

Vorlage**Nr.:****VO/2015/1499**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 18.09.2015

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
1 Büro der Bürgerschaft
60 BAUAMT

Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**51. Änderung des Flächennutzungsplanes**

"Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost"

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.10.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Begründung:

Die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar erfolgte auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.11.2009 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. 0088-05/09) zur Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und unter Beteiligung der Fachämter der Hansestadt Wismar (Verwaltungsinterne Beteiligung).

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

Der Planentwurf bestehend aus der Planzeichnung ist nun mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung stehen zudem alle bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme bereit.

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
	Vorgeschrieben durch:

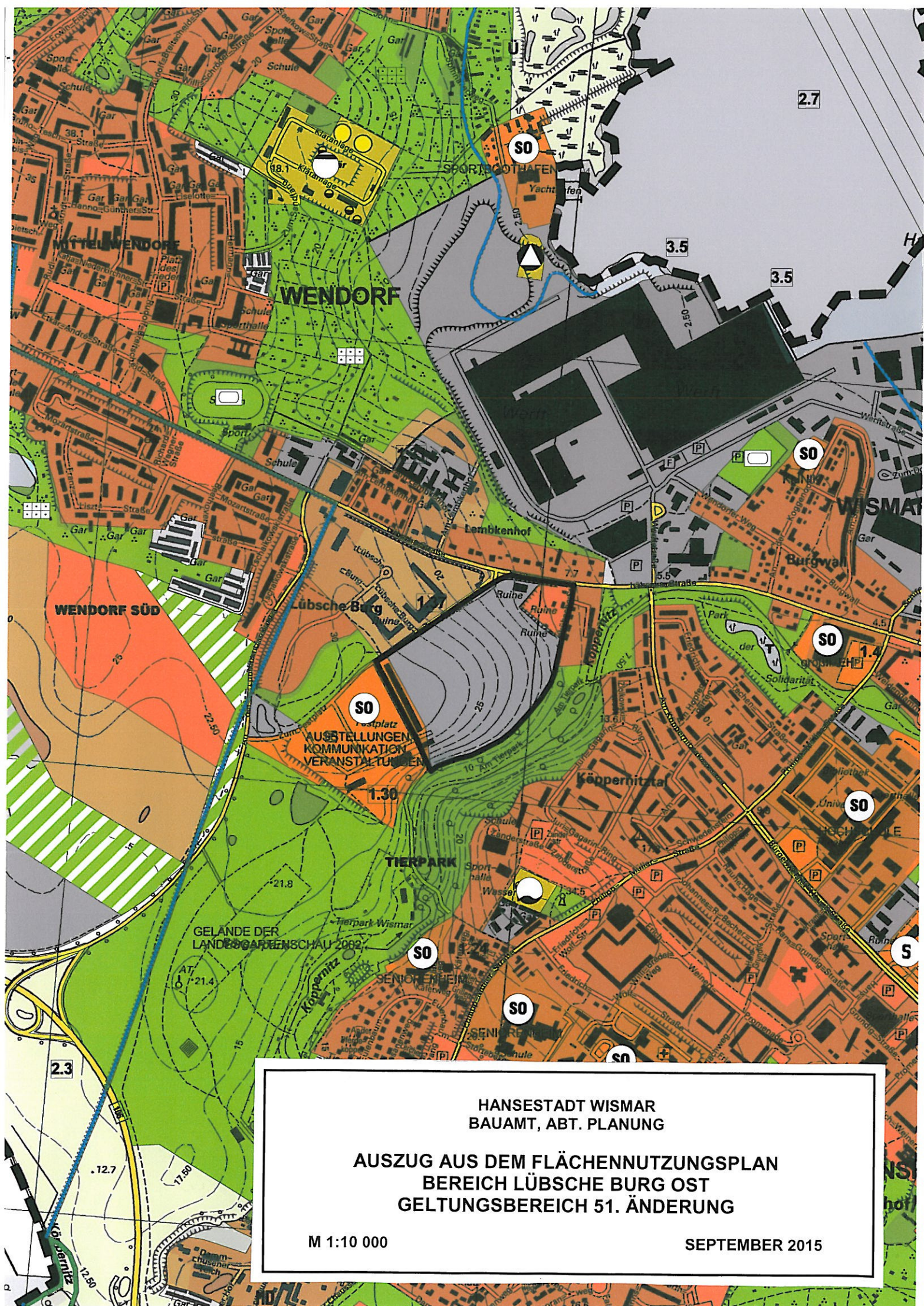
Anlage/n:

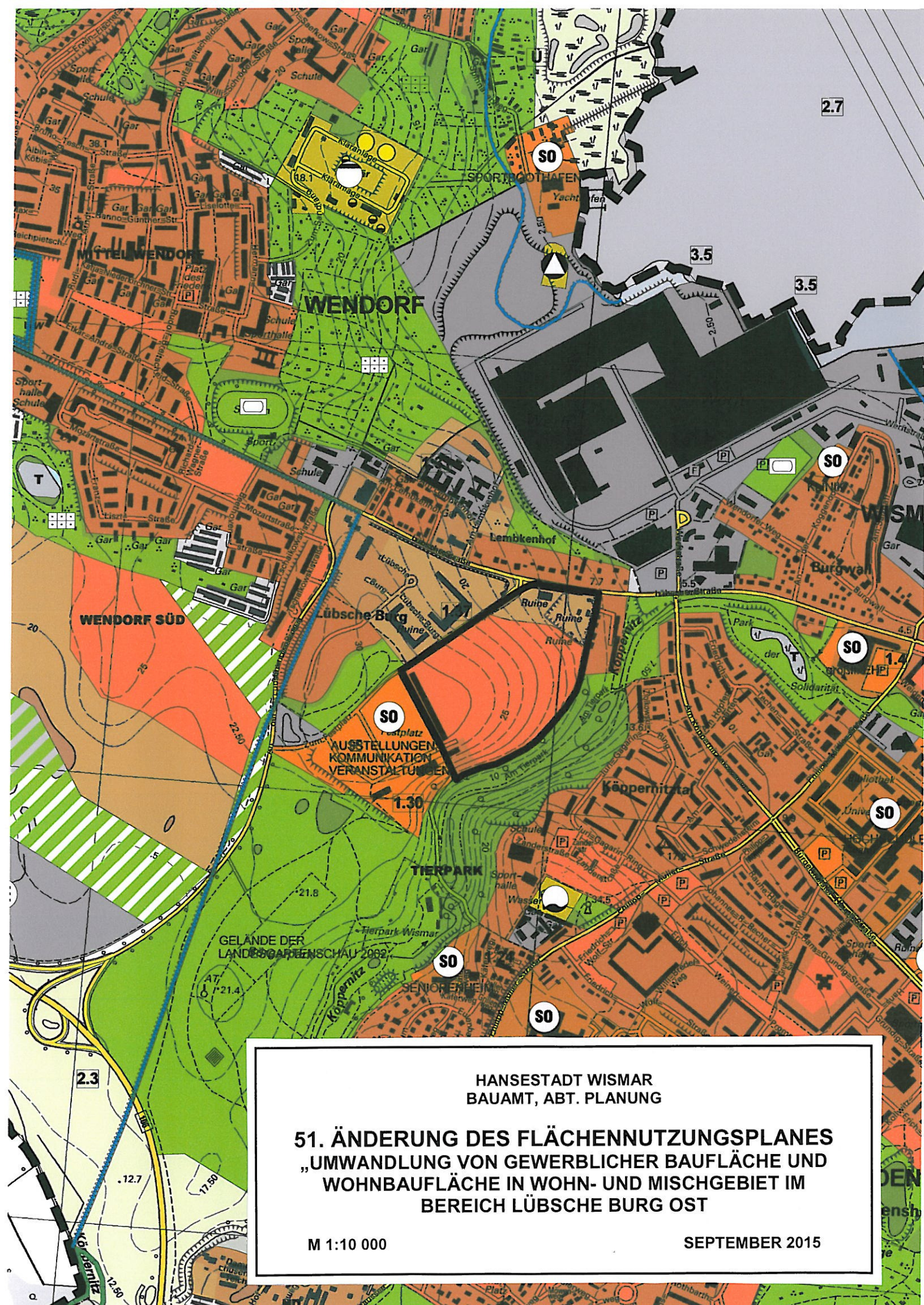
1 (1a – 1c) – Planzeichnung

2 – Begründung

Der Bürgermeister

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

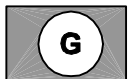




ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAU GB)



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



WOHNBAUFLÄCHE

(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAU GB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)



MISCHGEBIET

(§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

der Hansestadt Wismar über die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von Gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in
Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“

Aufgrund des abschließenden Beschlusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg ergeht folgende 51. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.11.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.01.2010 im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar,

Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB und nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.11.2009 frühzeitig mit Schreiben vom 08.04.2014 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 19.12.2013 in der Zeit vom 22.04.2014 bis zum 20.05.2014 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 19.04.2014 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 25.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 5.1 Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 5.2 Der Entwurf der 51. 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 ausgelegt. 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 51. 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 51. 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 Nord-
westmecklenburg vom _____ Az: _____ bestätigt.

Wismar, _____ Der Bürgermeister

9. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, _____ Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 51. 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I vom 25.11.2014 S. 1748)

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 Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. 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) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)

Entwurfsbegründung

(§ 5 Abs. 5 BauGB)

zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche
in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübscher Burg Ost“



INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Einordnung der Planung
 - 1.4 Rechtsgrundlagen
 - 1.5 Übergeordnete Planungen
 - 1.6 Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
 - 2.1. Wohngebiet
 - 2.2. Mischgebiet
3. Umweltbericht
4. Städtebauliche Zahlen und Werte

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist seit Oktober 1990 wirksam.

Der Planbereich Lübsche Burg Ost ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche und in einem kleinen Teilbereich am Festplatz als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellungen, Kommunikation und Veranstaltungen dargestellt.

Auf der Fläche befand sich eine ehemalige Kasernenanlage (Konversionsgebiet). Der Standort befindet sich in einer in den Stadtorganismus integrierten Lage. Durch die Planung können bereits erschlossene Standortreserven einer Nutzung zugeführt werden.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-West.

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

Der Bereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt:

im Nordwesten: von der Straße Zum Festplatz

im Nordosten: von der Lübschen Straße

im Südosten: von der Parkanlage Köppernitztal

im Südwesten: vom Festplatz Lübsche Burg

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 11,39 ha.

1.3. Einordnung der Planung

Am 26.11.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar das Aufstellungsverfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ einzuleiten.

Als in den Stadtorganismus integriertes Gebiet zwischen der Altstadt und dem Wohngebiet Wendorf sowie in günstiger Lage zur Hochschule,

zur Werft und zum Gewerbegebiet West hat sich der Bereich Lübsche Burg als prädestinierter Standort für eine Wohnnutzung erwiesen. Weitere positive Faktoren sind die benachbarte Freizeit- und Erholungseinrichtungen Köppernitztal, Tierpark und der Bürgerpark (ehemaliges Gelände der Landesgartenschau) sowie die direkte Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Nach dem Rückbau der ehemaligen Kasernenanlagen östlich der Straße zum Festplatz und dem Vorliegen erster städtebaulicher Konzepte für die noch unbebaute Fläche soll die zulässige Nutzung als Wohn- und Mischgebiet neu definiert werden.

Der am Festplatz gelegene Teil des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ausstellungen, Kommunikation und Veranstaltungen (ca. 6.000 m²) ist in die Planung mit einzubeziehen.

Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist durchzuführen.

Parallel zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ erarbeitet.

1.4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I vom 25.11.2014 S. 1748)
- 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) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323)

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

1.5. Übergeordnete Planungen

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.

Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburg“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs
- Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM): „In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar ... aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind im RREP WM unter Pkt. 4.1 Siedlungsstruktur folgende Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung definiert:

(2) Der Siedlungsbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken... (Innen- vor Außenentwicklung)

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.

(10) Um Entwicklungsimpulse insbesondere aus der Metropolregion Hamburg aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden Zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden.

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPlG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung“. Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „Eine geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Dessen 2. Fortschreibung ist am 26.09.2013 von der Bürgerschaft beschlossen worden.

In der Analyse zu den freien Wohnbaukapazitäten ist dargelegt, dass derzeit bis 2020 innerhalb der Hansestadt Wismar ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen (rechtskräftige Bebauungspläne mit Erschließung) für 329 Wohneinheiten besteht.

Basierend auf der Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte ist insbesondere für den Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ von folgendem Bedarf auszugehen:

2015	190 WE
2020	210 WE
2025	70 WE

Bezüglich der Funktionalität innerhalb des Stadtgebietes ist der Stadtteil Wismar West, in dem sich das Wohngebiet befindet, auf dem 2. Rang hinter der historischen Altstadt (ISEK, Tabelle 19). Hierfür sind vor allem die Bewertungen bereits vorhandener Einrichtungen wie Einzelhandel, Sport-/Freizeiteinrichtungen, Spielplätze, Kindertagesstätte und Gesundheit in überdurchschnittlicher sowie Altersgerechte Wohnformen und Sonderangebote (z.B. ehem. Gartenschaugelände und Tierpark) ausschlaggebend.

Besonders hervorzuheben ist auch die Bewertung der Indikatorengruppe „Verkehr“, die mit einer besonders guten Anbindung des Stadtteils an Bundesstraßen sowie das Radwegenetz zu einem 2. Rang hier innerhalb des Stadtgebietes führt (ISEK, Tabelle 15).

Im Gesamtergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalysen (ISEK, Pkt. 4.4.3) ist festzustellen, dass lt. Ranking der Stadtteile (ISEK, Tabelle 21) der Stadtteil Wismar West im Bereich Städtebau (Lagequalität der Wohngebiete, Verkehr und Funktionalität) den 1. Rang mit 42,9 Punkten belegt (Durchschnittswert Hansestadt Wismar 35,0).

Im Bereich Wohnungswirtschaft wird mit 33,8 Punkten jedoch nur der 6. Rang eingenommen (Durchschnittswert Hansestadt Wismar 35,0). Hier ist ein Bedarf zur Ausweisung von Baulandsreserven anzunehmen, dies auch insbesondere zur Nutzung der städtebaulich hervorragenden Voraussetzungen.

Bei der Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung (ISEK, Pkt. 5) ist der Bereich Lübsche Burg dem Gebietstyp IV (Stadtentwicklungsgebiet mit abnehmendem, nur noch punktuell Handlungsbedarf) zugeordnet:

„Der Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Lübsche Burg“ ist im Stadtteilgebiet Lübsche Burg des Stadtteils Wismar West auf einem Teil des ehemaligen GUS-Geländes gelegen. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war und ist die Sanierung des Gebietes der ehemaligen militärischen Liegenschaft und Zuführung einer neuen Nutzung.

In den vergangenen Jahren sind hier eine Vielzahl von neubau- und Gestaltungsmaßnahmen realisiert worden. Ein neues Wohngebiet wurde erschlossen, welches mittlerweile vollständig bebaut ist. Die Haupterschließungsstraße, Geh- und Radwege wurden fertiggestellt. Im März 2012 wurde das Pflegezentrum Lübsche Burg mit 84 vollstationären Plätzen, 21 WE des Betreuten Wohnens und 14 Tagespflegeplätzen eröffnet. Diese städtebaulich wirkenden Maßnahmen dienen direkt der Verbesserung der Wohnqualität und der sozialen Infrastruktur.

Eine bedeutende Maßnahme ist ... die Ansiedlung des Technischen Landesmuseums (Verlagerung von Schwerin nach Wismar) im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Lübsche Burg“. Das [ehemalige] Stabsgebäude soll diese überregionale Nutzung aufnehmen

Für das neue Wohngebiet „Lübsche Burg Ost“ befindet sich die B-Plan-Aufstellung in Vorbereitung. Empfohlen wird hochwertiges Wohnen.“

Als strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung werden im ISEK (ISEK, Pkt. 6) u.a. genannt:

- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten
- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Wismar

Zum Handlungsfeld Städtebau und Wohnen wurden im ISEK u.a. folgende Schwerpunkte entwickelt, die auch hier bei der weiteren Planung zu beachten sind:

- Umsetzung zeitgemäßer Architektur ... unter Beachtung moderner Ansprüche und Anforderungen (Barrierefreiheit, Energieeffizienz)
- Aktivierung brach liegender Innenbereiche.

Als Maßnahme zu diesem Handlungsfeld ist im ISEK explizit dargestellt:

- Entwicklung der Wohn- und Mischfläche Lübsche Burg Ost

Auch die Aussagen zu den anderen Handlungsfeldern lt. ISEK wie Wirtschaft und Verkehr, Bildung, Wissenschaft und Soziales sowie Tourismus, Kultur und Freizeit sind bei der Planung des Standortes zu berücksichtigen, beispielsweise:

- Stärkung des Dienstleistungsgewerbes, Sicherung bestehender Verwaltungsstrukturen (z.B. als Angebot im künftigen Mischgebiet)
- Stärkung des Hochschulstandortes
- Erhalt und Ausbau sozialer Infrastruktur unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen (z.B. durch Angebote für Mehrgenerationenwohnen)
- Aufwertung öffentlicher Räume
- weiterer Ausbau des Technischen Landesmuseums

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Mit der Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des im Parallelverfahren zu erarbeitenden Bebauungsplanes Nr. 76/09 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes auf einem ehemaligen Kasernengelände an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Das künftige Wohn- und Mischgebiet zeichnet sich durch eine besonders günstige Lage aus. Es ist verkehrstechnisch sehr gut über die Lübsche Straße (ehem. B 105) sowie die Westtangente erschlossen. Die historische Altstadt mit ihren zentralen Funktionen ist direkt mit dem Öffentlichen Personennahverkehr oder fußläufig (ca. 1,5 km) erreichbar.

Insbesondere die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gelegenen Naherholungsgebiete (Bürgerpark, Tierpark, Parkanlage Köppernitztal), kulturelle Angebote (Technisches Landesmuseum) sowie nahegelegene Arbeitsstätten (Nordic Yards, Gewerbegebiet West, Fachhochschule) machen das Gebiet zu einem prädestinierten Wohnstandort. Kindertagesstätte, Seniorenheim sowie eine Nahversorgungseinrichtung sind im Nahbereich bereits vorhanden.

2. Planinhalt

2.1. Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die planerischen Erfordernisse sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Ausweisung als Wohngebiet verbunden sind, werden in dem parallel zum Verfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ im Detail geprüft und bearbeitet.

Hier liegen bereits folgende Untersuchungen vor:

- Altlastengutachten
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallschutzgutachten

Altlasten

In der Altlastenkarte der Hansestadt Wismar ist die gesamte ehemalige GUS-Liegenschaft, auf der sich das Plangebiet befindet, aufgrund seiner Vornutzung bis zum Abzug der GUS-Truppen 1993 mit der Nr. AS 130 gekennzeichnet. 2004 erfolgte der Abbruch des Objektes einschließlich Kellergeschoss, Fundamente, Montagegruben sowie die „Sanierung sonstiger Schadstoffe“ und die Entsorgung schadstoffbelasteter Baumaterialien.

Innerhalb des Plangebietes – und hier speziell im Bereich des künftigen Wohngebietes – ist zudem unter der Nr. AS 113 (Heizhaus, ungeordnete Ablagerung) die Altlastenverdachtsfläche Nr. 24 vermerkt. Zur Untersuchung dieser Fläche wurde durch die Grundstückseigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) der Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V, Geschäftsstelle Schwerin beauftragt. Zuarbeiten zu dieser Untersuchung lieferten das Ingenieurbüro Dr. Busch, Ivers, Dr. Wobschal, Wismar sowie als Gutachter die Kiwa Control GmbH, Kessin. Das Untersuchungsergebnis wurde mit Schreiben vom 17.07.2013 übergeben.

Im Bereich der Altlastenfläche Nr. 24 befindet sich eine Kohlengrusablageungsfläche mit einer Fläche von 4.824,00 m² und einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 0,57 m (Mengenansatz 2.750 m³).

Zudem wurden im Bereich des Grundstücks Fundamentreste mit einem Mengenansatz von insgesamt 525 m³ festgestellt.

Nach Beseitigung dieser Altlasten, die im Rahmen der Erschließungs- und bauvorbereitenden Arbeiten für das Plangebiet erfolgen soll, ist eine schadstofffreie Nutzung der betroffenen Grundstücke möglich.

Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Ausweisung eines Wohngebietes im Flächennutzungsplan erfüllt sind.

2.2. Mischgebiet

Entlang der Lübschen Straße wird in Fortführung der im Flächennutzungsplan westlich des Plangebietes dargestellten Mischgebietsfläche auch hier gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO eine solche ausgewiesen.

Analog der Erläuterungen unter 2.1. Allgemeines Wohngebiet liegen auch für das Mischgebiet Untersuchungen vor, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ erstellt wurden. Die im Schallgutachten erläuterten höheren Vorbelastungen durch Verkehrslärm (Lübsche Straße) sowie Gewerbelärm (Nordic Yards) wurden mit der Darstellung des Bereiches als Mischgebiet berücksichtigt.

3. Umweltbericht

Der Umweltbericht für das Plangebiet wurde im Rahmen des parallel zum Verfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführenden Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ erstellt und geht hier teilweise speziell auf die verbindliche Bauleitplanung ein.

3.1. Einleitung

Am 26.11.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ sowie der verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich: Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“.

Mit der Erstellung des Umweltberichts zu den Planverfahren wurde das Büro dsi, Gelsenkirchen beauftragt. Darüber hinaus wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG als weiterer umweltrelevanter Planungsbeitrag erarbeitet. Die Ermittlung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch das Büro Adolphi & Rose, Kahlenberg.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt den Geltungsbereich der 51. Änderung größtenteils als gewerbliche Baufläche sowie als Wohnbaufläche dar. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung als Wohn- und Mischgebiet vorgesehen. Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten.

3.2. Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ableitung und Darlegung der Ziele des Umweltschutzes dienen dem Vergleich mit den Zielen der Bauleitplanung, um zu dokumentieren, inwieweit umweltfachliche Ziele berücksichtigt wurden. Offensichtliche Zielwidersprüche sind Ansatzpunkte für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie für die Alternativenprüfung. Ferner sind die Ziele des Umweltschutzes eine Grundlage für eine fachgerechte Abwägung.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie die im folgenden dargelegten Ziele

berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete in der verbindlichen Bauleitplanung räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben. Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig aber auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So werden z.B. bestimmte schutzgutspezifischen Raumeinheiten (z.B. Biotope, Bodentypen, Klimatope etc.) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet. Böden mit beispielsweise bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes in besonderer Weise, d.h. hier existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad. Somit spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad der fachgesetzlichen Vorgaben auch in der Bewertung der Auswirkungen wider, denn je höher die Intensität einer spezifischen Beeinträchtigung des Vorhabens auf eine bedeutungsvolles Schutzgut ist, umso geringer ist die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung, bei Funktionen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung immer dann auch über die jeweilige schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle.

Wesentliche Grundsatzziele des Umweltschutzes beziehen sich naturgemäß auf den Schutz der Werte und Funktionen sowie auf die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen. Der Planungsprozess zur Aufstellung der Bauleitpläne wurde intensiv mit den Fachbehörden abgestimmt. Hierdurch konnte die Planung soweit optimiert werden, dass Beeinträchtigungen erheblich vermindert oder ganz vermieden werden.

3.3. Analyse des Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

3.3.1. Schutzgut menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Unter dem Schutzgut „menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Wohnumfeld-, Erholungs- und Freizeitfunktionen betrachtet, weil diese Faktoren einen maßgeblichen Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind demnach Wohngebiete sowie Flächen und Infrastrukturen für die naturnahe Erholung, die Freizeitgestaltung oder mit Wohnumfeldfunktionen.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Wohnstandorte. Als Objekt mit Wohnumfeldfunktion ist am Südrand eine Kindertagesstätte gelegen.

Westlich und nördlich des Geltungsbereiches grenzen Mischgebiete (incl. Seniorenheim) bzw. Wohnbauflächen (lt. FNP) an.

Südöstlich befindet sich eine größere Freifläche für Veranstaltungen („Festplatz“). Jenseits des Festplatzes liegt der Bürgerpark (ehemalige Landesgartenschau 2002), der in östliche Richtung in den Grüngürtel im Köppernitztal übergeht, der u.a. den Tierpark beherbergt.

Die südlich und östlich des Geltungsbereichs anschließenden Bereiche weisen somit eine besondere Bedeutung für die Erholungs- und Wohnumfeldfunktion auf.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt bei Durchführung des Plans

Die vorhandenen Bereiche mit Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der vorhandenen Vorbelastungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die geplanten Wohnbebauung wurden im Rahmen einer separaten schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Gewerbe-, des Freizeit- und des Verkehrslärms auf das geplante Vorhaben untersucht.

Beurteilung des Gewerbelärms nach TA Lärm

Es wurden die Emissionen der nördlich gelegenen Werft und des nahegelegenen Baumarkts berücksichtigt.

Die Untersuchungen zeigen, dass im Norden des als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereiches, nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf einer Fläche von ca. 5.000 m² durch den Betrieb der Werft auftreten.

Beurteilung des Freizeidlärms nach Freizeitlärmrichtlinie

Als maßgebliches Schallereignis wurde ein Open-Air-(Rock)Konzert mit einer Zuschauerfläche von ca. 700 m² im Bereich des südlich des Geltungsbereichs anschließenden Veranstaltungsgeländes angenommen.

Es ergeben sich abends erhebliche Überschreitungen der Richtwerte im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA).

Beurteilung des Verkehrslärms nach DIN 18005

Es wurde der bestehende Verkehr der Lübschen Straße und der Straße Zum Festplatz angesetzt. Hier ergeben sich Überschreitungen der

Orientierungswerte entlang der Lübschen Straße und der Straße Zum Festplatz.

Durch die Überschreitungen der (Immissions-)Richt- und Orientierungswerte durch den vorhandenen Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm sind erhebliche Auswirkungen auf die betroffenen Teile der geplanten Bebauung zu erwarten.

3.3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Biotop

Der Geltungsbereich wird durch die große zentrale Freifläche mit ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) geprägt; in Teilbereichen haben sich Siedlungsgebüsche mit heimischen Gehölzarten (PHX) entwickelt. In den Randbereichen des Geltungsbereichs sind flächige, zum Teil ältere Gehölzbestände vorhanden. Am Südwestrand im Bereich einer Garagen- und Schuppenzeile stehen auf der Rückseite der Gebäude sowie entlang der Straße Zum Festplatz an der Westgrenze wiederum Siedlungsgebüsche und junge Pioniergehölze überwiegend einheimischer Arten (PHX). Die Straße Zum Festplatz wird von einer jungen Lindenallee (BAJ) bzw. einer einseitigen jungen Baumreihe (BRJ) gesäumt. Ältere Gehölze sind am Nord- und Ostrand des Geltungsbereichs vorhanden. Es handelt sich neben alten Pappeln (PWY) und einigen Rosskastanien mit Bruthöhendurchmessern von bis zu ca. 100 cm um verschiedene Ahornarten mit bis zu ca. 50 cm Durchmesser (PWX). Nach Aufgabe der Nutzung vor ca. 20 Jahren hat sich ein dichter Unterwuchs aus jungen Bäumen, insbesondere Ahornarten, und einheimischen Straucharten etabliert. An der Nordostecke befinden sich als Relikte der früheren Nutzung noch zwei niedrige, baufällige Gebäude und eine Garagenanlage. Nach Osten schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs das Köppernitztal mit einem alten Buchen-Eichenwaldbestand an den Geltungsbereich an.

Geschützte Biotop

Nach § 19 LNatG M-V sind die Alleen und einseitigen Baumreihen entlang von Verkehrswegen geschützt. Unter diesen Schutz fallen die Baumreihen und Alleen entlang der den Geltungsbereich im Norden und im Westen begrenzenden Verkehrswege (Lübsche Straße und Straße Zum Festplatz).

Zur Ermittlung des Eingriffs und zur Ableitung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Pflanzen wurde die landeseinheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsmethode nach den *Hinweisen zur Eingriffs-*

regelung, LUNG 1999 angewandt. Die Ermittlung erfolgte durch das Büro Adolphi & Rose nach Vorarbeit durch das Büro dsi.

Die Bestandsdarstellung der Biotop- und Nutzungstypen beschränkt sich auf Eingriffsflächen, die mit der Errichtung des neuen Wohn- und Mischgebietes verloren gehen:

Zu 10.2.1 Ruderale Trittflur

Ca. 45 % des gesamten B-Plangebietes sind durch die Ruderale Trittflur gekennzeichnet. Nach Abbruch und Beräumung der militärischen Einrichtungen hat sich auf der freigewordenen Fläche eine ruderale Trittflur entwickelt, die stark durch den Bewuchs mit Gräsern und nitrophylen Pflanzenarten geprägt ist.

Bewertung:

Die Flächen werden überplant und vollständig in Anspruch genommen. Gemäß der Beurteilung des Büros dsi wird diese Trittflur (Biototyp 10.2.1) nach Anlage 9 der Eingriffsregelung mit dem Biotopwert 0,5 bewertet. Für die Errichtung des neuen Wohn- und Mischgebietes gehen 43.528 m² dieses Biototyps verloren.

Zu 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

Ca. 25 % der Fläche des Vorhabensgebietes sind mit Sträuchern heimischer Gehölzarten bestanden.

Bewertung:

Die Flächen werden überplant und vollständig in Anspruch genommen. Der Biotopwert der Flächen wird mit 1 eingestuft.

Zu 14.8.4 Militärobjekt

Ca. 30 % der Fläche des neuen Vorhabensgebietes sind dem Biototyp 14.8.4 Militärobjekt zuzuordnen. Die restlichen bebauten und versiegelten Flächen werden vollständig zurück gebaut, ordnungsgemäß entsorgt oder einer Wiederverwendung zugeführt.

Bewertung:

Der Biotopwert der Flächen wird mit 0 eingestuft. Der Rückbau dieser Flächen und die bereits in der Vergangenheit zurückgebauten Flächen werden als Ausgleichsmaßnahme für die Entsiegelung bei der Ermittlung des verbleibenden Kompensationserfordernisses angerechnet.

Fledermausfauna

Im Untersuchungsgebiet (UG) konnten insgesamt fünf Fledermausarten eindeutig festgestellt werden. Diese Artenanzahl kann als durchschnittlich angesehen werden und deutet auf eine eher mäßige Naturraumausstattung hin. Alle fünf Arten kommen in Mecklenburg-Vorpommern

und Deutschland noch relativ häufig vor. Der am meisten von Fledermäusen frequentierte Bereich war der Gehölzbereich im Nordosten und hier insbesondere die östliche Kante zur Straße.

Tabelle: Übersicht über die nachgewiesenen Fledermausarten im Gebiet

deutscher Artname	wiss. Artname	Rote Liste M-V	Anzahl der Nachweise
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	28
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	13
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	4	52
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pyg- maeus</i>	4	34
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	3	41
unbest. Pipistrellusarten	<i>Pipistrellus spec.</i>		37

Insgesamt wurden 205 Fledermausnachweise im Geltungsbereich erbracht. Am häufigsten wurde die Zwergfledermaus nachgewiesen, gefolgt von der Rauhautfledermaus. Um erste Anhaltspunkte über die Populationsgröße zu erhalten, können die Anzahlen der Tiere einer Art gewertet werden, die gleichzeitig nachgewiesen werden konnten. So wurden bei der Zwergfledermaus gleichzeitig drei und bei der Rauhautfledermaus gleichzeitig zwei Exemplare beobachtet. Bei den übrigen Arten wurden nur Einzeltiere festgestellt. Die Untersuchung ergab demzufolge, dass zwar mehrere Fledermausnachweise erbracht wurden, aber im Gebiet nur einige wenige Einzeltiere vorkommen. Eine Wochenstube (Quartier, wo die Weibchen ihre Jungen bekommen und aufziehen) oder ein Rastquartier (Quartier, wo sich mehrere Fledermäuse auf dem Durchzug im September aufhalten) kann im Gebiet ausgeschlossen werden.

Als nachtaktive Tiere verbringen Fledermäuse den Tag an ungestörten und relativ dunklen Plätzen. Neben den waldbewohnenden Fledermäusen, (Rauhaut- und Mückenfledermaus sowie Großer Abendsegler) die ihre Quartiere meist in Baumhöhlen oder hinter loser Rinde haben, gibt es gebäudebewohnende Fledermäuse (Breitflügel- und Zwergfledermaus), die Dachböden sowie die fugen-, spalten- oder nischenförmige Quartiere an den Häusern nutzen. Diese liegen v.a. sonnenexponiert hinter Holz- und Wandverkleidungen, in Dach- und Mauerritzen sowie in Ritzen über Türen und Fenstern.

Die Suche nach Fledermausquartieren erbrachte, dass die Baumhöhlen bewohnenden Arten mehrere geeignete Quartiere im Gebiet finden, während es für die gebäudebewohnenden Arten einen Quartiermangel

gibt. Es sind zwar in den unbewohnten Häusern zahlreiche Höhlungen und Spalten vorhanden, aber diese sind aufgrund der Beschattung angrenzender Gehölze nicht mehr sonnenexponiert und weisen damit nicht die notwendige Wärme in den Quartieren auf. Es kann zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere (meist nur Männchen) in den Gebäuden gelegentlich ihren Tagesschlafplatz haben, aber als Wochenstube sind die Quartiere in den Gebäuden ungeeignet. Bei der aktuellen Kartierung konnte keine Fledermaus beobachtet werden, die aus den unbewohnten Gebäuden geflogen ist. Die gebäudebewohnenden Arten, die im UG erfasst wurden, können ihre Quartiere auch im benachbarten Wohnhäusern haben und das Gebiet lediglich als Jagdgebiet nutzen.

Tabelle: Dokumentation der potentiellen Fledermausquartiere an Bäumen im Geltungsbereich (zeichnerische Darstellung vgl. Biotopbestandskarte – verbindliche Bauleitplanung)

Nr.	Baumart	Lage der Höhle	Art der Höhle	Eignung
1	Eschenahorn	unterer Stammbereich, nach Süden	Aufgefaulte Astundswunde, 20 cm Dm.	gering
2	Weißbuche	oberer Stammbereich, nach Süden	Aufgefaulter Stammriss, mehrere Höhlen	gut
3	Roterle	Mittl. Stammbereich, nach Westen	Aufgefaulter Stammriss, mehrere Höhlen	mäßig
4	Roskastanie	Mittl. Stammbereich, nach Norden	Aufgefaulter Stammriss, mehrere Höhlen	mäßig
5	Sandbirke	oberer Stammbereich, nach Süden	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	mäßig
6	Bergahorn	Mittl. Stammbereich, nach Norden	Höhlung zwischen 2 Stämmen	gut
7	Weißerle	oberer Stammbereich, nach Süden	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	mäßig
8	Gem. Esche	Mittl. Stammbereich, nach Osten	Spalten unter überwallter Rinde	mäßig
9	Weißbuche	Mittl. Stammbereich, nach Osten	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	gering
10	Schw.-pappel	Mittl. Stammbereich, nach Süden	aufgefaulter Längsriss	gut
11	Apfelbaum	Mittl. Stammbereich, nach Süden	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	mäßig
12	Weißbuche	Mittl. Stammbereich, nach Osten	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	gut
13	Schw.-pappel	Mittl. Stammbereich, nach Westen	Aufgefaulte Astundswunde, 20 cm Dm.	mäßig
14	Schw.-pappel	Mittl. Stammbereich, nach Osten	Aufgefaulte Astundswunde, 20 cm Dm.	mäßig

Im Folgenden wird auf die einzelnen Arten kurz eingegangen:

Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)

Die Art wurde nur im Nordosten nachgewiesen. Es handelte sich dabei stets um Einzeltiere, die aus östlicher Richtung ins Gebiet geflogen sind.

Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)

Nachweise konnten über der Brachfläche im Zentrum sowie entlang des Gehölzstreifens im Osten erbracht werden. Dabei handelte es sich nur

um Einzeltiere, die meist das Gebiet in einer Höhe von etwa 30 m überflogen haben. Das Quartier wird außerhalb des Gebietes vermutet. Mit 13 Nachweisen wurden dementsprechend auch nur relativ wenige Abendsegler erfasst.

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Sie wurde im gesamten Geltungsbereich nachgewiesen, bevorzugt aber als Jagdgebiet den nordöstlichen Waldbereich.

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Eindeutige Nachweise der Art im UG gelangen nur im nordöstlichen Waldbereich, in Höhe der Garagen.

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Im Geltungsbereich wurde die Art meist beim Jagen an der Waldkante im Osten beobachtet. Sie nutzte aber auch gelegentlich die Brachfläche im Zentrum. Es kann von einer flächendeckenden Verbreitung der Art ausgegangen werden. Quartiere wurden nicht entdeckt, sie werden aber im Bereich des angrenzenden Waldes im Osten vermutet. Die Rauhautfledermaus gehört zu den fernwandernden Arten und ein Großteil der Population verlässt im September das UG meist in SW Richtung und kehrt erst im Frühjahr wieder zurück.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt bei Durchführung des Plans

Zum Schutz der im Plangebiet auftretenden Tierpopulation (Fledermäuse, Brutvögel) werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen würden.

Eingriff in den Baumbestand

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

Bewertung:

Der Gehölzbestand <100 cm Stammumfang des Plangebietes stellt jüngeren und damit nicht geschützten Gehölzbestand dar.

Vor Baubeginn werden neben den nach § 18 LNatSchAG M-V gesetzlich geschützten und im Lageplan dargestellten Bäumen auch ungeschützte

Bäume sowie Jungwuchs aus Bäumen und Sträuchern auf den Geländeflächen beseitigt. Die auf dem Gelände stehenden großen Hybridpappeln sind nach LNatSchAG M-V §18 (1) Abs. 3 nicht geschützt. Sie werden in der Tabelle der zu fällenden Bäume mit aufgelistet, sind aber nicht auszugleichen.

Die mehrstämmigen geschützten Bäume werden je gemessenem Stämmchen addiert und der Ausgleich entsprechend der Summe des Stammumfanges berechnet.

Die Fällung der geschützten Bäume ist nach dem Kompensationserlass 2007 je nach Größe des Stammumfanges im Verhältnis von 1:1, 1:2 und 1:3 auszugleichen. Der Eingriff in die zu fällenden geschützten Bäume kann durch die Anpflanzung von 96 Stück neuen hochstämmigen Bäumen in der Qualität 3xv, mDb, STU 16-18 cm ausgeglichen werden.

Eingriff in flächige Biotope

Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust flächiger Biotope und zur dauerhaften Vollversiegelung von Bodenflächen. Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Gebietes kommt durch die flächenhafte Inanspruchnahme von 25.912 m² der vorhandenen heimischen Siedlungsgebüsche (Biotoptyp 13.2.1) und von 43.528 m² Ruderaler Trittflur (Biotoptyp 10.2.1) zustande.

Für das neue Baugebiet werden insgesamt 50.426 m² Fläche für die Bebauung und 16.819 m² für Verkehrs- und Versorgungsflächen vollflächig versiegelt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die vorgelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bezieht sich auf die Eingriffsfläche des Bebauungsplangebietes mit Bau-, Verkehrs- und Grünflächen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt bleibt auf die zur Errichtung des Wohn- und Mischgebietes vorgesehenen notwendigen Versiegelungen beschränkt. Der flächige Biotopverlust betrifft ausschließlich die Ruderale Trittflur und die heimischen Siedlungsgebüsche. Mit dem Verlust der Biotope wird die Flächeninanspruchnahme für vollflächige Bodenversiegelungen vorbereitet. Die betroffenen Flächen wurden nach der Anlage 9 der Eingriffsregelung ermittelt und der Wertstufe 1 für einheimische Siedlungsgebüsche, Biotopwert 0,5 für die Ruderale Trittflur und Biotopwert 0 für die versiegelten Flächen des Militärobjektes zugeordnet.

Um die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wieder herzustellen ist als Kompensationserfordernis das 1-fache der beeinträchtigten Fläche anzurechnen. Durch den mit der Baumaßnahme verursachten Eingriff werden Flächen beeinträchtigt, so dass sich der nachfolgende Kompensationsbedarf ergibt.

Es errechnet sich für die Biotop- und Funktionsverluste ein Flächenäquivalent/m² von 35.757 Wertpunkten.

Für den Eingriff durch die Flächenversiegelung errechnet sich ein Flächenäquivalent/m² von 25.217 Wertpunkten. Für die vollflächig neu versiegelten Flächen wurde ein Versiegelungszuschlag von 0,5 berechnet. Wegen der Nähe des Eingriffsgebietes zu befahrenen Straßen wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Flächenbeeinträchtigung der vorhandenen Biotope bei der Berechnung des Flächenäquivalentes berücksichtigt.

Eingriffsminderung

Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen werden die Vegetationsflächen in Nähe der Bauflächen mittels gärtnerischer Gestaltung für Anpflanzungen und Rasenflächen neu angelegt. Die Herstellung dieser neuen Vegetationsflächen wird mit der Wertstufe 0,8 als Minderungsflächen angerechnet. Weitere Minderungsmaßnahmen des Eingriffs entstehen durch neue Grünflächen mit der Anlage des Spielplatzes und der Parkanlage.

Es verbleibt nach Durchführung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen ein restliches Kompensationserfordernis des Eingriffes in Höhe von 41.150 Flächenäquivalent/m² an Wertpunkten.

3.3.3. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der Boden hat wesentliche Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt. Im Stoffkreislauf finden u. a. Filterung, Speicherung, Pufferung und Umwandlung verschiedener Stoffe statt. Der Boden stellt den Wurzelraum für die Vegetation sowie den Lebensraum für Bodenlebewesen dar. Darüber hinaus ist der Boden Produktionsgrundlage für die menschliche Ernährung, ist Siedlungsstandort und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bedeutsam. (vgl. § 2 BBodSchG)

Die Böden in Mecklenburg-Vorpommern verdanken ihre Entstehung geologischen Vorgängen des Pleistozän und Holozän. Das Planungsgebiet gehört zum eiszeitlich geprägten nordostdeutschen Flachland. Es befindet sich im Bereich einer flachwelligen Grundmoräne im Hinterland des inneren Hauptendmoränenzuges der Weichselvereisung.

Der Geltungsbereich weist eine deutliche Hangneigung auf. Von ca. 30 m NN am Ostrand fällt das Gelände in Richtung Norden zur Lübschen Straße und in Richtung Osten zum Köppernitztal auf ca. 7 m über NN ab.

Im Bereich des Geltungsbereiches stehen Lehme/Tieflehme, grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40 % hydromorph an. Wesentliche Merkmale sind: Verdichtungsneigung; große Sorptionsfähigkeit, gutes Puffervermögen und geringe Durchlässigkeit.

Aufgrund der Vornutzung als Kasernengelände ist von einer weitgehenden Störung der natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen auszugehen.

Altlasten

In der Altlastenkarte der Hansestadt Wismar ist die gesamte ehemalige GUS-Liegenschaft, auf der sich das Plangebiet befindet, aufgrund seiner Vornutzung bis zum Abzug der GUS-Truppen 1993 mit der Nr. AS 130 gekennzeichnet. 2004 erfolgte der Abbruch des Objektes einschließlich Kellergeschoss, Fundamente, Montagegruben sowie die „Sanierung sonstiger Schadstoffe“ und die Entsorgung schadstoffbelasteter Baumaterialien.

Innerhalb des Plangebietes ist zudem unter der Nr. AS 113 (Heizhaus, ungeordnete Ablagerung) die Altlastenverdachtsfläche Nr. 24 vermerkt. Nähere Untersuchungen dieser Altlasten ergaben, dass neben der Geländeauffüllung aus Kohlengrus auch Kohlengrus mit Fremdanteilen aus Asche, Bauschutt, Metall, Batterien und Glasbruch usw. angetroffen wurden. Aufgrund der festgestellten Kontaminationen wurde die Auffüllung der Altablagerung in die Zuordnungsklasse > Z2 der LAGA M 20 TR Boden eingestuft und als gefährlicher Abfall zur Beseitigung deklariert. Die Entsorgung der Auffüllung erfolgt danach unter der Abfallschlüsselnummer 170503*. Der Beton der Fundamente wird der Zuordnungsklasse Z1.2 zugeordnet und damit nicht als gefährlicher Abfall zur Verwertung eingestuft (Abfallschlüsselnummer 170101). Das Ziegelmauerwerk wird als nicht gefährlicher Abfall zur Verwertung in die Zuordnungsklasse Z 1.1 eingestuft (Abfallschlüsselnummer 170102).

Aufgrund des nur lückenhaften Bestandes über Bauwerke, bauliche Anlagen und Leitungen jeglicher Art auf der Militärliegenschaft ist es nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten weitere Bauwerksteile, bauliche Anlagen, belastete Auffüllungen und Altleitungen gefunden werden können.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung des Plans

Erhebliche Auswirkungen von natürlichen Bodenfunktionen sind dann zu erwarten, wenn festgestellte Wert- und Funktionselemente von

besonderer Bedeutung überbaut oder auf ähnliche Weise beeinträchtigt werden.

Im Geltungsbereich sind Wert- und Funktionselemente von allgemeiner Bedeutung betroffen. Eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist nicht zu erwarten.

Die festgestellten und eventuell bei nachfolgenden Tiefbauarbeiten noch anzutreffenden Altablagerungen lassen bei ordnungsgemäßer, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechender Entsorgung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten.

3.3.4. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes der Köppernitz, die östlich des Geltungsbereichs in nördlicher Richtung verläuft.

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines quartären Grundwasserleiters. Die Grundwasserflurabstände weisen Werte von > 10 m auf. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordost.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) Wismar-Wendorf beginnt in ca. 100 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs.

Im Geltungsbereich wird eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung (10 – 15 %) angegeben. Die mittlere, jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 130 mm. Das Gebiet fällt in die Dargebotsklasse „potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen“. Der Geschütztheitsgrad des Grundwasserleiters wird als hoch eingestuft.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung des Plans

Die Realisierung der geplanten Bebauung im Geltungsbereich wird zu einer teilweisen Flächenversiegelung führen. In Folge der geplanten Niederschlagswasserableitung in das bestehende Trennsystem (Kanalisation in der Straße Zum Festplatz) steht dieser Teil der im Geltungsbereich auftreffenden Niederschläge nicht mehr der Grundwasserneubildung durch Versickerung im Gebiet zur Verfügung.

Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, weil der Geltungsbereich nicht im Zustrom des benachbarten Wasserschutzgebietes liegt und somit keine Beeinflussung des Dargebotes im Wasserschutzgebiet zu erwarten ist.

3.3.5. Schutzgüter Klima / Luft

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Klimatische Situation

Das Klima des Ostseeküstengebiets ist stark maritim beeinflusst. Insgesamt prägen niedrige Jahresmitteltemperaturen (8,2 – 8,4 °C) und geringe Jahrestemperaturschwankungen (16,3 °C) aufgrund der ausgleichenden Wirkung der Ostsee die klimatische Situation. Weitere Merkmale gegenüber den kontinentaler geprägten Landesteilen sind eine geringere Jahresniederschlagssumme (550 – 600 mm), eine erhöhte Luftfeuchtigkeit und eine erhöhte Windstärke. Die Hauptwindrichtungen sind Südwest und West.

Das Plangebiet ist dem Freilandklima zuzuordnen. Das Freilandklima ist insbesondere durch einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf gekennzeichnet. Diese Bereiche sind windoffen und weisen eine normale Strahlung auf. Besonderes Merkmal ist die Kaltluftentstehung bei Strahlungswetterlagen. Bei Strahlungswetterlagen wird es auf den Freiflächen zur Kaltluftentstehung kommen. Aufgrund der deutlichen Hangneigung ist zwar ein nennenswerter Kaltluftabfluss in Richtung Norden zur Lübschen Straße sowie in Richtung Osten in das Köppernitztal hinein zu erwarten, der jedoch durch den dortigen dichten Vegetationsriegel aufgestaut wird. Ein nennenswertes Abfließen in nördlich gelegene, klimatisch belastete Gewerbe-/Industriegebiete und eine damit verbundene klimatische Ausgleichswirkung ist deshalb nicht zu erwarten.

Eine kleinräumige Differenzierung des Freilandklimas ergibt sich durch die Gehölzbestände. Hier ist eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sowie eine verringerte Lufttemperatur festzustellen, die insgesamt ausgleichend auf das Mikroklima wirken.

Lufthygienische Situation

Bezüglich der Beschreibung der lufthygienischen Situation kann lediglich auf die Messergebnisse des landesweiten Luftüberwachungsnetzes zurückgegriffen. LUME M-V, das Luftmessnetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, erfasst und untersucht die Konzentrationen verschiedener Schadstoffe in der Luft. Da die nächstgelegenen Messstationen sich in größeren Entfernungen in den Räumen Schwerin, Gültzow und Rostock befinden, stehen keine regionalen oder gar lokalen Werte für das Plangebiet zur Verfügung. Weitere Daten zur Luftqualität liegen nicht vor.

In der 22. Verordnung und der 33. Verordnung zur Durchführung des BImSchG sind Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz der Vegetation und zum Schutz der Ökosysteme festgelegt. Es ist festzuhalten, dass die Grenzwerte der 22. und 33. BImSchV weitgehend eingehalten werden. Überschreitungen für überwiegend straßenverkehrsbürtige Schadstoffe wie Stickstoffdioxid und Feinstaub, wie sie landesweit ausschließlich an der stark verkehrsbelasteten Messstation Rostock-Am Strande festgestellt wurden, sind lokal begrenzt zu interpretieren und im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten. Für Ozon wurde der Schwellenwert zur Information der Bevölkerung vereinzelt überschritten. Da höhere Ozonwerte insbesondere im ländlichen Raum auftreten können, ist im Bereich des Plangebietes eine entsprechende Belastung nicht zu erwarten. Insgesamt kann die Luftschadstoffbelastung im Bereich des Plangebietes als eher gering eingestuft werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft überwiegend Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung vorliegen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft bei Durchführung des Plans

Die Realisierung der geplanten Änderung hat die Inanspruchnahme von Freilandklimatopen zur Folge. Sie werden durch Bau- und Verkehrsflächen mit großem Grünflächenanteil ersetzt. In der Folge ist eine Reduzierung der im Bereich der Freiflächen zu erwartenden Kaltluftentstehung möglich.

Eine relevante Veränderung der klimatischen Situation ist hierdurch nicht zu erwarten, weil eine klimaausgleichende Wirkung der Kaltluft auf benachbarte Lasträume nicht gegeben ist.

Eine Beeinflussung der lufthygienischen Situation ist aufgrund fehlender Vorhaben bedingter Schadstoffemissionen nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten. (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG)

3.3.6. Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind als Wert gebende Kriterien die Eigenart, die Vielfalt und die Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Erlebnis- und Erholungsraum. Die Erfassung der Landschaft berücksichtigt die Strukturelemente (z.B. Vegetationsformen, Relief, Gewässer, Nutzungen) und

deren Ausprägung. Für die Betretbarkeit und den Aufenthalt in der Landschaft werden Wege und andere Infrastrukturelemente erfasst. Die landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftsbildräume zählt den Geltungsbereich zum unbewerteten urbanen Raum.

Die Baumbestände am Nordrand des Geltungsbereichs betonen die Raumkante entlang der Lübscher Straße und gliedern und beleben das Ortsbild. Die große Ruderalfläche, die den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs prägt, wird aufgrund ihrer geringen Gliederung und der Großflächigkeit als monoton empfunden. Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft sind hier nur mäßig ausgeprägt.

Eine Betretbarkeit der Flächen ist grundsätzlich über erhaltene alte Wegetrasse und Trampelpfade gegeben. Jedoch ist außer einer gelegentlichen Nutzung durch Hundehalter keine Erholungs- oder Freizeitnutzung erkennbar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung des Plans

Die Inanspruchnahme der großflächigen Ruderalflächen lässt keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erwarten.

Ein vollständiger Verlust der Baumbestände am Nordrand des Geltungsbereichs würde zu einer deutlichen Veränderung des lokalen Ortsbildes im Bereich der Lübschen Straße führen.

3.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Nach § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind Denkmäler Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Die landesweite Auswertung der vorhandenen Denkmale in Mecklenburg-Vorpommern ergibt keine Objekte für den Geltungsbereich. Nach Angaben der zuständigen Denkmalschutzbehörden (Bauamt, Abteilung Sanierung und Denkmalschutz der Hansestadt Wismar sowie Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern) sind im Änderungsgebiet keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

Als sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG werden raumwirksame körperliche Gegenstände berücksichtigt, deren vorzeitiger Verlust durch ein Vorhaben zu umweltrelevanten Folgewirkungen bei Abriss und Wiederherstellung führt. Diese Umweltauswirkungen werden durch den Verbrauch von Ressourcen und Energie sowie durch das Aufkommen von Abfall hervorgerufen. I. d. R. handelt es sich um bauliche Anlagen. Auch Flächen mit begrenzter Verfügbarkeit oder besonderer Eignung (z.B. Rohstofflagerstätten) werden unter sonstigen Sachgütern verstanden. Im Plangebiet sind keine derartigen Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei Durchführung des Plans

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nach dem jetzigen Kenntnisstand über den Bestand nicht zu erwarten. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist zu beachten, dass während der Erdarbeiten entdeckte Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemäß § 11 DSchG M-V der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten sind.

Hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

3.3.8. Wechselwirkungen

Beschreibung

Die Benennung von Wechselwirkungen innerhalb der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist als Ausdruck eines ganzheitlich-ökosystemaren Umweltbegriffs zu verstehen. Wechselwirkungen stehen dabei für die Dynamik (Prozesshaftigkeit des Naturhaushalts). Sie charakterisieren die Stoff- und Energieflüsse zwischen den Bestandteilen des Gesamtsystems. Der Begriff nimmt Bezug auf alle Schutzgüter.

Wechselwirkungen sind die zwischen den verschiedenen Schutzgütern auftretenden Wirkungszusammenhänge und Abhängigkeiten. So bildet die Kombination der Standortfaktoren Boden und Grundwasser mit den klimatischen Standortverhältnissen die Voraussetzung für die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren. Die generelle Abhängigkeit von diesen abiotischen Standortbedingungen führt dazu, dass eine fachlich korrekte Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen schutzgutübergreifende Wechselwirkungen einbezieht. Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter (Beispiel: faunistische Bezüge zwischen Teillebensräumen) sind als definitorische Bestandteile der Schutzgüter anzusehen. Daraus

wird deutlich, dass Wechselwirkungen nicht als zusätzliches Schutzgut zu betrachten sind.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung des Plans

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die direkten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter getrennt dargestellt. Darüber hinaus wurden auch indirekte, erst über Wirkungsketten entstehende Auswirkungen berücksichtigt. Beispielhaft sei hier die Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund von Bodenversiegelungen genannt. Weitere über das bereits dargestellte Maß hinausgehende Wirkungsketten mit relevanten Auswirkungen konnten nicht ermittelt werden.

Die gesonderte Darstellung der schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen ist sinnvoll in den Fällen, wenn die Gesamtcharakteristik, Bedeutung und auch die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes maßgeblich von intensiven Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestimmt wird. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Gebietscharakteristik nicht von entsprechenden Verhältnissen auszugehen.

3.3.9. Schutzgebiete

Darstellung der Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des B-Plangebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Wismar-Wentorf ca. 100 m westlich des Geltungsbereichs.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete bei Durchführung des Plans

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.

3.3.10. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes (Status quo)

Der Geltungsbereich der 51. Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass die im wirksamen FNP derzeit dargestellte zukünftige Flächennutzung nicht weiterverfolgt werden soll und eine Realisierung somit nicht erwartet werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig keine planerisch bedingte Veränderung dieser Flächen stattfinden wird. Aufgrund einer fehlenden Nutzung sind die Flächen der natür-

lichen Sukzession überlassen. Diese ungehinderte Entwicklung wird mittelfristig zu einer vermehrten Entwicklung von Pioniergehölzen in den vorhandenen großflächigen Ruderalfluren führen. Längerfristig wird sich unter weitgehender Verdrängung der krautigen Ruderalvegetation ein geschlossener Pionierwald entwickeln.

Eine derartige Entwicklung führt innerhalb des bebauten Stadtgebietes zu einer Verödung und zum städtebaulichen Missstand, da umfangreiche Sukzessionsflächen und Ruderalfluren als Fremdkörper in der urbanen bebauten Umgebung erscheinen. Zudem wird bei Nichtausnutzung dieses integrierten Standortes für eine Bebauung wie in der Vergangenheit der Druck zur Ausweisung zusätzlicher Bauflächen am Stadtrand und im Stadt-Umland-Raum wachsen, um benötigte Wohnbaustandorte anbieten zu können. Neue Versiegelungen bisheriger landwirtschaftlicher Nutz- und anderer Freiflächen und ein Ausufern der gewachsenen Siedlungsstrukturen wären die Folge. Solche Entwicklungstendenzen würden dem Grundsatz der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ massiv widersprechen.

3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Darlegung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ist ein wesentlicher Bestandteil der Dokumentation der Umweltprüfung durch den Umweltbericht. Die oben beschriebenen Auswirkungen sind unter der Voraussetzung bewertet worden, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden.

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich nur auf Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Bauflächen (gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche) dargestellt sind. Eine zusätzliche Beanspruchung von benachbarten Grünflächen erfolgt nicht.

Weitere festzusetzende Maßnahmen sind Gegenstand der im Parallelverfahren durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanung. Entsprechende planerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 76/09 und dort begründet:

3.4.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut menschliche Gesundheit

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der hier dargestellten Verminderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Gewerbelärms, des Freizeitlärms und des Verkehrslärms soweit vermindert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Konkrete Festsetzungen erfolgen hierzu ebenfalls im Bebauungsplan. So sind Bäume, die im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig. In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit dem Ordnungsamt, Sachgebiet Natur und Umwelt möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Der nicht bebaute Teil der Wohn- und Mischgebietsflächen ist zudem mit Bäumen und Sträuchern vorgegebener Arten (privates Grün) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der im Plangebiet auftretenden Tierpopulation (Fledermäuse, Brutvögel) werden ebenfalls im Bebauungsplan Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen würden.

Schutzgut Boden

Aufgrund der nur lückenhaften Kenntnisse über den Bestand an Bauwerken, bauliche Anlagen und Leitungen jeglicher Art auf der Militärliegenschaft ist es nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten weitere Bauwerksteile, bauliche Anlagen, belastete Auffüllungen und Altleitungen gefunden werden können. Entsprechende Bodenfunde sind gemäß der gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist zu beachten, dass während der Erdarbeiten entdeckte Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemäß § 11 DSchG M-V der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.4.2. Ausgleichsmaßnahmen

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

Nachfolgend werden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 76/09) beschrieben:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ausgleich durch Entsiegelung

Die Geländeflächen des ehemaligen Militärobjektes werden mit allen restlichen Gebäudeteilen, verbliebenen Fundamentteilen und betonierten Flächenbefestigungen vollständig abgebrochen und entsorgt.

Nach der tabellarischen Auflistung des Büros dsi waren zum Zeitpunkt vor dem Rückbau ca. 38.171 m² Geländefläche vollversiegelt. Diese Fläche wird bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die tatsächlich entsiegelte Fläche in der Tabelle 7 (Anlage zur Begründung) zur Berechnung des Ausgleiches durch Entsiegelung herangezogen.

Damit ergibt sich für die Kompensation des Eingriffes durch Entsiegelung ein Flächenäquivalent/m² von 14.314 Wertpunkten.

Gegenüberstellung von Eingriff und						
Summe Eingriff						-41.150
Summe Kompensation						14.314
Restliches Kompensationserfordernis für flächenhaften						-26.836

Nach Durchführung des Ausgleiches der Entsiegelung verbleibt ein restliches Kompensationserfordernis in Höhe von **26.836** Flächenäquivalent/m².

Ersatz für Baumfällungen der geschützten Bäume > 100 cm STU

Im Zuge der Beräumung der Geländeflächen werden für die Neuordnung des Plangebietes mit Bau- und Verkehrsflächen insgesamt 92 Stück Bäume gefällt. Als Ersatz für die Baumfällungen der geschützten Bäume > Stammumfang 100 cm sind insgesamt 96 Stück neue Hochstämme zu pflanzen.

Die Anpflanzung der Bäume erfolgt auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Eine entsprechende Textliche Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Weitere Potenziale zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Biotop- und Funktionsverluste durch Flächenversiegelungen sind im geforderten Umfang im Plangebiet nicht vorhanden.

Das verbleibende, nicht im Geltungsbereich zu realisierende Kompensationsflächenäquivalent wird deshalb durch außerhalb des Geltungsbereichs liegende Maßnahmen erbracht. Diese sind durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und vor Abschluss des Erschließungsvertrages zu sichern.

3.6. Zusammenfassung

Für die vorliegende 51. Änderung des Flächennutzungsplanes kann nach Bestandserfassung und Bewertung festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommt. Es erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellten Grünflächen.

Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grüngestaltung auf einem brachgefallenem ehemaligen Kasernenstandort (Konversionsgebiet) wird ein in den vergangenen Jahren auf Teilflächen entstandener städtebaulicher Missstand innerhalb eines bebauten gut erschlossenen Bereiches in der Hansestadt Wismar beseitigt.

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Festsetzungen für die Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind für den Standort und den Bedarf des Wohn- und Mischgebietes angepasst; eine positive künftige Entwicklung als Ergänzung bestehender Nachbarbebauungen entlang der Lübschen Straße sowie im Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 54/00) und damit des Stadtteils Wismar West wird erwartet.

Die das Plangebiet im Bereich der Parkanlage Köppernitztal – im Flächennutzungsplan dargestellt als Grünfläche – prägenden Großbäume und zusammenhängenden Freiflächen als Teil der Grünverbindungen Park der Solidarität – Parkanlage Köppernitztal – Tierpark und Bürgerpark mit für die Bevölkerung und Gäste der Stadt wichtigen Naherholungsfunktionen werden im Zuge dieser Planung größtenteils erhalten, qualitativ aufgewertet und ergänzt.

Die fußläufigen Wegebeziehungen vom und über das Wohngebiet zu diesen vernetzten Freiräumen werden ausgebaut.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin einen städtebaulichen Missstand in unmittelbarer urban geprägter Umgebung (Wohngebiet, Seniorenheim, Technisches Landesmuseum Phantechnikum) aufweisen.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung wird die Planung begrüßt und bietet eine Alternative um mehrere öffentliche als auch private Nutzungen und Interessen zu vereinen. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

4. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich 51. Änderung Flächennutzungsplan	11,39 ha
Allgemeines Wohngebiet	9,48 ha
Mischgebiet	1,91 ha

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
Ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar