugrenzen der ersten Baureihe am östlichen Rand des Teilgebietes WA I, in dem nur eine Wohnebene zulässig ist, in der Immissionshöhe für das Erdgeschoss in der Nacht den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) einzuhalten, sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung eines Lärmschutzwalles (oder einer Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 4,5 m am nordöstlichen Rand des Wohngebietes im Bereich der Zufahrt zur MEDIAN-Klinik, der Stellplatzanlage und des Wirtschaftshofes mit einer Länge von ca. 130 m (in den Anlagen 24 – 27 durch eine dicke rote Linie mittig in der im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 bereits festgesetzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen dargestellt)

- Südwestlich daran anschließend Errichtung eines Lärmschutzwalles (oder einer Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 3,0 m im Bereich des Haupteinganges und des Pavillons der MEDIAN-Klinik mit einer Länge von ca. 110 m (in den Anlagen 24 – 27 durch eine dünne rote Linie dargestellt).

Die Geländehöhen am östlichen Rand des Plangebietes unterscheiden sich nur marginal von den Höhen der befestigten Oberflächen der sich anschließenden Grundstücksbereiche der MEDIAN-Klinik. Die angegebenen Höhen der Lärmschutzanlagen beziehen sich auf den vorhandenen Untergrund. Sofern Kombinationen aus Erdwall und aufgesetzter Wand errichtet werden, muss letztere ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m^2 bzw. ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen.“

Die gutachterlich vorgeschlagenen aktiven Schallschutzmaßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen des Teil-B Text wie folgt:

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im Abschnitt 1 an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall (oder als Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 4,50 m über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von ca. 130,00 m beginnend im Bereich der Zufahrt zur Median-Klinik Wismar durch die Hansestadt Wismar zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des anstehenden Geländes im unbeeinträchtigtem Zustand (gewachsene Geländeoberfläche).

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im Abschnitt 2 an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall (oder als Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von ca. 110,00 m beginnend im Bereich des Haupteingangs der Median-Klinik Wismar durch die Hansestadt Wismar zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des anstehenden Geländes im unbeeinträchtigtem Zustand (gewachsene Geländeoberfläche).

Sofern eine Lärmschutzeinrichtung als Erdwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand errichtet wird oder eine Lärmschutzwand, muss die Lärmschutzwand ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m^2 bzw. ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen.

Neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen besteht noch die Möglichkeit passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Handlungsspielräume der Hansestadt Wismar sind hierbei begrenzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wird in den gekennzeichneten Teilen des Plangebietes die Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen ausgeschlossen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen in dem Bereich ohnehin nur eine eingeschossige Bebauung und verbunden mit der Festsetzung einer Dachneigung von ≤ 25° ist die Realisierung von Aufenthaltsräumen in einer zweiten Wohnebene ohnehin schwierig, jedoch nicht ausgeschlossen. Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich erfolgt jedoch, bedingt durch die gutachterlichen Berechnungsergebnisse, als passive Schallschutzmaßnahme der Ausschluss von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen bei Ausbau des Dachgeschosses.

Es wurde eine Öffnungsklausel aufgenommen so dass von den Festsetzungen im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den bauli-

chen Schallschutz ergeben. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen auf der gewerbelärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

7.11 Wald und Waldabstand

Die Waldflächen im Plangebiet wurden mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt und entsprechend nachrichtlich übernommen, ebenso die darauf resultierenden Waldabstände von 30m gemäß Landeswaldgesetz M-V. Die Belange des Waldes und des Waldabstandes werden abschließend während des Aufstellungsverfahrens mit der zuständigen unteren Forstbehörde abgestimmt.
Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m (§ 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V) ist bei der Errichtungen baulicher Anlagen einzuhalten. Ausnahmen von der Einhaltung dieses Waldabstandes können zugelassen werden. Diesbezüglich wird auf die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) verwiesen.
Eine Erweiterung des Küstenwaldstreifens des Parks von Seebad Wendorf nach Süden soll durch eine schmale Aufforstungsfläche, die als Waldsaum entlang der südlichen Waldkante vorgesehen ist, vorgenommen werden.

Der Küstenschutzwald ist weiterhin Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) L72b "Küstenlandschaft Wismar-West" (siehe hierzu im Umweltbericht).
Der 30m-Waldabstand innerhalb des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des vorgenannten LSG.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen:

- im nordöstlichen Bereich durch die geplante Zufahrt zu den Baugebieten innerhalb des Plangebietes,
- im südöstlichen Bereich.

Für beide Bereiche wurden Anträge auf Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart gestellt. Ebenso wurde ein Antrag auf Aufforstung gestellt.
Mit den Anträgen wird zum einen die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes bezweckt. Als Alternative wäre nur die Zufahrt über das Gelände der Median-Klinik zu benennen, die jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfolgt werden kann. Abstimmungen mit der Median-Klinik über eine Inanspruchnahme wurden geführt. Im Ergebnis wurde eine alternative Trasse für die Verkehrsanbindung des Gebietes unter Beachtung sonstiger Anforderungen herausgearbeitet. Die Inanspruchnahme von Waldflächen wurde dabei so gering wie möglich gehalten. Im Übrigen wird auf die Untersuchung verschiedener Anbindungsvarianten für das Plangebiet verwiesen (sh. "11. Verkehrliche Erschließung").
Im südöstlichen Teil des Plangebietes besteht die Absicht eine vorhandene bebuschte Aufwuchsfläche in eine parkartige Grünfläche umzuwandeln. Waldflächen würden hier somit nicht als Wohngebietsflächen umgewandelt werden.

Für den Antrag für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes im Nordosten wurden im Vorfeld Variantenuntersuchungen durchgeführt. Es handelt sich um eine Umwandlung von Küstenschutzwald in Straße mit ca. 1170 m². Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die bisherige Anbindung von Seebad Wendorf bis zur Buswendeschleife realisieren. Die übrigen Varianten verkehrlicher Anbindung (siehe Punkt "11. Verkehrliche Erschließung") aus westlicher Richtung, aus Richtung Hinter Wendorf und Hoben sind nicht geeignet. Ebenso sind Alternativbetrachtungen

über die Erwin-Fischer-Straße nicht geeignet. Durch die Umwandlung der Waldfläche wird die Funktion des Waldes als Küstenschutzwald und Erholungsgebiet nur geringfügig verändert, da es sich nur um eine im Verhältnis zum gesamten Waldgebiet sehr kleine Fläche handelt. Der Buchenmischwald im Plangebiet gehört nicht zu dem Teil des Küstenschutzwaldes im LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan.
Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen werden auch die Erfordernisse für die Ersatzfläche für Waldumwandlung ermittelt. Erstaufforstungen sind im Plangebiet unmittelbar im nördlichen Bereich vorgesehen. Desweiteren stehen Erstaufforstungsflächen im Landkreis Ludwigslust-Parchim in der Gemeinde Kobrow, Gemarkung Kobrow auf der Flur 12 zur Verfügung. Diese Flächen sind vom Forstamt Gädebehn am 20. November 2010 in einem Bescheid als Erstaufforstungsflächen genehmigt worden. Die zu verwendeten Arten, die Menge (Stückzahl) und die Pflanzanordnung sind in einem gesonderten Antrag auf Aufforstungsgenehmigung präzisiert.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes besteht unabhängig von den im Entwurf festgesetzten Zielen für die bauliche Entwicklung die Absicht eine vorhandene bebuschte Aufwuchsfläche in eine parkartige Grünfläche umzuwandeln. Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes in südöstlicher Ausdehnung beantragt, Flächen, die als Wald bewertet werden und sich als Aufwuchsflächen darstellen, für die Waldumwandlung zu genehmigen. Das ursprünglich geplante Vorgehen, die gesamte Aufwuchsfläche in eine parkartige Grünfläche umzuwandeln, wurde im Zuge von Erörterungen abgewandelt. Um den Eingriff in die aus Artenschutzsicht wertvollen Flächen so gering wie möglich zu halten und auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren, ist nun geplant, einen durchgehenden Grünstreifen als Parkfläche am Rande des Bebauungsgebietes zu schaffen. Im südöstlichen Bereich soll zu diesem Zweck ein 10 m breiter Streifen für die Umwandlung beantragt werden. Um die Durchgängigkeit der Grünfläche zu ermöglichen, wird zusätzlich die Umwandlung eines 10 m breiten Streifens waldartiger Parkfläche der Median-Klinik angrenzend an die südöstlichen Aufwuchsflächen beantragt (vgl. Übersichtskarte im Anhang). Diese sind bereits in der Flächennutzung der Median-Klinik als Parkflächen festgesetzt. Der Zugriff auf die betroffenen Flächen der Median-Klinik ist zu sichern. Es ist vorgesehen, durch diese parkartige Ausbildung die Aufenthaltsqualität für die Besucher und Gäste der Klinik und für die zukünftigen Einwohner des Gebietes zu verbessern.
Es handelt sich um die Umwandlung eines „Sonstigen Laubholzbestand heimischer Arten“ in eine Parkanlage mit 1650 m². Für die Umwandlung des „Sonstigen Laubholzbestandes heimischer Arten“ in eine Parkanlage ist ein Ausgleich zu erbringen. Es stehen Erstaufforstungsflächen im Landkreis Ludwigslust-Parchim in der Gemeinde Kobrow, Gemarkung Kobrow auf der Flur 12 zur Verfügung. Diese Flächen sind vom Forstamt Gädebehn am 20. November 2010 in einem Bescheid als Erstaufforstungsflächen genehmigt worden.

Im Zuge der Überprüfungen zur Waldumwandlung wurde darüber hinaus ein Konzept entwickelt, dass hinreichenden Waldabstand einhält und in diesem Entwurf berücksichtigt wird. Hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes durch Herstellung von Stichstraßen weicht es von dem übrigen Erschließungskonzept ab. Deshalb soll die Möglichkeit vorbehalten werden, nach entsprechenden Abstimmungen, das Konzept ggf. noch zu ändern. Das städtebauliche Konzept unter Beachtung des 30m-Waldabstandes für die südöstlich gelegenen Flächen wird für die Festsetzungen des Bauleitplanes zugrunde gelegt.

7.12 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes

Die Festsetzung des bedingten Baurechts ergibt sich aus dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten und die Konfliktbewältigung mit dem Immissionsschutz sicherzustellen, wird für die im Bebauungsplan schraffierte Fläche im noch nicht bebauten Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets (WA 2), ein bedingtes Baurecht mit aufschiebender Wirkung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt.
In dem für das bedingte Baurecht festgesetzten Bereich ist die schutzbedürftige Wohnbebauung erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzeinrichtung gemäß den textlichen Festsetzungen I Ziffer 8.1 – 8.3 und den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan herstellt wurde.
Die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts ist städtebaulich notwendig. Nur durch die Erfüllung der Bedingung (Lärmschutzeinrichtung) ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets möglich. Daher kann nur durch die Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen der Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) gemäß seiner festgesetzten Zweckbestimmung genutzt werden.

Von der Festsetzung des bedingten Baurechts wurde Gebrauch gemacht, da davon auszugehen ist, dass der Eintritt der Bedingung, Realisierung der aktiven Schallschutzmaßnahmen, in einem überschaubaren Zeitraum zu erwarten ist. Die Festsetzung ist vertretbar, da die Hansestadt Wismar die Umstände, die eine Bebauung der Baugrundstücke mit Wohngebäuden ermöglicht, durch Regelung in städtebaulichen Verträgen selbst herbeiführen kann.

Klarstellend wurde die Festsetzung getroffen, dass bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Lärmschutzeinrichtung das bedingte Baurecht für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gemäß Festsetzung I Ziffer 1.2.2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe nicht zwingend anzuwenden ist. Diese Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern für diese Nutzungen ein geringerer Schutzanspruch als an die Wohnnutzung besteht und sofern keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume mit in die zu errichtenden Gebäude integriert werden.

Erläuternd wird dargestellt, dass die Festsetzung des bedingten Baurechts nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO anzuwenden ist. Diese sind auf den Flächen des bedingten Baurechts zulässig, da für diese Nutzungen der Schutzanspruch nicht gilt.

Es wurde eine Öffnungsklausel aufgenommen so dass von den Festsetzungen im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Hansestadt Wismar macht davon Gebrauch davon, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbin-

dung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Es werden wenige grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu
- Dächern,
- Fassaden,
- Einfriedungen,
- sonstigen Festsetzungen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen und die Identität des Gebietes herauszubilden und zu prägen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die Median-Klinik mit weißen Fassaden und flach geneigtem Walmdach. In der Umgebung, südlich der Median-Klinik und der Grün- und Waldflächen, sind mehrgeschossige Wohngebäude mit hellen Fassaden teilweise mit flach geneigten Satteldächern und teilweise mit steil geneigten Satteldächern vom Plangebiet aus wahrzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der Nähe des Plangebietes und der typischen hellen Farbgestaltung von Seebädern an der Ostseeküste werden dementsprechende Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden in weißen und hellgrauen Farbtönen getroffen. Es sollen sowohl Putzfassaden als auch Klinkerfassaden zulässig sein. Zur konkreten Bestimmung der Farbspektren wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen. Zwischentöne sind mit entsprechendem Schwarzanteil und Buntanteil zulässig. Die Festsetzung ist nicht dahingehend auszulegen, dass die Farben numerisch innerhalb des Farbspektrums liegen, sondern unter Beachtung ihres Schwarz- und Buntanteils (es ist also bspw. nicht "Zitronengelb" (RAL 1012) im Farbspektrum von reinem Weiß bis Perlweiß (RAL 1013) zulässig).
Für eine hinreichende gestalterische Freiheit und Individualität werden Festsetzungen zur Akzentuierung der Fassaden und Ausbildung von Anbauten, Wintergärten und Garagen getroffen.

Als Kontrast zu den weißen und hellgrauen Fassadenfarben werden für Dacheindeckungen Bedachungen aus Metall oder dunkelgraue Harteindeckung festgesetzt. Darüber hinaus sind ebenso Gründächer und Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Zur hinreichend konkreten Bestimmung der dunkelgrauen Farbigkeit wurde vergleichend auf das RAL-Design-System zurückgegriffen (wohl wissend dass in der Ziegelindustrie bei der Farbgebung und -Beurteilung von Oberflächen generell nicht mit RAL-Farbangaben gearbeitet wird).

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, wurden Dachformen und Dachneigungen jeweils auf bestimmte Teile eines Gebietes beschränkt.
Die festgesetzten steilen Dachneigungen (40° - 48°) beziehen sich nur auf das Hauptdach des Hauptgebäudes, so dass Dächer von Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc. und weiterhin Garagen und Nebengebäude davon abweichend errichtet werden können. Dies wird ebenso bei der Festsetzung der Dacheindeckung beachtet.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen zulässig. Diese sind an den Gebäuden anzubringen; freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m, als Hecken maximal 1,50m, nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden, die einerseits die Geschütztheit des Privaten ermöglicht, andererseits ein relativ offenes Gesamtbild des Straßenraumes mit Bebauung reglementiert. Durch die strengen Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln. Da das Gelände insgesamt sehr bewegt ist, wurde eine entsprechende Festsetzung zum Umgang mit ansteigendem bzw. abfallenden Bezugshöhen getroffen. Gleichzeitig wurde klargestellt, dass die Höhe von Stützmauern in die festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen einzurechnen ist, um so überdimensionierte Einfriedungen zur öffentlichen Straße zu vermeiden.
Für Tore, Gartentüren und Pfeiler wurden - auch unter Berücksichtigung der Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück - entsprechende Festsetzungen getroffen, die eine individuelle Gestaltung ermöglichen.
Der Anregung des Ordnungsamtes, Abs. Verkehr, der Hansestadt Wismar zum Vorentwurf, die Höhe der Einfriedungen im gesamten Gebiet auf der straßenzugewandten Seite mit maximal auf 0,7 m zu begrenzen, wird aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt.
Weiterhin wurden Vorgaben für Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen und der Waldfläche, die das Plangebiet zur umliegenden Bebauung bzw. zu den Ackerflächen und dem Küstenwald abgrenzen, getroffen. Es sind Drahtzäunen und Metallzäunen, auch in Verbindung mit Hecken, zulässig. Die maximale Höhe darf hier 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Oberfläche des Geländes. Gleichzeitig wurde auch hier klargestellt, dass die Höhe von Stützmauern in die festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen einzurechnen ist, um so überdimensionierte Einfriedungen zu vermeiden. Da es sich um die Einfriedungen des Plangebietes handelt, die nach "Außen" hin sichtbar sind und teilweise gleichzeitig den Siedlungsrand bilden, werden hier erhöhte Anforderungen geltend gemacht, die jedoch gleichzeitig den privaten Bedürfnissen Rechnung tragen. Auch hier besteht das Ziel, die Abgrenzung des Plangebietes in ihrer Gesamtheit in gleichartiger Weise zu entwickeln und gleichzeitig einen orts- und landschaftsbildverträglichen Übergang zu gewährleisten.

In Aussicht einer vielfältigen, hochwertigen Architektur der Bebauung innerhalb des Plangebiets werden nur wenige, jedoch mit erhöhten Anforderungen verbundene Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und Einfriedungen getroffen. Diese stringenten Anforderungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden und ebenso Einfriedungen werden im Hinblick auf eine harmonische und homogene städtebauliche Prägung des Plangebietes als zumutbar erachtet. Darüber hinaus verbleibt hinreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der baulichen Anlagen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters von Wohngebieten getroffen. Dem entsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von

Werbeanlagen zu üben. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden die Festsetzungen getroffen.
Innerhalb Geltungsbereiches sind die Standplätze der Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen gärtnerisch einzubinden. Vorgartenbereiche sind als Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Gebäudeflucht definiert. Diese Festsetzungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

9. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

9.1 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen für Grünflächen, für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote getroffen, um die Eingriffe auszugleichen. Die Festsetzungen werden nachfolgend aufgeführt. Es wird weiterhin auf den Punkt 5.5.1 im Umweltbericht hierzu verwiesen.

9.1.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1
"Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am West- und Südrand des Plangebietes ist gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf dieser Fläche ist in Angrenzung an die Baugrundstücke eine dreireihige Hecke anzulegen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 5,00 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden.
Anschließend an die Hecke auf einem 15 m breiten Streifen ist eine Wiesenfläche mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Auf dieser Fläche ist ein wassergebundener Weg in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig."

Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2
Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am östlichen Plangebietsrand sind auf einem maximal 4,5 m hohen Wall herzustellen. Im nördlichen und mittleren Bereich soll eine Wallsteigung von 1:1 und im südlichen Bereich eine Wallsteigung von 1:2 entstehen. Zur Erosionsvermeidung ist ein Mosaik aus Wiesenfläche, Gehölzen und freiwachsenden Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind 50% jeder Böschungsfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Je Böschungsseite sind zwei Reihen Gehölze mit einem Reihen- und Pflanzabstand von je 1,20 m anzulegen, sowie Strauchgruppen aus je 10 Stück. Vorgaben für die Anpflanzung von

Strauchgruppen aus je 10 Stück sind bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen festzulegen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden.
Die verbleibende Wiesenfläche ist als extensiv zu pflegende Fläche zwischen den Gehölzen anzusäen und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensive Wiesenfläche“ ist mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4
Die Waldflächen am nördlichen Rand des Plangebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

9.1.2 Minimierungsmaßnahmen

Straßenbegleitende Bäume - Minimierungsmaßnahme 1 – MM 1
Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Einzelbäume in einem Pflanzabstand bis maximal 30 m und einseitig oder wechselseitig zu pflanzen. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 68 Einzelbäumen. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.2 zu verwenden.

Straßenbegleitgrün - Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 2 – MM 2
Die festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sind als mosaikartige Fläche aus Wiese, Einzelbäumen und freiwachsenden Hecken zu entwickeln. Es sind 50 % der Fläche zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Auf der Fläche verteilt sind fünf Einzelbäume mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu fünf Stück über die Fläche zu verteilen. Bei der Pflanzung der Gehölze ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straße zu berücksichtigen.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern auf den Flächen zwischen den Gehölzen.

Spielplatz - Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 3 – MM 3
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als parkartig gestalteter Spielbereich zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind das Aufstellen von Spielgeräten, Sitz- und Gestaltungselemente sowie das Anlegen von Wegen und Sandspielbereichen zulässig. Für die Heckenpflanzung sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Es sind keine giftigen Gehölze zu verwenden. Die Heckengehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten fünf Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 2.3 Gebrauchsrasen-Spielrasen auf den Flächen, die nicht durch Spielgeräte und deren Sicherheitsbereiche beansprucht werden.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern auf den weniger beanspruchten Flächen.

9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.2.1 Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1
Die KM 1 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.1 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9.2.2 Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2
Die KM 2 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9.2.3 Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3
Die KM 3 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.3 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9.2.4 Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4
Die KM 4 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Mit diesen Festsetzungen erfolgt die Umgrenzung der Grünflächen, die als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt sind, zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Damit soll auch die dauerhafte Sicherung dieser Flächen zu diesem Zweck gewährleistet werden.

9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.3.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (außer für die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, sowie Einfriedung privater Grundstücke) sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.

Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Spitz- oder Berg-Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),
Walnuss (Junglans regia),
Ahornblättrige Platane (Platanus acerifolia),
Stiel-Eiche (Quercus robur).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre),
Gemeine oder Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier ovalis oder A. lamarckii),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Zitter-Pappel (Populus tremula),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).

Sträucher: Kornel-Kirsche (Cornus mas),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Gemeine Hasel (Corylus avellana),
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
Besenginster (Cytisus scoparius),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Fingerstrauch (Potentilla fructicosa),
Schlehe (Prunus spinosa),
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum).
Hundsrose (Rosa canina),
Holunder (Sambucus nigra),
Gemeine Schneebeere (Symphoricarpos albus),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

9.3.2 Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß dieser Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.

Bäume 2. Ordnung- Spitz-Ahorn (Acer plataniodes ‘Cleverland‘),
Kugel-Ahorn (Acer plataniodes ‘Globosum‘),
Kugel-Steppenkirsche (Prunus fructiosa ‘Globosa‘),
Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus ‘Frans Fontaine‘).

Folgende Strauchpflanzungen sind im Straßenraum zu verwenden:

Sträucher-	125/150 cm.
Sträucher:	Säckelblume (Ceanthos spec.), Besenginster (Cytisus scoparius), Ranunkelstrauch (Kerria japonica), Winterblühenses Geissblatt (Lonicera fragrantissima), Lorbeer-Kirsche(Prunus laurocerasus), Rhododenron-Arten (kleinwüchsige Sorten), Spiere (Spiraea x cinerea ‘Greifsheim‘), Kleinblättriger Flieder (Syringa microphylla ‘Superba‘), Winterschneeball (Virburnum x bodnantense).

9.3.3 Einfriedung privater Grundstücke

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind nur Laubholzhecken zulässig. Vorzugsweise sind folgende heimische Gehölze zu verwenden:

Sträucher:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris), Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare).

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen für Einfriedungen privater Grundstücke nach Text Teil B, II Ziff. 3.3 können auch ähnliche Pflanzen gewählt werden, um den Gestaltungsspielraum der privaten Grundstückseigentümer nicht über Gebühr einzuschränken.

9.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die angepflanzten und die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß entsprechender Pflanzliste unter Punkt II.3.1, Punkt II.3.2 bzw. unter Punkt II.3.3 nachzupflanzen.

10. Immissions- und Klimaschutz

10.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch das StALU genehmigt oder dem StALU angezeigt wurden.

10.2 Lärmimmissionen

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind im Plangebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung, einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Lärmimmissionen durch die Median-Klinik im Plangebiet

Die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Planung. Dabei gilt es Lärmbelastungen so weit wie möglich zu vermeiden und die planerischen Möglichkeiten zur Vermeidung von prognostizierten Lärmkonflikten auszuschöpfen.
Basierend auf der v.g. Planungsleitlinie gilt es den Planungsrundsatz „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu gewährleisten. Bei der Planung von Neubaugebieten ist im Regelfall der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG anzuwenden. Hierbei handelt es sich um ein immissionsschutzrechtliches Vorsorgeprinzip bei dem eine nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen zu beachten ist und insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiet soweit wie möglich vermieden werden soll.

Es ist aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung geboten diesen Planungsgrundsatz zu beachten, insbesondere dann, wenn es sich bei der Planung um heranrückende Wohnbebauung an eine bestehende gewerbliche Kliniknutzung handelt. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bestand und die Entwicklung der Median-Klinik zu sichern; gleichwohl das öffentliche Interesse an einer kontinuierlichen Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Die Hansestadt Wismar benötigt einen Standort für den individuellen Wohnungsbau. Es gilt, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern und die Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen zu gewährleisten. Dies kann mit der Entwicklung dieses Standortes gewährleistet werden Die Hansestadt Wismar sieht diesen Standort als geeignet an, dem nachgefragten individuellen Wohnungsbau in der Stadt gerecht zu werden.

Eine räumliche Trennung (ausreichende Schutzabstände) der schützenswerten Wohnnutzung von der Median-Klinik ist aus Gründen des Flächenverbrauchs nicht realisierbar. Es wurden somit andere Maßnahmen und Möglichkeiten im Rahmen der Konfliktbewältigung geprüft.
Es wurde die Bestandssituation untersucht, die im Ergebnis gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in den östlichen Randbereichen des nicht gewährleisten konnte.

Es wurden nunmehr aktive Schallschutzmaßnahmen in der Nähe der Lärmquellen untersucht, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
Die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 4,50 m/ 3,00 m ggf. in Kombination mit einer Lärmschutzwand an der östlichen/ südöstlichen Grenze des Plangebietes wird als geeignet angesehen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet gewährleisten.

Es wurden Lärmschutzeinrichtungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB im Plangeltungsbereich festgesetzt (vgl hierzu die Ausführungen unter Punkt 7.10 dieser Begründung).

Auswirkungen von Bautätigkeiten im Wohngebiet auf die Median-Klinik

Die Auswirkungen von Baulärm während der Errichtung der Wohngebäude im Plangebiet und damit verbunden die Realisierung der Planungsziele der Han-

sestadt Wismar wurde gutachterlich untersucht. Hierzu werden gutachterlich folgende Aussagen getroffen:

Baustellen sind vom Grundsatz her Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, die nicht unter die immissionsrechtliche Genehmigungspflicht fallen. Solche Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar sind,

b) nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Beurteilungsgrundlage für Geräuschimmissionen durch Baustellen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift (AVV) zum Schutz gegen Baulärm [5] mit einem gegenüber der TA Lärm abweichenden Beurteilungsverfahren. Als Beurteilungszeit tags gilt die Zeit von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Die Nachtzeit erstreckt sich von 20:00 bis 07:00 Uhr. Außerdem wird keine exakte Einwirkzeitbewertung vorgenommen. Die Zeitkorrektur bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt vielmehr die durchschnittliche tägliche Betriebsdauer der Baumaschinen, wobei die Zeitkorrektur in 5 dB(A) - Schritten erfolgt. Bei einer durchschnittlichen täglichen Betriebsdauer von mehr als 8 Stunden ist die Zeitkorrektur 0 dB. Bei einer durchschnittlichen täglichen Betriebsdauer über 2,5 Stunden und höchstens 8,0 Stunden, ist eine Zeitkorrektur von 5 dB abzuziehen. Für eine durchschnittliche tägliche Betriebsdauer von weniger als 2,5 Stunden beträgt die Zeitkorrektur 10 dB.

Für Krankenhäuser gilt in der AVV Baulärm ebenso wie in der TA Lärm ein besonders hoher Schutzanspruch mit Immissionsrichtwerten von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht.

In der Regel ist bei der Errichtung von Wohnhäusern mit folgenden Bautätigkeiten zu rechnen:

- Erschließungsarbeiten
- Herstellen von Baugruben
- Herstellen der Fundamente und/oder Bodenplatten
- Errichten der Wände und Deckenfelder
- Dacheindeckung
- Fassadenarbeiten
- Innenausbau
- Anlegen der Außenanlagen.

Im Rahmen der Herstellung der Bodenplatte sowie der Wände und Deckenfelder sind Betonpumpen sowie Rüttler als besonders lärmintensiv einzustufen. Dies gilt auch für den Einsatz von Kreissägen zur Herstellung von Schalungen und ähnlichem. Über die gesamte Bauzeit ist mit Lkw-Verkehr und Be- und Entladetätigkeiten incl. Betrieb von Krananlagen zu rechnen. Während der Fassadenarbeiten sowie während des Innenausbaus sind weiterhin verschiedene Kleingeräte wie Bohrmaschinen, Stemmhämmer, Schlitzfräsen etc. an der Fassade des Gebäudes und im Inneren zu erwarten. Beim Anlegen der Außenan-

lagen kommen zudem Geräte wie Plattenrüttler, Steinschneider oder kleine Planierraupen zum Einsatz.“

Eine überschlägige gutachterliche Betrachtung zur Beurteilung der Lärmimmissionen während der Bauphase macht deutlich, dass am Tag der für Krankenhäuser geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) bei Bautätigkeiten im Plangebiet kaum einzuhalten sein wird. Seitens des Gutachters wird hierzu ausgeführt: „. Es bleibt dem Abwägungsprozess vorbehalten, inwieweit potentielle Richtwertüberschreitungen am Tag für einen gewissen Zeitraum während der Bautätigkeiten als unvermeidbar angesehen werden mit der Maßgabe, diese mit Berücksichtigung von Lärmminderungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß zu beschränken.“

Lärmmindernd für die Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet wirkt sich die Realisierung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen aus. Dies betrifft jedoch lediglich die ebenerdigen Aufenthaltsbereiche außen und ggf. noch das Erdgeschoss des Klinikgebäudes.

Gutachterlich wurde darüber hinaus ein Spektrum weiterer in Betracht kommender Lärmminderungsmaßnahmen dargestellt:

- Bildung von Bauabschnitten, sodass sich die Bautätigkeiten innerhalb gewisser Zeitspannen jeweils auf Teile des Plangebietes beschränken

- Arbeitszeiten auf den Baustellen nur zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr außerhalb der Nachtzeit, ggf. Regelungen von Ausnahmen im Einzelfall

- Nutzung lärmarmer Maschinen

- Beschränkung der Einsatzzeiten lärmintensiver Maschinen/Geräte auf < 8 Stunden/Tag bzw. bei besonders hoher Lärmintensität auf < 2,5 Stunden/Tag

- Einbau der Fenster in den Gebäuden, bevor mit lärmintensiven Innenausbauarbeiten begonnen wird

- Anweisung der Baufirmen, auf lärmarmes Verhalten zu achten und beispielsweise große Fallhöhen, unnötige Schlaggeräusche etc. zu vermeiden und Baumaschinen bei Nichtgebrauch abzuschalten.

Die entsprechenden Regelungen können z.B. in Grundstückskaufverträgen aufgenommen bzw. im Rahmen eines zentralen Baumanagements gesteuert und überwacht werden. Dabei sind jeweils die Anforderungen, die die jeweiligen Patientengruppen stellen, zu berücksichtigen; dies gilt insbesondere für die Therapie ruhebeanspruchender Patienten.

Die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes

Die Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen der Verkehrszunahmen außerhalb des Plangebietes bildet die projektbezogene Verkehrsuntersuchung des Büro LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH. Es erfolgte eine gutachterliche Beurteilung der daraus resultierenden Schallemissionen mit folgendem Ergebnis:
„Im Prognose-Nullfall 2030 (ohne Bebauungsplan Nr. 82/13) liegen die Beurteilungspegel bereits über den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Auch die im Rahmen der Abwägung heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden mit Ausnahme des Wohnhauses Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 überschritten.
Die durch das geplante Wohngebiet bei vollständiger Besiedelung zu erwartenden Mehrverkehre führen im Prognose-Planfall zu Pegelerhöhungen von 1,3 dB(A) am Tag und 1,1 dB(A) in der Nacht an der Ernst-Scheel-Straße sowie 1,0 dB(A) am Tag und 0,9 dB(A) in der Nacht an der Rudolf-Breitscheid-Straße mit weitergehenden Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. erstmaligen/weitergehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte.
Da sich die Verkehrslärmimmissionen aber im Prognose-Planfall weit unterhalb der als Grenzen planerischen Handelns anzusehenden Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht bewegen und die Verkehrslärmzunahmen von 0,9 – 1,3 dB(A) keine wesentlichen Verschlechterungen darstellen, kann nach der diesbezüglichen Rechtsprechung von zumutbaren Auswirkungen des Planungsvorhabens ausgegangen werden.“

Die Hansestadt Wismar folgt den gutachterlichen Aussagen, dass die Verkehrslärmzunahme von 0,9 – 1,3 dB(A) keine wesentlichen Verschlechterungen darstellen und hingenommen werden können.
Die städtebaulichen Zielsetzungen bestehen in der Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Hansestadt Wismar sieht diesen Standort als geeignet an, dem nachgefragten individuellen Wohnungsbau in der Stadt gerecht zu werden.

Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind der Erschließungsverkehr des Wohngebietes sowie der Busverkehr im Bereich der neuen Buswendeschleife zu berücksichtigen. Hierbei wurden die Emissionspegel bei 30 km/h und Asphaltbelag in Ansatz gebracht.

Dies wurde gutachterlich mit folgendem Ergebnis untersucht:
„An den der Wendeschleife nächstgelegenen Wohnhäusern im Plangebiet kommen die Berechnungen nach *RLS-90* auf Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden um 2 – 3 dB(A) überschritten. Dies bewegt sich innerhalb des Abwägungsspielraumes und erfordert keine Schallschutzmaßnahmen.“

Die Überschreitungen um 2- 3 dB(A) an den Gebäudefassaden können im Regelfall schon durch Standardbauweisen die im heutigen Wohnungsbau erforderlich werden, ausgeglichen werden.

Aufstellung von stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke)

Die Bestimmungen für die stationäre Aufstellung der vorgenannten Anlagen und Geräte sind aus Gründen des Lärmschutzes einzuhalten. Es wird auf den Hinweis (sh. Pkt 16.10 dieser Begründung verwiesen). Der Hinweis ist im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

10.3 Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der vorhandenen Median-Klinik Wismar auf derzeit genutzten Ackerflächen. Die vorhandenen Ackerflächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Frischluftentstehung und eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Lage an der Küste, den Ackerflächen und dem Küstenwald besteht weiterhin ein günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV besteht für die zukünftigen Bewohner eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kraftfahrzeuges.

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

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

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

maschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

11. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Gebiet des Stadtteilgebietes Seebad Wendorf. Für die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen. Im Ergebnis wurde die vorliegende Variante der verkehrlichen Erschließung unter Bewertung der Parameter
- städtebauliche Integration/ Anbindung,
- Leistungsfähigkeit des vorgelagerten/ beeinträchtigten Straßennetzes,
- Kosten, Länge,
- Verfügbarkeit von Flächen,
- Auswirkungen auf den Menschen,
- Auswirkungen auf die Erholungsfunktion,
- Auswirkungen auf Natur und Landschaft

ausgewählt.



Abb. 3: Varianten A



Abb. 4: Varianten B



Abb. 5: Varianten C

Hinsichtlich der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar werden im Folgenden verschiedene Varianten der Verkehrserschließung betrachtet und bewertet. Die A-Varianten betrachten eine mögliche Erschließung aus Westen über die vorhandene Zierower Landstraße. Charakteristisch für diese Varianten ist die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die B-Varianten berücksichtigen die vorhandenen Erschließungsstraßen in Wendorf. Hier ist besonders auch auf mögliche Beeinträchtigungen der Einwohner im Stadtteilbereich Rücksicht zu nehmen. Auch die technischen Anforderungen im nördlichen Bereich dieser Varianten scheinen problematischer als bei anderen Varianten. Die Variante B1 gewährleistet nur eingeschränkte Querschnittsbreiten aufgrund vorhandener Großbäume sowie einer angrenzenden Bebauung (Garagenvorfelder/Tore) und wird daher für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Die im Nord-Westen anschließende Erschließung der C-Varianten ist durch die räumliche Lage zwischen Median-Klinik und dem vorhandenen Wald gekennzeichnet. Mit den An-

forderungen und Auswirkungen des Verkehrs auf der Hauptsammelstraße setzt sich das gesondert im Zuge des Aufstellungsverfahrens erstellte Schallgutachten, die schalltechnische Untersuchung des IBS Dipl.-Ing. Volker Ziegler, auseinander.

Die folgende Tabelle untersucht die einzelnen Varianten unter Berücksichtigung definierter Kriterien. Hierbei ist „-“ als „negativ“ bzw. „besonders negativ“ und „+“ als „positiv“ bzw. in manchen Fällen als „keine oder kaum Auswirkungen/ Beeinträchtigungen“ zu verstehen. Die Kombination „+/-“ ist als „sowohl als auch“ zu lesen. Die Tabelle soll einen Überblick über Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten aufzeigen und für die Argumentation einer Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar genutzt werden.

Tab. 2: Vergleich Varianten

	Variante A1	**Variante A2**	**Variante B1**	**Variante B2**	**Variante C1**	**Variante C2**
Städtebauliche Integration/ Anbindung	**-**	**-**	**+**	**+**	**+**	**+**
	Als städtebaulich integriert können nur die Varianten B1, B2, C1 und C2 bewertet werden. Die Varianten A1 und A2 wären in der offenen Landschaft und ohne räumlichen Bezug auf die Ortslage zu betrachten.					
Leistungsfähigkeit des vorgelagerten/ beeinträchtigten Straßennetzes	**+**	**+**	**-**	**-**	**+**	**+**
	Hinsichtlich der Varianten A1 und A2 ist darzustellen, dass die Zierower Landstraße für die Anbindung der Erschließung des B82/13 hinsichtlich der Leistungsfähigkeit geeignet wäre. Auch die in den Varianten C1 und C2 berücksichtigte Rudolf-Breitscheid-Straße wäre für die Erschließung des Bebauungsplanes geeignet. Die Erschließung über die Erwin-Fischer-Straße ist unter Nutzung der vorhandenen Straßenführungen und Querschnitte hinsichtlich der Leistungsfähigkeit als unzureichend zu bewerten, da die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Erwin-Fischer-Straße keine Erschließung eines weiteren Wohngebietes ermöglicht. Diesbezüglich bestehen jedoch leichte Vorteile bei der Variante B1 gegenüber Variante B2. Deshalb wird über die Erwin-Fischer-Straße lediglich eine Notanbindung für den Havariefall als Zweitanbindung genutzt. Flächen sind dafür bereits im B-Plan Nr. 71/08 als Zufahrt für den Landwirt bzw. als Geh- und Radweg vorgesehen. Diese Festsetzung wird im Bebauungsplan Nr. 82/13 fortgeführt.					
Kosten, Länge	**-**	**-**	**-**	**-**	**+**	**-**
	Bezüglich der Kosten ist voranzustellen, dass das unter Variante C1 eingetragene „+“ nicht dahingehend zu verstehen ist, dass keine Kosten entstünden oder gar Gewinn erzielt werden könnte. Hierbei ist das „+“ im Zusammenhang und Verhältnis mit den übrigen Varianten zu verstehen. Varianten A1 und A2 verursachen auf Grund ihrer Länge immens hohe Kosten. Auch die Varianten B1, B2 sowie auch C2,					

	welche die Herstellung einer nicht unerheblich langen Erschließung voraussetzen würde, verursachen Kosten, die im Vergleich zu der Variante C1 als wesentlich zu bewerten sind. Die Variante C1 ist hierbei, bedingt durch die Anknüpfung an die vorhandene Erschließungsstraße, als wohl kostengünstigste Variante zu bewerten. Die A-Varianten sind (auch unter Berücksichtigung übriger Belange der Bewertung) als unverhältnismäßig anzusehen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im Zuge der weitergehenden Untersuchung die Variante C1 leider nicht gewählt werden kann, da die Zufahrt über die Straße zur Median-Klinik nicht für den öffentlichen Straßenverkehr und somit nicht für die verkehrliche Anbindung des B-Plangebietes genutzt werden kann. Um eine leistungsfähige Verkehrsvariante zu entwickeln, ist somit eine Trassenvariante, die zwischen den Varianten C1 und C2 liegt, empfohlen. Damit kann eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung der Median-Klinik hergestellt werden. Darüber hinaus wird die Trasse so gewählt, dass die Eingriffsintensität in den Wald so gering wie möglich erfolgt. Wald wird nur in dem somit erforderlichen Umfang für eine andere Nutzungsart genutzt; das öffentliche Interesse wird unter Berücksichtigung der Variantenuntersuchung begründet.					
Verfügbarkeit von Flächen	**-**	**-**	**- / +**	**- / +**	**- / +**	**- / +**
	Die Verfügbarkeit von Flächen ist für die Varianten A1 und A2 nicht gegeben. Für die Varianten B1 und B2 könnte ein Teil für die erforderliche Erschließung genutzt werden, jedoch fehlt es hier an der Verfügbarkeit der Flächen in erforderlicher Breite für den Abschnitt zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 82/13, auf Flächen des Bebauungsplanes 71/08 der Hansestadt Wismar; Flächen des letzteren Bebauungsplanes können lediglich für eine Notzufahrt und die dauerhafte Sicherung des Geh- und Radweges genutzt werden. Die C-Varianten könnten ebenfalls von vorhandenen Straßen profitieren. Jedoch ist auch hier die Verfügbarkeit der Flächen für den letzten Abschnitt (Grundstück der Median-Klinik bzw. Waldflächen) nur bedingt gegeben. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im Zuge der weitergehenden Untersuchung die Variante C1 leider nicht gewählt werden kann, da die Zufahrt über die Straße zur Median-Klinik nicht für den öffentlichen Straßenverkehr und somit nicht für die verkehrliche Anbindung des B-Plangebietes genutzt werden kann. Um eine leistungsfähige Verkehrsvariante zu entwickeln, ist somit eine Trassenvariante, die zwischen den Varianten C1 und C2 liegt, empfohlen. Damit kann eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung der Median-Klinik hergestellt werden. Darüber hinaus wird die Trasse so gewählt, dass die Eingriffsintensität in den Wald so gering wie möglich erfolgt.					
Auswirkungen auf den Menschen	**+**	**+**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Für die Varianten C1, C2, B1 und B2 bestehen - auf Grund der integrierten Lage - größere Auswirkungen auf den Menschen als bei den Varianten A1 und A2. Als konkrete Auswirkungen sind vor allem Verkehrslärm und Abgase zu nennen. Das „+“ in den Spalten der A-Varianten ist nicht als „positive Auswirkungen“ sondern als „keine bzw. kaum“ Auswirkungen auf den Menschen zu verstehen. Die Beeinträchtigung der Kleingärten ist hierbei unter dem Kriterium „Auswirkungen auf Erholungsfunktionen“ bewertet worden. Unabhängig					

	davon wäre die Zerschneidung der Landschaft und möglicher weiterer Siedlungsdruck bei Anwendung der Varianten A1 und A2 zu sehen. Die Auswirkungen auf den Menschen können unter Bezugnahme auf das Straßensystem der Hansestadt Wismar insbesondere durch Anbindung der Varianten C1 und C2 als geringer bewertet werden.					
Auswirkungen auf Erholungsfunktionen	**-**	**-**	**+**	**+**	**-**	**-**
	Erholungsfunktionen würden maßgeblich durch die A-Varianten beeinträchtigt werden. Veränderungen für die Erholungsfunktion im Seebadwäldchen lassen sich bei Inanspruchnahme der Variante C nicht vollständig ausschließen. Hier sind insbesondere die Inanspruchnahme von unbebauten und landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Varianten A1 und A2 auf größeren Abschnitten zu nennen. Im Zusammenhang mit den Varianten C1 und C2 ergeben sich Auswirkungen für Besucher, Strandnutzer und Patienten der Median-Klinik. Hinsichtlich der Varianten B1 und B2 werden Räume beansprucht, die nur nachrangig für Erholungszwecke genutzt werden. Das „+“ ist eher als „keine oder kaum Auswirkungen“ und weniger als „positive Auswirkungen“ zu verstehen.					
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	**-**	**-**	**+**	**+**	**+**	**-**
	Auswirkungen von Straßenbaumaßnahmen auf Natur und Landschaft sind grundsätzlich eher negativ zu bewerten. Dies wird am Beispiel Seebad Wendorf vor allem durch die große Flächeninanspruchnahme und der zerschneidenden Wirkung der Varianten A1 und A2 deutlich. Die Beeinträchtigung des vorhandenen Waldes nördlich des Plangebietes ist ebenfalls als nachteilig zu bewerten (Variante C2); wobei jedoch der Eingriff unter Berücksichtigung der öffentlichen Erfordernisse auf ein Minimum reduziert werden kann. Planungsrechtlich bestehen keine Möglichkeiten, die Zufahrt zur Median-Klinik als Weiterführung für das Wohngebiet „Seebad Wendorf“ zu nutzen. Hierzu fanden Abstimmungen statt. Eigentumsrechtlich bestehen keine Voraussetzungen. Deshalb wurde eine Variante zwischen C1 und C2 empfohlen, die den Eingriff in die Waldflächen so gering wie möglich hält und gleichermaßen die Möglichkeiten der separaten Zufahrt für die Median-Klinik beachtet. Dabei erfolgt eine verkehrstechnisch geeignete Einbindung der Median-Klinik-Zufahrt. Letztere wird in ihrem Verlauf nicht geändert. Wie bereits dargelegt, ist das in der Tabelle eingetragene „+“ nicht unbedingt als „positiv“ im engeren Sinn zu verstehen. Hiermit ist vielmehr gemeint, dass der lediglich geringe Eingriff in Natur und Landschaft als „eher positiv“ gewertet werden kann. Hierbei ist das „+“ also im Verhältnis zu den anderen Varianten zu verstehen.					

<u>Fazit:</u>
Hierbei ist eine Variante herausgearbeitet worden, die sowohl die dauerhafte verkehrliche Erreichbarkeit der Median-Klinik absichert, als auch die Eingriffe in die Waldflächen so gering als möglich hält und die Anbindung der Wegebeziehungen in das Seebadwäldchen nicht erheblich stört.

In Betracht der Integration in das Stadtgefüge und der Bewertung der Auswirkungen werden die C-Varianten weiter untersucht; entsprechende Voraussetzungen der verkehrlichen Anbindung sind zu schaffen.

Das Plangebiet ist für alle Verkehrsteilnehmer über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter über die Ernst-Scheel-Straße zu erreichen. Es ist die Verlängerung der bisherigen Zufahrts- und Erschließungsstraße zur Median-Klinik vorgesehen. Die Straße soll entsprechend fortgeführt werden.
Zur Überprüfung der Auswirkungen des Verkehrs wurden Zählungen für den fließenden Verkehr an der Rudolf-Breitscheid-Straße, am Hotel „Seeblick“ und im Bereich der Zufahrtsstraße zur Median-Klinik vorgenommen, um eine Beurteilung der Auswirkungen gesamtheitlich vorzunehmen. Erforderliche immissionsschutzrechtliche Betrachtungen sind erfolgt.
Darüber hinaus soll das Plangebiet über Geh- und Radwege an das bestehende bzw. geplante Wegenetz angebunden werden. So ist in nördliche Richtung eine Verbindung zu den Wegen im Küstenschutzwald oder an den küstenparallelen Geh- und Radweg (Wendorf - Hoben) vorzunehmen.
In südlicher Richtung ist eine Anbindung das Geh- und Radwegenetz in Richtung Klingenberg bzw. in Richtung Erwin-Fischer-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße geplant. Hiermit ist u. a. eine Erreichbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten an der Rudolf-Breitscheid-Straße, Bäcker, Fitnessklub, usw., fußläufig oder mit dem Rad möglich.
Die Anforderungen an barrierefreies Bauen sollen bei der technischen Planung beachtet werden.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde seitens des Ordnungsamtes, Abt. Verkehr, der Hansestadt Wismar angeregt, das Plangebiet nicht nur über eine verkehrliche Anbindung zu erschließen. Es wurde zu bedenken gegeben, dass dies im Havariefall zu erheblichen Problemen führen könnte. Die Varianten für die verkehrliche Anbindung wurden überprüft. Danach ist nur die Zufahrt über die Ernst-Scheel-Straße möglich und zulässig. Eine alternative Ausfahrt im Havariefall wird über die Erwin-Fischer-Straße gesehen. Hierzu kann der o.g. Geh- und Radweg, der auch zu Zwecken der Ver- und Entsorgung genutzt wird, in Anspruch genommen werden.

Die Stadtwerke Wismar GmbH hat die Anforderung zur Bereitstellung einer zweiten Zuwegung gefordert.
Eine zweite Zuwegung wird für das Plangebiet für Havariefälle oder planmäßige Erneuerungsmaßnahmen gefordert. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Ernst-Scheel-Straße. Alternative Zufahrten wurden überprüft. Als Havarieweg wird eine Ausfahrt über den B-Plan Nr. 71/08 gesehen. Die Hansestadt Wismar hat diesem damit Rechnung getragen, dass die Notzufahrt als Verbindung zwischen südlichen Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße unter Inanspruchnahme von Flächen des B-Planes Nr. 71/08 der Hansestadt Wismar genutzt wird.

Die Straßenräume sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept bemessen. Es ist eine Haupterschließungsstraße (Hauptsammelstraße) vorgesehen. Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis von Variantenuntersuchungen. Die Haupterschließungsstraße mündet in einen Platz, an den weiterhin Wohnstraßen anschließen. Eine getrennte Führung von Fußgängern und Fahrzeugen ist nur für die Haupterschließungsstraße vorgesehen. Für die Erschließung der einzelnen Wohnbereiche sind Wohnstraßen vorgesehen, die als verkehrsberu-

higte Bereiche ausgebildet werden. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind auch grünordnerisch auszugestalten; Parkplätze sind straßenbegleitend vorzusehen.

An der Wendeanlage südlich des Küstenwaldes befindet sich derzeit die Endhaltestelle für Busse. Es ist geplant, die Wendeanlage samt Bushaltestelle in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes umzuverlegen und somit insgesamt günstiger zu gestalten. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan erfolgt.
Der ÖPNV (Bus) fährt ins Plangebiet ein, durchquert dies aber nicht. Die Haltestellen (Bus) werden innerhalb der Wendeschleife im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Eine Umverlagerung der bisherigen Haltestelle in das Plangebiet wird vorgesehen. Es sind dann bis ca. 500 m zur Bushaltestelle von den einzelnen Grundstücken zur Bushaltestelle zurückzulegen.
Die vorhandenen überörtlichen Geh- und Radwege können an das vorhandene Erschließungskonzept eingebunden werden. Zusätzlich wird das vorhandene Geh- und Radwegenetz durch Festsetzungen innerhalb des Plangebietes ergänzt. Dies ist unter Berücksichtigung der touristischen Bedeutung des Bereiches wichtig.

Weitere Aussagen zur internen verkehrlichen Erschließung sowie zum ruhenden Verkehr und die Begründung dieser Festsetzungen sind dem Punkt "7.9 Verkehrsflächen" zu entnehmen.

12. Ver- und Entsorgung

Im Zuge des Planverfahrens wird geprüft, ob die öffentliche Ver- und Entsorgung hinreichend gewährleistet ist bzw. welche entsprechenden Maßnahmen erforderlich sind.
Die technische Planung wird bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bearbeitet.
Die Stadtwerke Wismar GmbH teilte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser grundsätzlich möglich ist. Es wird aufgeführt, dass die Zuleitung der Medien Strom, Gas und Wasser ausschließlich aus der Ernst-Scheel-Straße nicht möglich ist und deshalb andere Leitungswege zusätzlich mit einzuplanen sind. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wurde eine Verbindung als sogenannte Notzufahrt zwischen dem südlichen Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße hergestellt. In die Trasse dieser Notzufahrt, die sich in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71/08 der Hansestadt Wismar befindet, sind auch die entsprechenden Leitungen zu verlegen.

12.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Erweiterung bereits vorhandener zentraler Anlagen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.

Die Stadtwerke Wismar GmbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass die geplante Trinkwassernetzverbindung zwischen den B-Plan-Gebieten Nr. 71/08 und Nr. 82/13 aus hygienischer Sicht notwendig ist, um dauerhaft eine Sicherung der Trinkwasserqualität im ausgewiesenen Bereich des B-Planes Nr. 82/13 zu gewährleisten. Dies hat die Hansestadt Wismar dadurch berücksichtigt, dass eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem südlichen Plangebiet berücksichtigt wird. Diese Trasse wird nicht den öffentlichen Fahrzeugverkehr gewidmet, sondern dient als Geh- und Radweg sowie als Zufahrt für den Landwirtschaftsbetrieb. Die Verlegung von Leitungen ist in diesem Raum beabsichtigt.
Die Trinkwasserversorgung nach Hoben ist weiterhin zu gewährleisten. Die vorhandene Trasse im Plangebiet ist umzuverlegen. Es ist beabsichtigt, eine Neuverlegung der Trinkwasserleitung von Wendorf Richtung Hoben vorzusehen. Die Neuverlegung der Leitung ist im öffentlichen Raum vorgesehen, so dass die Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung dauerhaft gesichert wird.

12.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG den Städten und Gemeinden. Die Hansestadt Wismar hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einbindung und Ergänzung vorhandener Anlagen.
Zur Erschließung des B-Plan-Gebiets mit Strom-, Gas-, Wasserversorgung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH und den Stadtwerken Wismar GmbH Erschließungsverträge zu vereinbaren.

Der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, teilte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass eine Fläche für die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes als erforderlich erachtet wird. Die Anforderungen an die Entsorgung sind entsprechend zu beachten und werden berücksichtigt gemäß den technischen Vorgaben und technischen Planung.

12.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im Bebauungsplan eindeutige Aussagen zu treffen. Ein Entwässerungskonzept ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, in wie weit eine Versickerung erfolgen kann und darüber hinaus die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt. Der Nachweis ist zu erbringen, dass der Abfluss aus den künftigen Wohngebieten den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität der Gewässer bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen.
Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb. Diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über Leitungskanäle zur Niederschlagsentwässerung im Straßenraum vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" befindet. Dieses Gewässer verläuft im Plangebiet unterirdisch verrohrt und dann im offenen Graben in die Ostsee. Die Lage des Gewässers II. Ordnung ist bei der weiteren Planung zu beachten. Da gemäß dem Planungskonzept im Bereich des Trassenverlaufes des Gewässers II. Ordnung Baugrundstücke mit überbaubaren Flächen vorgesehen sind, soll das Gewässer II. Ordnung umverlegt werden. Dies ist mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. In der Planzeichnung erfolgt somit für die bestehende Trasse innerhalb des Plangebiets die Darstellung als künftig fortfallend.
Die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg weist in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder ihrer Ufer der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedarf. Dies ist bei einer Umgestaltung zu beachten. Als Antragsteller tritt bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens die Gemeinde bzw. der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb auf.
Der Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" befürwortet in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf einen eventuellen Gewässerausbau, Änderung der Lage und eine naturnahe Gestaltung eines überwiegend offenen Gewässers.
Die Funktionsfähigkeit der Vorflutleitung Nr. 11:0:25 ist zu gewährleisten, ebenso die Funktionsfähigkeit eventuell vorhandener Drainageleitungen. Die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Vorflut wird dadurch gewährleistet, dass in Teilabschnitten der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Vorflutanlage des Wasser- und Bodenverbandes in einer gemeinsamen Leitung zur Oberflächenwasserbeseitigung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von der öffentlichen Straße berücksichtigt werden.
Zur Aufrechterhaltung des bestehenden Systems zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden Leitungsrechte vom Grundstück der Median-Klinik in das Baugebiet beachtet, um hier die Entwässerung des Teiches dauerhaft zu gewährleisten.
Unabhängig von den vorhandenen und geplanten Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jeweils auf den Privatgrundstücken so zu sichern, dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen wird.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Insbesondere bei offenen Gewässern sind Löschwasserentnahmeeinrichtungen vorzusehen, welche eine Löschwasserentnahme in ausreichender Menge zu jeder Jahreszeit gewährleisten (insbesondere bei Frost, bei langanhaltender Trockenheit). Das Ordnungsamt, Abt. Brandschutz und Rettungswesen, der Hansestadt Wismar teilte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass für das Plangebiet 48 m³/h über die Dauer von 2h bereitzustellen sind, die ständig zur Verfügung stehen müssen.
Aufgrund des § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für M-V hat die Hansestadt Wismar die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasser-

versorgung erforderlich, für die der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen hat.

Die Zugänglich im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr gewährleistet sein. Die Abteilung Brandschutz und Rettungswesen wies in der Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass bei Einbau von Absperranlagen die Schließung "Wismar" zu verwenden ist. Dies ist mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtverkehr/ Infrastruktur abzustimmen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der technischen Baumaßnahmen.
In Abstimmungen zur Erschließung des Gebietes wurde durch die Stadtwerke Wismar GmbH mitgeteilt, dass für die Absicherung der Löschwasserbereitstellung gewährleistet werden kann.

12.5 Energieversorgung

Die Stadtwerke Wismar GmbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass zur Stromversorgung eine Trasse zur Zuführung vom Mittelspannungskabel in das B-Plan-Gebiet 82-13 notwendig ist. Es wurde vorgeschlagen, für diese Trasse zwischen der Median-Klinik und dem Plangebiet einen zusätzlichen öffentlichen Weg zu schaffen. Ein zusätzlicher öffentlicher Weg entspricht nicht den Planungszielen der Hansestadt Wismar. Unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen ist ein Wall entsprechend an der Stelle notwendig.
Mit der Stadtwerke Wismar GmbH wurde abgestimmt, dass eine andere Leitungstrasse im öffentlichen Raum gewählt wird.
Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH werden die Planfestsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen.

- Im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein Standort für eine Trafo-Station auf einem öffentlichen Grundstück festgesetzt.
- Zwischen dem Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße ist zwingend eine Leitungstrasse für Strom (Niederspannung), Gas (Niederdruck) und Trinkwasser in einem öffentlichen Weg zu planen. Eine Befahrbarkeit mit Fahrzeugen bis 7,5 t soll gewährleistet werden. Hier ist zu beachten, dass sich das Plankonzept zwischenzeitlich geändert hat. Eine Wegeverbindung zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Plangebiet ist weiterhin vorgesehen als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer. In dieser Wegeverbindung soll der entsprechende Leitungsverlauf liegen. Die Anforderungen an den öffentlichen Weg sind entsprechend zu beachten, insbesondere im Rahmen der technischen Planung. Die Verbindung zwischen dem südlichen Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße kann diese Anforderungen erfüllen; diese Trasse gilt als Geh- und Radweg, als Zufahrt für den Landwirtschaftsbetrieb und als Notzufahrt.

12.6 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nur möglich, wenn im Bereich der Erwin-Fischer-Straße ein Standort für eine Gasdruckregelanlage Berücksichtigung findet. Der Standort ist mit der Hansestadt Wismar abzustimmen. Planungsrechtliche Belange sind zu beachten. Hierzu werden keine zusätzlichen Festsetzungen im Plan getroffen. Trassen für Leitungen sind im öffentlichen Bereich in ausreichendem Umfang vorhanden.

12.7 Telekommunikation

Die Telekommunikation soll durch Ergänzung des bestehenden Fernmeldenetzes abgesichert werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung für das Wohngebiet zu berücksichtigen.

12.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar.
Am Tag der Abholung sind die Abfallsammelbehälter von den Grundstückseigentümern bzw. deren Beauftragten zur Abholung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen bereitzustellen. Für Grundstücke, die durch private Stichwege erschlossen werden, erfolgt die Bereitstellung an der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Diese Standorte werden in der Planzeichnung konkret an den Stichstraßen festgesetzt.

Die Straßenquerschnitte sind unter Berücksichtigung der Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu gestalten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.
Vorsorglich wurden im Bebauungsplan Flächen für Recyclingbehälter festgesetzt. Diese sollen insbesondere für Recycling von Glas und Bekleidung genutzt werden. Eine Inanspruchnahme der Flächen ist aus derzeitiger Sicht nicht notwendig, da andere Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen und ansonsten das System der Wertstoffsammlung grundstücksbezogen hinreichend geregelt ist.

13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82/13 beträgt etwa 14 ha.
Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab. 3: Flächenverteilung Bebauungsplan

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		
▪ WR 1	22.344,2	
▪ WR 2	17.633,3	
▪ WR 3	11.203,2	**98.189,1**
▪ WA 1	2.338,5	
▪ WA 2	19.939,8	
▪ WA 3	24.730,1	
Verkehrsflächen		
▪ Straßenverkehrsfläche	7.621,1	
▪Verkehrsfläche bes. ZB (V)	9.872,1	
▪Verkehrsfläche bes. ZB (priv.) (PV)	749,1	**20.339,8**
▪ Parkplatz (P)	982,3	
▪ Geh- und Radweg, Havarieweg (G+R, H)	175,2	
▪ Straßenbegleitgrün	940,0	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
▪ Abfallentsorgung (A)	276,4	**477,1**
▪ Abwasserpumpwerk (AP)	184,7	
▪ Trafo	16,0	
Grünflächen		
▪ Schutzgrün, priv.	1.767,3	
▪ Schutzgrün, öff.	1.821,6	
▪ Wiese, öff.	12.807,2	**19.772,6**
▪ Spielplatz, öff.	2.643,4	
▪ Havarieweg (H)	558,5	
▪ Wirtschaftsweg (WS)	174,6	
Flächen für Wald		
▪ Waldfläche (nördlich)	927,5	**3.132,5**
▪ Waldfläche (südlich)	2.205,0	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
▪ Maßnahmenfläche*	12.807,2	**12.807,2**
Gesamtfläche des Plangebietes		**141.911,1**

* kein Einbezug der Fläche in die Gesamtbilanz, da bereits an anderer Stelle eingerechnet

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Tab. 4: Flächenverteilung Baugebiete

Art der baulichen Nutzung					
Baugebiet	**Baufläche**	darin enthalten			
		GRZ	damit mögl. GR	Fläche innerhalb der Baugrenzen	max. Überschreitung
WR 1	22.344,2 m²	0,3	6.703,3 m²	11.228,3 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 10.054,9 m²
WR 2	17.633,3 m²	0,3	5.290,0 m²	10.109,6 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 7.935,0 m²
WR 3	11.203,2 m²	0,3	3.361,0 m²	4.559,7 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 5.041,4 m²
WA 1	2.338,5 m²	0,3	701,6 m²	1.174,4 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 1.052,3 m²
WA 2	19.939,8 m²	0,3	5.981,9 m²	8.070,4 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 8.972,9 m²
WA 3	24.730,1 m²	0,3	7.419,0 m²	12.634,6 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 11.128,5 m²
Zwischensumme			29.456,7 m²	47.777,0 m²	44.185,1 m²
Summe	**98.189,1 m²**				**44.185,1 m² (GR inkl. Überschreitung)**

Aus der vorhergehenden Gegenüberstellung ist erkennbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (ohne Überschreitung) innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann.

14. Auswirkungen der Planung

Maßgebliche Auswirkungen der Planung werden im Folgenden kurz benannt und dargestellt:

- Der Klinikstandort wird auf die bestehende Median-Klinik und ihr Gelände begrenzt.
- Über das Grundstück der Median-Klinik hinaus sind somit keine Erweiterungen des Klinikbereiches möglich. Hier für besteht nach Abstimmungen kein weiterer Bedarf.
- Die Schaffung einer neuen verkehrlichen Anbindung für den öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr mit einer Verlagerung der Buswendeschleife wird erforderlich, weil die vorhandene private Zufahrt zur Median-Klinik nicht für die Aufnahme des öffentlichen Kraftfahrzeugverkehrs zur Verfügung steht.
- Inanspruchnahme von den im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebieten „Klinik“ für das „Wohngebiet Seebad Wendorf“; eine bauliche Nutzung ist somit bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen, während die Realnutzung eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.
- Die Erfordernisse an externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden beachtet. Innerhalb des Plangebietes werden soweit möglich Kompensationsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen als Ausgleich für Eingriffe vorgesehen.
- Die artenschutzfachlichen Gesichtspunkte werden berücksichtigt.
- Die Verträglichkeit mit der Europäischen Schutzgebietskulisse wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens nachgewiesen.
- Die Auswirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens und die Veränderung des Straßenverkehrssystems werden auch im Zuge der Schalluntersuchung berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgelegt; gleiches gilt auch für die Auswirkungen, die durch gewerbliche Aktivitäten auf dem Klinikgrundstück entstehen.
- Darüber hinaus ist im Teil 2 dieser Begründung eine Prüfung der Umweltbelange erfolgt, die sich im Umweltbericht darstellt.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Umsetzungen der Festsetzungen als verträglich angesehen.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind zwei Bodendenkmale bekannt.
Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale, welche in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „BD“ gekennzeichnet sind, kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Alle durch Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 Abs. 5 DSchG M-V]. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

15.2 Waldabstand

Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V nur die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und Flächenbefestigungen zulässig.

15.3 Abstände zu Gewässern

Vorflut

Das derzeit vorhandene Gewässer II. Ordnung (Nr. 11:0.25) ist umzuverlegen. Eine Überbauung des Gewässers II. Ordnung ist nicht zulässig (sh. auch Pkt. 12.3 Oberflächenwasserbeseitigung dieser Begründung).
Ein Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist nicht nachrichtlich zu übernehmen.

Ostsee

Die Uferlinie vom 15. Januar 2004 ist Bestandteil der Vermessungsunterlage, welche dem Bebauungsplan als Planunterlage dient.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V):
An Küstengewässern ist ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Dieser Abstand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bezug bildet die vorgenannte Uferlinie vom 15. Januar 2004.

Anlagen an der Küste § 89 Landeswassergesetz M-V:
Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bedarf bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. Hierauf wies das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf hin. Die Baugebietsflächen des Plangebietes sind mehr als 150m von der Küste (Uferlinie vom 15. Januar 2004) entfernt, die mittels Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind mehr als 180 m von der Küste (Uferlinie vom 15. Januar 2004) entfernt. Aus der Stellungnahme des StALU zum Vorentwurf und vorangegangenen Abstimmungen diesbezüglich mit dem StALU entnimmt die Hansestadt Wismar, dass keine Belange geltend gemacht werden, die einer Unterschreitung des 200m - Abstandes zu Ostsee mit Baugebietsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen mit der vorliegenden Planung entgegen stehen.

15.4 Hochwasserschutz

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN. Höhere Wasserstände sind möglich. Das Plangebiet liegt über dem Bemessungshochwasserstand. Die geringste Höhe des Geländes im Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Geltungsbereich, im Bereich der derzeitigen Bushaltestelle und Zufahrt zur Median-Klinik, mit ca. 4,50m ü HN. Die Baugebiete im Plangebiet liegen auf Geländehöhen von ca. 6,00 m ü HN (im nordöstlichen Plangebiet) bis zu ca. 23,50 m ü HN (im südwestlichen Plangebiet).
Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen; das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.
Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass der durchschnittliche Küstenrückgang ca. 30m in 100 Jahren beträgt.
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt zum Vorentwurf in unmittelbarer Nähe zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Dem vorliegenden Entwurf sind nunmehr Geländehöhen zu entnehmen, so dass mit der Stellungnahme zum Entwurf die diesbezügliche Aussage zu konkretisieren ist.
Gemäß den Angaben zu überflutungsgefährdeten Bereichen (Quelle: Umweltkarten M-V im Internet) liegt das Plangebiet weder innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten nach HWRM-RL (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) noch in einem potentiellen Überflutungsraum, der über die HWRM-RL hinausgeht.

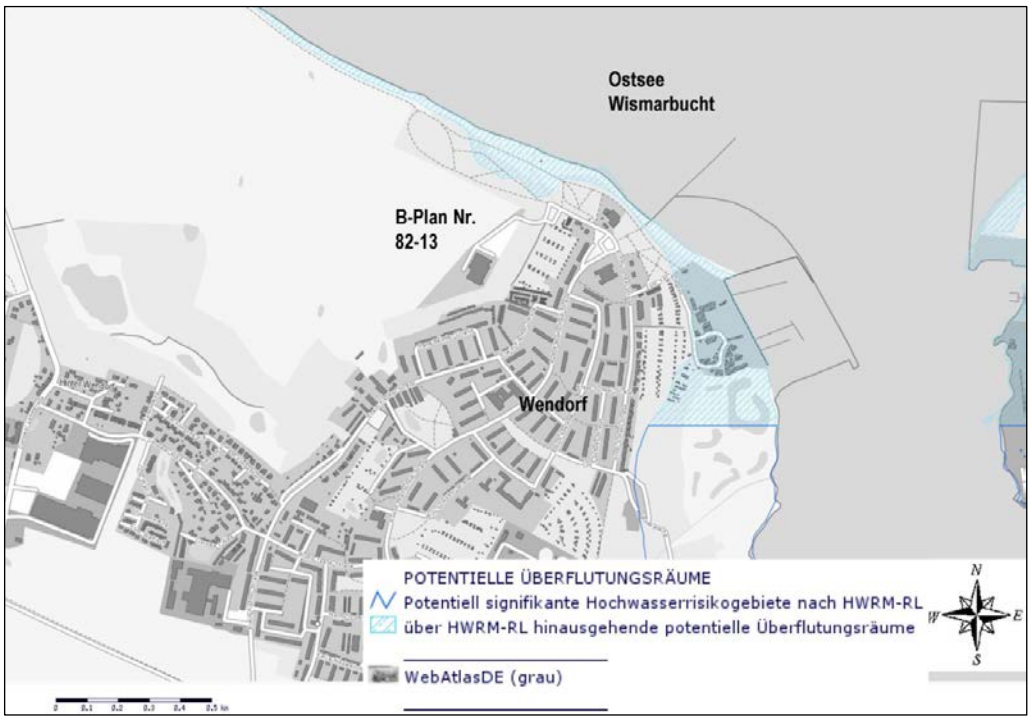


Abb. 6: Darstellung der potentiellen Überflutungsräume (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL, Stand: 29. Juli 2015)

Gegen die Ausweisung von Baugebieten im nördlichen Plangebiet wurden von der zuständigen Behörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt) keine Bedenken vorgetragen. Die Baugrundstücke im nördlichen Plangebiet zwischen Küstenwald und Wohnstraße 2 bzw. Planstraße A haben eine Geländehöhe von ca. 6,00 m ü. HN (nordöstlich) bis ca. 9,00 m ü. HN (nordwestlich). Konkrete Zahlen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Eine Ausweisung als Grünfläche in diesem Bereich - wie von der unteren Abfallbehörde in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf angeregt - hält die Hansestadt Wismar aus diesen Gründen nicht für erforderlich. Zu Abständen zu Gewässern wird auf den vorhergehenden Punkt in dieser Begründung verwiesen.

16. Hinweise

16.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschafsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

16.2 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in 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.

16.3 Gewässerschutz

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

16.4 Artenschutzrechtliche Belange

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

16.5 Hinweise zu Natura2000-Gebieten

FFH-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff"

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.
Um den Lebensraumtyp dennoch zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, wird empfohlen

- wilde Strandzugänge zu sperren und
- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

SPA "Wismarbucht und Salzhaff"

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden. Daher wird zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitate der Vogelarten eine Besucherinformation empfohlen.

Durch Hinweisschilder können Besucher des Schutzgebietes hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten sensibilisiert werden. Weiterhin kann durch die Hinweisschilder auf die mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen hingewiesen und über geeignete Verhaltensregeln innerhalb des Schutzgebietes informiert werden.

Wissen und Informationen zum SPA bewirken eine größere Akzeptanz für dessen Schutzziele. So werden auch Einschränkungen in der Nutzung bestimmter Bereiche eher beachtet, als das alleinige Aussprechen von Verboten und Verhaltensvorschriften. Generell wird die Aufmerksamkeit der Besucher für natürliche Gegebenheiten und Prozesse erhöht.

16.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 1 – EM 1
Im Norden angrenzend an die interne Kompensationsmaßnahme 4 (Waldsaum) ist auf einer Fläche von 426 m² ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen.

Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 2 – EM 2
Auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim stehen 16 Teilflächen für externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung (Abbildung 7). Externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 56.390 m² sind zum Ausgleich der Eingriffe zu realisieren. Auf der Teilfläche 2 ist auf einer Fläche von 53.800 m² eine Aufforstung mit Kiefern und die Entwicklung eines Waldrandes (fünfreihig) nach forstlichen Anforderungen[1] durchzuführen. Der übrige erforderliche Anteil von 2.164 m² ist durch Aufforstung einer weiteren Teilfläche der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim nach forstlichen Anforderungen[1] auszugleichen. Alternativ können auch andere Teilflächen der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim als externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Gebiet „Seebad Wendorf“ angerechnet werden.

[1] Aufforstungsgenehmigung vom 20.11.2012, erteilt durch das Forstamt Gädebehn, Rönkenhofer Weg 2, 19089 Gädebehn, Aktenzeichen: 7444.11

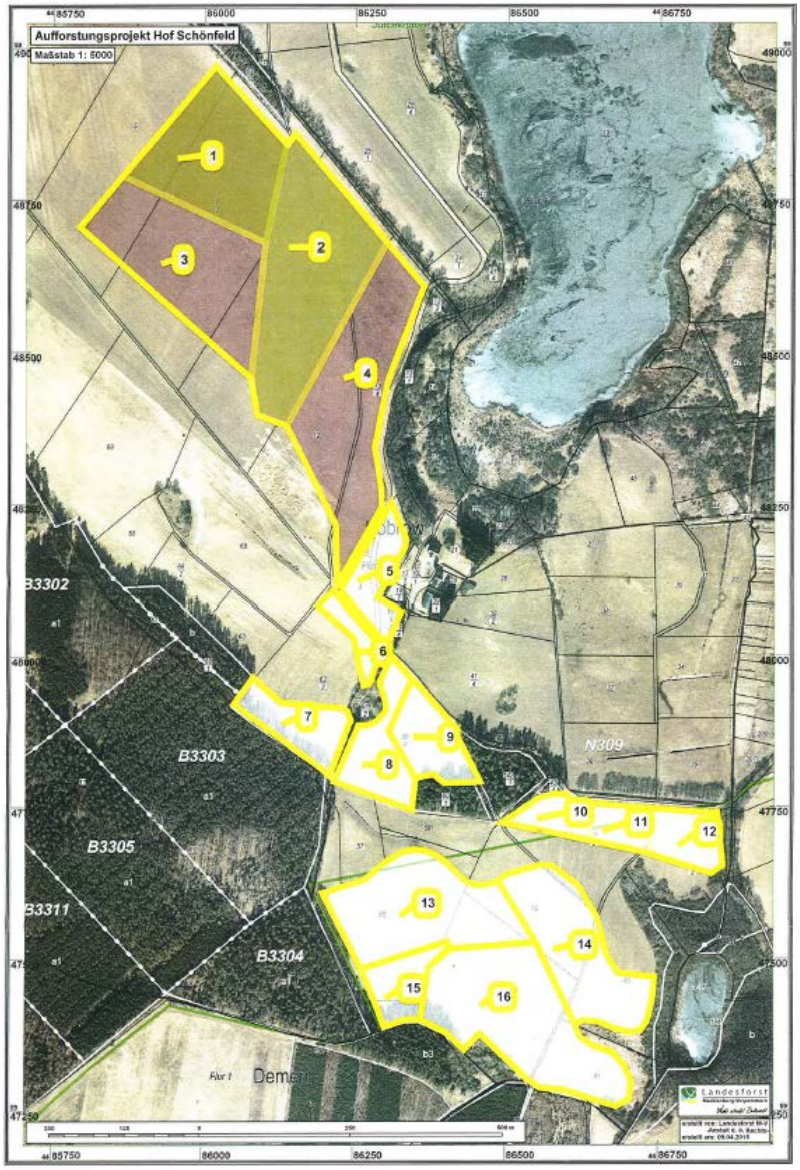


Abb. 7: Flächen (1 – 16) für externe Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn 2012)

16.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

16.8 Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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.

16.9 Aufstellung von stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke)

Die stationäre Aufstellung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, unterliegt den Regelungen des *LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)* mit Stand vom 28.08.2013.

Die Aufstellung der genannten Geräte ist der Baubehörde, verbunden mit der Vorlage des entsprechend des Leitfadens erstellten schalltechnischen Nachweises über die schalltechnische Verträglichkeit der Geräte mit der Wohnnachbarschaft, anzuzeigen.
Der LAI Leitfaden kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, Wismar eingesehen werden.

16.10 Maßnahmen der Infrastruktur außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes ist zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur die Errichtung von einzelnen Spiel- und Freizeitgeräten bis zum Abschluss des Planverfahrens zu regeln und im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Dafür sind Flächen im Parkbereich des Seebad-Wäldchens vorgesehen.

16.11 Regelung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz im städtebaulichen Vertrag

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger werden die gemäß II. unter Grünflächen, Bepflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote genannten Maßnahmen und deren Ausführung geregelt.

16.12 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Dem wachsenden Mangel an freier Wohnfläche in der Hansestadt Wismar, verbunden mit zunehmend fest zustellenden Wanderungsprozessen aus dem städtischen Umland in die städtischen Bereiche, soll mithilfe des Bebauungsplanes Nr. 82/13 entgegengewirkt werden. Der Bau des neuen Wohngebietes soll Wismars Bedeutung als Mittelzentrum stärken und die Siedlungsentwicklung im Kerngebiet des Stadt-Umland-Bereiches fördern.

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität wie folgt formuliert:
- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,
- Nutzung der Wegeverbindung durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die Hansestadt Wismar gibt es eine Vielzahl an Wohnbaustandorten, die unterschiedlichen planungsrechtlichen Kategorien und Ständen der Realisierung zuzuordnen sind. Jedoch werden die oben genannten Anforderungen nur von dem Standort „Seebad Wendorf“ erfüllt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82/13 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Wohngebietes und dessen Realisierung hergestellt werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargestellt.

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

Der Ortsteil Wendorf der Hansestadt Wismar liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen.

Der Geltungsbereich für die geplante bauliche Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 befindet sich westlich vom Grundstück der Median-Klinik und südlich des Küstenschutzwaldes.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Davon sind ca. 2 ha als Grünfläche bzw. Maßnahmenflächen festgesetzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

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

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 „Einordnung in die übergeordnete und örtliche Planung“ enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 BNatSchG, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 BNatSchG etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura2000-Gebiete
In einer Entfernung von ca. 130m nördlich des Vorhabengebietes befinden sich zwei Natura2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und
- SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu diesen Natura2000-Gebieten wurden im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob von dem Bebauungsplans Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ werden der Begründung als Anlage beigefügt.

FFH-Gebiet „Wismarbucht“
Das Gebiet umfasst eine Fläche von 23.828 ha. Es handelt sich vor allem um Wasserflächen der Wismarbucht und des Salzhaffs sowie einen schmalen Landstreifen.

Die Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

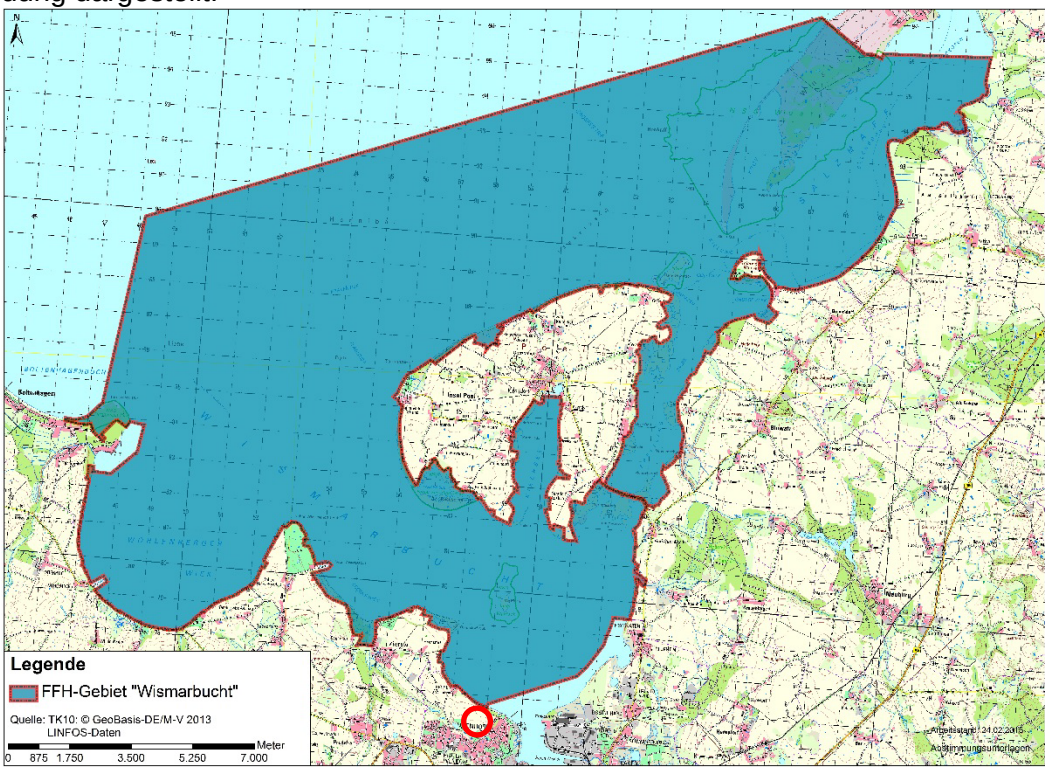


Abb. 8: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

Im Folgenden wird die FFH-VU für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar zusammenfassend wiedergegeben.

„Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ist ca. 130 m von dem Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und der Tatsache, dass Bautätigkeiten nur zeitlich befristet wirken, können baubedingte Auswirkungen auf die Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem FFH-Gebiet ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von FFH-Lebensraumtypen und -Arten des Schutzgebietes auszuschließen. Anlagenbedingte Auswirkungen können daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und den geplanten Gehölzanpflanzungen am Rand des Plangebiets können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht.

Im Rahmen dieser FFH-VU werden die Auswirkungen, die mit der Entwicklung eines Wohngebietes verbunden sind, auf das Schutzgebiet betrachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen/ Beeinträchtigungen, die durch die Herstellung und Realisierung eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet ergeben, bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Auswirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt.
Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Dies ergibt sich aus der Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf von ca. 4.000 in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 kommen etwa 500 Einwohner hinzu.
Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Bei dem Strandabschnitt von Wismar Wendorf bis Hoben handelt es sich um einen bereits regelmäßig genutzten Strandabschnitt. Aufgrund der bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auftretenden, regelmäßigen Störungen wird angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich und Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen nicht in erheblichem Maß zu erwarten sind. Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen können potenzielle Habitate der Zielarten des FFH-Gebietes innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs ausgeschlossen werden.
Eine geringfügige Erhöhung der Einwohner durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets führen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 1230 – „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation“ durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.
Um den Lebensraumtyp dennoch zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, werden folgende Maßnahmen als geeignet angesehen:

- wilde Strandzugänge zu sperren und

- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

Für den Kammmolch befinden sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs Gewässer, die als potenzielle Laichhabitate geeignet sind und Gehölzstrukturen, die dem Kammmolch als Landlebensraum dienen könnten. Diese Gewässer befinden sich jedoch außerhalb des FFH-Gebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine Eingriffe in potenzielle Habitate des Kammmolchs innerhalb des FFH-Gebietes vorgesehen.
Bei Umsetzung des Vorhabens gehen vor allem landwirtschaftliche Ackerflächen außerhalb des FFH-Gebietes verloren, die keine Bedeutung als Habitat für den Kammmolch besitzen. Die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes bleiben als potenzieller Wanderkorridor bzw. Winterquartier für den Kammmolch erhalten.
Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Art erwartet.

Da bei Umsetzung des Vorhabens keine erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erwartet werden, ergeben sich auch keine notwendigen vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung. Ein Monitoring der Lebensraumtypen und Habitate der Arten ist somit nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.“

SPA „Wismarbucht und Salzhaff“
Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von 42.472 ha und umfasst die Wismarbucht, das Salzhaff und im Osten angrenzende Landflächen. Etwa zwei Drittel der Fläche werden von Küstengewässern und ca. ein Drittel von Landflächen eingenommen.

Die Lage und Ausdehnung des SPA ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

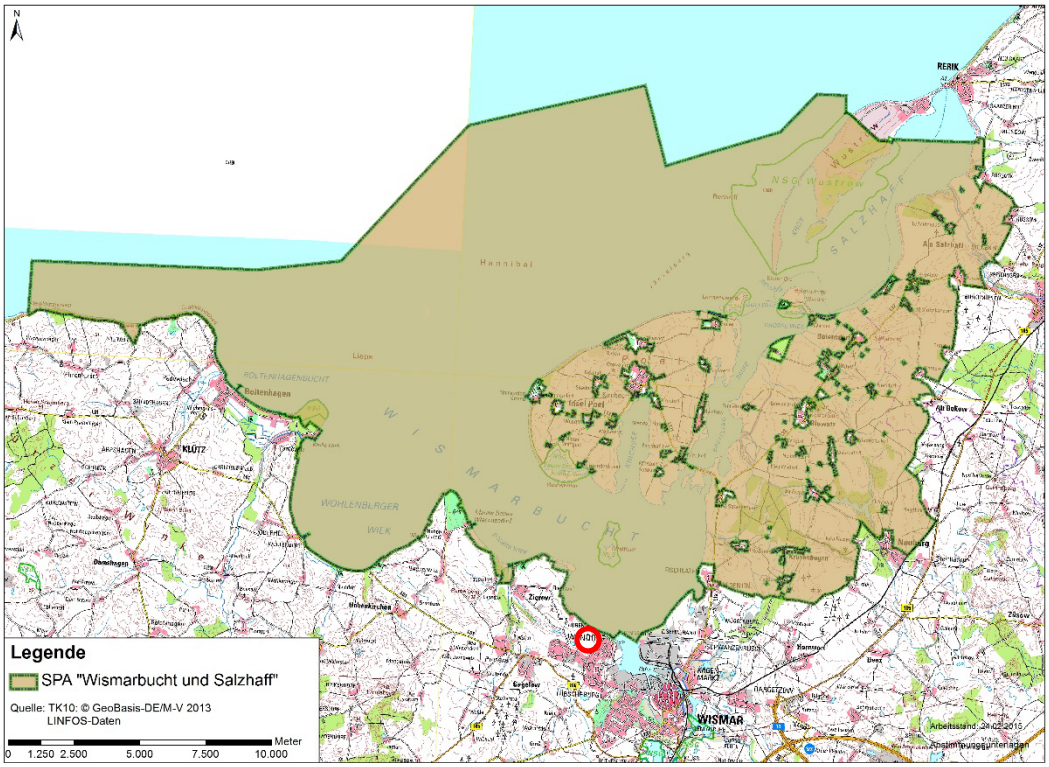


Abb. 9: Lage und Ausdehnung des SPAs „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

Im Folgenden wird die FFH-VU für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar zusammenfassend wiedergegeben.

„Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und den geplanten Gehölzanpflanzungen am Rand des Plangebiets können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und untersucht.

Im Rahmen dieser FFH-VU werden die Auswirkungen, die mit der Entwicklung eines Wohngebietes verbunden sind, auf das Schutzgebiet betrachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen/ Beeinträchtigungen, die durch die Herstellung und Realisierung eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet ergeben, bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Auswirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es

für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt.
Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Dies ergibt sich aus der Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf von ca. 4.000 in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 kommen etwa 500 Einwohner hinzu.
Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Der küstenparallele Weg vom Vorhabengebiet nach Hoben ist überwiegend sichtverschattet, sodass Auswirkungen durch die Nutzung des Weges ausgeschlossen werden können.

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben im Bereich zwischen Küstenschutzwald und Hoben können daher ausgeschlossen werden.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Einwohnern und Gästen der Hansestadt Wismar genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine untergeordnete Nutzung des Weges durch Einzelne angenommen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben werden daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden. Daher wird zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitate der Vogelarten eine Besucherinformation empfohlen.
Durch Hinweisschilder können Besucher des Schutzgebietes hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten sensibilisiert werden. Weiterhin kann durch die Hinweisschilder auf die mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen hingewiesen und über geeignete Verhaltensregeln innerhalb des Schutzgebietes informiert werden.
Wissen und Informationen zum SPA bewirken eine größere Akzeptanz für dessen Schutzziele. So werden auch Einschränkungen in der Nutzung bestimmter Bereiche eher beachtet, als das alleinige Aussprechen von Verboten und Verhaltensvorschriften. Generell wird die Aufmerksamkeit der Besucher für natürliche Gegebenheiten und Prozesse erhöht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.“

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- Naturschutzgebiete sind im Wirkbereich des Plangebietes nicht zu beachten

- LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ (Nr. L 72b, siehe Abbildung 10)

Der westliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“. In diesem Bereich des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand Grünflächen vorgesehen. Die geplanten Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und der vom Vorhaben betroffene Abschnitt des Küstenschutzwaldes befinden sich außerhalb des LSG.

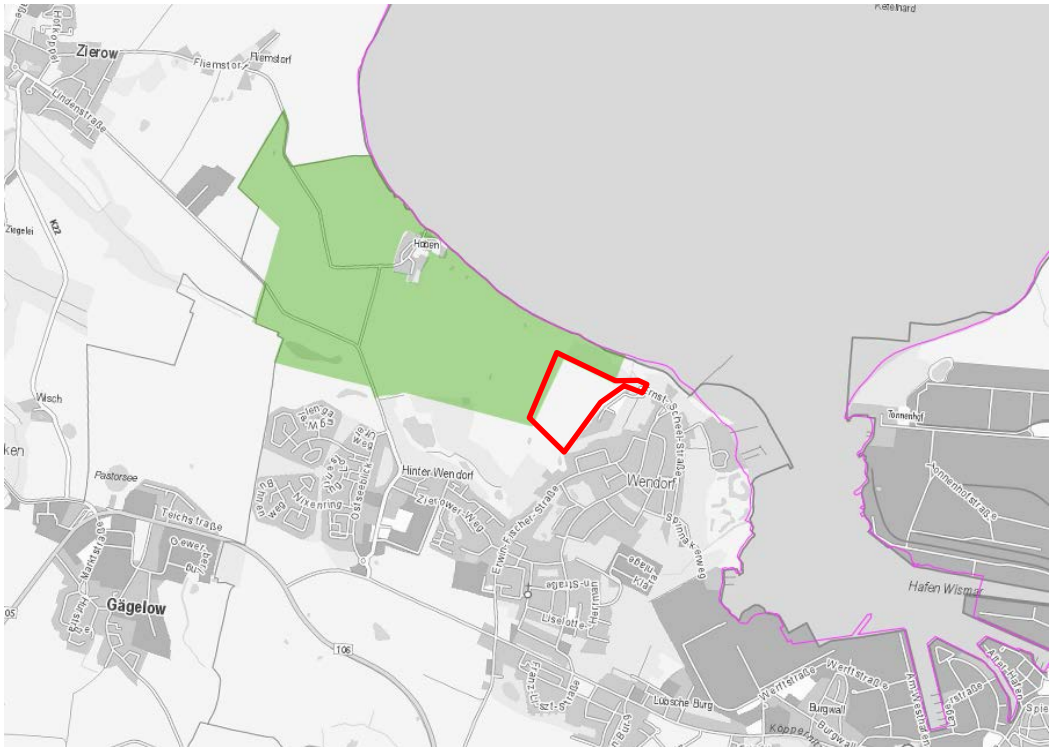


Abb. 10: LSG "Küstenlandschaft Wismar-West" (grün, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Plangebiet (rot)

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope, jedoch in der näheren Umgebung (siehe Abbildung 11).

- Nordöstlich des Plangebietes: Baumgruppe, Pappel (Nr. HWI00170, Gesetzesbegriff: naturnahe Feldgehölze)
- Nordöstlich des Plangebietes: Kliffküste bei Wendorf (Nr. HWI00175, Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküsten)
- Nördlich des Plangebietes: Strand, naturnah (Nr. HWI00167, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen)

- Nördlich des Plangebietes: Mariner Block- und Steingrund Bodden (Nr. NWM11384HWI00165, Gesetzesbegriff: Marine Block- und Steingründe)
- Südöstlich des Plangebietes: permanentes Kleingewässer, Weide (Nr. HWI00155, Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation)
- Südlich des Plangebietes: permanentes Kleingewässer, Wasserlinsen, Unterwasservegetation, Weide, verbuscht, Hochstaudenflur (Nr. HWI00152, Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation)
- Südlich des Plangebietes: Gebüsch/Strauchgruppe, Hochstaudenflur (Nr. HWI00150, Gesetzesbegriff: naturnahe Feldgehölze)
- Südwestlich des Plangebietes: temporäres Kleingewässer, Weide, beschattet, Soll, trocken (Nr. HWI00148, Gesetzesbegriff: Sölle)

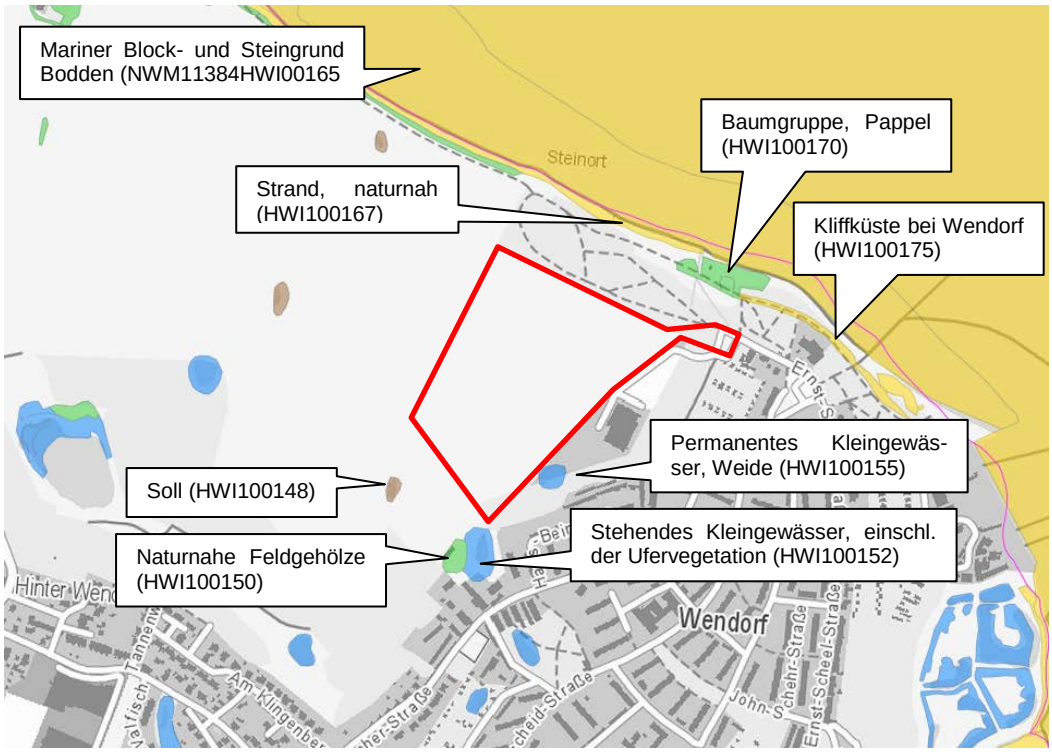


Abb. 11: Geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Plangebiet (rot)

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1 Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschliche Gesundheit,

Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA-2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie,
Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.
Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

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

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

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

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

5.1.2 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 82/13 bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der

landwirtschaftlichen Nutzung. Die intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

Im Bereich des Küstenschutzwaldes bestehen anthropogene Vorbelastungen durch die Nutzung als Erholungsgebiet mit damit verbundenen Wanderwegen. Die Nutzung im Bereich der Wege führte zu einer Verdichtung des Bodens und damit einer Zerstörung des natürlichen Bodengefüges.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
a1) Mensch	unerheblich	Randgebiet der Hansestadt Wismar. Plangebiet angrenzend an den Stadtteil Wendorf durch Ackerflächen und Küstenlage geprägt; Landschaftsraum mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naherholung und Tourismus.	Die Errichtung neuer Wohngebiete in Wismar entspricht den Ausweisungen des ISEK Wismar für die Verbesserung der Wohnfunktion der Hansestadt. Zudem entspricht die geplante Entwicklung den Erfordernissen des RREP WM für die gesamträumliche Entwicklung und die Siedlungsentwicklung in der Hansestadt Wismar. Der Stadtteil Wendorf wird aufgrund der guten Lagequalität vorrangig zur Entwicklung von Wohnraum ausgewiesen (s. Punkt 6 im städtebaulichen Teil). Die Funktion als Naherholungs- und Tourismusraum wird durch die gute Lage nahe der Küste mit der umliegend bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet und dessen immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen oder Betriebe, die nach dem BImSchG durch das StALU genehmigt oder angezeigt wurden. Die prognostizierten Lärmemissionen innerhalb des Plangebiets liegen nur minimal über den Orientierungswerten der TA Lärm und somit innerhalb des Abwägungsspielraums, sodass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Die entstehenden, zusätzlichen Lärmbelastungen im Bereich der Zufahrtstraße sind nur geringfügig und können daher als unerheblich angesehen werden. Um die Lärmbelastungen durch und auf die Median-Klinik zu

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			vermindern, ist vorgesehen, einen Lärmschutzwall von 3,00 m bis maximal 4,50 m Höhe anzulegen und zu bepflanzen (s. Punkt 5.5.1: interne Kompensationsmaßnahmen). Insgesamt werden die Lärmemissionen als unerheblich eingestuft. In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	erheblich	Insgesamt geringe Bedeutung der Ackerflächen; hohe Bedeutung des Buchenmischwaldes im Norden des Plangebietes; mittlere bis hohe Bedeutung des Laubholzbestandes im Süden des Plangebietes; Rastgebiet Stufe 3 (Bedeutung hoch bis sehr hoch) auf den Ackerflächen; Verschiedene geschützte Biotope außerhalb des Plangebietes geringer bis mittlerer Bedeutung.	Eine Überbauung der Acker- und Waldflächen und damit ein Lebensraumverlust ist erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden unter Punkt 5.4 im Umweltteil betrachtet. Der Buchenmischwald ist Bestandteil des Küstenschutzwaldes. Laut § 13 LWaldG M-V sind Kahlhiebe im Abstand bis 300 m zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird geprüft. Aufgrund der relativ geringen Waldfläche, die zur Umwandlung vorgesehen ist, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass eine langfristige Beeinträchtigung (über die Bauphase hinaus) des

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			Küstenschutzwaldes eintreten wird. Durch die Randlage der geplanten Zufahrtsstraße wird keine Zerschneidung des Waldes bewirkt. Zudem wird der gesetzlich vorgeschriebene (§ 20 LWaldG M-V) Waldschutzstreifen von 30 m zum Waldrand eingehalten. Zum weiteren Schutz des Waldes und als Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Küstenschutzwald ist entlang des Plangebietes am Waldrand eine 4 m breite Aufforstung als Saum vorgesehen. Die zusätzliche, verkehrsbedingte Lärm- und Immissionsbelastung für im Wald lebende Tiere kann durch die Anlage des Waldsaumes gemindert werden. Allerdings werden die zusätzlichen Lärm-/Immissionsbelastungen als unerheblich eingestuft, da bereits durch die aktuelle Nutzung des Waldes als Erholungsraum sowie durch die angrenzende Zufahrt zur Median-Klinik entsprechende Störungen vorhanden sind. Der Laubholzbestand im Südosten des Plangebietes stellt einen Lebensraum für Brutvögel und ein Winterquartier sowie Landlebensraum für Amphibien dar. Mit dem Bebauungsplan werden durch Festsetzungen Waldabstände von 30 m eingehalten. Auswirkungen darauf bestehen somit nicht. Im Ergebnis des Artenschutz-Gutachtens zu dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde eine potentielle Betroffenheit der Brutvögel, Rastvögel und Amphibien festgestellt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Minimie-

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			rungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaß-nahmen festgelegt. Diese sind im Text-Teil B festgesetzt. Die außerhalb des Plangebietes liegenden geschützten Bio-tope werden berücksichtigt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind unter Einhaltung der Gesetze und Vorschrif-ten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a5-a6) **Boden, Wasser**	erheblich	Im Bereich des Plangebietes stehen grund- und stauwasserbestimmte Lehme und Tief-lehme an. Der Grundwasserflurabstand ist >10 m und das Grundwasser somit vor flächenhaft ein-dringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015). Mittlere bis hohe Bedeutung für Boden und Wasser. Die Grundwasserneubildung beträgt 50-100 mm/a und ist von geringer bis mittlerer Be-deutung. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von po-tentiell signifikanten Hochwasserrisikogebie-ten oder potentiell darüber hinausgehenden Hochwasserüberflutungsräumen nach HWRM-RL (s. Punkt 15.4 im städtebaulichen Teil). Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II.	Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen, geringfügige Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung. Da innerhalb des Plangebietes eine lockere Bebauung und die Festsetzung der Bauweise als offene Bauweise erfolgt, sind die Auswirkungen durch die Versiegelung relativ gering. Die Möglichkeiten zur Ableitung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers wurden geprüft und die Untersuchun-gen hierzu werden im Rahmen der technischen Planung fortgeführt. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächen-wassers auf den Grundstücken kann nicht erfolgen. Auf-grund des hohen Grundwasserflurabstandes ist eine Belas-tung des Grundwassers mit möglicherweise belastetem Nie-derschlagswasser ausgeschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Ableitung des anfallenden Oberflä-chenwassers unter Berücksichtigung der vorhandenen Ein-leitstellen in die Ostsee vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen treten durch Versiegelungen im Sinne des Naturschutzrechtes auf. Die Ermittlung und

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		Ordnung Nr. 11:0:25, welches unterirdisch verrohrt verläuft und offen über einen Graben in die Ostsee abläuft.	Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden unter Punkt 5.4 im Umweltteil betrachtet. Das Gewässer II. Ordnung soll umverlegt werden, da eine Überbauung vorgesehen ist. Dies ist bei der zuständigen Behörde zu genehmigen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband befürwortet einen eventuellen Gewässerausbau, eine Änderung der Lage und den Ausbau als verrohrtes Gewässer. Der zuständige Wasser- und Bodenverband könnte sich auch eine naturnahe Gestaltung eines überwiegend offenen Gewässers vorstellen, das jedoch sehr tief im Gelände liegen würde. Deshalb wird der Herstellung eines neuen verrohrten Gewässers Vorrang eingeräumt. Da das Gewässer II. Ordnung nur umverlegt und somit erhalten bleibt, liegt keine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung vor. Die Vorflutfunktion bleibt aufrecht erhalten. Der Abstand nach § 89 LWasG M-V von 200 m zu Küstengewässern wird teilweise unterschritten. Das Plangebiet liegt mehr als 150 m entfernt, die Baugrenzen mehr als 180 m. Einer Unterschreitung steht laut Aussage des StALU nichts entgegen.
a7-a8) **Luft, Klima**	unerheblich	geringe bis mittlere Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung, mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung; mittlere bis hohe Bedeutung der Wald- und Laubholzflächen für die Frischluftentstehung, geringe Bedeutung für die Kaltluftentste-	Stärkere Erwärmung, Verlust/Verminderung der Kalt- und Frischluftentstehung durch die Versiegelung, jedoch sind aufgrund des relativ geringen Flächenverlustes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Lage an der Küste, den Ackerflächen und dem Küstenwald besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es finden

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		hung.	keine größeren Eingriffe in klimatisch relevante Flächen statt sowie keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.
a9) Landschaftsbild	unerheblich	Landschaftsbildraum: Plangebiet liegt innerhalb „Ackerland des Klützer Winkels“ mit geringer bis mittlerer Bedeutung und angrenzend an „Ufernahe Wiesenlandschaft der Insel Poel und von Wismar“ mit sehr hoher Bedeutung und dem Urbanen Raum Wismars; (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015), abwechslungsreiche Topographie mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 12 m; Das Plangebiet befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum.	Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zersiedlung entgegen gewirkt. Minderung der Beeinträchtigungen durch eine Einbindung der geplanten Bebauung mit Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes. Von der Küste aus wirkt der Küstenschutzwald als natürliche Sichtbarriere. Zusätzlich trägt die umsäumende Heckenpflanzung zu einer Einbindung des Gebietes in den Landschaftraum bei. Die generell niedrige Höhenlage sowie eine relativ niedrige Bauweise der Wohngebäude (ein- oder zweigeschossig mit flachgeneigten Dächern) mindert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zudem wird es zu einer Abschirmung des hohen Gebäudes der Median-Klinik in Bezug auf die umgebende Landschaft in westliche Richtung kommen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Vergleich zu einer Bebauung als Klinikstandort (nach dem Flächennutzungsplan zulässig) als geringer bewertet, aufgrund der im Vergleich niedrigeren Gebäudehöhe. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen.

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver-fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
b) Erhaltungsziele/ Schutz-zweck Natura 2000 Gebiete	unerheblich	In einer Entfernung von ca. 130 m nördlich des Vorhabengebietes befinden sich zwei Natura2000-Gebiete: - FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und - SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).	Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den Natura2000-Gebieten wurden im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ werden der Begründung als Anlage beigefügt. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht in erheblichem Maß negativ auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete oder die für deren Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirkt.
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	unerheblich	siehe zu a1 und a7-a8	Die geplante bauliche Entwicklung entspricht dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar. Die entstehenden, zusätzlichen Lärmbelastungen im Bereich der Zufahrtstraße sind nur geringfügig und können daher als unerheblich angesehen werden. Um die Lärmbelastungen durch und auf die Median-Klinik zu vermindern, ist vorgesehen, einen Lärm-

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			schutzwall von 3,00 m bis maximal 4,50 m Höhe anzulegen und zu bepflanzen (s. Punkt 5.5.1: interne Kompensationsmaßnahmen). In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	erheblich	Im Plangebiet sind 2 Bodendenkmale vorhanden (Kategorie: blau). Im Rahmen der archäologischen Voruntersuchung konnten die aufgedeckten Befundstrukturen einer Siedlung der Bronzezeit (1.800 – 550 v. Chr.) zugewiesen werden.	Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchung, in der das Vorhandensein einer gut erhaltenen, wissenschaftlich bedeutenden Siedlung im Untersuchungsbereich nachgewiesen werden konnte, ist eine bauvorgreifende Hauptuntersuchung notwendig. Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet. Daher werden die Auswirkungen auf die Bodendenkmale als erheblich eingeschätzt. Unabhängig von dieser Bewertung werden durch die Hauptuntersuchung und Bergung Funde dauerhaft sichergestellt. Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden. Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver-fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar untersucht. Unter Berück-sichtigung der mit der Planung verbundenen Ziele sind keine anderweitigen Planungsalternativen möglich (vgl. Punkt 6.3 im städtebaulichen Teil). Sonstige Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht bekannt (siehe im städtebaulichen Teil).
e) Vermeidung von Emissio-nen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effizien-te Nutzung von Energie	unerheblich	-	Solaranlagen sind auf Dächern und an Wänden er-laubt, jedoch nicht freistehend. Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festset-zungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese in maßgeblicher Weise. Inso-fern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.
g) Landschaftspläne u. a. insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	erheblich	Ein wirksamer Flächennutzungs-plan liegt vor. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet Klinik dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist not-wendig. Es liegt kein Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 erfolgt die Durchführung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Aufstellung eines Landschaftsplanes wird im Zugsammenhang mit der vorliegenden Planung nicht für notwendig erachtet. Es erfolgt die Umwidmung ei-ner bereits für bauliche Zwecke im Flächennutzungs-plan dargestellten Fläche hinsichtlich der Art der Nut-

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			zung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche/ allgemeine und reine Wohngebiete.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	Im Plangebiet sind keine für die bestehende Luftqualität relevanten Einrichtungen vorhanden.	Durch die geplante Bebauung ist keine signifikante Zunahme der Emissionen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität kann daher ausgeschlossen werden.
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	unerheblich	-	Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Minderung der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die zusätzliche Wohnraumnutzung und damit verbundene zusätzliche Lärm- und Wanderbelastungen in Wald und Umland nehmen gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das Landschaftserleben werden einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar.

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Rastvögel und Amphibien wurden durch das Gutachterbüro BAUER vorgenommen. Es wird nur von einem Vorkommen und einer potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen. Die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (als Beitrag zum Umweltbericht" (Stand: 1.Januar 2015) für den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar des Gutachterbüros BAUER liegt vor und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.
Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.
Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand sowie die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" des Gutachterbüros BAUER herangezogen.

5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden Vogelarten
II sämtliche Arten des Anhangs Iva FFH-RL
III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

5.3.3 Relevanzprüfung

Durch das Gutachterbüro BAUER wurde eine "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar vorbereitet. Nachfolgend werden die relevanten Inhalte zusammengefasst.

I alle wildlebenden Vogelarten
Brutvögel
Das Gutachterbüro BAUER führte im Jahr 2014 zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel eine Bestandserfassung durch.
Das Untersuchungsgebiet (Plangeltungsbereich B-Plan Nr. 82/13) ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 150 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“. Es konnten insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum der Gebüsche und Vorwaldstadien sowie der Ackerlandschaft. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüschen bzw. in der Bodenvegetation in der Nähe von Gebüschen und Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüschstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes. Desweiteren kommen baumbrütende Arten im Bereich des Küstenschutzwaldes vor. Es wurden keine Wertarten festgestellt. Alle festgestellten Brutvogelarten können als weniger störungsempfindlich eingestuft werden. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtline (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der folgenden Tabelle 5 werden alle 23 im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

Tab. 5: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Lfd. Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VogelSchRL	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	*Columba palumbus*	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	*Parus caeruleus*	X	Bg	-	-
3	Kohlmeise	*Parus major*	X	Bg	-	-
4	Weidenmeise	*Parus montanus*	X	Bg	-	-
5	Elster	*Pica pica*	X	Bg	-	-
6	Fitis	*Phylloscopus trochilus*	X	Bg	-	-
7	Sumpfrohrsänger	*Acrocephalus palustris*	X	Bg	-	-
8	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atriucapilla*	X	Bg	-	-
9	Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	X	Bg	-	-
10	Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	X	Bg	-	-
11	Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	X	Bg	-	-
12	Star	*Sturnus vulgaris*	X	Bg	-	-
13	Amsel	*Turdus merula*	X	Bg	-	-
14	Grauschnäpper	*Muscicapa striata*	X	Bg	-	-
15	Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	X	Bg	-	-
16	Sprosser	*Luscinia luscinia*	X	Bg	-	-
17	Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	X	Bg	-	-
18	Bachstelze	*Motacilla alba*	X	Bg	-	-
19	Grünfink	*Carduelis chloris*	X	Bg	-	-
20	Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	X	Bg	-	V
21	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	X	Bg	-	-
22	Feldlerche	*Allauda arvensis*	X	Bg	-	3
23	Goldammer	*Emberiza citrinella*	X	Bg	-	-

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

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

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Rastvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Rastvögel erfolgte eine Erfassung der Rastvögel im Herbst/Winter 2013/2014. Als planungsrelevantes Untersuchungsgebiet wurden das eigentliche Vorhabengebiet einschließlich eines 300 m breiten Puffers im Richtung Westen be-

trachtet. Das Untersuchungsgebiet wurde von Wendorf und Hoben am Tage nach äsenden Gänsen, Schwänen und Kranichen abgesucht.
Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als küstennahe Äsungsflächen insbesondere für Gänse und Schwäne. Die Eignung der Flächen als Äsungsfläche ist überdies vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Im betrachteten Zeitraum konnte jedoch kein Rastgeschehen von Gänsen, Schwänen oder Kranichen festgestellt werden. Die Flächen wurden aktuell nicht als Äsungsflächen genutzt. Überdies ist ein direkter Anflug von der Ostsee her aufgrund des vorgelagerten, hohen Küstenwaldes nicht möglich. Insgesamt ist die Bedeutung des eigentlichen Plangeltungsbereiches als maßgeblich bedeutsame Äsungsfläche nicht gegeben. Durch die Verschiebung der Siedlungsaußengrenze kommt es aber potenziell unter Betrachtung des Mindestabstandes von 300 m zu Störelementen zu einer Verringerung der potenziell zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche auf dem Ackerschlag.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt (siehe nachfolgende Tabelle 6).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage der Betrachtung II/III in Tabelle 6 wird die Tabelle „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ des LUNG verwendet.
Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

Tab. 6: Potenzialanalyse der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen überformte landwirtschaftliche Flächen.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, -Sellerie	
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	Pulsatilla	Finger-	

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
	patens	Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt in klaren, eher flachen Stillgewässern mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Bachmuschel	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt saubere, strukturierte Fließgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	Sympercna paedisca	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (einzeln stehende, besonnte alte Eichen) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Stillgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (totholzreiche Laubwälder, Baumhöhlen) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder an warmen, luftfeuchten Standorten) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lopinga achine	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wäl-

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
			der mit dichter Grasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Moore, Sümpfe oder Feuchtwiesen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (trockenwarme Magerrasen, Halbtrockenrasen oder nährstoffarme Weiden) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine geeigneten Biotopstrukturen.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	Diese Art konnte laut den Untersuchungen von BAUER im Plangebiet nachgewiesen werden. Er nutzt offenbar das Gewässer außerhalb des Vorhabengebietes am Rand der Median-Klinik als Vermehrungshabitat und die umliegenden Gehölzstrukturen als Jahreslebensraum. Im eigentlichen Vorhabengebiet befinden sich keine Vermehrungshabitate, weshalb nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
			ist.
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine geeigneten Biotopstrukturen.
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	Triturus cristatus	Kammmolch	
Kriechtiere	Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (kleinflächiges Biotopmosaik, wärmebegünstigt) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (stark verkrautete Stillgewässer) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. Waldsteppen) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Da keine geeigneten Quartiere, vor allem Baumhöhlen in sehr alten Bäumen sowie andere mögliche Quartiere in oder an Gebäuden, im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus	Zwergfleder-	

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
	pipistrellus	maus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mücken-fledermaus	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus	
Landsäuger	Bison bonasus	Wisent	Da keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Castor fiber	Biber	
Landsäuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	
Landsäuger	Felis sylvestris	Wildkatze	
Landsäuger	Lutra lutra	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Europäischer Wildnerz	
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär	

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.
Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Es kann sich in der Erschließungsphase bis zur endgültigen Fertigstellung der Bebauung das Artenspektrum der Brutvögel verändern.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern

der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Weiterhin sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Durch die Umsetzung des B-Planes sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf Äsungsflächen von Rast- und Zugvogelarten zu erwarten. Durch die Umsetzung kommt es möglicherweise zu einer Verringerung der nutzbaren Äsungsfläche durch Erhöhung des Störpotenzials. Die minimalen Beeinträchtigungen der potenziellen Äsungsflächen lassen sich durch die Pflanzung einer sichtverschattenden Heckenstruktur am Außenrand des Gebietes kompensieren.

Eine Nutzung von Flächen des Küstenschutzwaldes für die Herstellung der Zufahrt, die an anderer Stelle nicht möglich ist, führt zur Versiegelung auf einem untergeordneten Teil der Flächen des Küstenschutzwaldes und zu damit verbundenen Lebensraumverlusten. Eine anderweitige Zufahrtslösung ist nicht möglich. Hierzu finden sich Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung (siehe Punkt 11). Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind festgelegt. Durch die Anlage von Gehölzstrukturen am Rand des Plangebiets werden neue Lebensräume geschaffen. Die Funktionen des Küstenschutzwaldes werden durch die geringfügige Änderung seiner Größe in Randlage nicht beeinträchtigt.

Herr Bauer empfiehlt im Artenschutz-Gutachten eine Sanierung bzw. Wiederherstellung des Kleingewässers südöstlich des Plangebietes (Nr. HWI00148). Bei der Prüfung der Durchführbarkeit der Maßnahme wurde jedoch festgestellt, dass eine Sanierung des Kleingewässers nicht möglich ist. Die Zuleitung von Oberflächenwasser in das Kleingewässer ist aufgrund der Höhen der Vorflut nicht möglich. Im Zuge der technischen Planung können weitere Maßnahmen geprüft werden.

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten bzw. werden neue hochwertige Biotope in Form von Gehölzstrukturen angelegt.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch den Wohnbetrieb kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Randlage der Hansestadt Wismar bereits Vorbelastungen durch Wohnbebauung und damit verbundene Störreize bestehen, ist eine mit der Realisierung des Wohngebietes verbundene relativ geringe Erhöhung der Einwohnerzahl und die daraus entstehenden Auswirkungen als unerheblich anzusehen.

5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Im Ergebnis des Artenschutz-Gutachtens zu dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde eine potentielle Betroffenheit der Brutvögel, Rastvögel und Amphibien festgestellt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen festgelegt. Diese wurden im Text-Teil B festgesetzt.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: *Es ist 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.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: *Es ist verboten, 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.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: *Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind bereits Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen vorgesehen. Die zu betrachtenden Artengruppen werden durch das Vorhaben bei Umsetzung der Maßnahmen voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenartendes § 44 des BNatSchG.

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

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

<u>Lage und Naturraum</u>

Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar und schließt an das Stadtviertel Wendorf an. Naturräumlich betrachtet ist Wismar der Landschaftszone „Beltsee“ (0a) und darin der Landschaftseinheit „Ostseeküstenland (10)” zuzuordnen.

Als Bodentypen sind Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerden- Pseudogleye (Braunstaugley) / Pseudogleye (Staugley)/ Gleye vorherrschend mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss. Das Relief ist durch eiszeitliche Grundmoränen flachwellig bis kuppig geprägt (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas, Zugriff: 21.01.2015).

<u>Beschreibung und Bewertung der Biotopstrukturen</u>

Die Bestandsbiotope werden den Biotoptypen gemäß der aktuell gültigen Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen Heft 2/ Schriftenreihe des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) von 2013 zugeordnet. Das methodische Vorgehen zur Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Biotoptypen erfolgt eine Beurteilung nach ihrer standörtlichen Ausprägung, Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt.

Das Städtebauliche Konzept für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vom DHDN 3 ins ETRS 89 transformiert. Im Konzept ist z. B. das Plangebiet zu erkennen. Das Plangebiet wird gegenwärtig nahezu vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche (Biotoptyp: Lehm- bzw. Tonacker ACL) genutzt. Auf dem Acker wächst im Jahr 2015 Getreide in Monokultur mit geringen Wildpflanzenmengen. Daher ist der Boden durch starke Bearbeitungen gestört. Dieser Biotoptyp wird mit einem Biotopwert von 1 und einem Kompensationswert von 1 eingestuft.

Der ruderale Kriechrasen (RHK) sowie die ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) liegen auf kleinen Flächen im Norden und im Süden und haben einen Biotopwert von 2. Beide sind im Süden durch Müllablagerungen und im Norden durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen gestört. Beide Biotoptypen erhalten somit einen Kompensationswert von **2.**

Westlich des Eingriffsbereiches ist ebenfalls der Getreideacker und erstreckt sich auf einer Länge von ca. über 400 m.

Südwestlich des Eingriffsbereiches grenzt der Getreideacker an ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum.

Im Süden angrenzend befinden sich auch ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum, Teilflächen des Ackers sowie ein Baugebiet für Wohnbebauung. Durch den derzeitigen Hausbau in diesem Baugebiet werden das Gewässer und der Gehölzsaum von Lärmemissionen beeinflusst. Der Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX) hat den Biotopwert 3 und den Kompensationswert 3.
Das nährstoffreiche Stillgewässer (SE) hat durch den FFH Status und die Beeinträchtigungen des Hausbaues sowie der landwirtschaftlichen Flächen den Kompensationswert 4.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets und östlich an das Plangebiet angrenzend wird ein Laubholzbestand aus heimischen Baumarten (WXS) von den Auswirkungen der Planung berührt. Der Gehölzbestand weist eine strukturreiche Zusammensetzung mit Strauchrand (z. B. Hartriegel, Holunder, Stachelbeeren) und Bäumen (z. B. Ahorne, Buchen, Eschen, Erlen) als Überhältern auf. Der Strauchabschnitt ist ca. 2 m breit und an einer Stelle auf einer Breite von 4 m unterbrochen. Am Standort zwischen Median- Klinik, Parkplatz, vorhandener Wohnblockbebauung und Kleingärten sind die naturräumlichen Funktionen und Biotopfunktionen jedoch eingeschränkt. Es sind Vorbelastungen durch Emissionen gegeben und daher ein Kompensationswert von 2 angenommen.

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich die Median-Klinik (zu OGF) mit zugehörigen privaten Park (PPR), welcher den Biotopwert 1 und durch starke Frequentierung sowie durch Rasenpflege den Kompensationswert 1 erhält.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Küstenwald in Ausprägung eines Buchenmischwaldes als „Feuchter Buchenwald kräftiger und reicher Standorte“ (WBE) mit Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und beigemischten Laubgehölzen (z.B. Stieleiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer spec.*) sowie Nadelgehölzen (Kiefer –) an. Das Biotop hat den FFH-Biotoptyp 9130 (kein prioritärer Lebensraumtyp)

und ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 LNatG MV Abs. 1. Der Biotopwert begründet sich auf Grundlage der naturräumlichen Funktionen, der Regenerationsfähigkeit und Gefährdung des Biotoptyps. Grundsätzlich ist für Wald ein Biotopwert zwischen 3 und 4 anzunehmen. Aufgrund der naturräumlichen Funktionen, der bestehenden mittleren Vorbelastungen durch die Stadtrandlage, Erholungsnutzungen und erhöhte Frequentierung des Küstenweges wird ein Kompensationswert von **4** angesetzt.
Das mesophile Laubgebüsch (BLM) nimmt eine kleine Fläche ein und ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 LNatG MV Abs. 1. Das BLM hat einen Biotopwert von 2 – 3. Es liegt nördlich nahe der Median-Klinik, ist daher durch Lärm- und Gasemissionen gestört und erhält einen Kompensationswert von **3 (Tabellen 7 und 8; Anhang: Karte 1, Höhenplan)**.

Tab. 7: Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Werteinstufung	**Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)**	**Bemerkung**
0	0 – 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Tab. 8: Biotopwerteinstufung (K = Kompensationswert, BWB= besonders wertvolles Biotop, § = nach § 20 Abs. 1 LNatG M-V geschütztes Biotop)

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Kürzel	Regeneration	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K
1.5.3	Feuchter Buchenwald kräftiger und reicher Standorte	WBE	4	3	FFH 9130	4
1.10.5	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Baumarten	WXS	-	1	-	2
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch	BLM	3	2	§	3
5.4	Nährstoffreiches Stillgewässer	SE			FFH	4
6.6.7	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	VSX	3	3	§	3
10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU	-	2/3		2
10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	RHK		2		2
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	ACL		1		1
13.4.1	Strukturreiche ältere Parkanlage	PPR	3	2	BWB	1
14.3.2	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	OGF	-	-	-	

5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung.
Für die Ermittlung der Wirkzonen wurde Tabelle 6 der Anlage 10 aus den Hinweisen zur Eingriffsermittlung verwendet.
Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept vom 17.08.2015 für das Vorhaben Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf” maßgebend.

<u>Abgrenzung der Wirkzonen</u>

Baukörper / Baufeld

Die geplante rückwärtige Grundstücksfläche gilt als Grenze für den Eingriffsbereich.

1. vollversiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrten, Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs: 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationszuschlag für Versiegelung: + 0,5

2. teilversiegelte Flächen (Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs: 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationszuschlag für Teilversiegelung: + 0,2

3. unversiegelte Bereiche mit Nutzungsänderungen (geplante Gartenbereiche)
(Intensitätsgrad des Eingriffs: 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Der eingeschränkte Werterhalt naturräumlicher Funktionen in den Gartenbereichen wird über eine Minimierung des Kompensationswertes bei der Ermittlung des Funktionsverlustes berücksichtigt.

Wirkzonen

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind. Geplant ist ein Wohngebiet in Stadtrandlage mit Einzelhäusern. Zu erwarten sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Schadstoffe, Licht oder optische Reize durch den Verkehr im Gebiet und Nutzungen im Außenbereich. Die Intensität der Emissionen nimmt mit zunehmender Entfernung ab. Innerhalb dieser Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind in den Wirkzonen nur Gehölzbestände (Küstenwald und Laubholzbestand) betroffen. Da Gehölzbestände ein hohes Pufferungsvermögen gegenüber Emissionen besitzen und dadurch die Emissionen in ihrer Ausbreitung hindern, wird die Reichweite der Wirkzonen mit maximal 100 m Abstand als ausreichend betrachtet und die Auswirkungen als gering eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der Abstufung von Emissionen mit zunehmender Entfernung, werden zwei Wirkzonen differenziert.

Die Wirkzone 1 erstreckt sich von 0 bis 50 m im Abstand zu den eingriffsrelevanten Bereichen (Bauflächen, Straße). Es wird für die betroffenen Gehölzbestände aufgrund ihrer geringen Empfindlichkeit bezüglich Emissionen ein Wirkfaktor von 0,1 angesetzt. Ein Wirkfaktor von 0,1 ist angemessen, weil das Bauprojekt im schon gestörten Gebiet stattfindet. Die Wälder an der Küste und bei der Klinik werden stark von Menschen frequentiert. Weiterhin verursachen Autos beim Parkplatz der Klinik Emissionen. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung des Ackers, auf dem gebaut werden soll, ergeben sich schon Störungen, wie Lärm und Emissionen, auf die Tierwelt in der Umgebung. Der zukünftige Bebauvorgang auf dem Acker wird ähnliche Störungen wie die Landwirtschaft auf diesen Flächen und auf die Umgebung verursachen. Der Ackerboden ist schon durch die Landwirtschaft gestört. Durch die fertige Bebauung ergeben sich eine geringe Versiegelung von max. 45% der Fläche und sogar weniger Emissionen, wie z. B. keine Abdrift von Pflanzenschutzmitteln. Frischluftschneisen werden sich durch das Bauvorhaben verringern und das Mikroklima wird sich ändern (Temperaturerhöhung). Das vorherige Nahrungsangebot steht Tieren nicht mehr zur Verfügung. Insgesamt werden die Auswirkungen des Vorhabens nicht wesentlich größer als die jetzigen Störungen eingeschätzt.

Die Wirkzone 2 umfasst die Bereiche mit Abständen von 50 bis 100 m zu den Eingriffsbereichen (Bauflächen, Straße). Mit Zunahme der Entfernung ist eine

entsprechende Minderung der Intensität der Auswirkungen anzunehmen. Deshalb ist in Wirkzone 2 ein Wirkfaktor von 0,05 verwendet worden.

Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Für die Biotope mit einem Abstand bis zu 50 m zu Störquellen, z.B. die Klinik oder Wohnbebauung, wird ein Korrekturfaktor von 0,75 bei der Eingriffsermittlung angesetzt. Die übrigen Biotope mit einem Abstand bis zu 200 m zu Störquellen gehen mit dem Korrekturfaktor 1,00 und die Biotope mit einem Abstand von über 200 m gehen mit dem Korrekturfaktor 1,25 in die Eingriffsermittlung ein (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die nachfolgende Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept vom 17.08.2015 für das Vorhaben Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf” maßgebend.

Es wird eine Grundflächenzahl 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 BauNVO bis zu einer maximalen Versiegelung von 0,45 (45 %) der Grundstücksflächen für die Eingriffsermittlung angesetzt.
Die Wohnbauflächen, bei denen es eine Vollversiegelung gibt, betragen insgesamt 44.185 m².
Die voll- bzw. teilversiegelte Straßenfläche ergibt insgesamt 19.390,80 m^2.
Die Grünflächen bei den Wohnbauflächen betragen insgesamt 54.004,0 m².
Für Straßen wird eine Vollversiegelung bzw. Teilversiegelung und für Wege eine Teilversiegelung angesetzt. Die Teilversiegelung für Wege wird über die Minimierung des Kompensationswertes berücksichtigt.
In den nachstehenden Tabellen sind die von Versiegelung, Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust sowie die in den Wirkzonen voraussichtlich beeinträchtigten betroffenen Biotoptypen aufgeführt. Die Ermittlung der Eingriffe mit dementsprechenden Kompensationswerten beschränkt sich auf die eingriffsrelevanten Konflikte durch Versiegelung und Funktionsverlust mit nachteiligen Wirkungen für Natur und Landschaft. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens (Zielbiotop) gleichwertig oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben.
Für die Vollversiegelung bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Zuschlag von 0,5 auf den Kompensationswert des Biotoptyps. Die im Norden vorhandene Wendeschleife wird umgebaut, wodurch ein teilversiegelter Parkplatz entsteht. Die neue Wendeschleife entsteht wenige Meter weiter westlich an der vom zukünftig neuen Parkplatz kommenden Straße (**Tabelle 9; Anhang: Karte 2**).

Tab. 9: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m²]	Kompensations-wertzahl für Biotoptyp (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Frei-raumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ =A x (K+Z) x KF gerundet [m²]
Acker zu Wohngebieten	2.313,35	1	0,5	0,75	2.603
Acker zu Wohngebieten	25.725,82	1	0,5	1	38.589
Acker zu Wohngebieten	16.145,93	1	0,5	1,25	30.274
Zwischensumme Versiegelung [m^2]	44.185,10				
Acker zu Straße vollversiegelt	2.264,80	1	0,5	0,75	2.548
Acker zu Straße teilversiegelt	982,30	1	0,2	0,75	884
Buchenmischwald zu Straße	1.167,02	4	0,5	0,75	3.939
Acker zu Straße vollversiegelt	3.798,12	1	0,5	1	5.697
Acker zu Straße teilversiegelt	6.439,48	1	0,2	1	7.727
Acker zu Straße teilversiegelt	4.739,08	1	0,2	1,25	7.109
Zwischensumme Versiegelung [m^2]	19.390,80				
Summe Versiegelung [m^2]	63.575,90	Summe Versiegelung [m^2] KFÄ			99.369

55% der zukünftigen Wohnbauflächen werden nicht überbaut und entwickeln sich zu Gärten. Für die zukünftig unversiegelten Gartenbereiche auf den Wohngrundstücken wird eine Minimierung des Kompensationswertes von 0,5 berücksichtigt, weil diese Flächen durch Begrünung bzw. Bepflanzung Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen werden (**Tabelle 10**).

Tab. 10: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versieglung) A [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x(K-M) x KF [m²]
Acker zu Gärten	2.827,43	1,00	0,50	0,75	1.060
Acker zu Gärten	31.442,66	1,00	0,50	1,00	15.721
Acker zu Gärten	19.733,91	1,00	0,50	1,25	12.334
Summe Funktionsverlust [m²]	54.004,00	Summe Funktionsverlust KFÄ [m²]			29.115

Der Bau der Straße auf jetzige Waldflächen im Nordosten verursacht Lärmemissionen und wird daher als Störung in beiden Wirkzonen angegeben. Der Umbau der Wendeschleife zu einem teilversiegelten Parkplatz führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung und zu keinen zusätzlichen Störungen auf die Umgebung, da die Wendeschleife schon als Störquelle vorhanden ist (**Tabelle 11**).

Tab. 11.: Beeinträchtigungen der Wertbiotope in der Wirkzone 1 (0 – 50 m Abstand zu Bauflächen)

Biotoptyp	Flächeninhalt A in Wirkzone [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m²]
Summe WBE	20.528,32	4,00	0,10	8.211
Summe WXS	9.187,08	2,00	0,10	1.837
Summe BLM	554,73	3,00	0,10	166
Summe RHK	280,51	2,00	0,10	56
Summe RHU	431,18	2,00	0,10	86
Summe Fläche [m²]	30.981,82	Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 1 KFÄ [m²]		10.358

Die Klinik mit angrenzendem Parkplatz gilt als Störquelle. Auch die Hecke am Parkplatz schirmt Lärm nicht ab. Das Bauvorhaben löst daher nur geringe Störungen im schon gestörten Umfeld aus. Deshalb wird ein Wirkfaktor von 0,05 in der Wirkzone 2 festgelegt (**Tabelle 12**).

Tab. 12: Beeinträchtigungen der Wertbiotope in der Wirkzone 2 (50 - 100 m Abstand zu Bauflächen)

Biotoptyp	Flächenihnalt A in Wirkzone [m^2]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m^2]
Summe WBE	24.614,33	4,00	0,05	4.923
Summe WXS	10.558,47	2,00	0,05	1.056
Summe VSX	1.516,52	3,00	0,05	227
Summe SE	354,51	4,00	0,05	71
Summe RHU	792,26	2,00	0,05	79
Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 2 [m^2]	37.836,09	Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 2 KFÄ [m^2]		6.356

5.4.4 Gesamtbilanzierung

Der Eingriff wird nun insgesamt dargestellt.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der Eingriffsbereich liegt am Stadtrand von Wismar und umfasst einen Teil der bisher landwirtschaftlich (einjährige Monokultur) bewirtschafteten Flächen. Östlich des Eingriffsbereiches befindet sich die Median-Klinik mit Zufahrtstraße und einem Parkplatz. Aufgrund der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Lage im anthropogenen geprägten Bereich am Siedlungsrand ist kein überdurchschnittlicher Natürlichkeitsgrad gegeben. Daher wird auf eine weitere Berücksichtigung der qualifizierten landwirtschaftlichen Freiräume verzichtet.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Artenschutzfachlichen Beitrag behandelt.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
Das Mikroklima wird sich durch die Bebauung ändern, indem die Temperatur steigt, Frischluftschneisen verringert werden und weniger Wasser auf natürlicher Weise versickern kann.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes
Die bedeutenden Strukturelemente der Landschaft bleiben durch die Planung mehrheitlich erhalten. Deshalb wird zusammenfassend von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im größeren Maßstab ausgegangen. Eine relevante Minderung der Bedeutung des gesamten Landschaftsbildraumes wird durch die Größe des Plangebiets ausgeschlossen. Es gibt im Plangebiet auch keine historischen oder natürlichen Besonderheiten bzgl. der Morphologie

sowie keine Sichtbeziehungen zu besonderen wertvollen Landschaftselementen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht (**Tabelle 13**).

Tab. 13: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs (KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent)

Maßnahme	KFÄ [m²]	KFÄ der beiden Wirkzonen
Versiegelung	99.369	
Biotopverlust durch Funktionsverlust	29.115	
Beeinträchtigung in Wirkzone 1	10.358	16.714
Beeinträchtigung in Wirkzone 2	6.356	
Multifunktionaler Gesamteingriff	145.198	

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

5.5.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Die schon gestörten Flächen für interne Kompensationsmaßnahmen werden durch das Vorhaben nur leicht beeinträchtigt, deshalb ergibt sich für die Kompensationsmaßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,90 (0,90 = 1 - Wirkfaktor 0,10). Folgende Kompensationsmaßnahmen ergeben sich:

Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 - KM 1

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am West- und Südrand des Plangebietes ist gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf dieser Fläche ist in Angrenzung an die Baugrundstücke eine dreireihige Hecke anzulegen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 5,00 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Anschließend an die Hecke auf einem 15 m breiten Streifen ist eine Wiesenfläche mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Pestiziden ist nicht zulässig. Auf dieser Fläche ist ein wassergebundener Weg in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und aufgrund des wassergebundenen Weges ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Mit der Kompensationsmaßnahme 1 wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein höherwertiger Lebensraum geschaffen. Die Hecke dient gleichzeitig der Abschirmung anthropogener Beeinträchtigungen (Licht, Lärm) aus den Bauflächen. Zudem bilden die Wiesenflächen einen weichen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft.

Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 - KM 2

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am östlichen Plangebietsrand sind auf einem maximal 4,5 m hohen Wall herzustellen. Im nördlichen und mittleren Bereich soll eine Wallsteigung von 1:1 und im südlichen Bereich eine Wallsteigung von 1:2 entstehen. Zur Erosionsvermeidung ist ein Mosaik aus Wiesenfläche, Gehölzen und freiwachsenden Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind 50% jeder Böschungsfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Je Böschungsseite sind zwei Reihen Gehölze mit einem Reihen- und Pflanzabstand von je 1,20 m anzulegen, sowie Strauchgruppen aus je 10 Stück. Vorgaben für die Anpflanzung von Strauchgruppen aus je 10 Stück sind bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen festzulegen. Für die Anpflanzung der Strauchgruppen wird empfohlen, je fünf Stück abwechselnd höher und tiefer versetzt und fünf Stück eine Ebene höher abwechselnd höher und tiefer versetzt zu pflanzen. Die Sträucher sind mindestens zweimal pro Jahr zu schneiden. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Die verbleibende Wiesenfläche ist als extensiv zu pflegende Fläche zwischen den Gehölzen anzusäen und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Die Kompensationsmaßnahme 2 dient der Abschirmung von Emissionen (Lärm, Abgase), die von der benachbarten MEDIAN-Klinik und Zufahrtsstraße ausgehen. Gleichzeitig bildet der Wall einen Sichtschutz. Zur Zufahrtsstraße hin ist der Wall durch die bestehende Baumreihe verdeckt.

Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 - KM 3

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensive Wiesenfläche“ ist mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Pestiziden ist nicht zulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und aufgrund des wassergebundenen Weges ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Die Kompensationsmaßnahme 3 bildet einen weichen Übergang zur angrenzenden Hecke (MEDIAN Klink) und zum angrenzenden Waldbestand.

Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4

Die Waldflächen am nördlichen Rand des Plangebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Die Maßnahme bildet einen weichen Übergang von der Siedlung zum angrenzenden Waldbestand und dient gleichzeitig als Abschirmung anthropogener Beeinträchtigungen (Licht, Lärm) aus dieser. Weiterhin dient sie der Umsäumung des bestehenden Waldes und stellt zugleich einen Lebensraum bzw. ein Nahrungshabitat z.B. für Vögel dar.

Straßenbegleitende Bäume – Minimierungsmaßnahme 1 - MM 1

Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Einzelbäume in einem Pflanzabstand bis maximal 30 m und einseitig oder wechselseitig zu pflanzen. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 68 Einzelbäumen. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.2 zu verwenden.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Weiterhin wird ein Flächenäquivalent von 25 m² je Baumpflanzung verwendet.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Begrünung des Straßenraumes.

Einzelbäume - Straßenbegleitgrün - Minimierungsmaßnahme 2 - MM 2

Auf den festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind 5 Einzelbäume auf der Fläche verteilt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Weiterhin wird ein Flächenäquivalent von 25 m² je Baumpflanzung verwendet.

Die Maßnahme dient der Begrünung des Gebietes und ist als gestalterische Maßnahme zu sehen.

Einzelbäume - Spielplatz - Minimierungsmaßnahme 3 - MM 3

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind 5 Einzelbäume z.B. im Bereich von Sitzmöglichkeiten (Bänke) oder als gestalterisches Element zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Weiterhin wird ein Flächenäquivalent von 25 m² je Baumpflanzung verwendet.

Die Maßnahme dient als Schattenspender und ist als gestalterische Maßnahme zu sehen.

Die internen Kompensationsmaßnahmen ergeben insgesamt ein KFÄ von 32.502 m² (**Tabelle 14**). Somit verbleibt ein Defizit von 112.696 m² KFÄ. Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs sind externe Maßnahmen vorgesehen (**Tabelle 15**).

Tab. 14: Interne Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp und Maßnahme	Flächeninhalt (A) [m²]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m²]
KM 1: Schutzpflanzung am Rand (Hecke)	2.343,4	2,00	0,90	4.218
KM 1: Schutzpflanzung am Rand (extensive Wiesen)	8.786,80	2,00	0,90	15.816
KM 2: Schutzpflanzung auf Wall	3.590,2	2,00	0,90	6.462
KM 3: Extensive Wiesenfläche	2.492,3	2,00	0,90	4.486
KM 4: Waldsaum	927,5	2,00	0,90	1.670
Summe interner Maßnahmen [m²]	18.056,70	Summe interner Maßnahmen KFÄ [m²]		32.502

Tab. 15: Bilanzierung des Eingriffs mit interner Kompensationsmaßnahme

Bedarf (Bestand)		**Planung**		
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:		Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Biotopaufwertungen bzw.		
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:		Biotopneuschaffungen:		
145.198	m²	- interne Maßnahmen	32.502	m²
Gesamtbilanz				
145.198	**m²**		**112.696**	**m²**
		- externe Maßnahmen	112.696	m²

5.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahme 1 - EM 1

Im Norden angrenzend an die interne Kompensationsmaßnahme 4 (Waldsaum) ist auf einer Fläche von 426 m² ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen.

Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Durch das Vorhaben wird die schon gestörte Fläche nur leicht beeinträchtigt. Daher wird ein Leistungsfaktor von 0,90 (0,90 = 1 – Wirkfaktor 0,10) verwendet.

Die Maßnahme schließt an die interne Kompensationsmaßnahme 4 an und bildet mit dieser einen weichen Übergang von der Siedlung zum angrenzenden Waldbestand und dient gleichzeitig als Abschirmung anthropogener Beeinträchtigungen (Licht, Lärm). Weiterhin dient sie der Umsäumung des bestehenden Waldes und stellt zugleich einen Lebensraum bzw. ein Nahrungshabitat z.B. für Vögel dar.

Externe Kompensationsmaßnahme 2 - EM 2

Auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim stehen 16 Teilflächen für externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung (**Abbildung 12**). Externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 56.390 m² sind zum Ausgleich der Eingriffe zu realisieren. Auf der Teilfläche 2 ist auf einer Fläche von 53.800 m² eine Aufforstung mit Kiefern und die Entwicklung eines Waldrandes (fünfreihig) nach forstlichen Anforderungen[2] durchzuführen (**vgl. Abbildung 13, 14 und 15**). Die Kiefern sind in einem Verband von 2 x 0,4 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze des Waldrandes sind in einem Verband von 2 x 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Entwicklung eines Waldrandes sind folgende Arten gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden (**vgl. Abbildung 15**):

Bäume 2. Ordnung-	80/120 cm.
Sträucher-	50/80 cm.

Bäume 2. Ordnung:	Wildapfel (Malus sylvestris, 80/120 cm), Wildbirne (Pyrus pyraster 80/120 cm).
Sträucher:	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Der übrige erforderliche Anteil von 2.164 m² ist durch Aufforstung einer weiteren Teilfläche der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim nach forstlichen Anforderungen[1] auszugleichen **(vgl. Abbildung 13, 14 und 15)**. Alternativ können auch andere Teilflächen der Flur 12

[2] Aufforstungsgenehmigung vom 20.11.2012, erteilt durch das Forstamt Gädebehn, Rönkenhofer Weg 2, 19089 Gädebehn, Aktenzeichen: 7444.11

der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim als externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Gebiet „Seebad Wendorf“ angerechnet werden.

Die Flächen stehen für die Durchführung zur Verfügung.

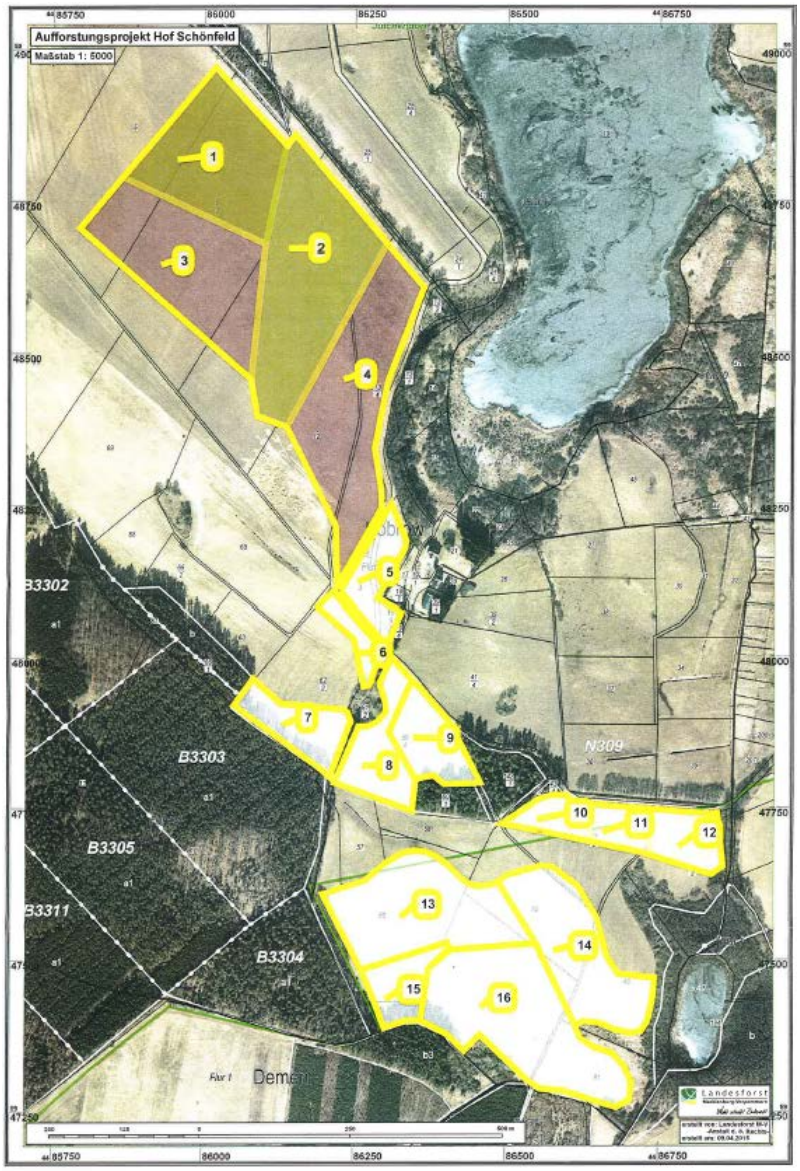
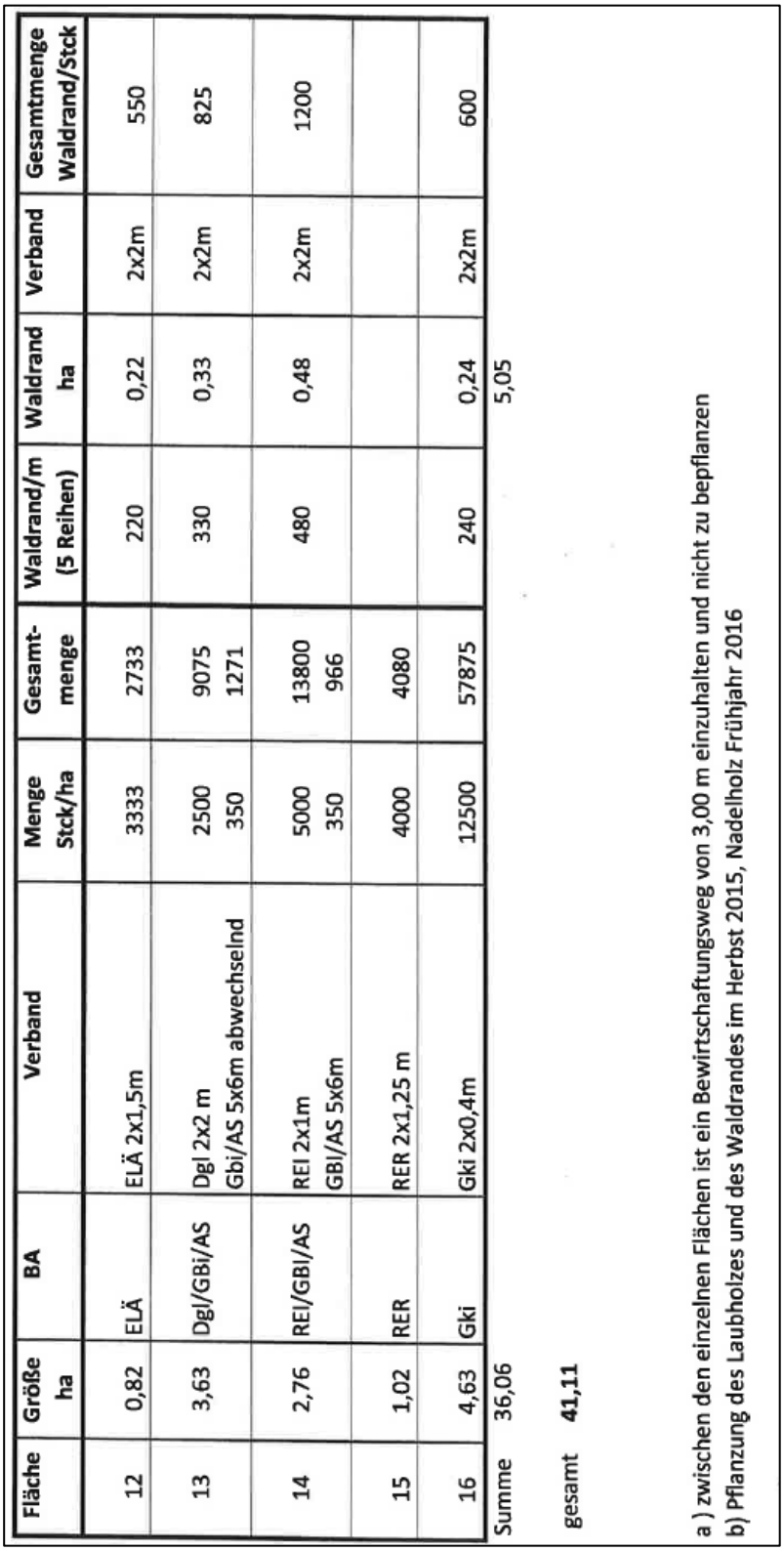


Abb. 12: Flächen (1 – 16) für externe Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn 2012)

Fläche	Größe ha	BA	Verband	Menge Stck/ha	Gesamt-menge	Waldrand/m (5 Reihen)	Waldrand ha	Verband	Gesamtmenge Waldrand/Stck
1	3,70	Dgl/GBi/AS	Dgl 2x2 m Gbi/AS 5x6m abwechselnd	2500 350	9250 1295	420	0,42	2x2m	1050
2	5,38	Gki	Gki 2x0,4m	12500	67250	370	0,37	2x2m	925
3	4,32	Tei/Gbi/AS	Tei 2x0,6m GBI/AS 5x6nm	8333 350	36000 1512	490	0,49	2x2m	1225
4	4,33	REI/GBI/AS	REI 2x1m GBI/AS 5x6m	5000 350	21650 1516	890	0,89	2x2m	2225
5	1,12	Streuobst	WA/WB 10x10 m	100	112				
6	0,11	EK	EK 2x2 m	2500	275	390	0,39	2x2m	975
7	1,03	KTA	KTA 2x2 m	2500	2575	290	0,29	2x2m	725
8	1,05	ELÄ	ELÄ 2x1,5m	3333	3500	440	0,44	2x2m	1100
9	1,24	Dgl/GBi/AS	Dgl 2x2 m Gbi/AS 5x6m abwechselnd	2500 350	3100 434	100	0,10	2x2m	250
10	0,44	ELÄ	ELÄ 2x1,5m	3333	1467	180	0,18	2x2m	450
11	0,48	Gki	Gki 2x0,4m	12500	6000	210	0,21	2x2m	525

Abb 13: Pflanzplanung für Kompensationsmaßnahme 2 Teilflächen 1 - 11 (Forstamt Gädebehn, 2012); AS = Aspe, Dgl = Douglasie, EK = Edelkastanie =, ELÄ = Europäische Lärche, GBi = Gemeine Birke, , Gki = Gemeine Kiefer, KTA = Küsten Tanne, REI = Rot-Eiche, Tei = Trauben-Eiche



Fläche	Größe ha	BA	Verband	Menge Stck/ha	Gesamt-menge	Waldrand/m (5 Reihen)	Waldrand ha	Verband	Gesamtmenge Waldrand/Stck
12	0,82	ELÄ	ELÄ 2x1,5m	3333	2733	220	0,22	2x2m	550
13	3,63	Dgl/GBi/AS	Dgl 2x2 m	2500	9075	330	0,33	2x2m	825
			Gbi/AS 5x6m abwechselnd	350	1271				
14	2,76	REI/GBI/AS	REI 2x1m	5000	13800	480	0,48	2x2m	1200
			GBI/AS 5x6m	350	966				
15	1,02	RER	RER 2x1,25 m	4000	4080				
16	4,63	Gki	Gki 2x0,4m	12500	57875	240	0,24	2x2m	600
Summe	36,06						5,05		
gesamt	**41,11**								

a) zwischen den einzelnen Flächen ist ein Bewirtschaftungsweg von 3,00 m einzuhalten und nicht zu bepflanzen
b) Pflanzung des Laubholzes und des Waldrandes im Herbst 2015, Nadelholz Frühjahr 2016

Abb. 14: Pflanzplanung für Kompensationsmaßnahme 2, Teilflächen 12 - 16 (Forstamt Gädebehn, 2012); AS = Aspe, Dgl = Douglasie, ELÄ = Europäische Lärche, GBi = Gemeine Birke, , Gki = Gemeine Kiefer, REI = Rot-Eiche, RER = Rot-Erle

Gesamtmengen und Pflanzengrößen

		Pflanzengröße		Menge
	Dgl	2+1	20/40	21425
	Gbi	1+1	120/150	3500
	As	1+1	120/150	3500
	Tei	2+0	30/50	36000
	Rei	2+0	50/80	35450
	EK	1+2	50/80	275
	Kta	2+1	20/40	2575
	Elä	1+1	30/60	7699
	Gki	2+0	/15	131125
	Rer	2+0	50/80	4080
	WA	1+2	80/120	60
	WB	1+2	80/120	60
Waldrand	Weißdorn	1+1	50/80	1580
	Pfaffenhütche	1+1	50/80	1580
	Wildapfel	1+2	80/120	1580
	Wildbirne	1+2	80/120	1580
	Hainbuche	1+1	50/80	1580
	Schwarzdorn	1+1	50/80	1580
	Hundsrose	1+1	50/80	1580
	Eberesche	1+1	50/80	1580

Abb. 15: Gesamtmengen und Pflanzgrößen für Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn, 2012); AS = Aspe, Dgl = Douglasie, EK = Edelkastanie, Elä = Europäische Lärche, Gbi = Gemeine Birke, , Gki = Gemeine Kiefer, Kta = Küsten-Tanne, Rei = Rot-Eiche, Rer = Roterle, Tei = Traubeneiche, WA = Wildapfel, WB = Wildbirne

Nach Informationen vom LUNG gibt es keine Schutzgebiete auf den Ausgleichsflächen und in der Nähe der Ausgleichsflächen. Alle Ausgleichsflächen befinden sich auf jetzigen Ackerflächen (**Abbildung 16 und 17**).



Abb. 16: Nördlich gelegene Standorte der Ausgleichsflächen auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow (LUNG: 17.07.2015)



Abb. 17: Südlich gelegene Standorte der Ausgleichsflächen auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow (LUNG: 17.07.2015)

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.1 und I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung je ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Mit der Maßnahme wird ein Waldbiotop geschaffen, welches zur Erhöhung der Strukturvielfalt der Landschaft beiträgt.

Die externen Kompensationsmaßnahmen ergeben insgesamt ein KFÄ von 112.696 m² (**Tabelle 16**).

Tab. 16: Externe Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp und Maßnahme	**Flächeninhalt (A) [m²]**	**Kompensationswert (K)**	**Leistungsfaktor (L)**	**Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K [m²]**
KM 1: Waldsaum nördlich der internen Kompensationsmaßnahme 4	426	2,00	0,90	767
KM 2: Waldaufforstung, Teilfläche 2 Flur 12 der Gemarkung Kobrow	53.800	2,00		107.600
KM 2: Waldaufforstung, weitere Teilfläche Flur 12 der Gemarkung Kobrow	2.164	2,00		4.329
Summe externer Maßnahmen [m²]	56.390	Summe externer Maßnahmen KFÄ [m²]		112.696

Die Hansestadt Wismar hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens diverse Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüft.
Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeiten von Flächen und der Abstimmungen mit den Erschließungsträgern wurden die entsprechenden Ersatzmaßnahmen festgelegt. Flächen im Gebiet der Hansestadt Wismar und in der unmittelbaren Umgebung des Stadtgebietes stehen für externe Maßnahmen nicht zur Verfügung. Deshalb werden die externen Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim genutzt. Eine Regelung zur Verfügbarkeit und dauerhaften Sicherung der Flächen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger.

5.5.3 Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen

Durch das Vorhaben ergeben sich hauptsächlich auf den im Norden gelegenen Buchenmischwald (WBE) und den im Südosten vorhandenen Laubholzbestand aus heimischen Arten (WXS) Auswirkungen.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für multifunktionale Kompensation beträgt 145.198 m². Durch interne Kompensationsmaßnahmen von

rund 32.502 m² KFÄ und durch externe Kompensationsmaßnahmen von rund 112.696 m² KFÄ ist der Eingriff vollständig ausgeglichen (**Tabelle 17)**.

Tab. 17: Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Bedarf (Bestand)	**Planung**
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 145.198 m²	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Biotopaufwertungen bzw. Biotopneuschaffungen: - interne Maßnahmen 32.502 m² - externe Maßnahmen 112.696 m²
Gesamtbilanz	
145.198 m²	**145.198 m²**

5.6 Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 15, BauGB)

5.6.1 Spielplatz (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 3 – MM 3)
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als parkartig gestalteter Spielbereich zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind das Aufstellen von Spielgeräten, Sitz- und Gestaltungselemente sowie das Anlegen von Wegen und Sandspielbereichen zulässig. Entlang der Baugrundstücke ist eine einreihige Strauchhecke zu entwickeln. Für die Heckenpflanzung sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Es sind keine giftigen Sträucher zu verwenden. Die Heckengehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und dreimal pro Jahr zu schneiden. Im Bereich von Sitzmöglichkeiten (Bänke) oder als gestalterisches Element sind 5 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.
Auf den Flächen, die nicht durch Spielgeräte und deren Sicherheitsbereiche beansprucht werden, ist Spielrasen (Landschaftsrasenmischung RSM 2.3 Gebrauchsrasen-Spielrasen) anzusäen.
Auf den weniger beanspruchten Flächen ist Rasen der Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern anzusäen.

Die Pflanzungen dienen der Abschirmung von Emissionen (Lärm) zur angrenzenden Wohnbebauung und als Schattenspender.

5.6.2 Straßenbegleitgrün (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 2 – MM 2)
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind als mosaikartige Fläche aus Wiese, Einzelbäumen und freiwachsenden Hecken zu entwickeln. Es

sind 50 % der Fläche zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Auf der Fläche verteilt sind fünf Einzelbäume mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu fünf Stück über die Fläche zu verteilen und dreimal pro Jahr zu schneiden. Bei der Pflanzung der Gehölze ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straße zu berücksichtigen. Auf den Flächen zwischen den Gehölzen ist Rasen, der Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern anzusäen.

Die straßenbegleitende Anpflanzung soll zur Begrünung des Gebietes beitragen und ist als gestalterische Maßnahme zu sehen.

Die straßenbegleitende Anpflanzung soll zur Begrünung des Gebietes beitragen und ist als gestalterische Maßnahme zu sehen.

5.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.7.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (außer für die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Bäume 2. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm, Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.
Sträucher-	125/150 cm.
Bäume 1. Ordnung:	Spitz- oder Berg-Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Walnuss (Junglans regia), Ahornblättrige Platane (Platanus acerifolia), Stiel-Eiche (Quercus robur).
Bäume 2. Ordnung:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Gemeine oder Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier ovalis oder A. lamarckii), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).
Sträucher:	Kornel-Kirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),

Besenginster (Cytisus scoparius),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Fingerstrauch (Potentilla fructicosa),
Schlehe (Prunus spinosa),
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum).
Hundsrose (Rosa canina),
Holunder (Sambucus nigra),
Gemeine Schneebeere (Symphoricarpos albus),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

5.7.2 Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß dieser Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.

Bäume 2. Ordnung- Spitz-Ahorn (Acer plataniodes ‘Cleverland‘),
Kugel-Ahorn (Acer plataniodes ‘Globosum‘),
Kugel-Steppenkirsche (Prunus fructiosa ‘Globosa‘),
Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus ‘Frans Fontaine‘).

Folgende Strauchpflanzungen sind im Straßenraum zu verwenden:

Sträucher- 125/150 cm.

Sträucher: Säckelblume (Ceanthos spec.),
Besenginster (Cytisus scoparius),
Ranunkelstrauch (Kerria japonica),
Winterblühenses Geissblatt (Lonicera fragrantissima),
Lorbeer-Kirsche(Prunus laurocerasus),
Rhododenron-Arten (kleinwüchsige Sorten),
Spiere (Spiraea x cinerea ‘Greifsheim‘),
Kleinblättriger Flieder (Syringa microphylla ‘Superba‘),
Winterschneeball (Virburnum x bodnantense).

5.7.3 Einfriedung privater Grundstücke

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind nur Laubholzhecken zulässig. Vorzugsweise sind folgende heimische Gehölze zu verwenden:

Sträucher: Feld-Ahorn (Acer campestre),
Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris),
Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Liguster (Ligustrum vulgare).

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen für Einfriedungen privater Grundstücke nach Text Teil B, II Ziff. 3.3 können auch ähnliche Pflanzen gewählt werden, um den Gestaltungsspielraum der privaten Grundstückseigentümer nicht über Gebühr einzuschränken.

5.7.4 Erhaltung von Gehölzen

Die angepflanzten und die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß entsprechender Pflanzliste unter Punkt 5.7.1, Punkt 5.7.2 bzw. unter Punkt 5.7.3 nachzupflanzen.

Anlagen

1. **Höhenplan**
2. **Karte 1: Naturräumlicher Bestand**
3. **Karte 2: Beeinträchtigungen in Wirkzonen des Vorhabens**

5.8 Anlagen

5.8.1 Anlage 1

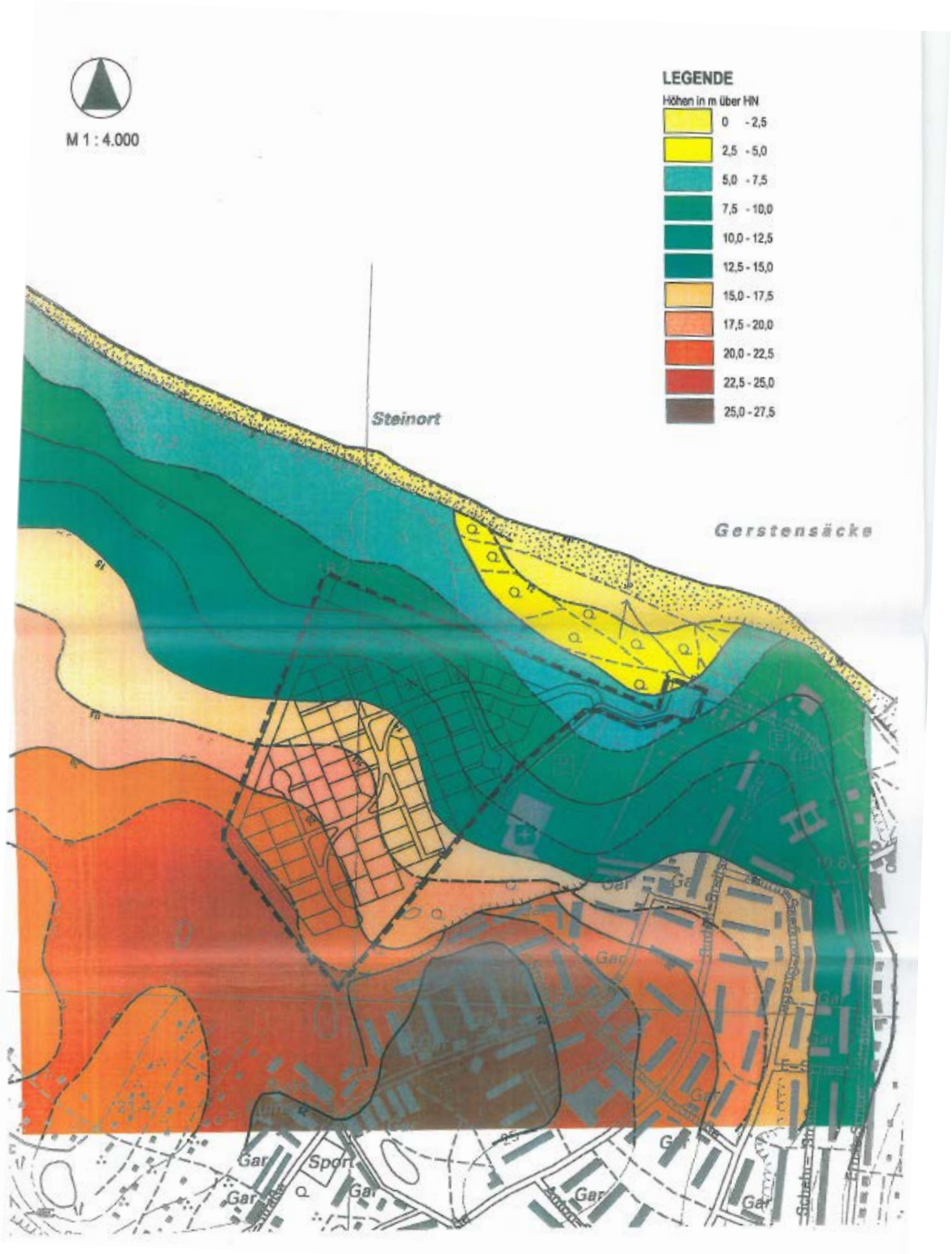


Abbildung 18 Höhenplan vom Plangebiet

5.8.2 Anlage 2

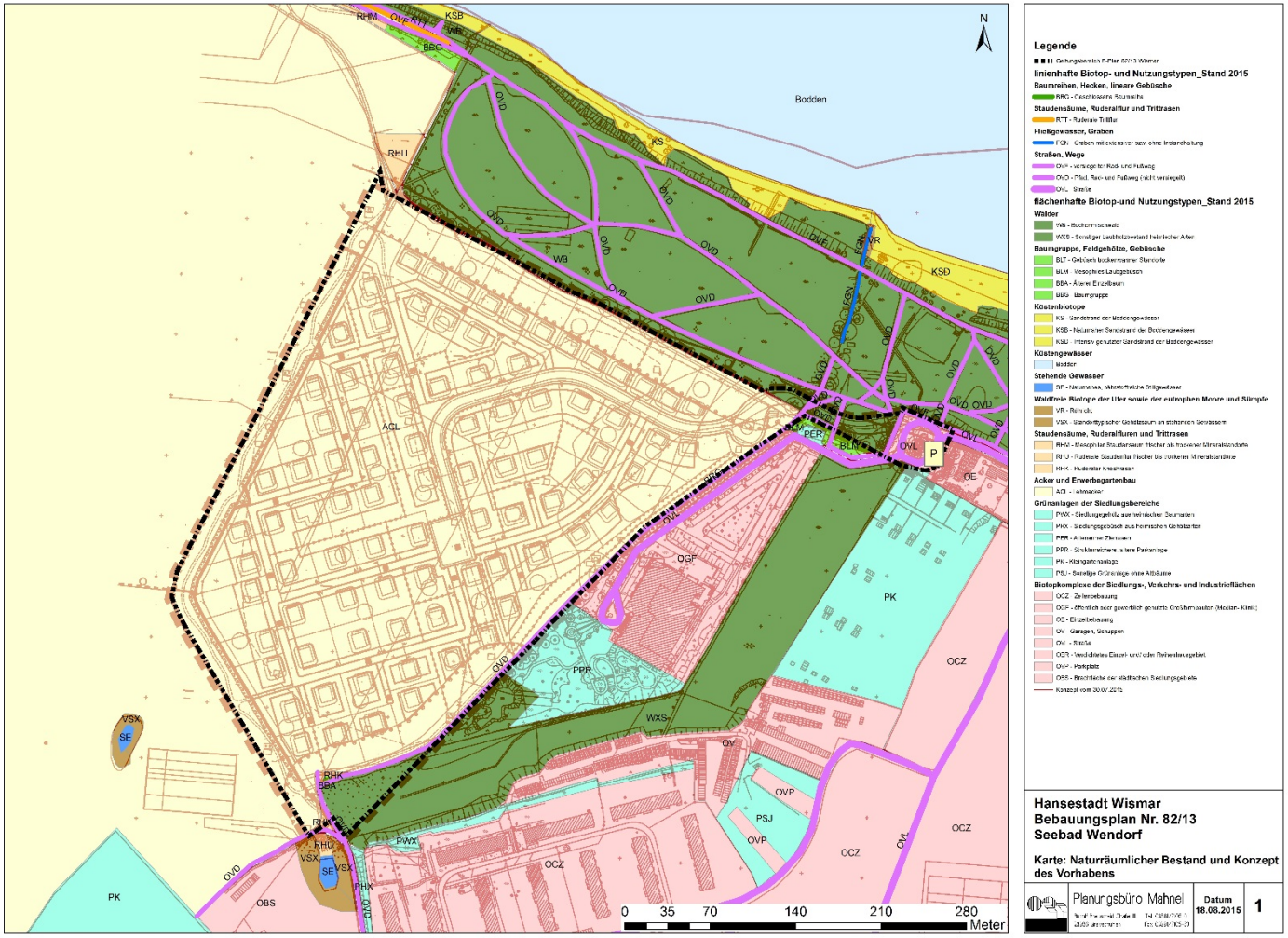


Abbildung 19: Karte 1: Naturräumlicher Bestand

5.8.3 Anlage 3

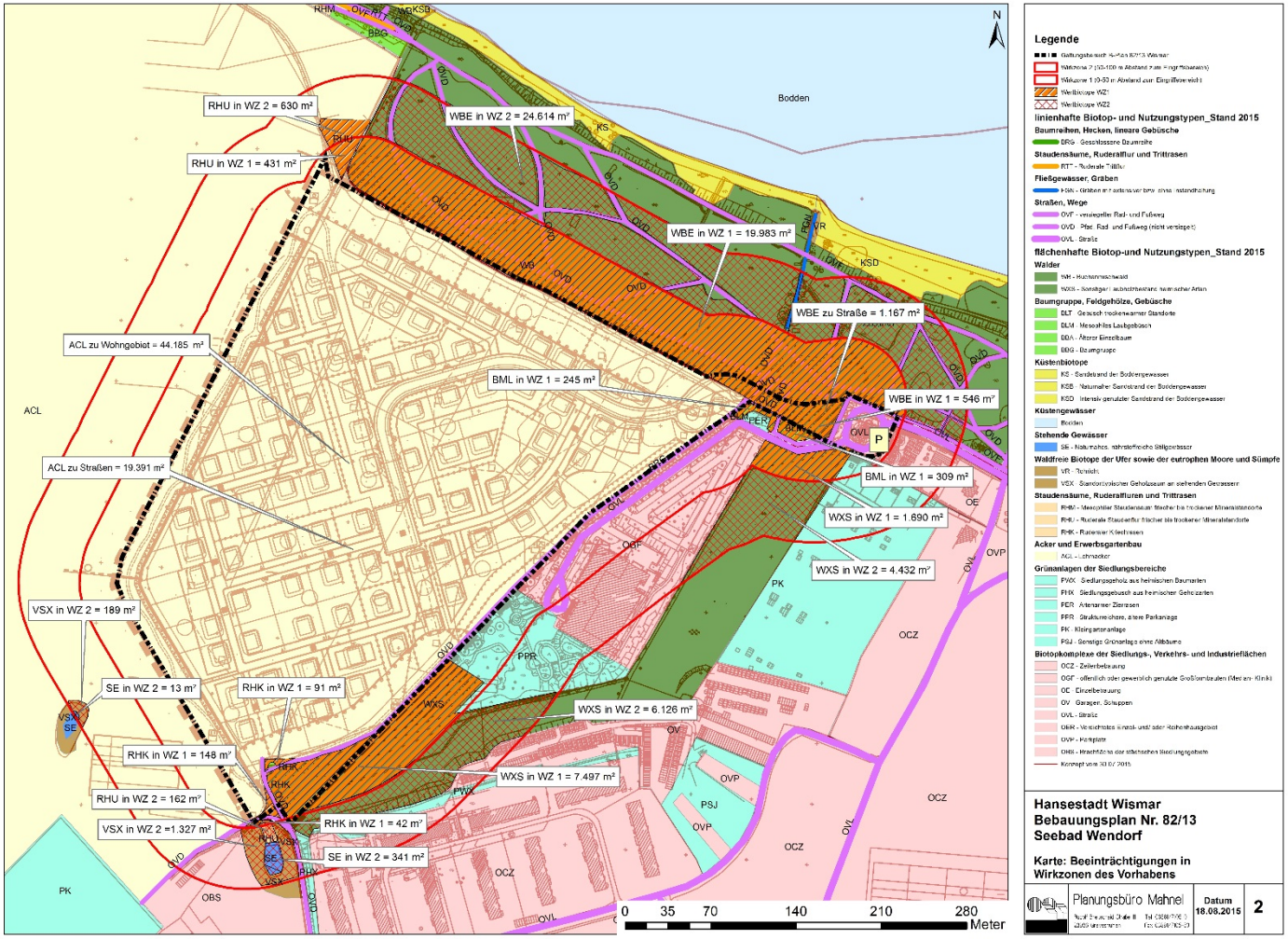


Abbildung 20: Karte 2 Beeinträchtigung in Wirkzonen des Vorhabens

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 würde die aktuelle, d.h. landwirtschaftliche Nutzung, voraussichtlich bestehen bleiben. Darüber hinaus bleiben Möglichkeiten der Präzisierung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet Klinik auch auf der Ebene des Bebauungsplanes bestehen.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
Für das geplante Wohngebiet werden die Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität unter Gliederungspunkt 6 der Begründung und insbesondere als Maßgabe für das städtebauliche Konzept dargelegt. Die Anforderungen an den Standort wurden im Rahmen des Planverfahrens mit dem vorliegenden Ergebnis untersucht.

Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele untersucht (vgl. Punkt 6.3 im städtebaulichen Teil).
Durch Umsetzung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit guter infrastruktureller Anbindung und einer optimalen Lagequalität in einer nach Westen und Süden offenen Landschaft geschaffen. Die Hansestadt Wismar legt Wert auf diesen Standort. Die anderen Standorte, die in der Hansestadt Wismar überprüft wurden, erfüllen die Standortvoraussetzungen, die an diesem Standort erfüllt werden, nicht.
Im Rahmen der Zielstellung sind somit keine anderweitigen Planungsalternativen möglich.

Als Alternativen für die Zufahrtsstraße in das geplante Wohngebiet wurden folgende Möglichkeiten überprüft (s. auch Punkt 11 im städtebaulichen Teil):
- (A) Erschließung aus Westen über die Zierower Landstraße
- (B) Erschließung aus Südosten über die vorhandenen Straßen in Wendorf (Erwin-Fischer-Straße)
- (C) Erschließung aus Norden über die Zufahrtsstraße zur Median Klinik (Ernst-Scheel-Straße)

Die Variante (A) beinhaltet durch die Lage ohne räumlichen Bezug zu einer vorhandenen Ortschaft eine Zerschneidung von aktuell nur landwirtschaftlich genutzter Fläche und stellt somit eine Beeinträchtigung des Landschaftbildes und der Biotopvernetzung dar. Zudem würden durch die Länge der Straße deutlich erhöhte Kosten sowie Emissionen entstehen. Möglicherweise würde auch neuer Siedlungsdruck entstehen. Dies ist nicht beabsichtigt.
Die Variante (B) würde zwar bereits vorhandene Erschließungsstraßen erweitern, jedoch sind dort stellenweise nur eingeschränkte Querschnittsbreiten aufgrund vorhandener Großbäume sowie angrenzender Bebauung gewährleistet. Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen sind sie ungeeignet und eine Erweiterung wäre mit erhöhten Kosten verbunden. Zusätzlich würde eine Er-

schließung aus dieser Richtung eine Beeinträchtigung der bereits wohnhaften Einwohner darstellen.
Die Variante (C) schließt an die vorhandene Ernst-Scheel-Straße an. Da umfangreiche Aufwendungen an die Herstellung der äußeren Erschließungsbedingungen nicht notwendig sind, ist diese Variante als kostengünstiger als die anderen Varianten (A und B) einzuschätzen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die verkehrliche Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße und die Verlängerung der Straße, die für die Anbindung der Median-Klinik genutzt wird, untersucht. Die von der Median-Klinik genutzte Zufahrtsstraße ist eine Privatstraße. Im Zuge der Abstimmungen hat sich herausgestellt, dass eine bloße Fortführung dieser Privatstraße in östliche Richtung zur Anbindung des Plangebietes nicht umsetzbar ist. Der Eingriff in die privaten Flächen wurde bewertet und festgestellt, dass eine andere Wahl für die Zufahrtsstraße zu treffen ist. Aus Sicht der Bewertung der Belange wurde ein enteignungsgleicher Eingriff in die Straße als schwerwiegender betrachtet als die Inanspruchnahme von Waldflächen in Waldrandlage. Die Hansestadt Wismar benötigt dieses Plangebiet, mit seinen besonderen Standortanforderungen innerhalb des Gesamtkonzeptes der städtischen Entwicklung. Deshalb wird eine Entwicklung des Wohngebietes im dargestellten Umfang favorisiert. Die Anforderungen aus dem Verfahren zur Waldumwandlung sind zu beachten. Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen; zum einen durch einen Waldsaum – zum anderen durch Erstaufforstungen auf externen Flächen.
Durch die Kürze der benötigten Zufahrtsstraße und ihre Lage weitestgehend am Waldrand und in Bündelung mit der vorhandenen Privatstraße der Median-Klinik werden dauerhaft und nachhaltig Emissionen auf die übrigen Waldflächen vermieden. Die Beeinträchtigungen auf den Küstenwald durch Waldumwandlung sind jedoch nicht auszuschließen. Dennoch wurde diese Variante gewählt, da sie durch die gute Integration in das Stadtgefüge und die verhältnismäßig geringeren Auswirkungen auf Anwohner und Natur als relativ besser zu bewerten ist. Die Erschließungsflächen wurden mit der Wahl der Zufahrt von der Ernst-Scheel-Straße reduziert.
Durch die so gewählte Erschließungsstraße, die parallel zur Zufahrt zur Median-Klinik erfolgt, kann der Baustellenverkehr ohne Beeinträchtigungen des Zu- und Abfahrtverkehrs der Median-Klinik erfolgen.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen
keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Als Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag diente das Gutachten des Gutachterbüros BAUER. Es wird angenommen, dass dort alle relevanten Arten hinreichend erfasst und ihre Betroffenheit beurteilt wurde.
Für die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie fand eine Potentialanalyse statt, bei der das Vor-

kommen der Arten anhand bestehender Biotopstrukturen abgeschätzt wurde. Es liegen somit keine realen Erfassungen der Arten vor.

Als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wurde u.a. der Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie) mit Stand vom Februar 2006 genutzt. Eine aktuelle Kartierung der Küstenlebensraumtypen ist nicht vorgesehen. Die Bestandsdaten des Managementplans und der Aktualisierung des Standarddatenbogens von 2014 zusammen mit einer Plausibilitätsprüfung werden als ausreichend angesehen, um die Auswirkungen auf die Küstenlebensraumtypen zu bewerten.

Für die Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 auf die Zielarten des FFH-Gebietes werden die Bestandsdaten des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ verwendet. Die Bestandsdaten des Managementplans werden jedoch auf Plausibilität geprüft. Dazu wird der detailliert untersuchte Bereich auf potentielle Habitate der FFH-Arten unter Berücksichtigung der Betreuungsberichte des Buchtrangers der Wismarbucht abgeschätzt und auf mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere durch eine Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, untersucht.

Grundlage für die Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind die Datenerhebungen aus der Managementplanung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ DE 1934-401 mit Stand vom 13. April 2015. Etwaige verfälschte Ergebnisse oder zufällige Störgrößen in diesem Jahr sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass alle im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ vorkommenden relevanten Vogelarten hinreichend erfasst und deren Habitate methodisch sinnvoll bewertet wurden.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

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

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht in erheblichem Maß negativ auf die Erhal-

tungsziele der Natura2000-Gebiete oder die für deren Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Interne und externe Kompensationsmaßnahmen wurden festgelegt und decken den Bedarf an Ausgleichsflächen ab.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar für das „Wohngebiet Seebad Wendorf“ wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am _____.

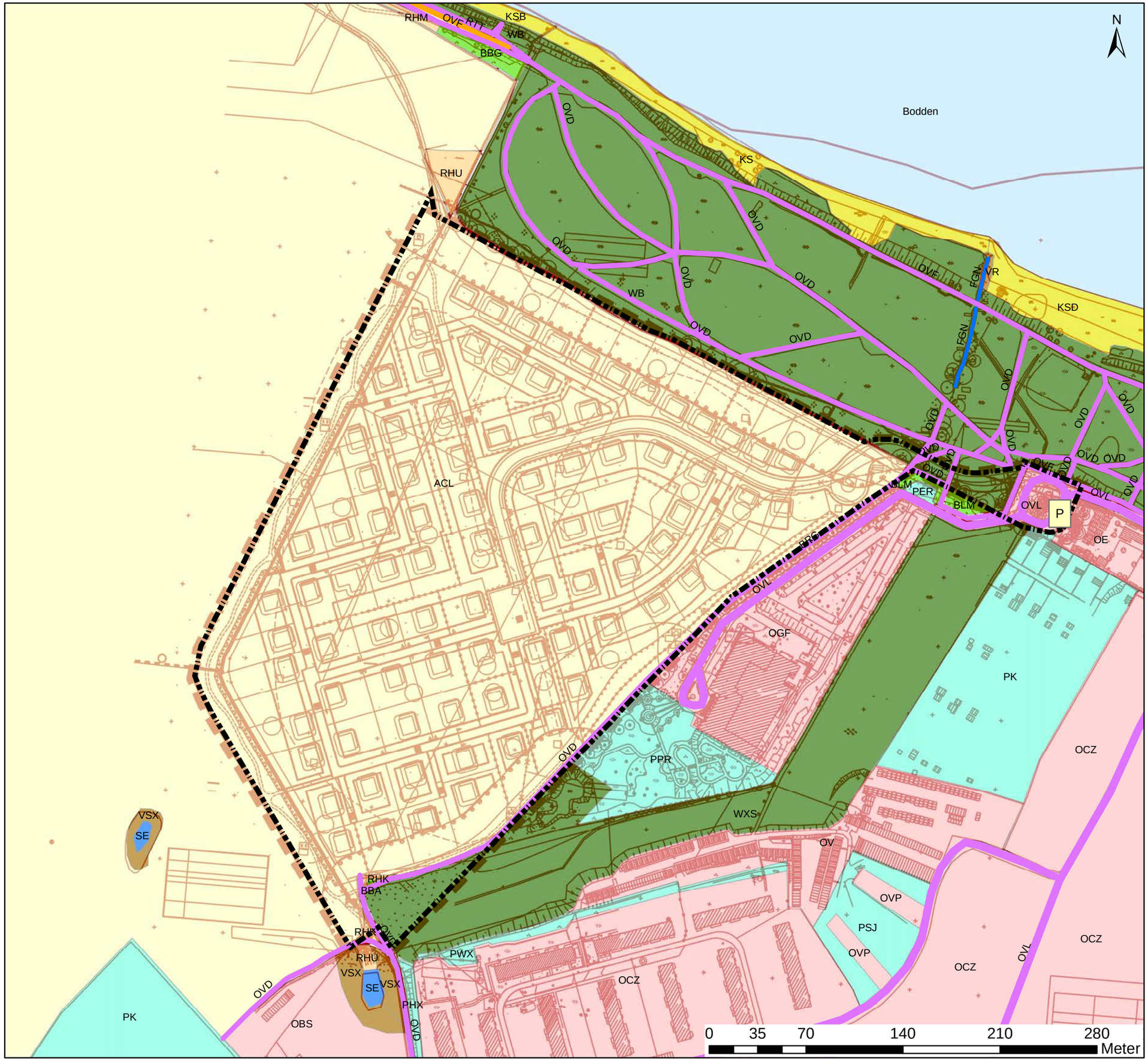
Hansestadt Wismar, den (Siegel)

Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt im Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

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



Legende

Geltungsbereich B-Plan 82/13 Wismar

linienhafte Biotop- und Nutzungstypen_Stand 2015

Baumreihen, Hecken, lineare Gebüsche
- BRG - Geschlossene Baumreihe

Staudensäume, Ruderalflur und Trittrasen
- RTT - Ruderale Trittflur

Fließgewässer, Gräben
- FGN - Gräben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung

Straßen, Wege
- OVF - versiegelter Rad- und Fußweg
- OVD - Pfad, Rad- und Fußweg (nicht versiegelt)
- OVL - Straße

flächenhafte Biotop-und Nutzungstypen_Stand 2015

Wälder
- WB - Buchenmischwald
- WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten

Baumgruppe, Feldgehölze, Gebüsche
- BLT - Gebüsch trockenwarmer Standorte
- BLM - Mesophiles Laubgebüsch
- BBA - Älterer Einzelbaum
- BBG - Baumgruppe

Küstenbiotope
- KS - Sandstrand der Boddengewässer
- KSB - Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer
- KSD - Intensiv genutzter Sandstrand der Boddengewässer

Küstengewässer
- Bodden

Stehende Gewässer
- SE - Naturnahes, nährstoffreiche Stillgewässer

Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe
- VR - Röhricht
- VSX - Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern

Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen
- RHM - Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte
- RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- RHK - Ruderaler Kriechrasen

Acker und Erwerbsgartenbau
- ACL - Lehmacker

Grünanlagen der Siedlungsbereiche
- PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PER - Artenarmer Zierrasen
- PPR - Strukturreichere, ältere Parkanlage
- PK - Kleingartenanlage
- PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen
- OCZ - Zeilenbebauung
- OGF - öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (Median- Klinik)
- OE - Einzelbebauung
- OV - Garagen, Schuppen
- OVL - Straße
- OER - Verdichtetes Einzel- und/ oder Reihenhausgebiet
- OVP - Parkplatz
- OBS - Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete

Konzept vom 30.07.2015

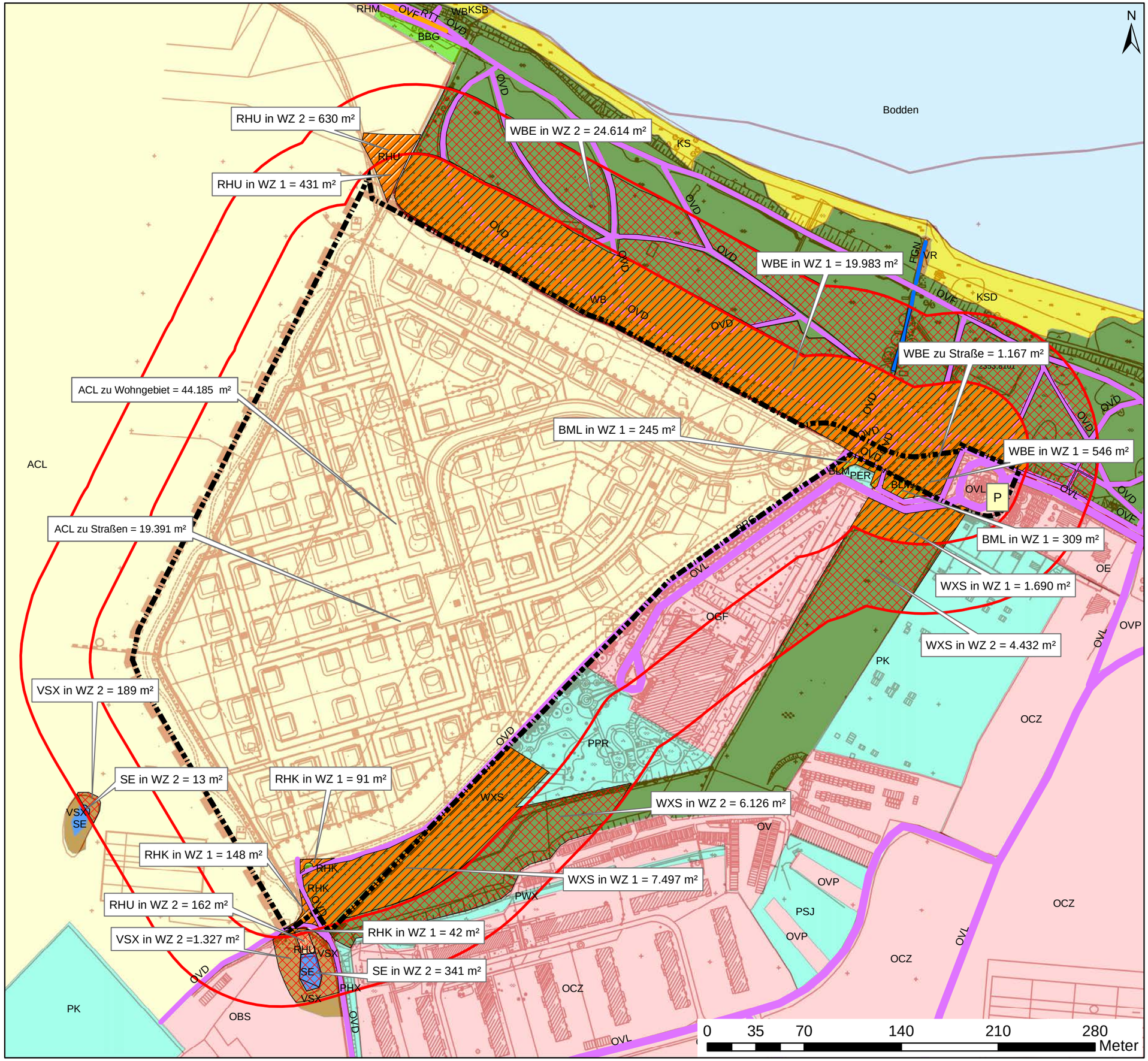
Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 82/13
Seebad Wendorf

Karte: Naturräumlicher Bestand und Konzept des Vorhabens

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Datum 18.08.2015

1



Legende

- Geltungsbereich B-Plan 82/13 Wismar
- Wirkzone 2 (50-100 m Abstand zum Eingriffsbereich)
- Wirkzone 1 (0-50 m Abstand zum Eingriffsbereich)
- Wertbiotope WZ1
- Wertbiotope WZ2

linienhafte Biotop- und Nutzungstypen_Stand 2015

Baumreihen, Hecken, lineare Gebüsche
- BRG - Geschlossene Baumreihe

Staudensäume, Ruderalflur und Trittrasen
- RTT - Ruderale Trittflur

Fließgewässer, Gräben
- FGN - Gräben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung

Straßen, Wege
- OVF - versiegelter Rad- und Fußweg
- OVD - Pfad, Rad- und Fußweg (nicht versiegelt)
- OVL - Straße

flächenhafte Biotop-und Nutzungstypen_Stand 2015

Wälder
- WB - Buchenmischwald
- WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten

Baumgruppe, Feldgehölze, Gebüsche
- BLT - Gebüsch trockenwarmer Standorte
- BLM - Mesophiles Laubgebüsch
- BBA - Älterer Einzelbaum
- BBG - Baumgruppe

Küstenbiotope
- KS - Sandstrand der Boddengewässer
- KSB - Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer
- KSD - Intensiv genutzter Sandstrand der Boddengewässer

Küstengewässer
- Bodden

Stehende Gewässer
- SE - Naturnahes, nährstoffreiche Stillgewässer

Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe
- VR - Röhricht
- VSX - Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern

Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen
- RHM - Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte
- RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- RHK - Ruderaler Kriechrasen

Acker und Erwerbsgartenbau
- ACL - Lehmacker

Grünanlagen der Siedlungsbereiche
- PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PER - Artenarmer Zierrasen
- PPR - Strukturreichere, ältere Parkanlage
- PK - Kleingartenanlage
- PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen
- OCZ - Zeilenbebauung
- OGF - öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (Median- Klinik)
- OE - Einzelbebauung
- OV - Garagen, Schuppen
- OVL - Straße
- OER - Verdichtetes Einzel- und/ oder Reihenhausgebiet
- OVP - Parkplatz
- OBS - Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete
- Konzept vom 30.07.2015

Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 82/13
Seebad Wendorf

Karte: Beeinträchtigungen in Wirkzonen des Vorhabens

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Datum 18.08.2015

2

Vorlage **Nr.: VO/2015/1454**

Federführend:
40.6 Abt. Schule, Jugend und Förderangelegenheiten

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 17.08.2015
Verfasser: Kunth, Anne-Katrin

Festlegung der Aufnahmekapazitäten in den allgemein bildenden Schulen in Trägerschaft der Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	07.09.2015	Ausschuss für Kultur, Sport, Jugend, Bildung und Soziales	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Für die allgemein bildenden Schulen in Trägerschaft der Hansestadt Wismar werden die Aufnahmekapazitäten gemäß Anlage 1 festgelegt.

Begründung:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 27.01.2011 die Festlegung der Aufnahmekapazität in den allgemein bildenden Schulen in Wismar beschlossen (Drucksache-Nr. 0344-19/11).

Die Notwendigkeit einer Überarbeitung der Aufnahmekapazitäten ergibt sich aus dem Neubau der Tarnow-Schule, der Sanierung der Brecht-Schule an einem anderen Standort sowie den Folgen der Kreisgebietsreform mit dem Verbleib von 6 Schulen in der Trägerschaft der Hansestadt Wismar.

Das Schulgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2010 schreibt im § 45 (3) die Festlegung der Aufnahmekapazität für die Schule durch den Träger der Schule vor. Dabei ist nach § 45 (2) Schulgesetz M-V die Aufnahmekapazität so zu bemessen, dass nach Ausschöpfung der verfügbaren Mittel unter den personellen, sächlichen und fachspezifischen Gegebenheiten die Unterrichts- und Erziehungsarbeit der Schule noch gesichert ist.
Die Festlegung der Aufnahmekapazität für jede öffentliche allgemein bildende Schule in Trägerschaft der Hansestadt Wismar ist die Grundlage für den Anspruch auf Aufnahme von Schülerinnen und Schülern in eine bestimmte Schule nach § 45 (1) Schulgesetz M-V.

Nach § 51 Punkt 4 Schulgesetz M-V wurde die oberste Schulbehörde ermächtigt, das Nähere zur Aufnahmekapazität einer Schule sowie das Verfahren ihrer Feststellung durch Rechtsverordnung zu regeln. Die entsprechende Schulkapazitätsverordnung des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V vom 26. Januar 2010 ist in Anlage 3 beigefügt. Die erste

Verordnung zur Änderung der Schulkapazitätsverordnung vom 10. Juli 2015 ändert die Gültigkeit der Verordnung bis zum 31. Dezember 2020. (siehe Anlage 4)

Für jede Schule wurde die Anzahl der allgemeinen Unterrichtsräume festgestellt und dafür ausgewiesen, wie viele Schülerinnen und Schüler im jeweiligen Unterrichtsraum beschult werden können. Der Orientierungswert von 1,9 m² Bedarf je Schülerarbeitsplatz entsprechend § 3 (3) der Schulkapazitätsverordnung M-V ist hierbei zum Ansatz gekommen.
Fachunterrichtsräume, deren spezifische Ausstattung die Nutzung als allgemeinen Unterrichtsraum erheblich einschränkt, wurden bei der Festlegung der Aufnahmekapazität gemäß § 3 (2) der Schulkapazitätsverordnung M-V nicht berücksichtigt.

Die Aufnahmekapazität ergibt sich aus der Gesamtzahl der insgesamt vorhandenen allgemeinen Unterrichtsräume und der durchschnittlichen Schülerkapazität pro Unterrichtsraum und führt zu einer Höchstschülerzahl für die Schule.

Sonderfestlegungen wurden für die Seeblick-Schule, die Grundschule am Friedenshof und die Ostsee-Schule in Bezug auf die besonderen Formen der Beschulung in Förderklassen getroffen. Diese sind der Anlage 1 zu entnehmen.
Zugrunde gelegt wurden hierbei die Empfehlungen zu den jeweiligen pädagogischen Förderkonzepten auf der Grundlage der einzelnen Verordnungen zu den Besonderheiten der Förderung von Schülerinnen und Schülern mit Lern- oder Sprachbehinderung, Lese- und Rechtschreibschwäche sowie Entwicklungsverzögerungen. Außerdem wurden die bisher gültigen Bandbreiten für die Bildung von Klassen und Lerngruppen für diese Sonderformen der Beschulung herangezogen.

Für jede einzelne Schule ist die Zusammenfassung für die Berechnungsgrundlage der Höchstschülerzahl in der Anlage 2 beigefügt. Die Aktualisierung und Festsetzung der Aufnahmekapazität wurde mit den jeweiligen Schulleitungen abgestimmt. Die Bestätigungen der Schulen liegen schriftlich vor.

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	

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	

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:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
X	Vorgeschrieben durch: Schulkapazitätsverordnung

Anlage/n:
Anlage 1 - Aufnahmekapazität Schulen 2015
Anlage 2 – Bestätigte Kapazität Schulen
Anlage 3 – Schulkapazitätsverordnung
Anlage 4 – 1. Änderung der Schulkapazitätsverordnung

Der Bürgermeister

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

Anlage 1

Festlegung der Aufnahmekapazität in allgemein bildenden Schulen der Hansestadt Wismar 2015

Lfd. Nr.	Schule	Anzahl allg. UR	Schüler je UR	Aufnahme-kapazität	Festlegung Sonderschul-Klassen	Schüler je Sonderschul-Klasse	Aufnahme-kapazität	**Aufnahme-kapazität gesamt**
1.	Seeblick-Schule	10	25	250	5	13	65	**315**
2.	Reuter-Schule	9	28	252				**252**
3.	GS am Friedenshof	14	28	392	6	12	72	**464**
4.	Tarnow-Schule	12	28	336				**336**
5.	Ostsee-Schule	17	26	442	3	15	45	**487**
6.	Brecht-Schule	16	28	448				**448**

Stand: 24.07.2015

06/07/2015 10:37 038416189789 SEEBLICK-SCHULE S. 05/05

Seeblick-Schule

Anton-Saefkow-Str. 9

	Raumnutzung	HNF	NNF	FF	VF	FBM		allg. UR	Anzahl Schüler
Kellergeschoss		76,13	70,46	89,33	86,21	312,47			
Kellergeschoss		0	50,96	0	2,31	51,67			
Erdgeschoss		656,27	58,67	0,00	324,55	966,57		3	39
1. OG		571,08	132,31	0,00	223,42	899,00		6	138
2. OG		542,09	38,40	0,00	361,47	913,65		6	138
Turnhalle-Spielfeld		189,44				189,44			
gesamt						3.332,80		15	315

Festlegung: Durchschnittliche Schülerkapazität pro Raum 25

Kapzitätsberechnung: 10 allg. UR x 25 = 250 Aufnahmekapazität (ohne Förderschüler LRS und SPH)

5 Förderklassen x 13 = 65 Aufnahmekapazität für Förderschüler (LRS und SPH)

Höchstschülerzahl: = 315 Aufnahmekapazität

LRS - Lese-Rechtschreib-Schwäche

SPH - Sprachheil

Stand: 06.02.2015

Seeblick - Grundschule
Anton - Saefkow - Str. 9
23968 Wismar
Tel.: 03841 / 63 66 95
Fax: 03841 / 6 18 97 89

Fritz-Reuter-Schule

Dahlmannstr.14

Raumnutzung	HNF	NNF	FF	VF			allg. UR	Anzahl Schüler
Kellergeschoss	137	196	58	116			0	0
Erdgeschoss	427	0	0	129			4	114
Erdgeschoss Anbau	315	74	0	52			0	0
1. Obergeschoss	417	0	0	106			5	143
2. Obergeschoss	120	0	0	15			0	0
	1417	269	58	418			9	257

Festlegung: Durchschnittliche Schülerkapazität pro Raum 28

Kapazitätsberechnung: 9 allg. UR x 28 = 252 Höchstschülerzahl Aufnahmekapazität

Stand: 24.06.2015

HANSESTADT Wismar
Der Bürgermeister
Fritz-Reuter-Schule
- Grundschule -
Dahlmannstraße 14
23966 Wismar
Tel.: 03841 / 28 30 64

Grundschule am Friedenshof

Hans-Rothbarth- Str. 1a
23966 Wismar

	Raumnutzung	HNF	NNF	FF	VF			Allg. UR	Anzahl Schüler
Erdgeschoss		463,56	47,97	31,44	273,78			0	
1. OG		532,89	95,13	0,00	174,85			5	207
2. OG		495,96	47,97	0,00	253,65			1	129
3. OG		580,05	47,97	0,00	174,85			8	246
Turnhalle		416,80	0,00	0,00	0,00				
gesamt		2.489,26	239,04	0,00	877,13			14	582

Festlegung: **Durchschnittliche Schülerkapazität pro Raum 28**

Durchschnittliche Schülerkapazität DFK pro Raum 12

Kapazitätsberechnung: 14 allg. UR x 28 = 392 Aufnahmekapazität (ohne Förderschüler DFK) **Stand: 26.06.2015**

6 Förderklassen x 12 = 72 Aufnahmekapazität für Förderschüler (DFK= Diagnoseförderklasse)

Höchstschülerzahl = 464 Aufnahmekapazität

i.O. Krüger

HANSESTADT
WISMAR
Der Bürgermeister
Grundschule am Friedenshof
Hanns-Rothbarth-Straße 1 a
23966 Wismar
Tel.: 03841 707527
Fax: 03841 326261

1.7.15

Tarnow-Schule

Tallinner Str. 1

Raumbuch / Nutzflächen

Zusammenfassung aller Nutzflächen vom EG - 2. OG								
	HNF	NNF	VF	FF			Allg. UR	Anzahl Schüler
Erdgeschoss	563,94	30,32	224,45	38,73			0	0
1. Obergeschoss	543,14	63,10	218,38	6,42			6	180
2. Obergeschoss	543,73	53,88	220,13	15,10			6	180
Summe EG - 2. OG	**1650,81**	**147,30**	**662,96**	**60,25**			12	360

Festlegung: Durchschnittliche Schülerkapazität pro Raum 28

Kapazitätsberechnung: 12 allg. UR x 28 = 336 Aufnahmekapazität

Stand: 14.07.2015

HANSESTADT
Wismar
Rudolf-Tarnow-Grundschule
Talliner Straße 1
23970 Wismar
Tel.: 03841 / 28 20 22
Fax: 03841 / 22 41 88
21. 7. 2015

Ostsee-Schule

Bruno-Tesch-Straße 31

Anbau Turnhalle	Raumnutzung	HNF	NNF	FF	VF	Raumhöhe	Derzeitige Nutzungsart	Mögliche Nutzungsart	Anzahl Schüler
	Erdgeschoss								
Raum									
1.1	Windfang / Flur				22,61				
1.2	Küche	30,12					HWS-Küche	FÜR	
1.3	Personalaufenthaltsraum	18,59					Vorraum Essenausgabe		
1.4	Essenausgabe	5,38							
1.5	WC		5,38				WC-Personal		
1.6	Essenraum	134,98							
1.7	Clubraum	83,49					Musikraum	FÜR	
Summe (Rohbaum.)	300,55	272,56	5,38	0,00	22,61				
Summe (Fertigbaum.)	291,53	264,38	5,22	0,00	21,93			0	0

Heizhaus	Raumnutzung	HNF	NNF	FF	VF	Raumhöhe	Derzeitige Nutzungsart	Mögliche Nutzungsart	Anzahl Schüler
	Erdgeschoss								
Raum									
1	Flur				3,61				
2	WC		8,17						
3	Hausmeister	11,71							
4	Heizraum			50,72		5,95			
5	Lagerraum	14,46							
6	Lagerraum	10,40							
7	Lagerraum	9,77				3,55	Technik, Hausmeister		
8	Lagerraum	14,73					Archiv		
9	Werkstatt/Lagerraum	50,15					Lagerraum		
Summe (Fertigbaum.)	173,72	111,22	8,17	50,72	3,61				

Block A		HNF	NNF	FF	VF			Allg. UR	Anzahl Schüler
Block B		718,11	70,14	13,91	270,20	0,00		10	260
Block F		675,19	110,96	13,91	274,44	0,00		10	260
Turnhalle		564,23	22,51	5,82	148,47	0,00		0	0
Anbau Turnhalle		616,10	110,84	43,33	23,09	793,36			
Heizhaus		264,38	5,22	0,00	21,93	0,00		0	0
gesamt		111,22	8,17	50,72	3,61	0,00			
		2.949,23	327,84	127,69	741,74			20	520

Festlegung: Durchschnittliche Schülerkapazität pro Raum 26
Durchschnittliche Schülerkapazität PL pro Raum 15

Kapazitätsberechnung: 17 allg. UR x 26 = 442 Aufnahmekapazität ohne Schüler PL
3 Klassen PL x 15 = 45 Aufnahmekapazität Schüler PL
Höchstschülerzahl = 487 Aufnahmekapazität

Stand: 14.07.2015

HANSESTADT Wismar
Ostsee - Schule
- Regionale Schule -
Bruno-Tesch-Straße 31
23968 Wismar
Tel.: [illegible]

bestätigt
B. Z. de

40 - Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten
Eing. 24. JULI 2015
4000 4100 4200 Nr.

Bertolt-Brecht-Schule

Raum-Nr.	Raumnutzung	Nettogrundflächen NF Nutzfläche	VF Verkehrsfläche	TF Techn. Fkt.fläche	Derzeitige Nutzung	Mögliche Nutzung	Anzahl Schüler
336	Klassenraum Musik	74,38			allg. UR	allg. UR	28
Summe 3. OG	**801,99**	**627,14**	**174,85**	**0,00**	8	8	224

		allg. UR	Anzahl Schüler
EG		0	0
1. OG		7	196
2. OG		1	28
3. OG		8	224
Summe		**16**	**448**

Festlegung: Durchschnittliche Schülerkapazität pro Raum 28

Kapazitätsberechnung: 16 allg. UR x 28 = 448 Aufnahmekapazität

Stand: 23.06.2015

Anlage 3

Mecklenburg-Vorpommern: Das Dienstleistungsportal

Verordnung zur Festsetzung der Aufnahmekapazität an den öffentlichen allgemein bildenden Schulen (Schulkapazitätsverordnung - SchulKapVO M-V)#
Vom 26. Januar 2010

Zum Ausgangs- oder Titeldokument

Fundstelle: GVOBl. M-V 2010, S. 122

Fußnoten

#) Verkündet im Mittl.bl. BM M-V vom 18. Februar 2010 S. 115

Aufgrund des § 51 Nummer 4 des Schulgesetzes vom 13. Februar 2006 (GVOBl. M-V S. 41), das zuletzt durch das Gesetz vom 16. Februar 2009 (GVOBl. M-V S. 241) geändert worden ist, verordnet das Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern:

§ 1

Grundsätze

(1) Der Schulträger legt fest, welche Räume zu schulischen Zwecken für die jeweilige Schule genutzt werden sollen.

(2) Die Aufnahmekapazität bemisst sich nach objektiven Kriterien. Sie wird für eine Schule dann überschritten, wenn nach Ausschöpfung der verfügbaren Mittel unter den personellen, sächlichen und fachspezifischen Gegebenheiten durch die Aufnahme eines weiteren Schülers die Unterrichts- und Erziehungsarbeit der Schule nicht mehr gesichert ist.

(3) Grundlage für die Festlegung der Aufnahmekapazität einer Schule ist die tatsächliche Raumsituation. Die jeweilige Nutzung der Räume wird durch das pädagogische Konzept der Schule bestimmt.

(4) Eine Aufnahmekapazität unterhalb der nach den Vorschriften des Schulgesetzes und der Schulentwicklungsplanungsverordnung festgelegten Schülermindestzahlen ist nicht zulässig. Die Ziele des geltenden Schulentwicklungsplanes hinsichtlich eines bedarfsgerechten Schulangebotes sind zu berücksichtigen.

§ 2

Fristen und Zuständigkeit für die Festlegung der Aufnahmekapazität

(1) Die Festlegung der Aufnahmekapazität einer Schule erfolgt durch den

Schulträger im eigenen Wirkungskreis. Mit dem zuständigen Träger der Schulentwicklungsplanung ist hinsichtlich der festgelegten Aufnahmekapazität das Einvernehmen im Hinblick auf die Regelungen des § 1 Absatz 4 herzustellen. Sofern kein Einvernehmen hergestellt werden kann, prüft die oberste Schulbehörde die Rechtmäßigkeit und die Begründetheit der Einwände des Trägers der Schulentwicklungsplanung.

(2) Ein Verfahren zur Änderung der Aufnahmekapazität einer Schule muss für das jeweils folgende Schuljahr bis zum letzten Arbeitstag des Monats Februar abgeschlossen sein. Sofern die Aufnahmekapazität bis zu diesem Zeitpunkt nicht neu bestimmt wird, gilt die zuletzt festgelegte Aufnahmekapazität fort.

§ 3

Verfahren zur Festlegung der Aufnahmekapazität

(1) Im Rahmen der Aufnahmekapazität der Schule ist unter Berücksichtigung des Schulprogramms darzustellen, wie die gemäß § 1 Absatz 1 festgelegten Räume für den Schulbetrieb genutzt werden.

(2) Für jede Klasse oder Lerngruppe muss ein geeigneter Unterrichtsraum vorhanden sein. Fachunterrichtsräume, deren spezifische Ausstattung die Nutzung als allgemeinen Unterrichtsraum erheblich einschränkt, können bei der Ermittlung der Aufnahmekapazität unberücksichtigt bleiben.

(3) Für jeden einzelnen der im Rahmen der Aufnahmekapazität der Schule zu berücksichtigenden Räume ist auszuweisen, wie viele Schülerinnen und Schüler in diesem Unterrichtsraum beschult werden können, so dass der Bildungsauftrag noch effizient verwirklicht werden kann und die Funktionsfähigkeit des Unterrichtsablaufs gesichert ist. Als Orientierungswert kann für die allgemeinen Schulen von einem Bedarf von 1,9 Quadratmetern je Schülerarbeitsplatz ausgegangen werden.

(4) Die Aufnahmekapazität der Schule ergibt sich aus der Darstellung gemäß den Absätzen 1 bis 3 und führt zu einer Höchstschülerzahl für die Schule.

(5) Im Verlaufe eines Schuljahres erforderliche individuelle Entscheidungen über die Aufnahme weiterer Schüler, zum Beispiel durch nachträglichen Wohnort- und damit verbundenen Schulwechsel, freiwilligen Rücktritt oder Ordnungsmaßnahmen, die zu einem Überschreiten der im Verfahren zur Festlegung der Aufnahmekapazität ermittelten Höchstzahlen führen, haben keine veränderte Aufnahmekapazität zur Folge.

(6) Ein pauschaler Kapazitätsabzug für mögliche Veränderungen der Schülerzahlen ist nicht zulässig.

§ 4

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft und am 31. Dezember 2015 außer Kraft.

Schwerin, den 26. Januar 2010

**Der Minister für Bildung,
Wissenschaft und Kultur
Henry Tesch**

Anlage 4

Erste Verordnung zur Änderung der Schulkapazitätsverordnung

Vom 10. Juli 2015

Aufgrund des § 51 Nummer 4 des Schulgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2010 (GVOBl. M-V S. 462; 2011 S. 859; 2012 S. 524), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2014 (GVOBl. M-V S. 644) geändert worden ist, verordnet das Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur:

Artikel 1

In § 4 der Schulkapazitätsverordnung vom 26. Januar 2010 (Mittl.bl. BM M-V S. 115) wird die Angabe „31. Dezember 2015“ durch die Angabe „31. Dezember 2020“ ersetzt.

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Schwerin, den 10. Juli 2015

**Der Minister für Bildung,
Wissenschaft und Kultur
Mathias Brodkorb**

Mittl.bl. BM M-V 2015 S. 73

Vorlage **Nr.: VO/2015/1462**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
20.1 Abt. Kämmerei
60 BAUAMT
60.3 Sanierung und Denkmalschutz
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Status: öffentlich
Datum: 20.08.2015
Verfasser: Rittemann, Peter

Um- und Ausbau der Verkehrsanlagen "Zugang Altstadt - Dr.-Leber-Str. / Turmstraße"

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag: Die Maßnahme „Zugang Altstadt – Dr.-Leber-Str. / Turmstraße" ist mit Städtebaufördermitteln als Zuschuss in Höhe von 292.495,46 € , vorbehaltlich der Bestätigung des Haushaltsplanes, zu fördern.

Begründung:

Der Einmündungsbereich von der Dr.-Leber-Straße zu den Parkplatzanlagen wurde im Zuge des Ausbaus der Dr.-Leber-Straße erneuert. Dazu zählen Lichtsignalanlage, Mittelinsel sowie ein einseitiger Gehweg.Die Zufahrt ist derzeit nur einspurig und entsprechend dem erforderlichen Wendekreisradius für Busse aufgeweitet. Die Ausfahrt in Richtung Dr.-Leber-Straße besteht aus 2 Fahrspuren (jeweils eine für Rechts- und Linksabbieger).

Die Hansestadt Wismar plant entsprechend dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ die Neugestaltung des Verbindungsweges zwischen der Dr.-Leber-Straße und der Turmstraße. Dabei wird die Zufahrt von der Dr.-Leber-Straße mit 2 Fahrspuren von jeweils 3,00 m hergestellt. In diesem Bereich wird die Mittelinsel verlängert und ein Fahrbahnteiler zwischen Zu- und Ausfahrt ausgebildet. Entlang der Zufahrt ist ein Gehweg in 2,50 m Breite geplant.Die neuen und anzupassenden Fahrspuren werden in Asphaltbauweise hergestellt, die Befestigung der Gehwege erfolgt mit grauem Betonrechteckpflaster. Der Fahrbahnteiler wird mit Kleinpflaster in gebundener Bauweise ausgeführt und durch Betonflachborde eingefasst.Die Zufahrt zur nordöstlichen Parkfläche ist gegenüber der in 2015 hergestellten Parkplatzfläche geplant.
Der nordwestliche Bereich wird gemäß B-Plan umgestaltet und soll den Zugang zur Altstadt hervorheben und aufwerten. Der Zugang wird in einer Breite von 9,00 m mit mehrformatigem

Betonsteinpflaster in der Farbe grau/anthrazit nuanciert hergestellt. Für Havarie- und Sonderfälle wird die Fläche überfahrbar ausgebildet. Einem ungewollten regelmäßigen Befahren bzw. Schleichverkehren wird durch Anordnung von Pollern u.ä. vorgebeugt.
Durch die Anpflanzung von Baumgruppen (japanische Zierkirschen) in Verbindung mit Rasenflächen, integrierten Spielflächen und Stadtmöbilisierungselementen werden einladende Aufenthalts-, Informations- und Rückzugsbereiche geschaffen. Der vorhandene vitale Baumbestand wird in die Grünplanung sinnvoll mit eingebunden. Eine Birke soll gefällt werden, um der verbleibenden Birke mehr Entwicklungs- und Freiraum zu geben.
Der Aufenthaltscharakter wird durch Anordnung von Bänken und Sitzwürfeln hervorgehoben. Es ist vorgesehen, im Eingangsbereich Informationstafeln aufzustellen.
Im Bereich des Fahrbahnteilers werden 2 Lichtmaste mit Doppelleuchten (LED-Bestückung) installiert, die eine ausreichende Beleuchtung der Verkehrsbereiche sicherstellen. Der Zugangsbereich wird durch 4 Stück dekorative Lichtstelen (LED-Bestückung), die beidseitig der Wegeführung angeordnet werden, ausgeleuchtet.

Die Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahme betragen 395.544,10 €. Von den Gesamtkosten können unter Berücksichtigung der Förderobergrenzen und vorbehaltlich der Bewilligung durch das Landesförderinstitut insgesamt 344.112,30 € als förderfähig anerkannt werden. Davon sind zusätzliche Eigenmittel von 15% abzuziehen, sodass sich ein Einsatz von Städtebaufördermittel in Höhe von 292.495,46 € ergibt.

Sollte sich bei der Schlussrechnung herausstellen, dass die der Beihilfe zugrunde liegenden Kosten nicht erreicht werden, wird der Zuschuss entsprechend gekürzt.

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

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

	Keine finanziellen Auswirkungen
X	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:			

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr 2016

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	54101.6816620 /08	Einzahlung in Höhe von	292.400,00 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	54101.7852200 /08	Auszahlung in Höhe von	395.600,00 €

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	

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
X	Die Maßnahme ist eine neue Investition (Aufnahme im Investprogramm Haushalt 2016 / 2017)

4. Die Maßnahme ist:

X	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

Lageplan

Maßstab: unmaßstäblich

Parkplatz Altstadt Turmstraße

geplante kombinierte Stellplatzanlage mit Parkpalette

Erweiterung Busparkplätze

4x Busstellplätze Los EVB

9x Absperrpfosten anordnen

4x Poller Abstand 1,5 m

5x Poller Abstand 1,5 m

Entwässerungsrinne

Spielgerät

Stellfläche für Müllbehälter

Abfallbehälter, Sitzgelegenheit

Sitzgelegenheit, Informationstafel

Sitzgelegenheit, Informationstafel, Abfallbehälter

gemäß B-Plan mögliche Anbindung Stadtmauergrünzug

Bereich für mögliche fußläufige Anbindung Parkpalette/WC-Anlage

Anpassungsfläche mit Schottermaterial

Asphaltbefestigung aufnehmen

Los EVB

Versetzter Grünstreifen (Überfahrbar)

Anpassung Asphaltfläche

vorh. Straßenablauf

Turmstraße

Tiefbord

Bänderung

Hochbord

Rasenbord

Flachbord 10/20

Parkfläche

Gebüsch

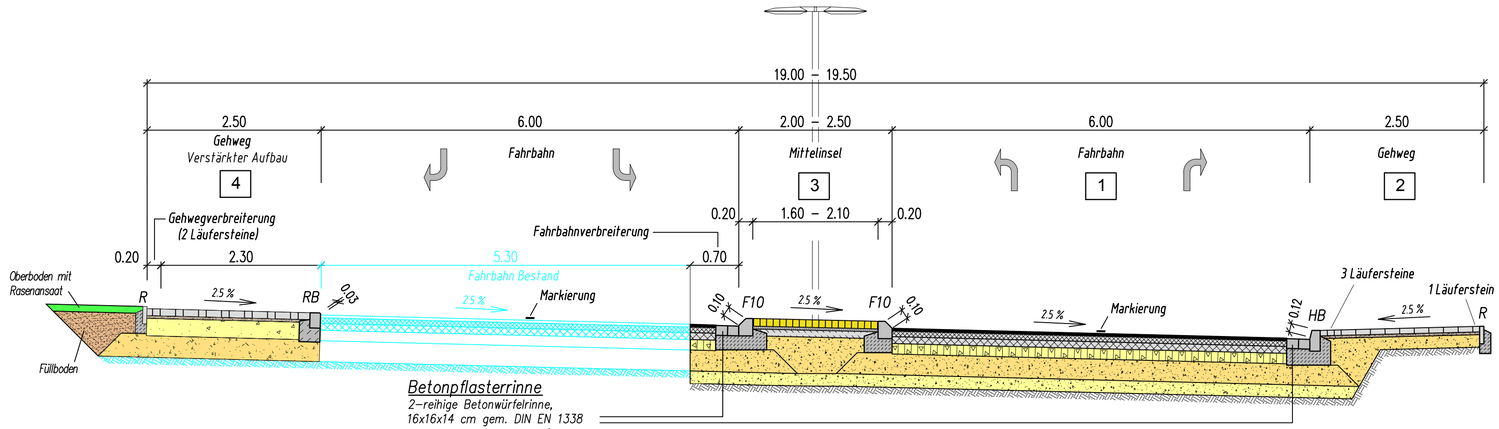
STUΦ 0.18-0.2

Legende

Grundstücksgrenze		
Fahrbahn	*Asphalt*	
temporäre Parkplatzzufahrt	*Asphalt TDS*	*(Los EVB)*
Verkehrsinsel	*Kleinpflaster 9/11*	
Gehweg	*Betonrechteckpflaster grau*	
Verbindungsweg	*hochwertiges Betonpflaster mit Natursteinvorsatz*	
Fläche für Spielgerät	*Spielsand oder Fallschutzmatte*	
Grünfläche	*Rasen und Sträucher*	
Busparkplatz	*Naturstein-Großpflaster, Bänderung mit Kupferschlackesteinen*	*(Los EVB)*
Baumbestand/-fällung		
Baumneupflanzung (Japanische Zierkische)		
Baumneupflanzung (Alleebäume)		
Gebüsch roden		
Mastleuchte/Lichtstelen		
zweiarmige Mastleuchte		
vorh./gepl.Regenwasserkanal		
gepl. Straßenablauf		
Hochbord HB		
Rundbord RB		
Flachbord F		
Tiefbord TB		
Rasenbord R		
Bordabsenkung Abs		

Schnitt A - A

Zu- und Abfahrt Parkplätze (Altstadt Turmstraße)



Betonpflasterrinne
2-reihige Betonwürfelrinne,
16x16x14 cm gem. DIN EN 1338
20 cm Unterbeton C 20/25 gem.
DIN EN 206-1/DIN 1045-2:2001
Straßenablauf 30 x 50 cm

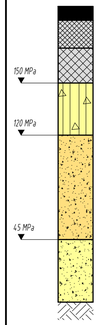
F 10
Betonflachbord, F 10 (10/20x25 cm)
gem. DIN EN 1340/DIN 483 F
Fundament und Rückenstütze
in Beton C 20/25
gem. DIN EN 206-1/DIN 1045-2:2001
Rückenstütze 20 cm
Betonbettung 20 cm

HB
Hochbord aus Beton, 15/30 cm
gem. DIN EN 1340/DIN 483 HB
Fundament und Rückenstütze
in Beton C 20/25
gem. DIN EN 206-1/DIN 1045-2:2001
Rückenstütze 15 cm
Betonbettung 20 cm

RB
Rundbord aus Beton, 15/22 cm
gem. DIN EN 1340/DIN 483 RB
Fundament und Rückenstütze
in Beton C 12/15
gem. DIN EN 206-1/DIN 1045-2:2001
Rückenstütze 15 cm
Betonbettung 20 cm

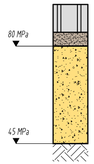
R
Betonrasenbord, 5 x 25 cm
gem. DIN EN 1340/DIN 483
Fundament und Rückenstütze
in Beton C 20/25
gem. DIN EN 206-1/DIN 1045-2:2001
Rückenstütze 10 cm
Betonbettung 10 cm

1 Aufbau Fahrbahn
gem. RStO 12; Bk 3,2, Tafel 1; Zeile 3



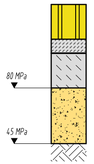
4 cm	Asphaltbeton AC 11 DS gem. ZTV Asphalt-StB 07/13 und TL Asphalt StB-07/13
8 cm	Asphaltbinderschicht AC 22 BS gem. ZTV Asphalt-StB 07/13 und TL Asphalt StB-07/13
10 cm	Asphalttragschicht AC 32 TS gem. ZTV Asphalt-StB 07/13 und TL Asphalt StB-07/13
15 cm	Schottertragschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07
30 cm	Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07 aus überwiegend gebrochenem Material
18 cm	Baugrundverbesserung kombiniertes Geotextil GRK3 (Geogitter+Vlies)
85 cm	Gesamtaufbau

2 Aufbau Gehweg
gem. RStO 12; Tafel 6; Zeile 2



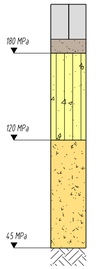
8 cm	Betonrechteckpflaster, grau, 200/100 mm gem. DIN EN 1338 und ZTV Pflaster-StB 06
4 cm	Pflasterbettung (Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm) gem. ZTV Pflaster-StB 06
28 cm	Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07
40 cm	Gesamtaufbau

3 Aufbau Mittelinsel
(gebunden) gem. RStO 12; Tafel 3; Zeile 7



9–11 cm	Kleinpflaster Granit
4 cm	Bettungsmörtel (Einkornbeton 2/4 Marbos MBV-E4D)
15 cm	Dränbetontragschicht 0/22 gem. Merkblatt DBT
11 cm	Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-Stb 04/07
40 cm	Gesamtaufbau

4 Gehweg (verstärkter Aufbau)
gem. RStO 12; Bk 3,2, Tafel 3; Zeile 1



10 cm	Betonrechteckpflaster 10/20 grau gem. DIN EN 1338 und ZTV Pflaster-StB 06
4 cm	Bettungssand (Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5) gem. ZTV Pflaster-StB 06
25 cm	Schottertragschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07
31 cm	Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07 (aus überwiegend gebrochenem Material)
70 cm	Gesamtaufbau

Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

Ingenieur Consult
Häcker & Krauß GmbH
Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur
State-certified Engineer BVT Marco Häcker
Planung · Bauleitung · Gutachten
Lübsche Str.179 23966 Wismar
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

Projekt-Nr.: 2015.03

	Datum	Zeichen
bearbeitet	23.06.2015	Nolde
gezeichnet	23.06.2015	Gambarov
geprüft :	Krauß	

HANSESTADT WISMAR

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abteilung Planung

Unterlage 6
Blatt Nr. 1
Reg. Nr.

	Datum	Zeichen
bearbeitet		
gezeichnet		
geprüft		

Um- und Ausbau der Verkehrsanlagen
Zugang Altstadt
Dr.-Leber-Straße/Turmstraße

-Entwurfs- und Genehmigungsplanung-

Straßenquerschnitt A - A
Zu-und Abfahrt Parkplätze
(Altstadt Turmstraße)
Maßstab: 1 : 50

Aufgestellt:

i.A.: .....

Grundplan erstellt:

Ergänzungen:

Aufnahme:

Feldvergleich:

Katasteramt:

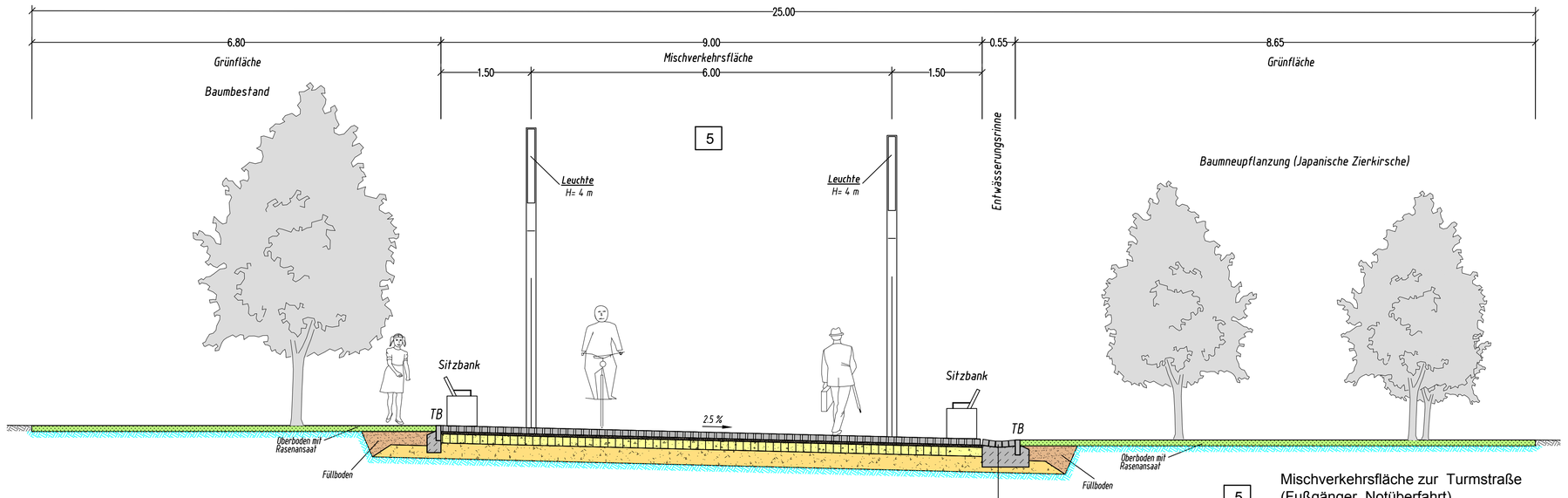
Bezugssystem

Lage :

Höhe :

Schnitt B - B

Promenade/Platzfläche

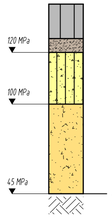


TB
Tiefbord aus Beton, 10/25
gem. DIN EN 1340/DIN 483 TB
Fundament und Rückenstütze
in Beton C 20/25
gem. DIN EN 206-1/DIN 1045-2:2001
Rückenstütze 15 cm
Betonbettung 20 cm

Pflasterrinne
5-reihige Pflasterrinne,
10x10x10 cm gem. DIN EN 1338
20 cm Unterbeton C 20/25 gem.
DIN EN 206-1/DIN 1045-2:2001
Straßenablauf 50 x 50 cm
Abdeckung in Muldenform

5

Mischverkehrsfläche zur Turmstraße
(Fußgänger, Notüberfahrt)
gem. RStO 12; Bk 0,3 Tafel 3; Zeile 1



12 cm hochwertiges Pflaster mit Edelsplittvorsatz grau/ anthrazit nuanciert Typ Cassetta

4 cm Pflasterbettung (Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm) gem. ZTV Pflaster-StB 06

15 cm Schottertragschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07

24 cm Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07
aus überwiegend gebrochenem Material

55 cm Gesamtoberbau

Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

Ingenieur Consult
Häcker & Krauß GmbH
Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur
State-certified Engineer BVT Marco Häcker
Planung · Bauleitung · Gutachten
Lübsche Str.179 23966 Wismar
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

Projekt-Nr.: 2015.03

	Datum	Zeichen
bearbeitet	25.06.2015	Nolde
gezeichnet	25.06.2015	Gambarov
geprüft :	Krauß	

HANSESTADT wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abteilung Planung

Unterlage 6
Blatt Nr. 3
Reg. Nr.

	Datum	Zeichen
bearbeitet		
gezeichnet		
geprüft		

Um- und Ausbau der Verkehrsanlagen
Zugang Altstadt
Dr.-Leber-Straße/Turmstraße

-Entwurfs- und Genehmigungsplanung-

Straßenquerschnitt B - B
Promenade/Platzfläche

Maßstab: 1 : 50

Aufgestellt:

i.A.: .....

Grundplan erstellt:

Aufnahme:

Feldvergleich:

Kataster:

Ergänzungen:

Bezugssystem

Lage :

Höhe :

Vorlage **Nr.: VO/2015/1463**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
20.1 Abt. Kämmerei
60 BAUAMT
60.3 Sanierung und Denkmalschutz
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Status: öffentlich
Datum: 20.08.2015
Verfasser: Rittemann, Peter

Erschließungsmaßnahme Um- und Ausbau der Straße "Schweinsbrücke"

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag: Die Erschließungsmaßnahme Um- und Ausbau der Straße „Schweinsbrücke" ist mit Städtebaufördermitteln als Zuschuss in Höhe von 196.673,00 € , vorbehaltlich der Bestätigung des Haushaltsplanes, zu fördern.

Begründung:
Die Straße „Schweinsbrücke" gehört mit ihren Bau- und Geschichtsdenkmalen, wie z.B. dem Museum, zu einem historisch wertvollen Straßenzug innerhalb der Hansestadt Wismar. Sie bildet mit der ABC-Straße eine wichtige Netzbeziehung im Altstadtbereich.

Die Materialauswahl und Straßenraumaufteilung fand in Anlehnung an den Straßenatlas der Hansestadt Wismar statt. Das 3-gliedrige Profil des Straßenraumes (Gehweg-Fahrbahn-Gehweg) ist noch ablesbar. Die Fahrbahn wird aus überwiegend vorhandenem Reihensteinpflaster in ungebundener Bauweise hergestellt. Die beidseitige Einfassung der Fahrbahn erfolgt mit vorhandenen und nur teilweise zu ergänzenden Rixdorfer Granithochborden. In Anlehnung an die im Altstadtbereich bereits sanierten Straßenzüge wurde für die Befestigung der Gehwege Bockhorner Klinker im Format 22 x 10,5 cm gewählt. Unter Berücksichtigung des einseitigen Längsparkens in der Straße „Schweinsbrücke" ist bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und in Hinblick auf die angrenzenden Geschäfte nicht auszuschließen, dass die Gehwege überfahren werden. Aus diesem Grund erfolgt die Gehwegausbildung in gebundener Bauweise. Als Material für die Hausvorfelder wird ein grauer Mosaikpflasterstein verwendet.

Die neue Eingangssituation zum Museum erfolgt barrierefrei. Die vorhandene Höhensituation (Fahrbahn, Nebenanlagen) bleibt erhalten, zur Sicherung der erforderlichen Eingangshöhen erfolgten Abstimmungen mit der Abt. Gebäudemanagement der Stadtverwaltung Wismar.

Im Vorfeld der Verkehrswegebauarbeiten werden die Ver- und Entsorgungsanlagen der Versorgungsträger erneuert bzw. teilweise saniert. Die vorhandene Beleuchtung wird durch 2 zusätzliche Schinkelleuchten (LED-Bestückung) ergänzt, die vorhandenen 2 Schinkelleuchten werden auf LED umgerüstet.

Die Umsetzung der Maßnahme ist in 2016 vorgesehen.

Die Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahme betragen 503.236,00 €, wovon auf den Straßenbau 235.543,00 € und der Erneuerung der Schmutz- und Regenentwässerung incl. der Hausanschlüsse 267.693,00 € entfallen.Von den Gesamtkosten können unter Berücksichtigung der Förderobergrenzen vorbehaltlich der Bewilligung durch das Landesförderinstitut insgesamt 196.673,00 € als förderfähig anerkannt werden.
Die förderfähigen Kosten teilen sich anteilig auf den Straßenbau zzgl. der Erneuerung der Straßenbeleuchtung in Höhe von 151.116,00 € und dem anteiligen Regenwasserkanal in Höhe von 45.557,00 € auf. Die förderfähigen Kosten in Höhe von 196.673,00 € sind aus Städtebaufördermittel zu finanzieren.
Im Haushalt 2015 sind unter der Maßnahme „Um- und Ausbau Schweinsbrücke“20 T€ Eigenmittel eingestellt. Die Differenz von ca. 64,4 T€ wird aus Kleininvestitionen an Verkehrsanlagen gedeckt.
Sollte sich bei der Schlussrechnung herausstellen, dass die der Beihilfe zugrunde liegenden Kosten nicht erreicht werden, wird der Zuschuss entsprechend gekürzt.

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

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

	Keine finanziellen Auswirkungen
X	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:	54101 / 6816620 / 08	Einzahlung in Höhe von	151116
Produktkonto /Teilhaushalt:	54101 / 7852200/08	Auszahlung in Höhe von	235543

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
X	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:	54101 / 7852200/08	Auszahlung in Höhe von	64400

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	

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

H = 1000.000
h TS = 4.369
f = 0.005

H = 5000.000
h TS = 3.903
f = 0.000

H = 200.000
h TS = 3.524
f = 0.036

1.85%
29.498m
2.47%
18.886m
2.47%
18.886m
2.43%
15.639m
2.43%
15.639m
1.37%
11.441m

km = 0+024.498
km = 0+043.384
km = 0+059.023

Die Anordnung der Kellerlichtschächte im Bereich Museum/Haus Nr.6 erfolgte gem. Planung Angelis & Partner (06/2015)

Parkautomat
(genauen Standort mit Ordnungsamt abstimmen)

Eingangsbereich Museum

Krönkenhagen

Schweinsbrücke

Bordverschwenkung

Bauanfang

Bauende

Tiefausbau Bauende

zusätzliche Treppenstufe anordnen

Fußgängerfurt
(ungebundene Bauweise, mittiger Reihenverband mit Bänderung, kein Kopfschnitt)

Bordabsenkung im Bestand vorhanden

Anpassung mit zugeliefertem Reihensteinpflaster

Anpassung der Verkehrsfläche mit dem vorhandenen Pflastermaterial

Fußgängerfurt
(ungebundene Bauweise, mittiger Reihenverband, quer zur Pflasterung der Fahrbahn, kein Kopfschnitt)

Bordabsenkung im Bestand vorhanden

Fußgängerfurt
(ungebundene Bauweise, mittiger Reihenverband mit Bänderung, kein Kopfschnitt)

Hinweis:
Bei fehlendem bzw. geringem Traufbereich sind 3 Reihen des Bockhorner Gehwegklinkers (Gehweg) auf ungebundenem Unterbau herzustellen.

Legende Planung:

- Reihensteinpflaster
  Farbe: rötlich–braun
  Bereich Fahrbahn
  Verlegeart: mittiger Reihenverband
- Bockhorner Klinker 220/108/52
  Sortierung bunt/blaubraun 1:3
  Bereich Gehweg – flach verlegt
  Bereich Zufahrt – als Rollschicht verlegt
  Verlegeart: mittiger Reihenverband
- Mosaiksteinpflaster 4/6
  Farbe: nordisch–grau
  Bereich Hausvorfeld
  Verlegeart: Passe mit Anschlagbogen
- Anpassung mit Materialzulieferung (Reihensteinpflaster, mittiger Reihenverband)
- Anpassung vorhandene Pflasterbefestigung
- Flurstücksgrenze
- 3.0% Fahrbahnquerneigung
- Abs Bordabsenkung (2.0 cm)
- Straßenablauf, geplant
- Bordrinne, 2–reihig, Granitreihensteinpflaster
- Granithochbord, Rixdorfer 15/30/100 cm
- Abfallbehälter
- Straßenbeleuchtung Antik–Wandleuchte mit Wandarm Typ Wismar mit LED–Leuchtmittel
- Straßenbeleuchtung, vorhanden Antik–Wandleuchte mit Wandarm Typ Wismar umrüsten auf LED–Leuchtmittel
- geplantes Schachtbauwerk Regenwasser
- geplantes Schachtbauwerk Schmutzwasser
- BS1 Bohrsondierung — Baugrundgutachten IGU vom 17.06.2010

Anlage 1

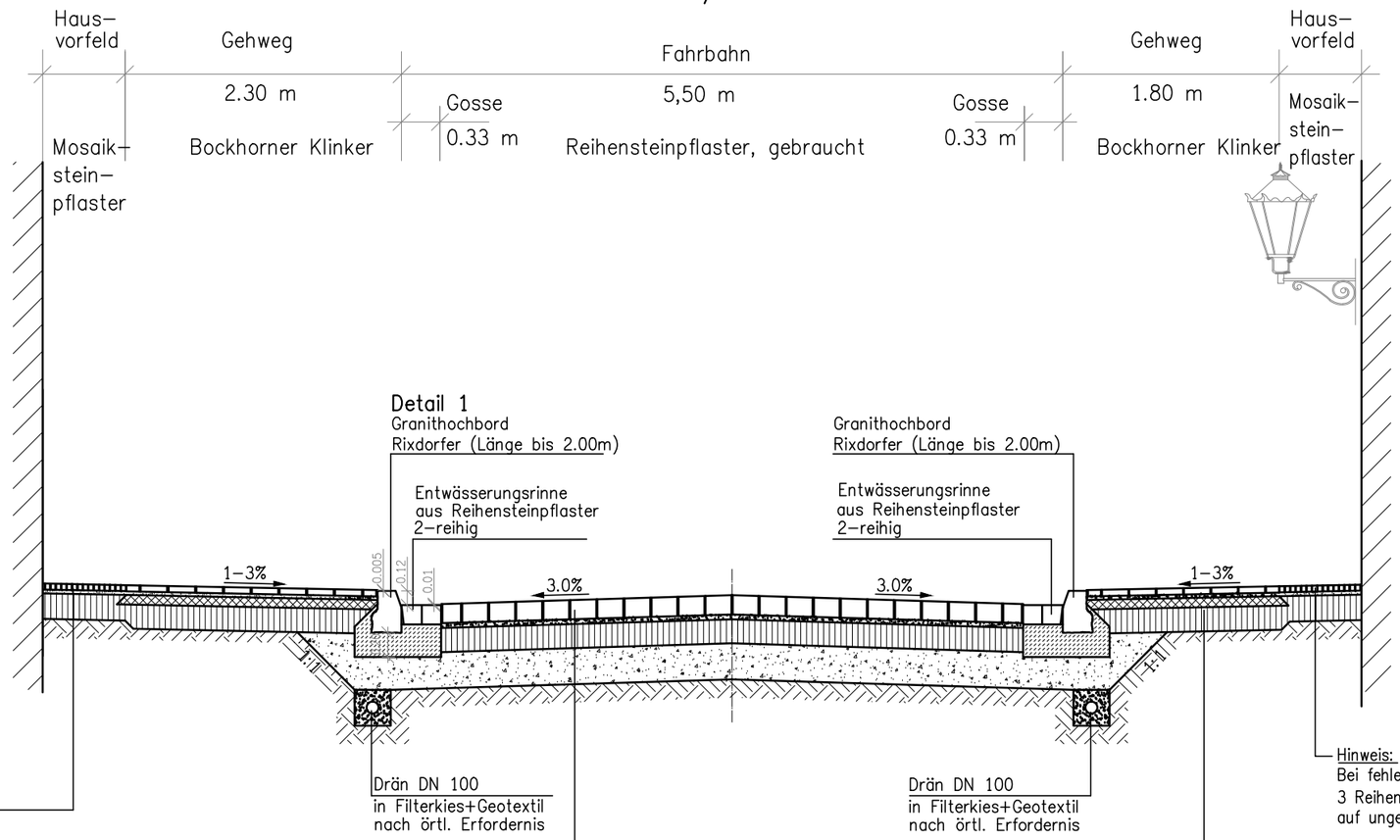
Ausbau und Erneuerung Schweinsbrücke in Wismar

Lageplan Verkehrswegebauarbeiten

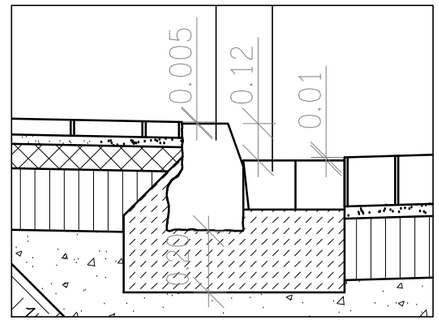
Maßstab: 1:250 / 17.08.2015

L:\Ablage\Ablage–09\P0957–1–Schweinsbrücke\Zeichnungen\0957–1 GP\Lageplan\GP–0957–1–LP.dwg__entw–str.ctb\GP–0957–1–LP–Anlage1_m250.plt

Schweinsbrücke / Schnitt A – A



Detail 1 M1:20



Hinweis:
Bei fehlendem bzw. geringem Traufbereich sind 3 Reihen des Bockhorner Gehwegklinkers (Gehweg) auf ungebundenem Unterbau herzustellen.

Aufbau Hausvorfelder
gem. RStO 12, Tafel 6, Zeile 2

5,0	cm	Mosaiksteinpflaster, Granit, 4/6 cm, nordisch grau, Verlegeart: Passe mit Anschlagbogen
4,0	cm	Bettung aus Bettungsmörtel wasserdurchlässig, Druckfestigkeit > 25 MPa
21,0	cm	Schottertragschicht 0/45 gem. ZTV SoB–StB 04/07 $E_{v2} \geq 80$ MPa
		Planum Erdbau gem. ZTVE–StB 09 $E_{v2} \geq 45$ MPa

30,0 cm Gesamtaufbau

Aufbau Fahrbahn
gem. RStO 12, Bk 1.0, Tafel 3, Zeile 1

16,0–18,0	cm	Reihensteinpflaster, rötlich–braun Verlegeart: mittiger Reihenverband
4,0	cm	Pflasterbettung Brechsand–Splitt–Gemisch 0/5mm nach MFP1 und TL Pflaster StB 06
20,0	cm	Schottertragschicht 0/45mm gem. ZTV SoB–StB 04/07 $E_{v2} \geq 150$ MPa
30,0	cm	Frostschutzschicht 0/32mm gem. ZTV SoB–StB 04/07 $E_{v2} \geq 120$ MPa
		Planum Erdbau gem. ZTVE–StB 09 $E_{v2} \geq 45$ MPa

70,0 cm Gesamtaufbau

20,0 cm Bodenaustausch bei $E_{v2} < 45$ MPa

Aufbau Gehweg
in Anlehnung an RStO 12, Tafel 6, Zeile 2

5,2	cm	Bockhorner Klinker, 220/108/52 mm Sortierung: bunt/blaubraun 1:3, mittiger Reihenverband, im Bereich der Zufahrten als Rollschicht verlegt
3,0	cm	Bettung aus Bettungsmörtel wasserdurchlässig, Druckfestigkeit > 25 MPa
8,0	cm	Asphalttragschicht 0/22, wasserdurchlässig in Anlehnung an die ZTV Asphalt–StB 07/13 und das Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen $E_{v2} \geq 80$ MPa
20,0	cm	Schottertragschicht 0/45 gem. ZTV SoB–StB 04/07 $E_{v2} \geq 150$ MPa
		Planum Erdbau gem. ZTVE–StB 09 $E_{v2} \geq 45$ MPa

36,0 cm Gesamtaufbau

Anlage 2

Ausbau und Erneuerung
Schweinsbrücke in Wismar

Straßenquerschnitt A – A

Maßstab: 1:50 / 17.08.2015

L:\Ablage\Ablage–09\P0957–1–Schweinsbrücke\Zeichnungen\0957–1 GP\Schnitt\GP–0957–1–RQ.dwg\G0957_RQ.ctb\GP–0957–1–RQ–Anlage2–m50.plt

Vorlage **Nr.: VO/2015/1480**

Federführend:
03 Beteiligungsverwaltung

Beteiligt:
I Bürgermeister

Status: öffentlich
Datum: 09.09.2015
Verfasser: Vehlhaber, Siegfried

Neubesetzung des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft schlägt der Gesellschafterversammlung die nachstehenden Personen für die Entsendung in den Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar als Vertreter der Gesellschafterin Hansestadt Wismar vor:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____ (Betriebsratsmitglied)

Begründung:
Die Hansestadt Wismar ist alleinige Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar.

Gemäß § 7 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages endet die Bestellung des Aufsichtsrates mit dem Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Eine Wiederbestellung ist zulässig.

Der jetzige Aufsichtsrat wurde im Jahr 2010 durch die Bürgerschaft bestellt, sodass die Amtszeit mit der Entlastung durch die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr per 31.12.2014 endet. Dies erfolgte in der Gesellschafterversammlung am 01.09.2015.

Die Amtszeit des neuen Aufsichtsrates würde in **2015 beginnen** und voraussichtlich **2020** mit der

Beschlussfassung über den Jahresabschluss per 31.12.2019 **enden.**

Der Gesellschaftsvertrag sieht unter § 7 Abs. 2 und 3 eine Anzahl von **6 Aufsichtsratsmitgliedern** vor, die durch die Gesellschafterin entsandt werden.
Eines der Mitglieder muss Sachkompetenz entweder im Bau-, Wohnungsbewirtschaftssektor oder im Finanzwesen aufweisen. Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus: **5 Vertretern des Anteilseigners** in folgender derzeitiger Besetzung:

Herr Andreas Wellmann	Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Roland Kargel	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Christian Hilgendorf	
Herr Wolfgang Box	
Herr Klaus-Peter Brandt	

und **1 Mitglied des Betriebsrates** der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar:

Frau Angela Eckl.

Seitens der Fraktionen wurden bisher folgende Personen für die Neubesetzung des Aufsichtsrates vorgeschlagen:

Herr Andreas Wellmann	(von der SPD-Fraktion)
Herr Christian Hilgendorf	(von der SPD-Fraktion)
Herr Roland Kargel	(von der Fraktion Die Linke)
Herr Eike Koebe	(von der Für-Wismar-Fraktion)

Als Mitglied des Betriebsrates der Wohnungsbaugesellschaft wurde für die Entsendung **Frau Angela Eckl** benannt.

Die Bestellung der Vertreter erfolgt gemäß § 71 Abs. 1 und 2 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) nach den Grundsätzen der Verhältniswahl.

Für die Entsendung des Mitgliedes des Betriebsrates der Wohnungsbaugesellschaft ist ebenfalls eine Wahl erforderlich. Sollten entsprechend § 32 KV M-V Vorschlagslisten von den Fraktionen sowie Zählgemeinschaften erstellt werden, so ist auf der Vorschlagsliste das Mitglied des Betriebsrates mit aufzunehmen.

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	

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	

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
X	Vorgeschrieben durch: Gesellschaftsvertrag

Anlage/n:
keine

Der Bürgermeister

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

Vorlage **Nr.: VO/2015/1483**

Federführend:
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG

Beteiligt:
I Bürgermeister

Status: öffentlich
Datum: 11.09.2015
Verfasser: Hoop, Madeleine

Annahme von Zuwendungen (Spenden) an die Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar stimmt der Annahme der in der Anlage 1 dargestellten, vom 01.07. - 31.08.2015, eingegangenen Zuwendungen (Spenden) in Höhe von 11.461,42 € zur Verwendung entsprechend des angegebenen Zuwendungszweckes zu.

Begründung:
Gemäß § 44 Abs. 4 Satz 3 der Kommunalverfassung M-V entscheidet die Gemeindevertretung über die Annahme und Vermittlung von Zuwendungen.
Um die antragsgemäße Annahme der in der Anlage 1 angegebenen Zuwendungen wird in dieser Vorlage als Voraussetzung für die Verwendung der Zuwendungen entsprechend des in der Anlage 1 ebenfalls aufgeführten Zuwendungszweckes daher gebeten.

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

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

	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	11.461,42 €
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	11.461,42 €

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	

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	

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:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlagen:
Spendeninfo Juli / August
Spendenboxen 2015

Der Bürgermeister

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

Amt für Finanzverwaltung

08.09.2015
Auskunft erteilt: Frau Hoop
Tel: 251-2001

Annahme von Einzelspenden (bis 25.000,00 €) im Einzelfall
Vom 01.07. - 31.08.2015

lfd. Nr.	Datum	Spender / Zuwendungsgeber	Empfänger	Verwendungszweck	Produktkonto	Betrag
1	15.05.2015	Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG	Hansestadt Wismar	Sachspende freiwillige Feuerwehr Friedenshof Jahreshauptversammlung Diverse Getränke	----------	255,85 €
2	03.06.2015	Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG	Hansestadt Wismar	Sachspende freiwillige Feuerwehr Friedenshof Diverse Getränke	----------	343,91 €
3	08.07.2015	Wismarer Korrosionsschutz	Hansestadt Wismar	Spende freiwillige Feuerwehr Altstadt	61200.3799001	500,00 €
4	11.08.2015	VR Bank eG	Hansestadt Wismar	Spende St.-Georgen Akustikanlage	61200.3799001	6.700,00 €
5	14.08.2015	Uwe Rosenfeld	Hansestadt Wismar	Spende freiwillige Feuerwehr Altstadt	61200.3799001	125,00 €
6	14.08.2015	Uwe Rosenfeld	Hansestadt Wismar	Spende freiwillige Feuerwehr Friedenshof	61200.3799001	125,00 €
7	17.08.2015	Einz.Fr.Stefan	Hansestadt Wismar	interkulturelle Woche 2015	61200.3799001	150,00 €
8	18.08.2015	Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG	Hansestadt Wismar	Sachspende Schwedenfest Diverse Getränke	----------	285,00 €
9	19.08.2015	HW-LEASING GMBH	Hansestadt Wismar	Spende Schwedenfest	61200.3799001	500,00 €
10	19.08.2015	Birgit Aldolphi	Hansestadt Wismar	Spende Backsteinkongress	61200.3799001	250,00 €
11	20.08 – 24.08.12015	Auto Algie GmbH	Hansestadt Wismar	Sachspende Schwedenfest Autovermietung HL-DQ 397 inkl. 391 km Mehrkilometer	----------	371,66 €
12	27.08.2015	Merve Boettger	Hansestadt Wismar	Spende St.-Georgen	61200.3799001	500,00 €
13	28.08.2015	Ökologisches Schulungszentrum	Hansestadt Wismar	Spende Stadtwette NDR	61200.3799001	100,00 €
14	28.08.2015	Kristin Greulich	Hansestadt Wismar	Spende Verkaufserlös Ausstellung Wismar Baumhaus	61200.3799001	1.017,00 €
15	29.08.2015	Wolfgang Lechner, Schweißgeräteservice GmbH & Co. KG	Hansestadt Wismar	Sachspende Rudolf-Tarnow-Grundschule Ballongas	----------	238,00 €
					Gesamt:	**11.461,42 €**

Spendenboxen für das Jahr 2015

Monat	St.-Georgenkirche	St.-Marien	Rathauskeller	Tourismuszentrale	Baumhaus	Welterbezentrum
Januar	691,31 €	278,32 €	0,00 €	0,00 €	426,10 €	192,32 €
Februar	551,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
März	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
April	1.688,26 €	419,73 €	0,00 €	0,00 €	184,71 €	437,18 €
Mai	649,50 €	419,73 €	195,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Juni	1.762,26 €	1.174,49 €	195,83 €	0,00 €	0,00 €	332,34 €
Juli	1.077,13 €	866,10 €	0,00 €	0,00 €	148,21 €	237,00 €
August	1.609,09 €	1.007,69 €	35,25 €	0,00 €	0,00 €	419,17 €
September						
Oktober						
November						
Dezember						
Gesamt:	**8.028,76 €**	**4.166,06 €**	**426,91 €**	**0,00 €**	**759,02 €**	**1.618,01 €**

Vorlage **Nr.: VO/2015/1431**

Federführend:
CDU-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 07.08.2015
Verfasser: CDU-Fraktion

Haltetasche für PKW und Krankenfahrzeuge vor dem Haupteingang am Ärztehaus Burgwallcenter

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Der Bürgermeister wird gebeten zu prüfen, ob der Bau einer Haltetasche zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sinnvoll ist.

Begründung:
Die im Gegenstand bezeichnete Verkehrsfläche vor dem Ärztehaus am Burgwallcenter wird von Krankentransportfahrzeugen, Labordiensten, Personentransporten (z.B. Taxi, Seniorenfahrdienst) genutzt.

Ein sicheres Einmünden auf die Lübsche Straße ist gegenwärtig nicht möglich. Die Fahrzeuge können nicht wenden bzw. vorwärts ein – und ausfahren.

Dieses ist nur rückwärts auf die vielbefahrene Lübsche Straße möglich, so dass ständig eine konkrete Gefahrensituation gegeben ist.

Anlage/n:
keine

Siegfried Ballentin
Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage **Nr.: VO/2015/1432**

Federführend:
CDU-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 07.08.2015
Verfasser: CDU-Fraktion

Errichtung einer Fußgängerampel am Kreuzungspunkt Wendorf – Platz des Friedens

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Der Bürgermeister wird gebeten zu prüfen, ob die Errichtung einer Ampelanlage zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geboten ist.

Begründung:
Bereits in der vergangenen Bürgerschaftssitzung wurde der gleichlautende Antrag, jetzt in modifizierter Form vorgelegt, behandelt.
Dieser Prüfauftrag wurde von der Verwaltung mit BA/2015/1388 beantwortet. Im Tenor wird ausgesagt, dass die vorhandenen Verkehrsanlagen eine angemessene Lösung darstellen um sicher am Verkehr teilzunehmen. Gerade der Fußgängerüberweg, Kern unseres Antrages, wird als unauffällig dargestellt.
Nach unseren Recherchen (Auskunft der PI Wismar) stellt sich die Situation anders dar. Danach ist es so, dass sich im angegebenen Zeitraum (01.01.2014 – 31.05.2015) vier Verkehrsunfälle jeweils der Kategorie 2,3,4, und 5 ereigneten. Im Ergebnis gab es einen Schwerverletzten und zwei Leichtverletzte, es entstand ein Sachschaden in Höhe von 14.200,00€.
Wir sind der Auffassung, dass man in diesem Zusammenhang nicht von einem „unauffälligen Verkehrsgeschehen" sprechen kann. Gerade unlängst ereignete sich, wie der Presse zu entnehmen war (s. Anlage), wieder an diesem Fußgängerüberweg ein Unfall mit einem 10-jährigen Mädchen.
Vor diesem Hintergrund erachten wir es als dringend notwendig, nochmals zu prüfen, ob die Installation einer Ampelanlage das richtige Mittel zur Gefahrenabwehr und zwingend geboten ist.

Anlage/n:

Pressemitteilung vom 14.07.2015

14.07.2015 15:10 | Presseportal.de

Polizei Wismar: Unfall mit verletztem Kind

Wismar (ots) - Am heutigen Vormittag ereignete sich in Wendorf ein Verkehrsunfall mit einem beteiligten Kind, welches dabei Verletzungen davon trug. In der Rudolf-Breitscheid-Straße fuhr die Fahrerin des Citroens an den dortigen Fußgängerüberweg heran. Die 10-Jährige kam mit ihrem Fahrrad heran geradelt und wollte beim "Zebrastreifen" die Straße überqueren. Die Fahrerin aus Niedersachsen konnte den Zusammenstoß trotz sofortiger Bremsung nicht mehr verhindern. Das Mädchen erlitt leichte Fußverletzungen und einen Schock.

Siegfried Ballentin
Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage **Nr.: VO/2015/1488**

Federführend:
CDU-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 14.09.2015
Verfasser: CDU-Fraktion

Einführung einer städtischen Facebook-Seite

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister eine offizielle Wismar Facebook-Seite einzurichten, welche als Ergänzung zum bestehenden Informationsangebot genutzt werden soll. Die Kommentarfunktion ist bis auf Weiteres auszuschalten.

2. Der Bürgermeister wird ferner gebeten, die Bürgerschaft über den Umsetzungsstand bis zur Bürgerschaftssitzung im Oktober zu informieren und bis Januar 2016, einen kurzen Bericht zur Gesamteinschätzung der Maßnahme zu verfassen.

Begründung:

Die Medienrelevanz der sozialen Netzwerke nimmt stetig zu. Dabei zeigt sich Facebook als zentrales Medium dieser Entwicklung. Um das bisherige Informationsangebot der Stadt und die Internetpräsenz zu intensivieren, sollte eine städtische Facebook-Seite eingerichtet werden. Nach Auswertung des Prüfberichts bezüglich der Vorlage VO/2015/1410 ist die Kommentarfunktion bis auf Weiteres auszuschalten.

Anlage/n:

keine

Siegfried Ballentin
Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage **Nr.: VO/2015/1489**

Federführend:
Fraktion FDP/GRÜNE

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 14.09.2015
Verfasser: Fraktion FDP/GRÜNE

Camping am Westhafen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, dem unerlaubten Parken von Wohnmobilen auf dem Parkplatz „Am Westhafen" zu begegnen.

Weiterhin soll geprüft werden ob ausreichend Abstellmöglichkeiten für Wohnmobile in der Nähe zur Altstadt zur Verfügung stehen oder ob der Bedarf das Angebot übersteigt.

In die Prüfung mit einzubeziehen ist die Frage, ob die sanitären Einrichtungen für Wohnmobile aber auch für Wasserfahrzeuge ausreichend sind.

Begründung:
Der Parkplatz ist aufgrund der Lage am Wasser und dem kostenlosen Parken über Nacht gerade im Sommer fast vollständig durch Wohnmobile belegt. Durch das angebrachte Zusatzschild Z 314 ist laut STVO das Parken von Wohnmobilen verboten. Zusätzlich sind durch die Anlieger/Bewohner Beschwerden gemeldet worden, dass die Wohnmobilnutzer ihre Notdurft auf den angrenzenden Grundstücken erledigen.

Anlage/n:
Foto 1
Foto 2
Foto 3

René Domke

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


P
April-Okt.
9-19h
mit Parkschein
SPAREN?





Vorlage **Nr.: VO/2015/1484**

Federführend:
Fraktion FDP/GRÜNE

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 14.09.2015
Verfasser: Fraktion FDP/GRÜNE

A) Ergänzung des § 8 Abs. 2 der Hauptsatzung

B) Änderung des § 26 Abs. 4 der Geschäftsordnung

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft möge beschließen:
A) In § 8 Abs. 2 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar wird hinter „Ausschussmitglieder" eingefügt: „sowie (auf Antrag) zweite stellvertretende Ausschussmitglieder". Damit erhält § 2 Abs. 2 vollständig folgende neue Fassung:

„(2) Bei der Bildung der Ausschüsse wählt die Bürgerschaft zugleich stellvertretende Ausschussmitglieder sowie (auf Antrag) zweite stellvertretende Ausschussmitglieder, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. § 7 Absatz 1 Satz 3 dieser Satzung gilt entsprechend."

B) § 26 Abs. 4 der Geschäftsordnung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erhält folgende neue Fassung:

„(4) Erfolgt die Wahl nach den Grundsätzen der Verhältniswahl, wird das Verhältnis zwischen den Fraktionen bzw. Zählgemeinschaften dadurch ermittelt, dass die Gesamtzahl der Sitze, vervielfacht mit der Zahl der Stimmen, die ein Wahlvorschlag erhalten hat, durch die Stimmenzahl aller Wahlvorschläge geteilt wird. Jeder Wahlvorschlag erhält zunächst so viele Sitze wie ganze Zahlen auf ihn entfallen. Danach zu vergebende Sitze sind den Wahlvorschlägen in der Reihenfolge der höchsten Zahlenbruchteile, die sich bei der Berechnung nach Satz 1 ergeben, zuzuteilen. Bei gleichen Zahlenbruchteilen entscheidet das Los, das durch den Präsidenten oder die Präsidentin zu ziehen ist."

Begründung:
Zu A):
Die vorgeschlagene Fassung stellt eine Regelung sicher, die in früheren Legislaturperioden auch ohne die vorgeschlagene Ergänzung praktiziert wurde. Damit wird ein Nachteil kleinerer Fraktionen, die jeweils nur ein Ausschussmitglied stellen, verringert. Wenn sowohl das ordentliche Mitglied des Ausschusses wie auch sein Stellvertreter verhindert sind, wäre die Fraktion in der Sitzung überhaupt nicht vertreten. Größere Fraktionen sind eher von diesem Nachteil verschont. Wenn ein zweites stellvertretendes Ausschussmitglied von der Bürgerschaft gewählt worden ist. bestünde für die kleinere Fraktion noch eine Chance, dass die Fraktion in der Sitzung mitwirken kann.

Zu B):

§ 26 Abs. 4 der Geschäftsordnung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar regelt die Sitzverteilung, wenn es darum geht, dass ein Gremium durch Wahl „nach den Grundsätzen der Verhältniswahl" zu besetzen ist. Das betrifft hauptsächlich die Ausschüsse der Bürgerschaft. Denn § 36 Abs. 1 Satz 2 der Kommunalverfassung bestimmt, dass die Besetzung der Ausschüsse „nach den Grundsätzen der Verhältniswahl" erfolgt.
Was die „Grundsätze der Verhältniswahl" im Detail bedeuten, sagt die Kommunalverfassung nicht. Sie überlässt es der Hauptsatzung, die Details für die Zusammensetzung der Ausschüsse zu regeln. Die Hauptsatzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar schweigt sich hierzu auch aus. Erst die Geschäftsordnung, die sich die Bürgerschaft nach § 22 Abs. 6 der Kommunalverfassung „zur Regelung ihrer inneren Angelegenheiten" gegeben hat, nimmt sich des Themas an, und zwar versteckt in § 26 Abs. 4.
Die bisherige Fassung des § 26 Abs. 4 der Geschäftsordnung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat dazu folgenden Wortlaut:
„(4) Erfolgt die Wahl nach den Grundsätzen der Verhältniswahl, wird das Verhältnis zwischen den Fraktionen bzw. Zählgemeinschaften dadurch ermittelt, dass die Anzahl der Stimmen für den Wahlvorschlag der jeweiligen Fraktion bzw. Zählgemeinschaft nacheinander durch 1, 2, 3, 4, 5 usw. geteilt wird. Die Sitzverteilung erfolgt nach den so ermittelten Höchstzahlen. Bei gleichen Höchstzahlen entscheidet das Los, das durch den Präsidenten zu ziehen ist."

Das in der bisherigen Fassung beschriebene Verfahren für die Ermittlung der Sitzverteilung ist das sog. Höchstzahlverfahren nach d'Hondt. Dieses Verfahren bevorzugt die stärkeren Fraktionen und benachteiligt umgekehrt die kleineren Fraktionen, und zwar in einem sehr starken Maße. Aus diesem Grunde wird das Verfahren in den Kommunalwahlgesetzen aller Bundesländer (bis auf das Saarland und Sachsen) nicht mehr verwendet. Stattdessen werden andere Verfahren eingesetzt, um das Ergebnis der Kommunalwahl so umzusetzen, dass die Sitzverteilung in der Gemeindevertretung dem Wahlergebnis möglichst nahekommt. Das trifft auch für Mecklenburg-Vorpommern zu.
Es gibt insbesondere zwei andere Verfahren, welche die demokratische Ungerechtigkeit des d'Hondt-Verfahrens vermeiden:
- das Hare-Niemeyer-Verfahren
- und das Sainte-Laguë-Verfahren.

In Mecklenburg-Vorpommern wird das Hare-Niemeyer-Verfahren für die Sitzverteilung in den Gemeindevertretungen verwendet. § 63 Abs. 2 des Landes- und Kommunalwahlgesetzes beschreibt das Verfahren mit folgenden Worten:
„Die im Wahlgebiet zu vergebenden Sitze werden nach den folgenden Sätzen 2 bis 5 auf die Wahlvorschläge verteilt. Die Gesamtzahl der Sitze, vervielfacht mit der Zahl der Stimmen, die ein Wahlvorschlag erhalten hat, wird durch die Stimmenzahl aller Wahlvorschläge geteilt. Jeder Wahlvorschlag erhält zunächst so viele Sitze wie ganze Zahlen auf ihn entfallen. Danach zu vergebende Sitze sind den Wahlvorschlägen in der Reihenfolge der höchsten Zahlenbruchteile, die sich bei der Berechnung nach Satz 2 ergeben, zuzuteilen. Bei gleichen Zahlenbruchteilen entscheidet das von der Wahlleitung zu ziehende Los."

Der Landesgesetzgeber hat also die Ungerechtigkeit des Verfahrens nach d'Hondt erkannt und aus dem Geltungsbereich der „Grundsätze der Verhältniswahl" ausgeschlossen. Die aktuelle Sitzverteilung in der Bürgerschaft ist nach dem Hare-Niemeyer-Verfahren geschehen. Das Verfahren sollte auch für die Sitzverteilung in den Ausschüssen der Bürgerschaft in Wismar gelten.

Die Beschlussvorlage übernimmt daher den Wortlaut des Landesgesetzgebers. Die Geschäftsordnungen der Gemeindevertretungen anderer Städte haben ebenfalls das Hare-Niemeyer-Verfahren für die Stimmverteilung in den Ausschüssen übernommen, so die Geschäftsordnung in der Landeshauptstadt Schwerin. Auch die Geschäftsordnung des Kreistages Nordwestmecklenburg schreibt das Hare-Niemeyer-Verfahren vor (dort § 10 Abs. 4).

Die vorgeschlagene ├nderung der Geschäftsordnung hat keine Auswirkung auf die aktuelle Sitzverteilung in den Ausschüssen der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Die aktuelle Verteilung der Sitze in der Bürgerschaft ist derart, dass die Sitzverteilung in den Ausschüssen nach beiden Verfahren (d辿ondt und Hare-Niemeyer) dasselbe Ergebnis bringt. Aber andere Sitzverteilungen in der Bürgerschaft, welche die Unterschiede der beiden Verfahren offenbaren, sind denkbar und auch in früheren Wahlperioden vorgekommen. Es gilt, den Ungerechtigkeiten der Zukunft vorzubeugen.

Anlage/n: keine

René Domke
Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage **Nr.: VO/2015/1490**

Federführend:
Fraktion FDP/GRÜNE

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 14.09.2015
Verfasser: Fraktion FDP/GRÜNE

Depot des Technischen Landesmuseums

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:

- Der Bürgermeister wird mit der Prüfung beauftragt, ob ein Ideenwettbewerb für die Erstellung eines Depots auf dem Gelände des TLM M-V durchführbar ist. Dabei könnte vor allem mit der Hochschule Wismar zusammengearbeitet werden, um neue alternative und kostengünstigere Ideen zu gewinnen und wenn möglich diese zu realisieren.

- Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob lokale Holz-, Stahl- und Hallenbau und Glasbau-Unternehmen bereit sind, sich an einem Depotbau zu beteiligen. Ziel sollte eine Beteiligung der Unternehmen am Bau sein im Gegenzug für wirksames Sponsoring und Werbung für die Firmen und bestimmte technische Berufe. Auch die Finanzierung über ein Public-Private-Partnership-Projekt sollte geprüft werden.

- Der Bürgermeister wird beauftragt, die Gespräche zur angemessenen Finanzausstattung des TLM mit dem Land zu intensivieren.

- Die Bürgerschaft bekräftigt den Wunsch zur Kooperation mit den Veranstaltern, die die Alte Reithalle nutzen, um den Nutzungsgrad und den Kostendeckungsgrad zu erhöhen.

- Dem Bauausschuss, dem Finanzausschuss und dem Ausschuss für Jugend, Kultur, Sport, Jugend, Bildung und Soziales ist regelmäßig Bericht zu erstatten.

Begründung:

Es gibt erhebliche Zweifel, ob die Umnutzung der Alten Reithalle als Depot des TLM sinnvoll ist. Es ginge ein etablierter und von vielen Bürgern angenommener Veranstaltungsraum (z.B. Hanseschau, Stadtjugendring) verloren. Ist die Alte Reithalle erst mal zum Depot umgebaut, gibt es kein Zurück mehr.
Weiterhin sind für die Umnutzung der Reithalle von der Verwaltung rund 260.000 EUR veranschlagt, die aber noch deutlich höher ausfallen könnten.
Zudem wird mit der Umnutzung noch keine attraktivitätssteigernde Umgestaltung des Museumshof vom TLM erreicht, was weitere Kosten in nicht unerheblicher Höhe verursachen wird.

Die Hochschule Wismar bietet mit den Studiengängen Bauingenieurwesen und Architektur beste Voraussetzungen um kreative und evtl. kostengünstige Lösungen für die Lösung des TLM-Depotproblems zu finden.
Studenten denken oftmals übergreifend und unkonventionell und kommen auf innovative Lösungen. Wird eine umsetzbare Lösung durch die Hochschule gefunden, so wird die Identifikation der Stadt mit der Hochschule und umgekehrt erhöht.

Bisher wird viel zu wenig oder gar nicht, gerade in Zeiten knapper Kassen, das Potential der Hochschule genutzt um innovative Lösungen für Probleme der Stadt zu finden.

Durch das Einwerben von Sach- und Geldspenden für die Umsetzung unter Beteiligung der Material- und Baubranche vor Ort könnte eine Realisierung erreicht werden, ggf. kann auch ein Public-Private-Partnership-Projekt umgesetzt werden.

Die Ausschüsse für Bau, Finanzen und Kultur, Sport, Jugend, Bildung und Soziales lassen sich regelmäßig berichten und Stellen in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung sicher, dass bis zur Dezember-Sitzung der Bürgerschaft eine Entscheidung über die Investition getroffen werden kann.

Anlage/n:
keine

René Domke
Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage **Nr.:** **VO/2015/1487**

Federführend:
SPD-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 14.09.2015
Verfasser: SPD-Fraktion

Installation von Trinkwasserbrunnen im öffentlichen Raum

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Der Bürgermeister wird gebeten zu prüfen, inwieweit sich die Hansestadt Wismar als Mehranteilseigner der Stadtwerke Wismar für die Installation von Trinkwasserbrunnen im öffentlichen Raum einsetzen kann.

Die Trinkwasserbrunnen sollen an 2 bis 3 hochfrequentierten Plätzen von Mai bis Oktober in Betrieb sein und die Stadtwerke Wismar übernehmen die Versorgung mit Trinkwasser sowie die In- und Außerbetriebnahme in den Wintermonaten. Um die Pflege des Brunnenumfeldes könnte sich möglicherweise der EVB kümmern.

Begründung:
In den warmen Sommermonaten wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger sowie die Besucher eine Möglichkeit, auf dem Weg durch die Stadt ihren Durst zu stillen. In vielen Städten, z.B. auch in Grevesmühlen , wurden in der Vergangenheit im öffentlichen Raum Trinkwasserbrunnen installiert, die dann in der Verantwortung der Stadtwerke sind. Die Trinkwasserbrunnen können in der Stadt zu einem echten Hingucker werden, das Stadtbild bereichern und für das Wasser als bedeutsames Lebensmittel werben.

Anlage/n:
Bild öffentlicher Trinkwasserbrunnen

Kerstin Adam
Fraktionsvorsitzende

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



Vorlage **Nr.:** **VO/2015/1491**

Federführend:
Interfraktionell

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 14.09.2015
Verfasser:

Bekenntnis zu einer weltoffenen und toleranten Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bekräftigt, dass Wismar eine weltoffene Stadt ist und unterstreicht, dass Wismar dies auch und gerade im Angesicht von verfolgten und bedrohten Menschen bleibt.
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar setzt sich ein für ein friedliches Miteinander, das insbesondere Asylsuchende, ausländische Mitbürger und Minderheiten einschließt und unterstützt Netzwerke, die dies befördern wie das Netzwerk „Wismar für alle".
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar tritt dafür ein, dass Ressentiments durch Information, Transparenz und Überzeugung abgebaut werden.
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar fordert schnellere Asylverfahren, um den Asylsuchenden eine planbare Alternative zu geben.
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar tritt dafür ein, dass Integrationsbemühungen wie beispielsweise ein kostenfreies Sprachangebot für Asylsuchende verstärkt werden und unterstützt jedes ehrenamtliche Engagement, das diesem Ziel dient.

Begründung: im Text

Anlage/n: - keine

Kerstin Adam
Fraktionsvorsitzende

René Domke
Fraktionsvorsitzender

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

Auskünfte / Anfrage gem. KV M-V **Nr.: BA/2015/1492**

Federführend:
SPD-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 15.09.2015
Verfasser: SPD-Fraktion

1. Anfrage, Sitzung der Bürgerschaft am 24.09.2015 – Aufstellung einer Infotafel mit dem Stadtplan am Bahnhof

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Anfrage / Antwort / Bericht

---

Frage:
Ist es im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes vorgesehen, eine Informationstafel mit dem Stadtplan der Hansestadt Wismar aufzustellen?

Begründung:
Das touristische Leitsystem der Hansestadt Wismar wurde in den letzten Monaten durch das Erneuern der Wegweiser wesentlich verbessert. Die Wegweiser stellen für die Touristen eine wichtige Orientierung dar, um zu den Sehenswürdigkeiten zu gelangen.
Jedoch ist uns aufgefallen, dass es im ganzen Stadtgebiet keine Informationstafel mit dem gesamten Stadtplan gibt. In vielen anderen Städten stehen Informationstafel an den markantesten Punkten.

Eine Übersichtskarte der gesamten Stadt mit den historischen Sehenswürdigkeiten würde im Zusammenhang mit den Wegweisern das touristische Leitsystem verbessern, weil die Besucherinnen und Besucher dadurch noch gezielter über die Standorte informiert werden.

Anlage/n:
keine

Kerstin Adam
Fraktionsvorsitzende

(Diese Anfrage/Antwort wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Auskünfte / Anfrage gem. KV M-V

Nr.: BA/2015/1493

Federführend:
SPD-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 15.09.2015
Verfasser: SPD-Fraktion

2. Anfrage, Sitzung der Bürgerschaft am 24.09.2015 - Einrichtung von öffentlichen WLAN Hotspots

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Anfrage / Antwort / Bericht

---

Frage:
Gibt es an zentralen Punkten der Hansestadt Wismar öffentliche zugängliche WLAN Hotspots oder ist die Einrichtung - gegebenenfalls mit geeigneten Kooperationspartnern - in der nächsten Zeit vorgesehen? Falls dies nicht angedacht ist, welche Gründe oder Schwierigkeiten gibt es hierfür?

Begründung:
Im Zeitalter der digitalen Technik gewinnt die Einrichtung von öffentlichen WLAN Hotspots in den Städten eine immer größere Bedeutung. Die Bereitstellung von öffentlichen WLAN Hotspots ist im Hinblick auf den Tourismusaspekt sehr wichtig und die Touristen können auf ein besseres Informationsangebot zurückgreifen. In der Technologie steckt ein enormes Potenzial auch für den hiesigen Einzelhandel.

Anlage/n:
keine

Kerstin Adam
Fraktionsvorsitzende

(Diese Anfrage/Antwort wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)