HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 12.06.2023, 16:30 Uhr

Raum, Ort: Raum 234, Bauamt, Kopenhagener Str. 1

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Einwohnerfragestunde
   Bitte beachten Sie den Hinweis in der Einladung.
2. Begrüßung durch den Vorsitzenden
3. Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit
4. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 08.05.2023
5. Genehmigung des Protokolls der Sondersitzung vom 15.05.2023
6. 1. Änderung der 3. Fortschreibung des ISEK **VO/2023/4750**
   Vorlage: VO/2023/4750
7. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, **VO/2023/4727**
   Bebauungsplan Nr. 03/90 "Friedenshof II / 6. BA", 9. Änderung,

   Aufstellungsbeschluss
   Vorlage: VO/2023/4727
8. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, **VO/2023/4659**
   64. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Mischgebiet in Wohnbaufläche im Bereich Rostocker Straße/Philosophenweg"

   Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
   Vorlage: VO/2023/4659
9. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, **VO/2023/4660**
   Bebauungsplan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker

Straße", 1. Änderung

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: VO/2023/4660

10. Umsetzung des Beschlusses zur Erarbeitung eines Konzeptes für den Bürgerpark mit Haus des Gastes und Reithalle **VO/2022/4473**
Vorlage: VO/2022/4473

11. Prüfauftrag Photovoltaik in der Altstadt VO/2022/4413-01
Herr Fuhrwerk/ DIE GRÜNEN hat die Aufnahme in die Tagesordnung per Mail beantragt.

12. Sonstiges

Nicht öffentlicher Teil:

13. Vergabe von Bauleistungen über 250.000 € gemäß §10 (5) Hauptsatzung **VO/2023/4745**

Ersatzneubau Sporthalle Friedenshof I inkl. Abbruch der Bestandshalle, Los 03 Baustelleneinrichtung ÖA 08/2023
Vorlage: VO/2023/4745

14. Informationen/ Verschiedenes

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 02 Stabsstelle Welterbe Beteiligt:	Nr.	VO/2023/4750 öffentlich
	Datum:	31.05.2023
	Verfasser/-in:	Huschner, Norbert Bansemer, Heike

1. Änderung der 3. Fortschreibung des ISEK

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.06.2023	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.06.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:
Die Bürgerschaft beschließt die 1. Änderung der 3. Fortschreibung des ISEK.

Begründung:
Die 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK der Hansestadt Wismar wurde 2018 erarbeitet, Anfang 2019 erfolgte die Bürgerbeteiligung und im Mai 2019 die Beschlussfassung durch die Bürgerschaft.
Für die neuen Förderperioden des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung EFRE, des Programms Lebendige Zentren sowie Gemeinschaftsaufgabe GRW, Bundesprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur, Sonderbedarfszuweisungen SBZ, Radverkehrsrichtlinie M-V und der Städtebauförderung werden die Projekte der 3. Fortschreibung um die neuen Maßnahmen, welche in der Anlage aufgeführt sind, ergänzt. Dazu gab es drei Beteiligungsrunden der relevanten Ämter und eine Zwischeninformation im Senat. Die Behandlung im Bauausschuss ist für den 12.06.23 und die Beschlussfassung in der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar für den 29.06.23 vorgesehen.

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

HANSESTADT WISMAR

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Ergänzung der 3. Fortschreibung

ISEK der Hansestadt Wismar

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

3. Fortschreibung - Ergänzung

Auftraggeber:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
als Sanierungsträger der Hansestadt Wismar
Büro Wismar
Hinter dem Chor 9
23966 Wismar

Im Auftrag:

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Am Markt 1
23966 Wismar

Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock

Unter Beteiligung und Mitwirkung:

- Stabstelle für Welterbe
- Amt für Finanzverwaltung
- Bauamt
- Amt für Zentrale Dienste
- Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten
- DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als Sanierungsträger der Hansestadt Wismar

Fotos Titelblatt

Rathaus Wismar: Foto TMV, Danny Gohlke
St.-Georgen-Kirche: TZ Wismar, Georg Hundt

Wismar, 21. Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der 1. ISEK-Ergänzung der 3. Fortschreibung	4
2	Ziele und Maßnahmen der 3. ISEK-Fortschreibung	6
2.1	Geplante Maßnahmen	6
2.2	Bereits realisierte und in Durchführung befindliche Maßnahmen	7
3	Zusätzliche Projekte, die realisiert wurden bzw. in Umsetzung sind	8
4	Ergänzungen des Maßnahmenkonzeptes der 3. ISEK-Fortschreibung	9
4.1	Errichtung eines Sanitärgebäudes	10
4.2	Klimagerechte Sanierung Rathaus	12
4.3	Klimagerechte Umrüstung Beleuchtungsanlage Zeughaus	14
4.4	Klimagerechte Umrüstung BÜSTRA Haffeld	16
4.5	Sanierung des PSV-Sportplatzes	18
4.6	Sanierung oder Ersatzneubau Ostseeschule	20
4.7	Knotenpunkt Lübsche Straße / Burgwall / Philipp-Müller-Straße sowie Lübsche Straße / Holzdamm	22
4.8	Erweiterung Freiwillige Feuerwehr Friedenshof	24
4.9	Sanierung der Kaianlagen im Westhafen (Westkai)	26
4.10	Sanierung Kaianlagen im Westhafen (Ostkai)	28
4.11	Gleisbau Haffeld Süd 3	30
4.12	Sanierung Kreismusikschule	32
4.13	Abriss und Ersatzneubau Sporthalle Friedenshof I	34
4.14	Abriss und Ersatzneubau Kita Wendorf	36
4.15	Sanierung Bolzplätze Bürgermeister-Haupt-Straße	38
4.16	Translozierung und Sanierung des Fischerturms	40
4.17	Erweiterung Radstellplätze Bahnhof und Altstadt sowie LED-Beleuchtung für den Radweg Wendorf	42
4.18	Sanierung Lokschuppen	44
4.19	Ausbau Dachgeschoss Tourist-Information	46
5	Stand der Umsetzung der EFRE-Maßnahmen der Förderperiode 2014-2020	48

1 Anlass der 1. ISEK Ergänzung der 3. Fortschreibung

Die 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Wismar wurde 2018/2019 mit Datenstand 31.12.2017 vollzogen.

Aufbau und Inhalt der 3. Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar entsprechen zwar den Anforderungen, die das Land Mecklenburg-Vorpommern an ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept stellt, aber infolge von notwenigen Klimaschutzmaßnahmen oberster Priorität haben sich die Rahmenbedingungen in allen Handlungsfeldern geändert.

In Mecklenburg-Vorpommern ist ein ISEK Voraussetzung für die Städtebauförderung und für die Landesentwicklung im Rahmen des EU-Förderprogrammes für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Die Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels sind in den vergangenen Jahren landesweit spürbar geworden. Städte haben einen hohen Anteil am Energieverbrauch durch die Gebäude, die Produktionsstätten und das hohe Verkehrsaufkommen. Ein Großteil der klimaschädlichen Emissionen wird hier produziert. Der Klimaschutz erfordert eine Neubewertung und Ergänzung des bereits bekannten Maßnahmenkatalogs der 3. ISEK-Fortschreibung 2019. Vor diesem Hintergrund ergab sich die Notwendigkeit einer Ergänzung der 3. ISEK-Fortschreibung. Die Nutzung von erneuerbaren Energien verbunden mit einer Energieeinsparung und Effizienzsteigerung für den Klimaschutz sind Querschnittsaufgaben in allen Handlungsfelder und finden Berücksichtigung auf der Maßnahmenebene.

Das Thema Klimaschutz ist seit einiger Zeit auch in der Hansestadt Wismar Teil der öffentlichen Diskussion und des politischen Handelns. So wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 28.11.2019 (VO/1019/3176-02) festgelegt:

1. Die Bürgerschaft erkennt die Eindämmung des Klimawandels und seiner schwerwiegenden Folgen als wichtige Aufgabe städtischen Handelns an.
2. Die Bürgerschaft berücksichtigt bei ihren Entscheidungen, die ihr bekannten Auswirkungen auf das Klima und versucht bevorzugt Lösungen einzusetzen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz auswirken.

Diese Leitlinien und die Zielvereinbarungen im ISEK vereinbaren die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und das eigene Verantwortungsbewusstsein. Die einzelnen Organisationseinheiten der Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar und ihrer Eigenbetriebe stellen sich so den Herausforderungen zum Schutz des Klimas verbunden mit einer gelebten Nachhaltigkeit in ihren Aktionen.

Allgemeine und übergreifende Maßnahmen, die in allen Fachämtern der Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar Beachtung finden, sind:

- sukzessive Umstellung auf elektronische/digitale Antragsverfahren und Akten in Bezug auf effizienteres Arbeiten sowie Verzicht analogen Datentransfers, Einsparung von Ressourcen (Papier, Fahrtwege, Zeit)
- Beschränkung des Drucks von Berichten, Plänen, Konzepten auf das Notwendigste
- Durchführung von Dienstgängen möglichst zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad
- Nutzung des ÖPNV für Dienstreisen
- Schrittweise Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Beleuchtung im Innen- und Außenbereich von Liegenschaften der Hansestadt Wismar, Reduzieren der Beleuchtungszeiten
- Prüfung der Umstellung auf E-Mobilität der von der Stadtverwaltung eingesetzten Fahrzeuge
- Ausstattung vieler Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit mobiler Technik (z.B. Notebooks), um Ausdrucke für Termine zu vermeiden

Anlässlich der veränderten Herausforderungen haben sich weitere Handlungsziele ergeben und der Maßnahmenkatalog der 3. ISEK-Fortschreibung wurde mit einigen wesentlichen Projekten ergänzt, die eine hohe Umsetzungspriorität haben.

Des Weiteren beinhaltete die 3. ISEK-Fortschreibung noch nicht die Schwerpunkte und Ziele des Operationellen Programms des Landes Mecklenburg-Vorpommern für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) der Förderperiode 2021 bis 2027. Die Förderung von Maßnahmen im Rahmen der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK).

Das Programm des Landes Mecklenburg-Vorpommern „Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), Förderperiode 2021 bis 2027“ enthält drei Prioritäten:

Priorität 1: Poltisches Ziel ist ein wettbewerbsfähigeres und intelligenteres Europa durch Förderung eines innovativen und intelligenten wirtschaftlichen Wandels und regionaler IKT-Konnektivität. Spezifisches Ziel ist die Entwicklung und der Ausbau der Forschungs- und Innovationskapazitäten und der Einführung fortgeschrittener Technologien.

Priorität 2: Poltisches Ziel ist ein grüner CO_2-armer Übergang zu einer CO_2-neutralen Wirtschaft und einem widerstandsfähigem Europa durch die Förderung einer sauberen und fairen Energiewende, von grünen und blauen Investitionen, der Kreislaufwirtschaft, des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel, der Risikoprävention und des Risikomanagements sowie der nachhaltigen städtischen Mobilität. Spezifische Ziele sind die Förderung von Energieeffizienz und Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die Entwicklung intelligenter Energiesysteme, Netze und Speichersysteme außerhalb des transeuropäischen Energienetzwerks und die Verbesserung des Schutzes und der Erhalt der Natur, der biologischen Vielfalt und der grünen Infrastruktur, auch in städtischen Gebieten, sowie Verringerung aller Form von Umweltverschmutzung.

Priorität 3: Poltisches Ziel ist ein bürgernäheres Europa durch die Förderung einer nachhaltigen und integrierten Entwicklung aller Arten von Gebieten und lokalen Initiativen. Das EFRE-Programm adressiert mit der Förderung der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung die folgenden spezifischen Ziele:

- Förderung der integrierten und inklusiven sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung, der Kultur, des Naturerbes, des nachhaltigen Tourismus und der Sicherheit in städtischen Gebieten sowie
- Förderung von Energieeffizienz und der Reduzierung von Treibhausgasemissionen.

Angesichts des geringeren möglichen Mittelvolumens in der Förderperiode 2021 bis 2027 von nur 8 % der EFRE-Mittel wird sich die EFRE-Förderung insbesondere auf die Verbesserung der dauerhaften Nutzung des kulturellen Erbes (Landesprojekte), die Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales zur Vermeidung sozialer Segregation und auf die Verbesserung der Energieeffizienz bei (Teil-)Sanierungen von städtischer Infrastruktur konzentrieren. In der Förderperiode 2014 bis 2020 waren es noch 17 % der EFRE-Mittel.

Gegenstand der Förderung sind Infrastrukturprojekte im Bildungsbereich, wie Neubau bzw. Sanierung von Schulen und Horts, Kitas und Turnhalle sowie soziale Infrastrukturprojekte, wie Neubau bzw. Sanierung von Begegnungsstätten und die Schaffung und Pflege von Grünflächen und energetische Sanierungsprojekte der städtischer Infrastruktur.

Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind im Bereich Förderung stark in den Mittelpunkt gerückt, wenn es um die Planung zukünftiger Investitionsmaßnahmen geht. Vor diesem Hintergrund, insbesondere vor einer zukünftig angestrebten Klimaneutralität sollen alle künftigen Investitionsmaßnahmen der Stadt auf o.g. Prioritäten des EFRE Programms des Landes M-V ausgerichtet werden.

Zusätzlich findet der Deutsche Aufbau- und Resilienzplan (DARP) Berücksichtigung. Dieser enthält:

- Anforderungen Bundesprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur

- Projekte müssen zum Erreichen der Ziele des Klimaschutzgesetzes im Sektor Gebäude beitragen
- Ziel der deutlichen Absenkung von Treibhausgasemissionen genügen
- Vorbildhaftigkeit hinsichtlich Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit
- Klima- und ressourcenschonendes Bauen

2 Ziele und Maßnahmen der 3. ISEK-Fortschreibung

2.1 Geplante Maßnahmen

Die Erarbeitung und Fortschreibung des ISEKs war und ist in der Hansestadt Wismar „Chef-Sache“. Die Leitung der ISEK-Lenkungsgruppe der 3. Fortschreibung lag beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar. Die Aktualisierung und Ergänzung des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes hatte im Rahmen des Beteiligungsprozesses eine hohe Priorität.

Aus der Analyse der städtebaulichen, demographischen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen und wirtschaftlichen Situation in der Hansestadt Wismar sowie der näheren Betrachtung der Teilgebiete mit der räumlichen Schwerpunktsetzung hat die Hansestadt Wismar im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung 190 Einzelmaßnahmen einschließlich Prioritäten abgeleitet. Die Auswahl der Maßnahmen richtete sich nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, der sozialen Relevanz und nach der Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung.

Für die Umsetzung aller Maßnahmen der 3. ISEK-Fortschreibung ergab sich ein Gesamtfinanzierungsbedarf von rund 410,5 Mio. €. Die Aufstellung der Maßnahmen war ohne Anspruch auf Vollständigkeit, umfasste jedoch aufgrund der Analyse die für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes maßgeblichen Projekte. Von diesen Maßnahmen wurde eine Auswahl getroffen, die von hoher Priorität sind. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen mit einem hohen Handlungsbedarf ergab sich nach vorläufiger Schätzung ein Finanzierungsbedarf von ca. 160,5 Mio. €. Im Einzelnen handelte es sich um folgende Maßnahmen:

- Fortführung Sanierung St. Georgen Kirche, St. Nikolai Kirche und St. Marien (auf Basis Leitbild und St.-Marien-Forum)
- Sanierung denkmalgeschützten Thormann-Speicher im Alten Hafen
- Sanierung denkmalgeschützten Löwe-Speicher (Silo I) im Alten Hafen
- Sanierung denkmalgeschützten Kruse-Speicher (Silo II) im Alten Hafen
- Sanierung des denkmalgeschützten Baumhauses im Speicherensemble Alter Hafen
- Sanierung denkmalgeschütztes ehem. Werkstatt- und Sozialgebäude im Alten Hafen
- Gebäudesanierung Altwismarstraße 22
- Gebäudesanierung Frische Grube 9-11
- Gebäudesanierung Bohrstraße 15
- Gebäudesanierung Markt 18 (Brandschaden 2018)
- Gebäudesanierung Mecklenburger Straße 1 (Brandschaden 2018)
- Gebäudesanierung Beguinenstraße 2, Papenstraße 2a und 2f
- Gebäudesanierung Bliedenstraße 40, Hinter dem Chor 19
- Komplexe Modernisierung Frische Grube 34,36,38
- Sanierung Dankwartstraße 31 (Doppelgiebelhaus und Hofgebäude)
- Neubau auf Abbruchfläche in der Altstadt, Turmstraße 23,25,27
- Geschossweiser Rückbau, 102 WE Prof.-Frege-Straße (Heizungsmodernisierung, Balkonanbau)

- Stellplatzanlage Südöstliche Altstadtkante (Dr.-Leber-Straße)
- Neue Straße mit Wendeschleife zwischen dem Restaurant Gleisbett und dem historischen Bahnhofsgebäude, einschließlich Neubau einer Stellplatzanlage (Bahnhofsbereich 2. BA)
- Erneuerung Straßenraum Claus-Jesup-Straße
- Erneuerung Straßenraum Spiegelberg/ Fischerstraße/Hinter dem Chor
- Erneuerung Straßenraum St.-Marien-Kirchhof 5. BA, Am Schilde/Kurze Straße
- Erneuerung Knotenpunkt Poeler Straße/ Am Poeler Tor / Bahnhofstraße
- Fußwegeverbindungen Prof.-Frege-Straße/Rigaer Straße / Gdansker Straße
- Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II/Werft inkl. Knotenpunkt Lübsche Straße/ Lübsche Burg als öffentliche Straße bis Anschluss Wendorfer Weg, 2. BA
- Neubau Kita Stadtspatzen und Neubau der Kita Bunte Stifte
- Neubau der Kita Am Lembkenhof und Erweiterungsneubau Kita Kraksel
- Neubau Grundschule und Hort Friedenhof I
- Erweiterungsneubau der Ev. Schule „Robert Lansemann“
- Sanierung der Grundschule „Fritz-Reuter“ mit einer Umfeldgestaltung und einem Neubau/Anbau eines Hortgebäudes und einer Sporthalle, Dahlmannstraße 14 in der Altstadt
- Sanierung der Integrierten Gesamtschule "Johann Wolfgang von Goethe", einschließlich Sporthalle
- Sanierung Gerhart-Hauptmann-Gymnasium, einschließlich Erweiterungsneubau
- Sanierung der Sporthalle Friedenshof I
- Sanierung der Sport- und Mehrzweckhalle Bürgermeister-Haupt-Straße 31
- Sanierung Sporthalle Zanderstraße
- Sanierung des Kurt-Bürger-Stadion und Erweiterung/Neubau der Funktionsgebäude
- Sanierung der Sporthalle Bürgermeister-Haupt-Straße 25
- Multifunktionale Platzgestaltung zwischen den Speichern im Alter Hafen
- Neubau einer Feuerwache für die Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar und eines Verwaltungsgebäudes

2.2 Bereits realisierte und in Durchführung befindliche Maßnahmen

Mit dem jährlichen Monitoring erfolgt stets eine Einschätzung zum Stand der ISEK-Zielerreichung und der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes. Fast die Hälfte der Maßnahmen mit hoher Umsetzungspriorität wurden bereits realisiert bzw. befinden sich in Umsetzung oder Vorbereitung:

- Sanierung denkmalgeschützten Kruse-Speicher (Silo II) im Alten Hafen – realisiert
- Sanierung denkmalgeschütztes ehem. Werkstatt- und Sozialgebäude im Alten Hafen – realisiert
- Gebäudesanierung Frische Grube 9, 11 – realisiert
- Gebäudesanierung Bohrstraße 15 – realisiert
- Gebäudesanierung Markt 18 (Brandschaden 2018) – realisiert
- Gebäudesanierung Mecklenburger Straße 1 (Brandschaden 2018) – realisiert
- Komplexe Modernisierung Frische Grube 34,36,38 – realisiert
- Neubau auf Abbruchfläche in der Altstadt, Turmstraße 23, 25, 27 – realisiert

- Geschossweiser Rückbau, 102 WE Prof.-Frege-Straße, einschließlich Heizungsmodernisierung, Balkonanbau der Bestandsgeschosse – realisiert
- Fußwegeverbindungen Prof.-Frege-Straße/Rigaer Straße / Gdansker Straße – realisiert
- Erneuerung Knotenpunkt Poeler Straße/ Am Poeler Tor / Bahnhofstraße – realisiert
- Erneuerung Straßenraum St.-Marien-Kirchhof 5. BA – realisiert
- Neubau Kita Stadtspatzen und Neubau der Kita Bunte Stifte – realisiert
- Neubau Kita Am Lembkenhof und Erweiterungsneubau Kita Kraksel – realisiert
- Neubau Grundschule und Hort Friedenhof I – realisiert
- Erweiterungsneubau der Ev. Schule „Robert Lansemann“ – realisiert
- Sanierung der Grundschule "Fritz-Reuter" mit Umfeldgestaltung und einem Neubau/Anbau eines Hortgebäudes und einer Sporthalle, Dahlmannstraße 14 in der Altstadt – realisiert
- Multifunktionale Platzgestaltung zwischen den Speichern im Alter Hafen – realisiert
- Neue Straße mit Wendeschleife zwischen Restaurant Gleisbett und historischem Bahnhofsgebäude, einschließlich Neubau einer Stellplatzanlage, 2. BA Bahnhofsbereich – realisiert
- Fortführung Sanierung St. Georgen Kirche, St. Nikolai Kirche und St. Marien (auf Basis Leitbild und St.-Marien-Forum) sind laufende Maßnahmen – in Durchführung
- Stellplatzanlage Südöstliche Altstadtkante Dr.-Leber-Straße – teilweise realisiert, Teil Turmstraße Nord in Durchführung
- Erneuerung Straßenraum Claus-Jesup-Straße – in Durchführung
- Gebäudesanierung Altwismarstraße 22 – in Durchführung
- Gebäudesanierung Beguinenstraße 2, Papenstraße 2a und 2f – in Durchführung
- Sanierung Doppelgiebelhaus Dankwartstraße 31 und Hofgebäude 31a – in Vorbereitung
- Sanierung der Integrierten Gesamtschule "Johann Wolfgang von Goethe", einschließlich Sporthalle – in Durchführung
- Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II/Werft inkl. Knotenpunkt Lübsche Straße/ Lübsche Burg als öffentliche Straße bis Anschluss Wendorfer Weg, 2. BA – in Vorbereitung
- Neubau einer Feuerwache für die Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar und eines Verwaltungsgebäudes – in Vorbereitung

Die noch nicht umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung behalten ihre Gültigkeit (siehe beigefügtes ISEK-Leitbild).

3 Zusätzliche Projekte, die realisiert wurden / in Umsetzung sind

- Die Projekte „Digitalisierung der Ostseeschule“ und „Datennetzausbau der Grundschule am Friedenshof“ wurden zusätzlich in den Maßnahmenkatalog der 3. ISEK-Fortschreibung aufgenommen. Beide Maßnahmen wurden bereits realisiert. Die Digitalisierung durchdringt alle Lebensbereiche. Sie verändert die Art und Weise, wie die Schüler und Schülerinnen lernen und arbeiten. Diejenigen, die sich heute und morgen in einer zunehmend digitalisierten Welt und einem modernen Arbeitsumfeld selbstbestimmt bewegen und verantwortlich handeln sollen, brauchen digitale Kompetenzen. Den Schulen fällt dabei eine entscheidende Rolle zu. Um digitale Medien nutzen und digitale Kompetenzen vermitteln zu können, müssen Schulen entsprechend ausgestattet sein. Finanziert wurden diese Projekte mit Unterstützung des Förderprogramms „DigitalPakt für die Schulen“. Mit dem DigitalPakt sorgen Bund und Länder für eine bessere digitale Ausstattung.

- Die Hansestadt Wismar stellte beim Bund einen Antrag auf einen KfW-Zuschuss „Energetische Stadtsanierung“ (KfW 432 für zwei Quartiere in der Hansestadt Wismar). Beide Anträge wurden bewilligt. Die energetische Quartierssanierung für das in den 1970er Jahren errichtete Quartier Friedenshof und für das in den 1950er / 1960er Jahren errichteten Quartier Wendorf befinden sich in Vorbereitung. Entscheidungsgrundlage für die Sanierung soll ein zu erstellendes integriertes Quartierskonzept sein. Dieses Konzept soll mögliche Energiesparpotenziale im Quartier, Maßnahmen zur CO_2 Reduzierung in der vorhandenen dezentralen Wärmeversorgung sowie die Optionen zum Einsatz erneuerbarer Energien aufzeigen. Neben den energetischen Aspekten sollen auch Fragen einer klimafreundlichen Mobilität, der Barrierefreiheit und der Anpassung an den Klimawandel in den Quartieren untersucht werden.
- Das Projekt „Erweiterung Radstellplätze Bahnhof und Altstadt sowie LED-Beleuchtung für den Radweg Wendorf“ ist ebenfalls eine Maßnahme, die zusätzlich zum ISEK-Maßnahmenkatalog der 3. Fortschreibung durchgeführt wird, sie befindet sich im Umsetzung und wird im Jahr 2023 abgeschlossen.

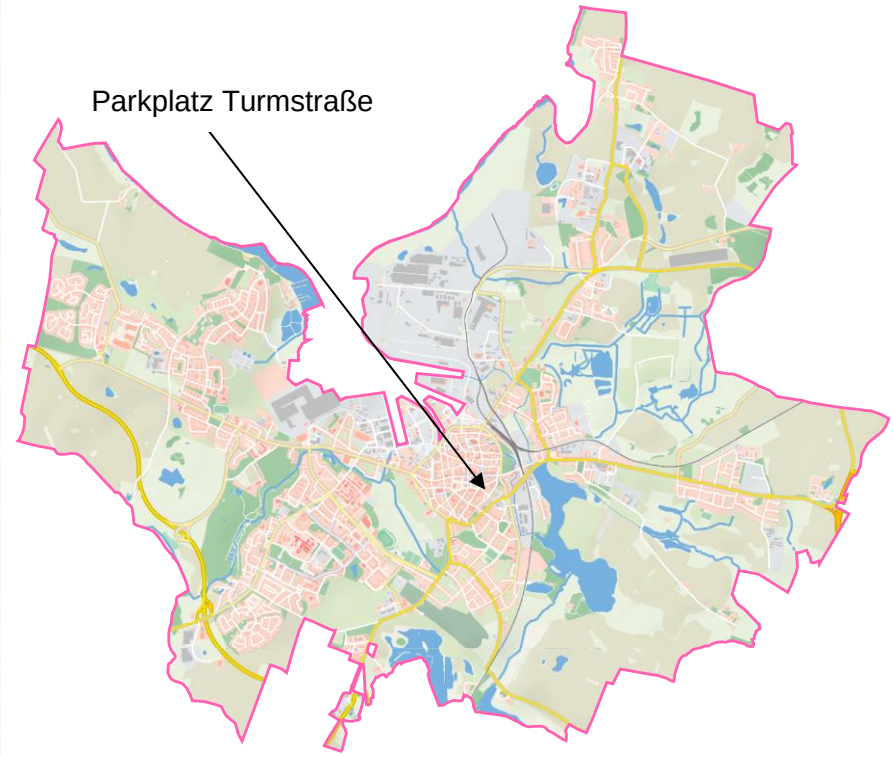
4 Ergänzungen Maßnahmenkonzept der 3. ISEK-Fortschreibung

Insgesamt wurden 19 Maßnahmen zusätzlich zum Maßnahmenkatalog der 3. ISEK-Fortschreibung aus dem Jahr 2019 hinzugefügt.

Die neu hinzugekommenen Maßnahmen / Projekte werden im Folgenden beschrieben. Darunter sind drei Projekte, die als Schwerpunktprojekte im Maßnahmenkatalog der 3. ISEK-Fortschreibung bereits enthalten sind. Das sind zum einen die Fortsetzung der Sanierung des Rathauses und die Errichtung eines Knotenpunkt Lübsche Straße / Burgwall / Philipp- Müller-Straße und zum anderen die Maßnahme Sporthalle Friedenshof 1. Für diese Maßnahmen wurden die Projektplätter aktualisiert:

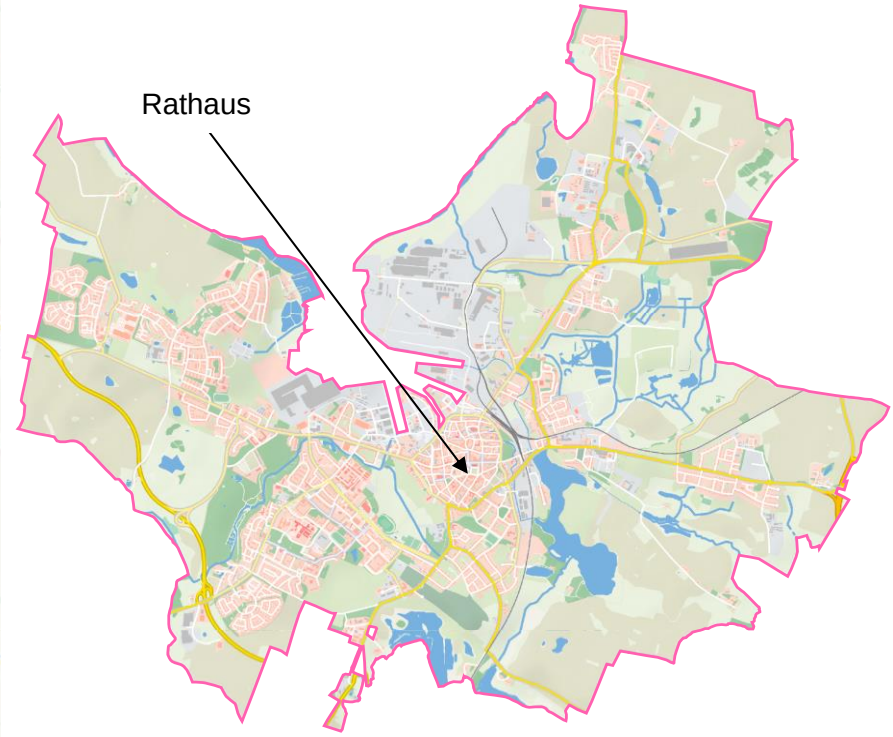
- Für die Fortsetzung der Sanierung des Rathauses ist eine klimagerechte Sanierung vorgesehen und eine Restauration und Sicherung der Wandmalereien im Rathauskeller.
- Die Maßnahmen „Errichtung eines Knotenpunkt Lübsche Straße / Burgwall / Philipp- Müller-Straße“ ist bisher nur teilweise umgesetzt (1. BA Umbau Kreuzung Lübsche Straße realisiert) . Der 2. und 3. BA sind in Planung.
- Für die Sporthalle Friedenshof I war eine Sanierung vorgesehen, diese ist nun aufgrund ihres schlechten Bauzustandes nicht mehr realisierbar. Es ist ein Abbruch der Sporthalle und ein Ersatzneubau geplant.

4.1 Errichtung eines Sanitärgebäudes

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Ausbau der sozialen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
Handlungsfeld	Wirtschaft und Verkehr sowie Tourismus
Projekt	Errichtung eines Sanitärgebäudes mit Infopoint am Parkplatz Turmstraße
Handlungs-schwerpunkte	Maßnahmen zur Sicherung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur und zur Förderung des Kultur- und Städtetourismus (ist ein Tourismusfaktor)
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Sanierungsgebiet Altstadt 
Beschreibung des Projektes	Im Zusammenhang mit der Herstellung der Stellplatzanlage Turmstraße am südöstliche Stadtrand ist die Errichtung eines Sanitärgebäudes mit einem Infopoint geplant. Die Anforderungen an die gestalterische Qualität – Auffindbarkeit und Integration in das Stadtbild – sind Bestandteil der Planung. Die Fragen der Sicherheit für eine angstfreie Nutzung und Hemmung von Vandalismus werden bei der Standortwahl berücksichtigt.

	 Quelle: Google 2023 GeoBasis-DE
Projektziel	Dieses Projekt ist ein Mehrzielprojekt. Es wirkt sowohl in den Handlungsfeldern Verkehr und Soziales als auch im Handlungsfeld Tourismus. ▪ Bau und Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen ▪ Ausbau sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner und Besucher unter Beachtung der Barrierefreiheit
Durchführungs-zeitraum	2023 bis 2024
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	700.000,00 €
Mögliche Finanzierung	Städtebauförderung und Mittel der Hansestadt Wismar
Förderprogramme	Bund-Länder-Programm: Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadtkerne
Begründung	Grundlage für die Errichtung eines Sanitärgebäudes ist die 1. Änderung des B-Plans 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" . Ziele des Klimaschutzes werden durch das geplante Gründach in mehrfacher Hinsicht berücksichtigt: ▪ Energieeinsparung (Wärmedämmend im Winter, Hitzeschutz im Hochsommer) ▪ Ökologische Ausgleichsfläche ▪ Verbessertes Klima (Reduzierung der Wärme- bzw. Hitzeinseleffekte ▪ Luftreinigung (Bindung von Feinstaub und $CO_{2)}$ ▪ Lärm- und Schallschutz ▪ Speicherung von Regenwasser
Priorität	mittel (2)

4.2 Klimagerechte Sanierung Rathaus

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden Altstadt und nachhaltige Entwicklung kultureller und touristischer Angebote
Handlungsfeld	Städtebau und Denkmalschutz sowie Tourismus und Kultur
Projekt	Klimagerechte Sanierung der nördlichen Rathausfassade und Sanierung des Rathauskellers mit einem Klimakonzept zur Sicherung der Wandmalereien und Ausstellungskonzept
Handlungsschwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen für den Bestandserhalt kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz unter Berücksichtigung von Energieeffizienz
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Sanierungsgebiet Altstadt 
Beschreibung des Projektes	

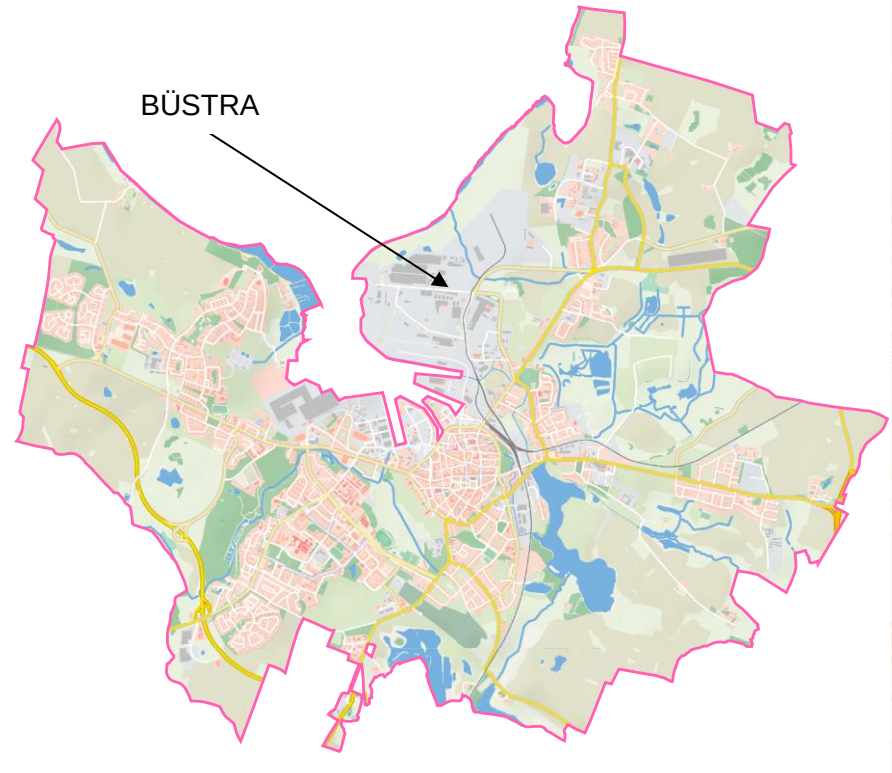
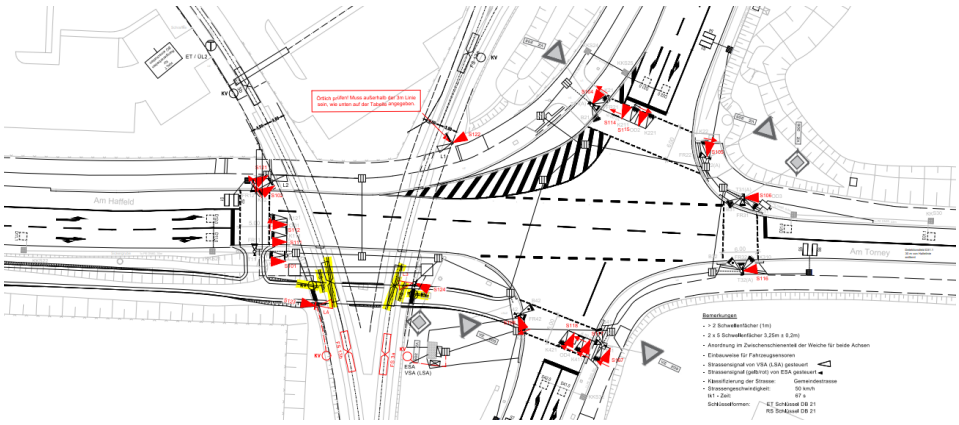
	Die Maßnahme beinhaltet den Austausch und die Modernisierung der elektrischen Haupt- und Unterverteilungen, die Aufnahme des Fensterbestandes mittels Schadenskartierung, die Analyse notwendiger Maßnahmen im Sinne von Sanierung bis Neueinbau von Fenstern, die Risssanierung an der Nordfassade mit farblicher Wiederherstellung der Putzfassade des gesamten Rathauses, die Restauration und Sicherung der Wandmalereien im Rathauskeller mittels Akklimatisierung gemäß restauratorischer Anforderungen und der Anpassung der haustechnischen Installationen an ein tragfähiges Ausstellungskonzept.
Projektziel	Dieses Projekt ist ein Mehrzielprojekt. Es wirkt sowohl im Handlungsfeld Städtebau und Denkmalschutz als auch im Handlungsfeld Kultur und Tourismus. ▪ Erhalt der UNSECO-Welterbstätte Altstadt Wismar ▪ Bewahrung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz durch Sanierung und Ergänzung
Durchführungszeitraum	2023 bis 2026
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	2.500.000,00 €
Mögliche Finanzierung	Städtebauförderung und Mittel der Hansestadt Wismar sowie Fördermittel der Deutschen Stiftung Denkmalschutz
Förderprogramme	Bund-Länder-Programm: Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadtkerne
Begründung	Aus statischen und ästhetischen Gründen ist die Risssanierung der Nordfassade durchzuführen, um den Erhalt der historischen Putzfassade gemäß denkmalpflegerischen Aspekten zu gewährleisten. Die Instandsetzung der Rathausfenster erfolgt in erster Linie unter energetischen Aspekten und wird nachhaltig geplant. Das moderne Klimakonzept für den Rathauskeller hat Instandsetzungsmaßnahmen zur Folge, welche sowohl notwendige Energieeinsparungen als auch einen Mehrwert für eine zeitgemäße Ausstellung mit sich bringen.
Priorität	Sanierung Nordfassade und Fenster hoch (1), Rathauskeller niedrig (3)

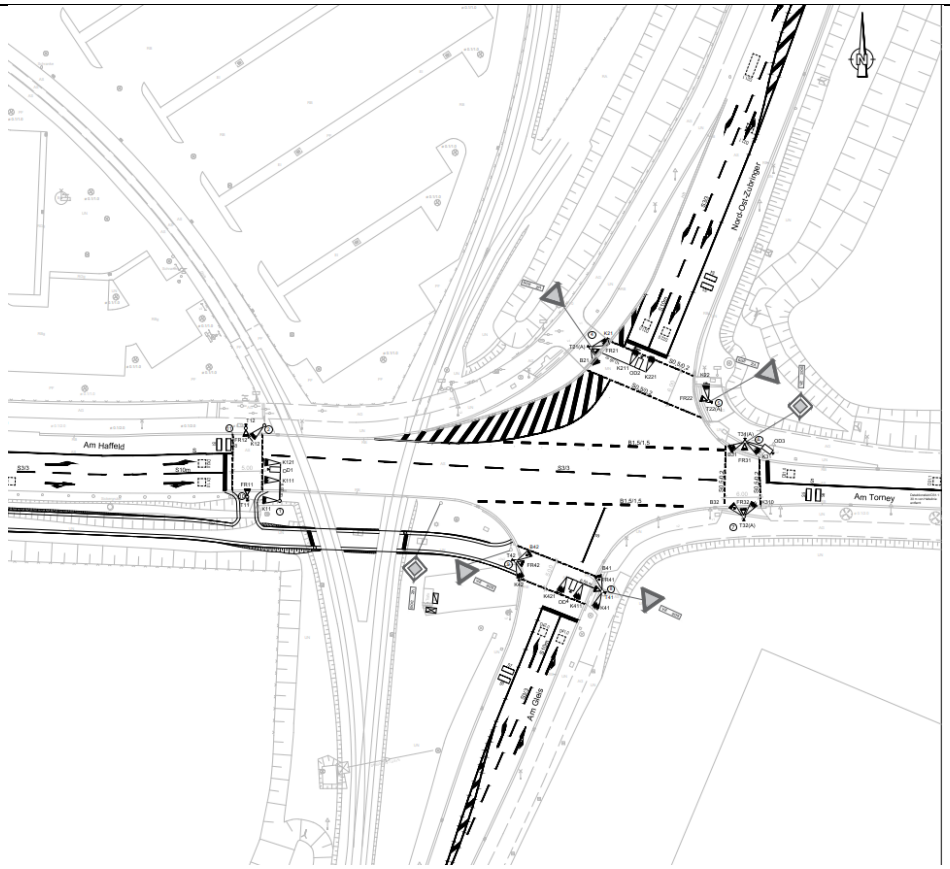
4.3 Klimagerechte Umrüstung Beleuchtungsanlage Zeughaus

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden Altstadt und nachhaltige Entwicklung kultureller und touristischer Angebote
Handlungsfeld	Städtebau und Denkmalschutz sowie Tourismus und Kultur
Projekt	Klimagerechte Umrüstung der Beleuchtungsanlage im Zeughaus
Handlungs-schwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Ergänzung des baukulturellen Erbes sowie Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Sanierungsgebiet Altstadt
Beschreibung des Projektes	 Das Zeughaus in der Wismarer Altstadt gilt als bedeutendes barockes Zeugnis schwedischer Militärarchitektur in Deutschland. Bis ins 20. Jahrhundert wurde das Zeughaus als Speicher für Korn und als Wollmagazin genutzt. Es wird heute als Stadtbibliothek und Veranstaltungsort genutzt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Um Energieverbrauch im gesamten Gebäude zu reduzieren, soll die Beleuchtungsanlage auf LED-Technik umgerüstet werden.

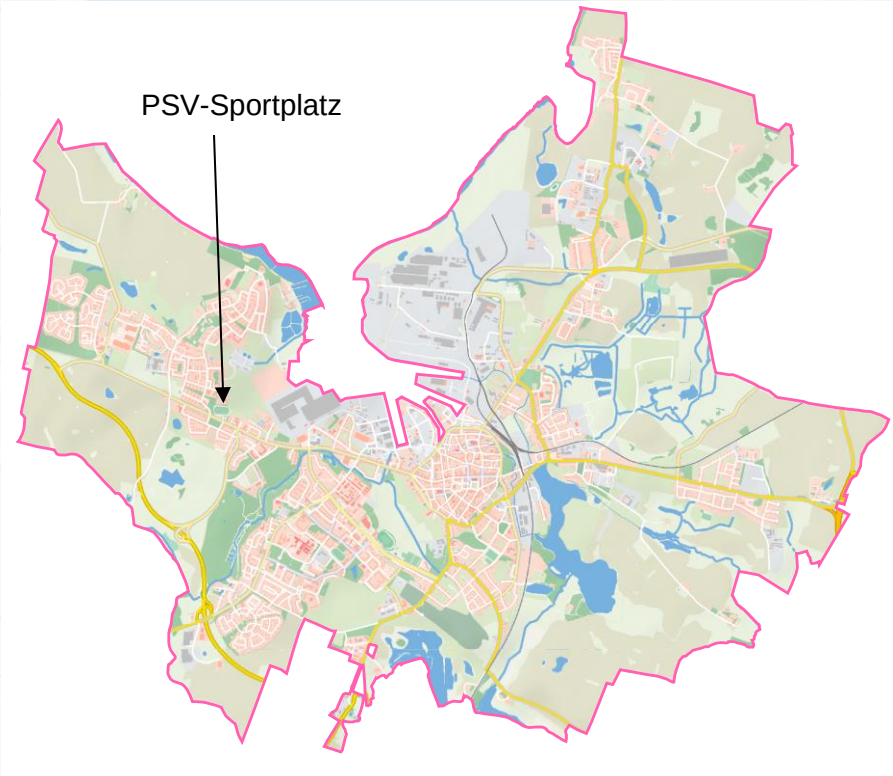
Projektziel	Dieses Projekt ist ein Mehrzielprojekt. Es wirkt sowohl im Handlungsfeld Städtebau und Denkmalschutz als auch im Handlungsfeld Kultur und Tourismus. ▪ Erhalt der UNSECO-Welterbstätte Altstadt Wismar ▪ Bewahrung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz durch Sanierung und Ergänzung
Durchführungs-zeitraum	2023 bis 2025
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	310.000,00 €
Mögliche Finan-zierung	Städtebauförderung und Mittel der Hansestadt Wismar
Förderpro-gramme	Bund-Länder-Programm: Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadtkerne
Begründung	In Vorbereitung der Umrüstung wird ein Konzept erarbeitet. Mit Realisie-rung der Maßnahme wird eine Energieeinsparung um ca. 60 % erwartet. Die Maßnahme entspricht dem Ziel der Förderung von Energieeffizienz, Energieeinsparung durch LED-Technik im gesamten Gebäude (Zeug-haussaal, Bibliothek) .
Priorität	hoch (1)

4.4 Klimagerechte Umrüstung BÜSTRA Haffeld

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Stärkung der Stadt als Zentrum für Industrie und Handwerk sowie Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft
Handlungsfeld	Wirtschaft und Verkehr
Projekt	Klimagerechte Umrüstung und Erweiterung der Bahnübergangs- und Straßensicherheitsanlage (BÜSTRA) am Knotenpunkt „Am Haffeld“, einschließlich Geh- und Radweganbindung
Handlungsschwerpunkte	Weiterentwicklung der Hansestadt als Standort von maritimer Wirtschaft, Holzindustrie und von Klein- und mittelständischen Unternehmen
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld 
Beschreibung des Projektes	

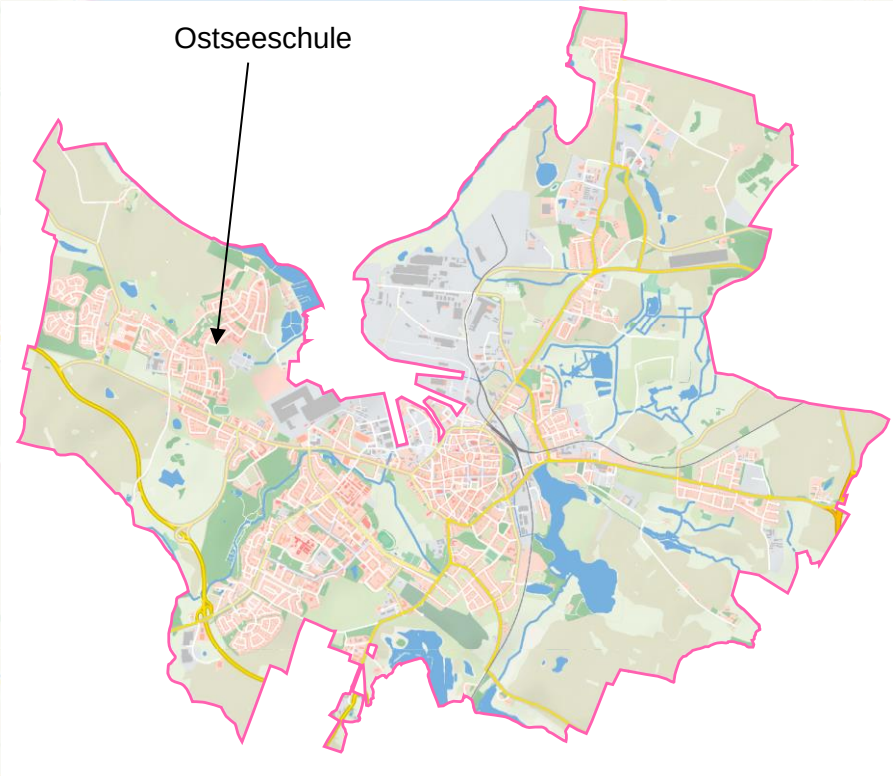
	
Projektziel	Verbesserung der Standortbedingungen für die Gewerbegebiete und Ausbau der umweltrelevanten Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung von Energieeffizienz und Klimaschutz
Durchführungs-zeitraum	2023 bis 2025
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	308.000,00 €
Mögliche Finan-zierung	Bundes- und Landesmittel
Förderpro-gramme	Klimaschutz-Förderrichtlinie Kommunen (Land M-V) und Klimaschutzpro-jekte im kommunalen Umfeld – Kommunalrichtlinie (Bund)
Begründung	Die Anlage ist verschlissen und technisch überaltert. Es ist eine Umrüs-tung auf energiesparende und insektenfreundliche LED-Technik geplant. Die Maßnahme entspricht dem Ziel der Förderung von Energieeffizienz, Energieeinsparung durch LED-Technik.
Priorität	mittel (2)

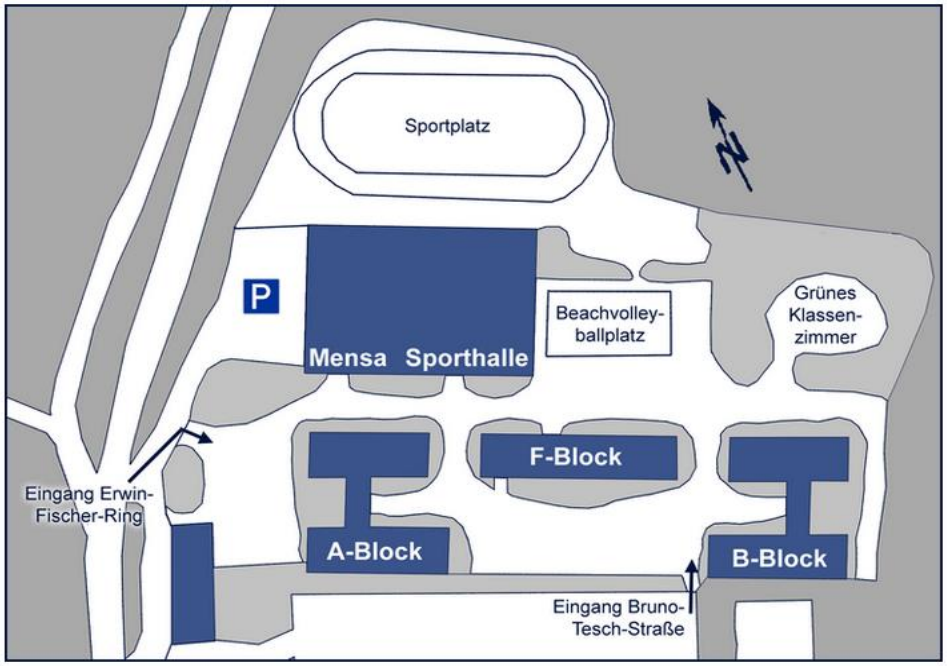
4.5 Sanierung des PSV-Sportplatzes

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Ausbau der sozialen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz, Klima- und Umweltschutz sowie Förderung der Ressourceneffizienz
Handlungsfeld	Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales
Projekt	Sanierung des PSV-Sportplatzes
Handlungs-schwerpunkte	Sicherung, Ausbau und Sanierung der Sportanlagen für organisierte und nicht organisierte Sportler
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Stadtteil Wendorf 
Beschreibung des Projektes	

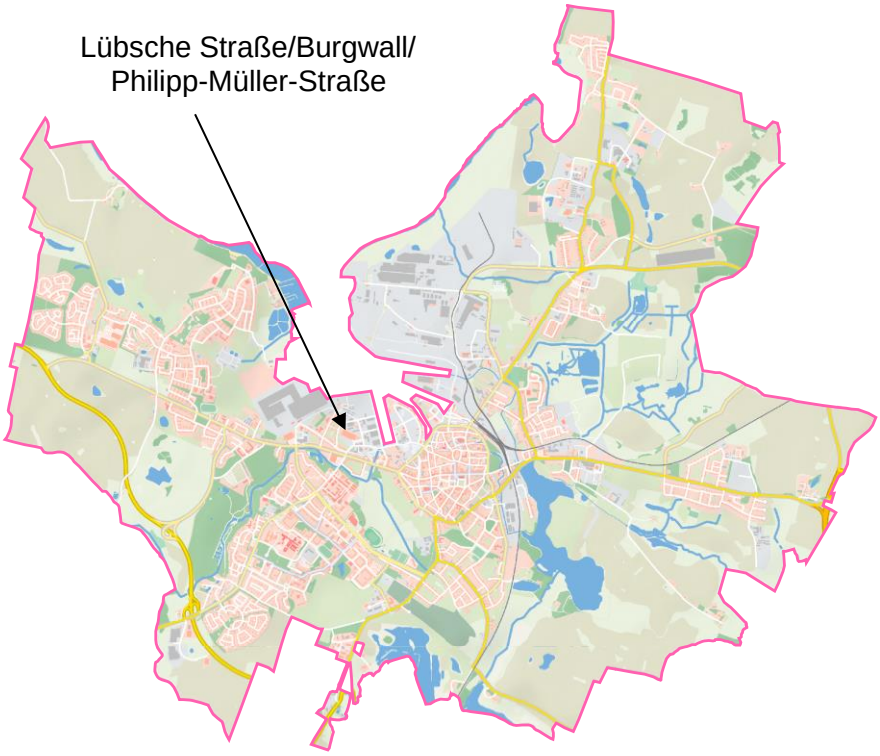
	Es sind umfassende Sanierungen der Sportflächen sowie ein Erweiterungsneubau eines Sanitär- und Umkleidegebäudes mit hoher Energieeffizienzklasse und energieeffiziente Sanierung des Bestandsgebäudes geplant.
Projektziel	Qualifizierung der vorhandenen Sportanlagen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie durch bauliche Aufwertung und Sanierung
Durchführungszeitraum	2023 bis 2025
Projektträger	Hansestadt Wismar und PSV Wismar e.V.
Projektkosten	3.800.000,00 €
Mögliche Finanzierung	Bund, Kommune, Eigenmittel PSV Wismar e.V.
Förderprogramme	Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen, Sport, Jugend und Kultur“
Begründung	Die Sportflächen sind durch einen hohen Spielbetrieb stark verschlissen. Für das Bestandsgebäude besteht hoher Sanierungsbedarf. Das vorhandene eingeschossige Sportlerheim mit einer Größe von ca. 330 m² muss komplett saniert und für die Verbesserung der Energieeffizienz ertüchtigt werden. Der eingeschossige Erweiterungsneu in der Größe von ca. 250 m² muss barrierefrei zugängig und energieeffizient sein. Es entsteht ein Funktionsgebäude mit Umkleidekabinen und entsprechenden Sanitäreinrichtungen nebst Lagerräumen
Priorität	mittel (2)

4.6 Sanierung oder Ersatzneubau Ostseeschule

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung und Kultur sowie Ausbau der sozialen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Inklusion
Handlungsfeld	Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales
Projekt	Sanierung oder Ersatzneubau Ostseeschule
Handlungsschwerpunkte	Verbesserung städtischer Infrastruktur im Bereich Bildung unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Stadtteil Wendorf 
Beschreibung des Projektes	 Die Ostseeschule ist eine Ganztagsschule im Stadtteil Wendorf in Wismar. Auf dem Schulgelände befinden sich neben dem Schulgebäude ein Sportplatz, eine Sporthalle, eine Mensa, ein Beachvolleyballplatz und ein grünes Klassenzimmer.

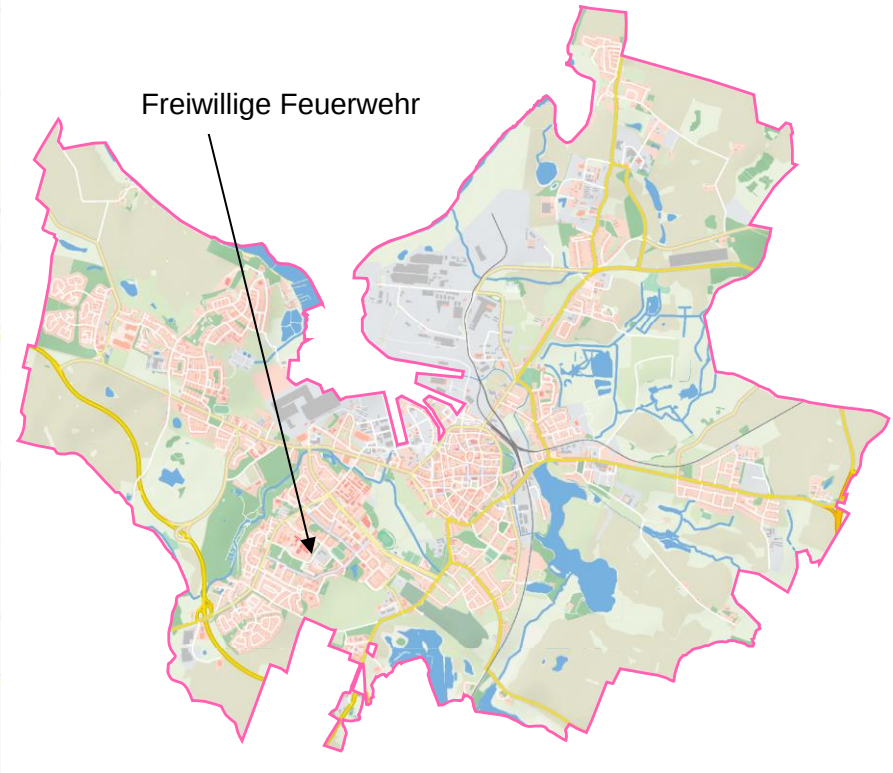
	 Die Ostseeschule wurde Anfang der 1990er nur kleinteilig modernisiert wurde. Die Schule entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Schule und den notwendigen Sicherheitsstandards (Brandschutz, Barierefreiheit), sie ist dringend sanierungsbedürftig.
Projektziel	Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung durch Ausbau der sozialen Infrastruktur und Anpassung an die Bedürfnisse der Bewohner durch bauliche Aufwertung des Schulgebäudes bzw. Ersatzneubau unter Beachtung von Barrierefreiheit/-armut und Klimaschutz/-anpassung sowie der Förderung der Inklusion.
Durchführungs-zeitraum	2026 bis 2028
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	15.000.000 € (Kosten sind von der Entscheidung Ersatzneubau oder Sanierung abhängig)
Mögliche Finanzierung	Bündelung – EU, Bund, Land, Hansestadt Wismar
Förderprogramme	EFRE „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
Begründung	Mit der Umsetzung dieses Projektes wird die Chancengleichheit für Kinder, Jugendliche und Erwachsene durch die Herstellung eines barrierefreien Zugangs sowie der barrierefreien Nutzung des Schulgebäudes erheblich verbessert. Durch die energetische Sanierung wird der Energieverbrauch des Gebäudes für Heizung, Lüftung und Licht gesenkt. Die führt auch zur Reduzierung der laufenden Energie- und Betriebskosten.
Priorität	mittel (2)

4.7 Knotenpunkt Lübsche Straße / Burgwall / Philipp-Müller-Straße sowie Lübsche Straße / Holzdamm

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Ausbau der umweltrelevanten Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Inklusion
Handlungsfeld	Wirtschaft und Verkehr
Projekt	Knotenpunkte Lübsche Straße/Burgwall/Philipp-Müller-Straße sowie Lübsche Straße/Holzdamm einschließlich des Ersatzneubaus der Brücke Köppernitz-Weidendamm
Handlungs-schwerpunkte	Maßnahmen zur Sicherung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur und Ausbau der Gewerbegebiete
Teilräumliche Zuordnung/Lage	
Beschreibung des Projektes	Infolge der Ansiedlung der ehem. MV-Werften war eine nachhaltig verbesserte Anbindung von Werft und Westhafen im Straßennetz unumgänglich. Da sich durch diese Entwicklung deutliche Veränderungen der Verkehrssituation in ganz Wismar ergaben, hat die Hansestadt damals ein Verkehrskonzept zur Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandortes Wismar in Auftrag gegeben. Im Ergebnis des Gutachtens wurde eingeschätzt, das eine Tangente „Erschließung Gewerbegebiet Wismar West inkl. Knotenpunkt Lübsche Straße/ Lübsche Burg als öffentliche Straße bis Anschluss Wendorfer Weg“ als realisierbar erscheint und die erforderlichen verkehrlichen Effekte im Straßennetz aufweist. Hierzu wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Der 1. BA Umbau Kreuzung Lübsche Straße ist realisiert.

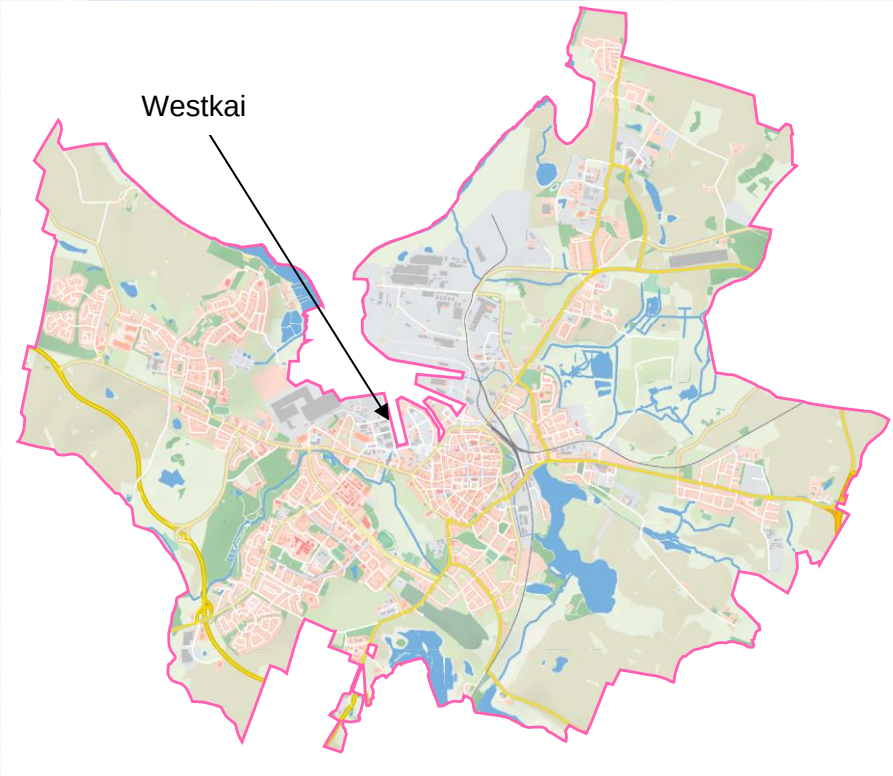
	Der 2. BA des Aus- und Umbau der Knotenpunkte im Zuge der verkehrlichen Erschließung Gewerbegebiet Wismar-West befinden sich in Planung Zudem ist ein Ersatzneubau der Brücke Köppernitz-Weidendamm erforderlich.
Projektziel	Bau und Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen, Sicherung der Erreichbarkeit durch Optimierung innerstädtischer Verkehrsabläufe
Durchführungszeitraum	2023 bis 2030 in Bauabschnitten
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	17.293.000 € Knotenpunkte und 1.500.000 € Brücke Köppernitz - An Westtangente - neue Werftstraße (1. und 2. BA) - Knotenpunkte
Mögliche Finanzierung	Förderung Gemeinschaftsaufgabe und Hansestadt Wismar
Förderprogramme	Förderprogramm der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)
Begründung	Die Knotenpunkte sind Bestandteil des Zuwendungsbescheides "Bau einer Erschließungsstraße, Gewerbegebiet Wismar-West, 2.BA". Die Brücke ist lt. aktuellem Prüfbericht vollständig abgängig. Ein Ersatzneubau ist zwingend und schnellstmöglich erforderlich, da die Lübsche Straße eine der wichtigsten Verkehrsadern innerhalb der Hansestadt Wismar darstellt.
Priorität	hoch (1)

4.8 Erweiterung Freiwillige Feuerwehr Friedenshof

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz, Klima- und Umweltschutz sowie Förderung der Ressourceneffizienz
Handlungsfeld	Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales
Projekt	Erweiterung Freiwillige Feuerwehr Friedenshof
Handlungs-schwerpunkte	Verbesserung städtischer Infrastruktur im Bereich Soziales / Sicherheit
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Stadtteil Friedenshof 
Beschreibung des Projektes	 ▪ Verlagerung und Vergrößerung der PKW-Stellplatzanlage. Es müssen 27 PKW-Stellplätze für die Kameradinnen und Kameraden vorgehalten werden. Die Stellplätze ergeben sich aus der Anzahl der Sitzplätze in den Einsatzfahrzeugen. ▪ Die Ein- und Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge soll getrennt vom PKW-Verkehr stattfinden. Dazu soll die Ausfahrt in nördliche Richtung umverlegt werden. Dabei werden einige PKW-Parkplätze entfallen.

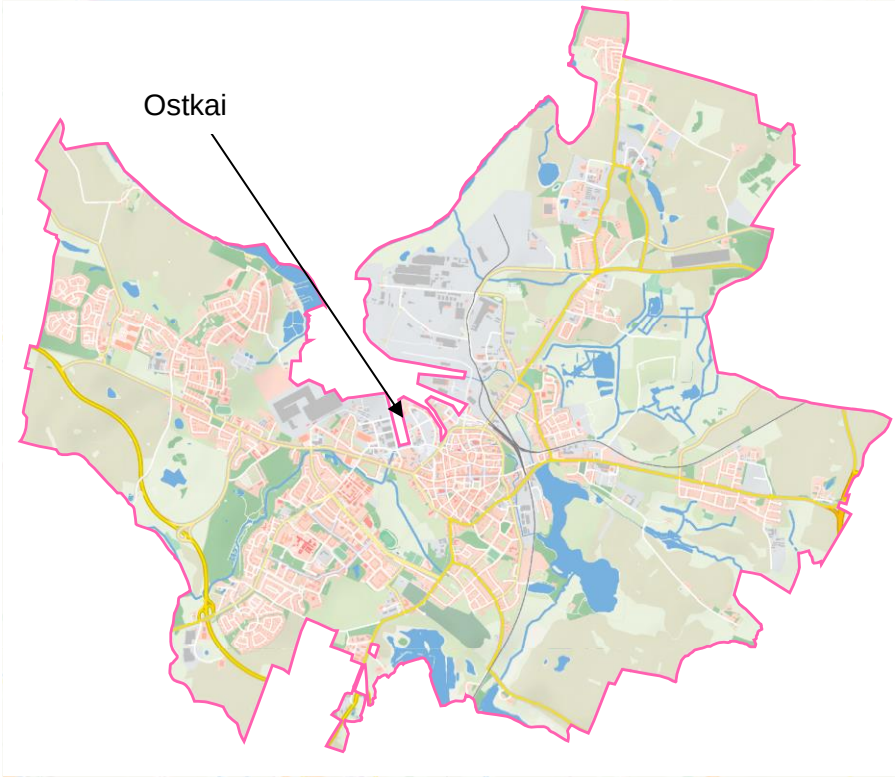
	▪ Zur Unterbringung der gestiegenen Mitgliederzahl der Freiwilligen Feuerwehr Friedenshof wird der Sozialtrakt mit einem dreigeschossigen Anbau in südlicher Richtung erweitert. Die somit geschaffene Erweiterungsfläche beträgt ca. 500 m² BGF. Enthalten sind ein Schulungsraum, Sanitärräume, ein Umkleideraum und Büroräume. Zur vertikalen Erschließung wird neben einem Treppenhaus auch ein Aufzug erstellt. ▪ Durch die Errichtung des eingeschossigen Gangs hinter den vorhandenen Fahrzeugstellplätzen ist jetzt die Erschließung der Fahrzeuge von hinten durch die Kameraden möglich. Somit ist eine weitere Unfallgefahr ausgeschlossen. ▪ Weiterhin ist in dem Erweiterungsbau eine zusätzliche Garage für eine Drehleiter geplant. ▪ Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist eine Trennung des privaten PKW-Verkehrs der Einsatzkräfte von den ein- und ausfahrenden Feuerwehrfahrzeugen vorgesehen. Hierzu ist die Schaffung einer neuen Ein- und Ausfahrt in nördliche Richtung geplant. Außerdem ist die Verlagerung und Vergrößerung der PKW-Stellplatzanlage auf 24 Stellplätze in der Vorplanung berücksichtigt.
Projektziel	Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner und Gewerbetreibenden
Durchführungszeitraum	2022 bis 2027
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	3.600.000,00 €
Mögliche Finanzierung	Mittel der Hansestadt Wismar,
Förderprogramme	Sonderbedarfszuweisung (SBZ)
Begründung	Folgende Nachhaltigkeitspunkte werden berücksichtigt: ▪ Gesamt-Lebenszyklusbetrachtung, Lebenszykluskosten, Ökobilanz, CO2-Fußabdruck, Material- und Ressourcenverbrauch in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Kosten-Nutzen-Analyse berücksichtigen. ▪ Passive und konzeptionelle Maßnahmen zur Reduktion des Heizwärmebedarfs; Kompakte Bauweise (niedriges A/V-Verhältnis) sowie hoher Dämmstandard und wärmebrückenfreie Konstruktion ▪ Beeinflussung der Raumkonditionierung durch den Nutzer (Temperatur und Lüftung)und sinnfällige Nutzung der Potenziale und überzeugende Integration von Solartechnik. ▪ Es sollen möglichst nur Produkte, Baustoffe und Bauhilfsstoffe verwendet werden, die über den Lebenszyklus eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen und möglichst recyclingfähig oder biologisch unschädlich abbaubar sind (z. B. Holz). ▪ Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen ist wünschenswert. Die Vorgaben zur Baustoffwahl soll auf Grundlage der Empfehlungen des „Bewertungssystems Nachhaltig Bauen (BNB)“ erfolgen ▪ Ausstattung mit entsprechender Messtechnik die ganzheitliche Verbrauchsdaten monitoren.
Priorität	mittel (2)

4.9 Sanierung der Kaianlagen im Westhafen (Westkai)

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Ausbau der umweltrelevanten Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
Handlungsfeld	Wirtschaft und Verkehr
Projekt	Sanierung bzw. Neubau Westkai
Handlungs-schwerpunkte	Maßnahmen zur Sicherung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur und Weiterentwicklung der Hansestadt als Standort der traditionsreichen maritimen Wirtschaft sowie Schutz und nachhaltige Umweltverbesserung
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Westhafen Wismar 
Beschreibung des Projektes	

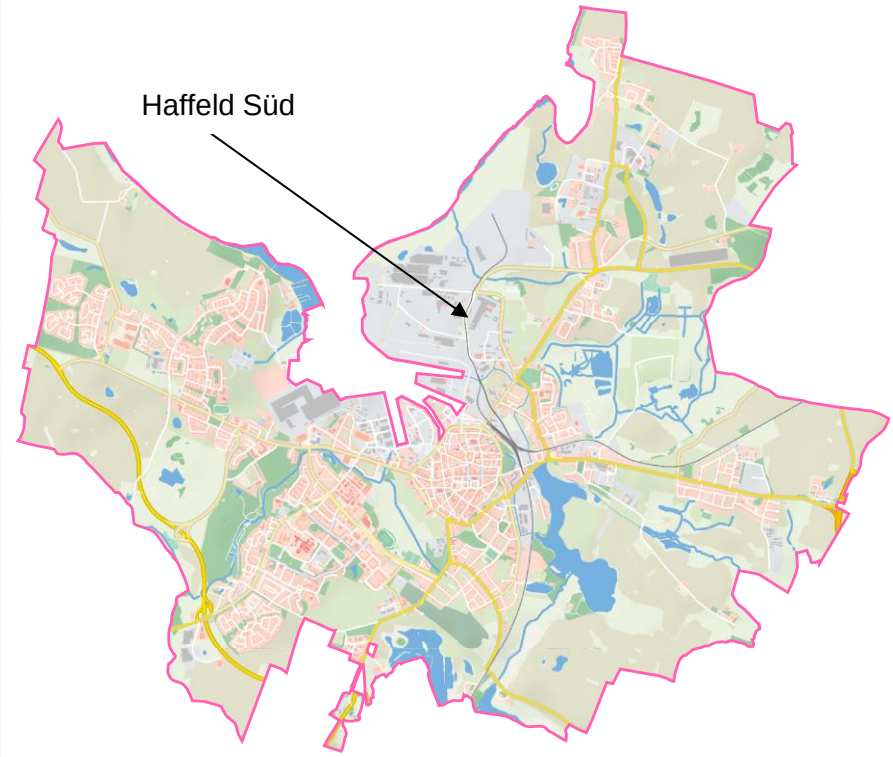
	 mögliche Sanierungsvarianten sind: 1. Vorrammen einer neuen Spundwand 2. Nachgründung durch Einbau neuer Gründungspfähle
Projektziel	▪ Bau und Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen (Hochwasserschutz) ▪ Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandortes durch Verbesserung der Standortbedingungen
Durchführungszeitraum	2028 bis 2030
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	7.700.000,00 €
Mögliche Finanzierung	Förderung Gemeinschaftsaufgabe und Hansestadt Wismar
Förderprogramme	Förderprogramm der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)
Begründung	Der Westkai wurde von 1949 bis 1951erbaut – Holzpfahlgründung. Im Jahr 2014 erfolgte eine Betonsanierung. Der Westkai im Westhafen ist derzeit wasser- und landseitig gesperrt. Im Jahr 2019 wurde bei einer Betauchung im Westhafen die Schiffsbohrmuschel als Zufallsbefund festgestellt. Die Standsicherheit nicht mehr gegeben. Es ist von einer weiteren drastischen Schwächung des Gründungssystems in naher Zukunft auszugehen. Vor diesem Hintergrund und zur weiteren Abwehr von Gefahren für die Öffentlichkeit muss die wasser- und landseitige Sperrung der Anlage weiter aufrechterhalten werden. Die Sanierung des Westkais ist zur Aufrechterhaltung des Hochwasserschutzes notwendig.
Priorität	mittel (2)

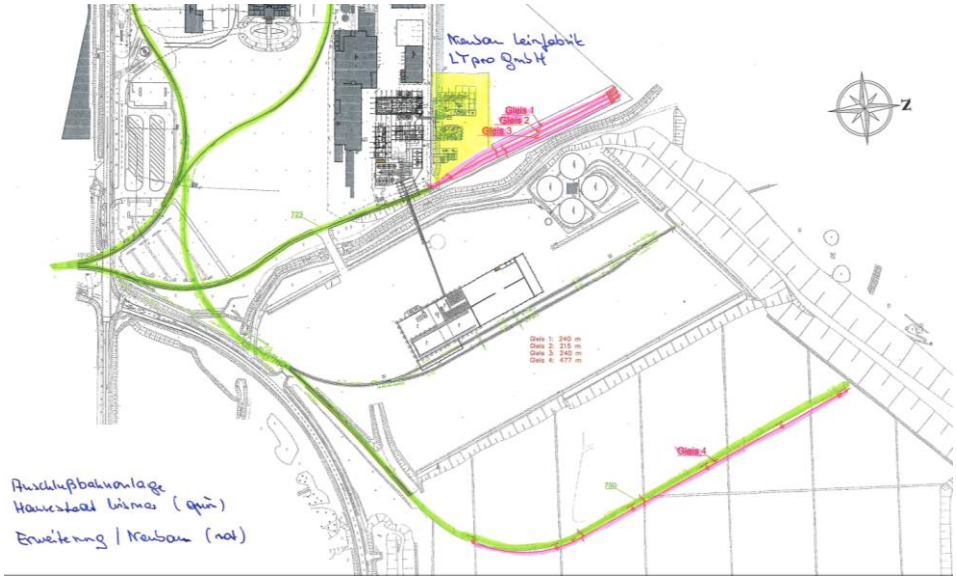
4.10 Sanierung der Kaianlagen im Westhafen (Ostkai)

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Ausbau der umweltrelevanten Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
Handlungsfeld	Wirtschaft und Verkehr sowie Tourismus
Projekt	Sanierung bzw. Neubau Ostkai
Handlungs-schwerpunkte	Maßnahmen zur Sicherung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur und Weiterentwicklung der Hansestadt als Standort der traditionsreichen maritimen Wirtschaft sowie Schutz und nachhaltige Umweltverbesserung
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Hafen Wismar 
Beschreibung des Projektes	Die Kai-Wand am Ostkai ist defekt/verschlissen, muss erneuert werden. Mögliche Variante: Vorrammen einer neuen Spundwand

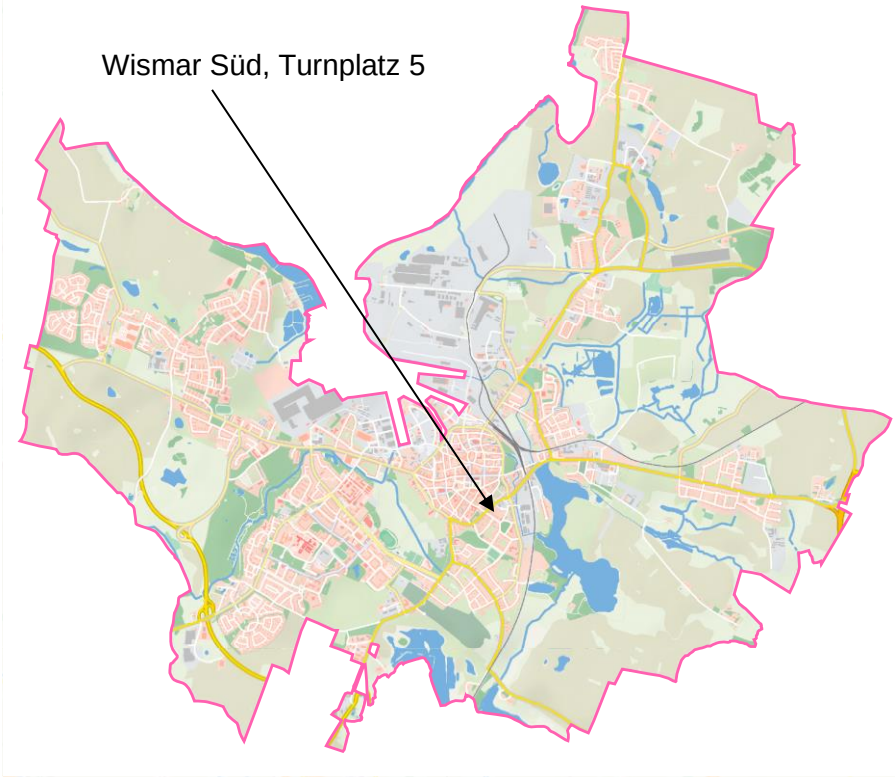
Projektziel	▪ Bau und Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen (Hochwasserschutz) ▪ Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandortes durch Verbesserung der Standortbedingungen ▪ Verbesserung der Bedingungen für Wassertourismus
Durchführungszeitraum	2027 bis 2029
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	6.100.000,00 €
Mögliche Finanzierung	Förderung Gemeinschaftsaufgabe und Hansestadt Wismar
Förderprogramme	Förderprogramm der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)
Begründung	Der Ostkai wurde 1958 erbaut. 1998 erfolgte eine Betonsanierung und das Dichtschweißen von Löchern in der Spundwand. Probleme sind das Ab- und Durchrostung der Spundwand. Die Restlebensdauer der Kaianlage ist teilweise überschritten und demzufolge ist eine Sanierung bzw. ein Neubau unumgänglich. Die Sanierung des Ostkai ist zur Aufrechterhaltung des Hochwasserschutzes notwendig.
Priorität	niedrig (3)

4.11 Gleisbau Haffeld Süd 3

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Stärkung der Stadt als Zentrum für Industrie und Handwerk sowie Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft
Handlungsfeld	Wirtschaft und Verkehr
Projekt	Gleisbau Haffeld Süd 3
Handlungs-schwerpunkte	Weiterentwicklung der Hansestadt als Standort von maritimer Wirtschaft, Holzindustrie und von Klein- und mittelständischen Unternehmen
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld 
Beschreibung des Projektes	

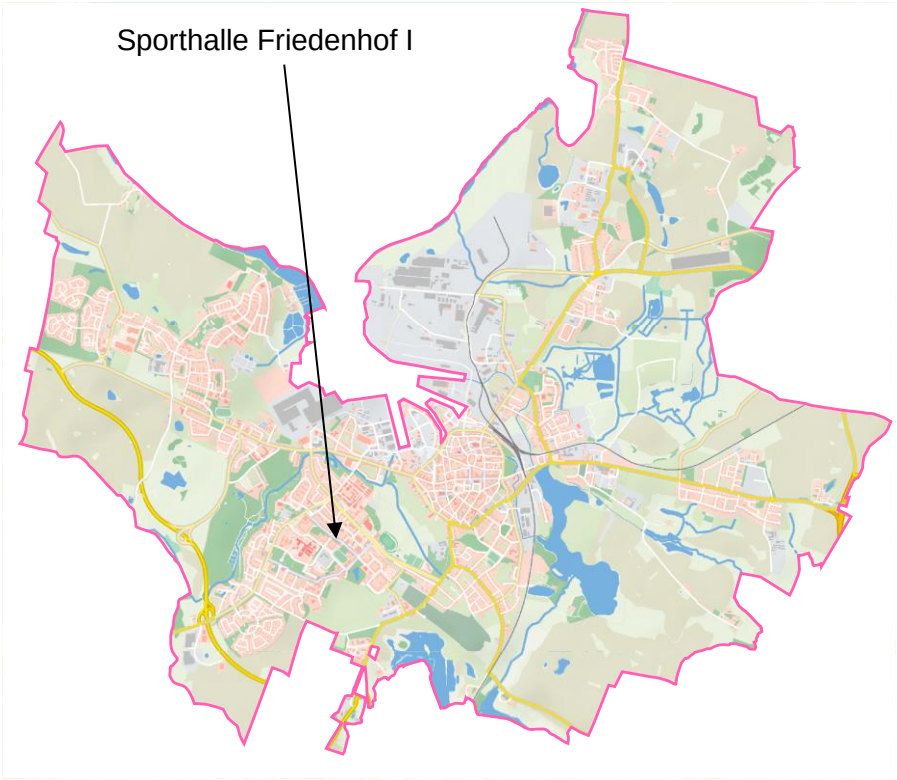
	Erweiterung der städtischen Anschlussbahnanlage um vier Gleise  Quelle: LTPro GmbH
Projektziel	▪ Verbesserung der Standortbedingungen für Gewerbe und Industrie ▪ Bau und Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen
Durchführungs-zeitraum	2023 bis 2024
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	15.000.000,00 €
Mögliche Finan-zierung	Förderung Gemeinschaftsaufgabe und Hansestadt Wismar
Förderpro-gramme	Förderprogramm der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)
Begründung	Durch den geplanten Bau einer Leimfabrik auf dem Gelände eines Holzunternehmens muss die verkehrliche Infrastruktur angepasst werden. Ohne den Ausbau des bestehenden Anschlussgleises ist die Logistik der zukünftigen Rohstoff- und Produktionsmengen nicht zu realisieren. Der Betrieb der Leimfabrik wäre perspektivisch somit nicht möglich.
Priorität	hoch (1)

4.12 Sanierung Kreismusikschule

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung und Kultur sowie Ausbau der sozialen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Inklusion
Handlungsfeld	Bildung und Soziales
Projekt	Sanierung Kreismusikschule Turnplatz 5
Handlungsschwerpunkte	Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Soziales und Bildung unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen und sozialer Inklusion
Teilräumliche Zuordnung/Lage	
Beschreibung des Projektes	Im Jahr 2017 wurden die Musikschulen der Hansestadt Wismar und des Landkreises Nordwestmecklenburg zusammengeführt und befinden sich seitdem im historischen Gebäude Turnstraße 5. Die Hansestadt Wismar ist Eigentümerin des Gebäudes. Die Sanierungsmaßnahmen konzentrieren sich im 1. BA hauptsächlich auf die bauliche Substanz der Dachtragwerke, Dachdeckung, Dachentwässerung und der Geschossdecke im 2. Obergeschoss. In diesem Zusammenhang soll die Beseitigung der Schadstoffkontamination im Dachraum erfolgen. Weiterhin sind Modernisierungsmaßnahmen der Haustechnik nach energetischen Aspekten erforderlich. Nachfolgende Bauabschnitte enthalten die Fassadensanierung und die Instandsetzung der Ausbaukonstruktionen auf Grundlage von nachhaltigen Konzepten.

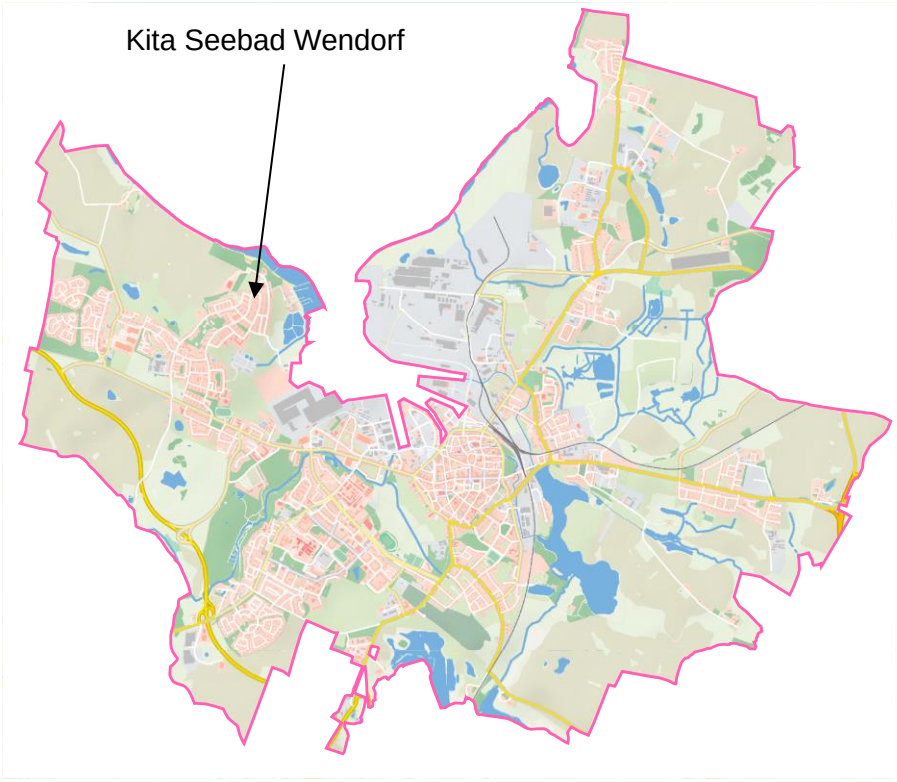
Projektziel	Bekämpfung jeglicher Diskriminierung durch Ausbau und Anpassung sozialer Infrastruktur (Bildung) an die Bedürfnisse der Nutzer unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Verbesserung der Integration
Durchführungszeitraum	2024 bis 2025 (1. BA Dachstuhl)
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	2.575.000 € (Kosten der Teilsanierung für den 1. BA)
Mögliche Finanzierung	EU-Bündelung, Land, Hansestadt Wismar
Förderprogramme	EFRE- Nachhaltige Stadtentwicklung oder Städtebauförderung
Begründung	Aktuell wird das Gebäude vom Landkreis für den Musikschulunterricht genutzt und dient der zentralen Beschulung im Landkreis Nordwestmecklenburg. Von den 755 Schülern sind 461 (61 %) aus der Hansestadt Wismar. Zusätzlich beherbergt das Gebäude die Übungsräume für 12 Ensembles. Der Backsteinbau wurde 1905 bis 1907 als höhere Töchterschule errichtet. Neben dem Hauptgebäude mit seinen 2 Giebelanbauten befinden sich noch der Giebelteil der Turnhalle und Anbauten mit Sanitärräumen für den Schulsport, Garagen, ein Nebengebäude für Hausmeister mit Umkleide und Lager sowie ein Lager auf dem Grundstück. Das Gebäudeensemble ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar eingetragen. Der bauliche Zustand des Gebäudes am Turnplatz 5 erfordert zur weiteren uneingeschränkten Nutzung eine umfassende Sanierung. Diese soll gleichzeitig den energetische Anforderungen entsprechen und die Beseitigung von Gefahrenstoffen umfassen.
Priorität	mittel (2)

4.13 Abriss und Ersatzneubau Sporthalle Friedenshof I

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Ausbau der sozialen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Inklusion
Handlungsfeld	Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales
Projekt	Ersatzneubau Sporthalle Friedenshof I
Handlungs-schwerpunkte	Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Soziales und Bildung unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen und sozialer Inklusion
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Stadtteil Friedenshof 
Beschreibung des Projektes	Die integrierte Sportentwicklungsplanung für die Hansestadt Wismar zeigt gerade für den Stadtteil Friedenshof Entwicklungspotenzial. Auch die 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) weist auf einen hohen Handlungsbedarf bei der Sanierung der Sportstätten. Die Sanierung der Sportanlagen im Stadtteil Friedenshof hat gesamtstädtisch eine hohe Umsetzungspriorität. Die Sanierung der Sporthalle Friedenshof I war bereits Schwerpunktmaßnahme der 3. ISEK-Fortschreibung. Da die Sporthalle aufgrund ihres Bauzustandes nun nicht mehr sanierungsfähig ist, ist ein Rückbau der vorhandenen Sporthalle vorgesehen und die Errichtung einer neuen Sporthalle am gleichen Standort geplant.

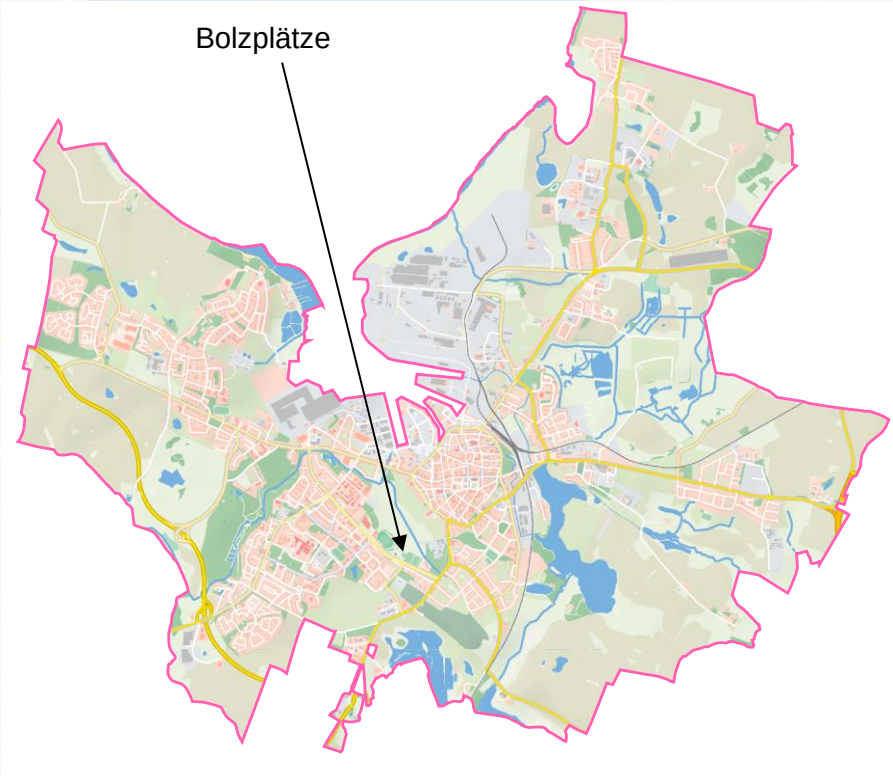
Projektziel	Bekämpfung jeglicher Diskriminierung durch Ausbau und Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Nutzer und Qualifizierung der vorhandenen Sportanlagen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz durch bauliche Aufwertung, Sanierung oder Neubau
Durchführungszeitraum	2023 bis 2026
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	12.000.000,00 €
Mögliche Finanzierung	Bundesmittel, Mittel der Hansestadt Wismar
Förderprogramme	Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen, Sport, Jugend und Kultur“
Begründung	Die Sanierung der vorhandenen Sporthalle wäre zu kostspielig und ist auch nicht nachhaltig, da die alten Konstruktionen Materialermüdungen aufweisen und es ist von einer erhöhten Schadstoffbelastung auszugehen. Der Neubau wird nach den neuesten energetischen Anforderungen geplant und eine Verwendung von nachhaltigen Baustoffen wird dem Planer vorgeschrieben.
Priorität	hoch (1)

4.14 Abriss und Ersatzneubau Kita Wendorf

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung und Kultur sowie Ausbau der sozialen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Inklusion
Handlungsfeld	Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales
Projekt	Rückbau und Ersatzneubau Kita Seebad Wendorf
Handlungsschwerpunkte	Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Soziales und Bildung unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen und sozialer Inklusion
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Stadtteil Wendorf 
Beschreibung des Projektes	In Wendorf gibt drei Kindertagesstätten mit 324 Kita-Plätzen, darunter 84 Krippenplätze und 240 Kindergartenplätze. Für die Integrative Kita Seebad Wendorf besteht sehr hoher Handlungsbedarf. Aufgrund der Schadstoffbelastungen und des Bauzustandes ist eine Sanierung der Kita nicht mehr möglich. Geplant ist ein Abriss des Bestandsgebäudes mit einem anschließenden eingeschossigen Ersatzneubau für 111 Kinder im Krippen- und Kindergartenalter.

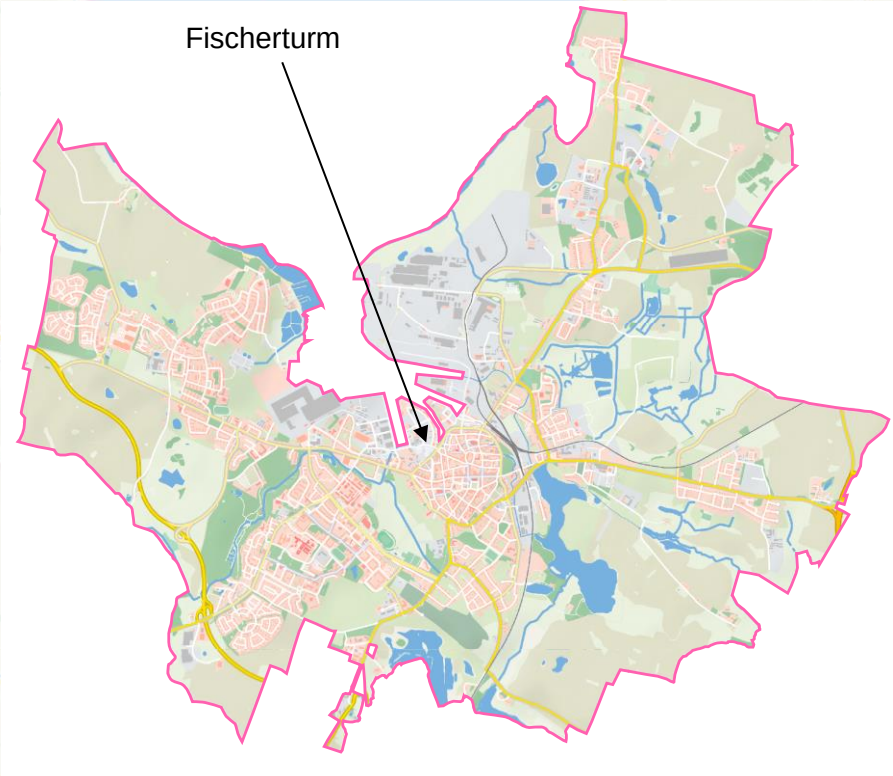
Projektziel	Bekämpfung jeglicher Diskriminierung durch Ausbau und Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Kinder unter Beachtung der Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Optimierung der Betreuungsangebote durch Bereitstellung weiterer Betreuungskapazitäten.
Durchführungszeitraum	2023 bis 2026
Projektträger	Perspektive Wismar gGmbH
Projektkosten	6.500.000,00 €
Mögliche Finanzierung	EU-Bündelung, Mittel des Landkreises NWM und Perspektive Wismar gGmbH
Förderprogramme	EFRE- Nachhaltige Stadtentwicklung
Begründung	Ein Rückbau mit anschließendem Ersatzneubau ist aufgrund der Schadstoffausdünstungen, der veralteten Gebäudetechnik und -dämmung umgänglich. Der Ersatzneu erfolgt mit hoher Energieeffizienzklasse, kompakter Bauweise und zeitgemäßer Raumstruktur mit Barrierefreiheit.
Priorität	hoch (1)

4.15 Sanierung Bolzplätze Bürgermeister-Haupt-Straße

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Kultur und Freizeit sowie Ausbau der sozialen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Inklusion
Handlungsfeld	Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales
Projekt	Sanierung Bolzplätze Bürgermeister-Haupt-Straße
Handlungs-schwerpunkte	Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Bildung und Freizeit unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Stadtteil Friedenshof 
Beschreibung des Projektes	

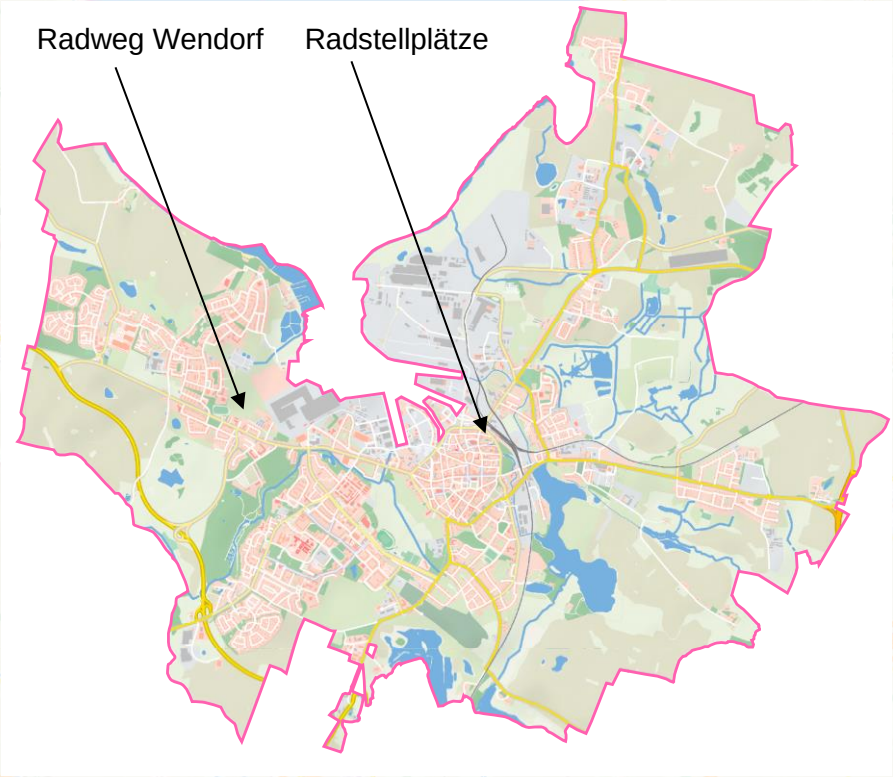
	Die Sport- und Spielflächenbelege sollen aufgrund der starken Nutzung verschlissen und saniert/erneuert werden.
Projektziel	Bekämpfung jeglicher Diskriminierung durch Ausbau und Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Kinder unter Beachtung der Barrierefreiheit und Optimierung der Betreuungsangebote.
Durchführungszeitraum	2023 bis 2025
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	150.000 €
Mögliche Finanzierung	Hansestadt Wismar
Förderprogramme	
Begründung	Die Beläge der Sport- und Spielflächen der Bolzplätze an der Bürgermeister-Haupt-Straße sind verschlissen und weisen sicherheitsrelevante Mängel auf, so dass die Anlagen in absehbarer Zeit für die Nutzer gesperrt werden müssten, wenn keine Sanierung erfolgt.
Priorität	mittel (2)

4.16 Translozierung und Sanierung des Fischerturms

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Kultur, Wissenschaft, Industrie, Handwerk, Handel, Dienstleistung, Wohnen und Verwaltung unter Einbeziehung einer diverser werdenden Stadtgesellschaft
Handlungsfeld	Städtebau und Denkmalschutz sowie Kultur und Tourismus
Projekt	Translozierung und Sanierung Fischerturm
Handlungs-schwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Ergänzung des baukulturellen Erbes sowie Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Sanierungsgebiet Altstadt 
Beschreibung des Projektes	Der in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichneten Fischerturm, Ecke Ulmenstrasse / Schiffbauerdamm soll in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63/04 „Wohn- und Gewerbegebiet südlicher Westhafen“ umgesetzt und saniert werden. Geplant sind eine statische Stabilisierung des Turmes und Versetzung der Turmkonstruktion durch Abtrennung des Turmteils oberhalb des Geländes. Der Turm soll innerhalb des Plangebietes auf einen neuen Sockel aufgesetzt werden und es erfolgt eine Sanierung der Altsubstanz.

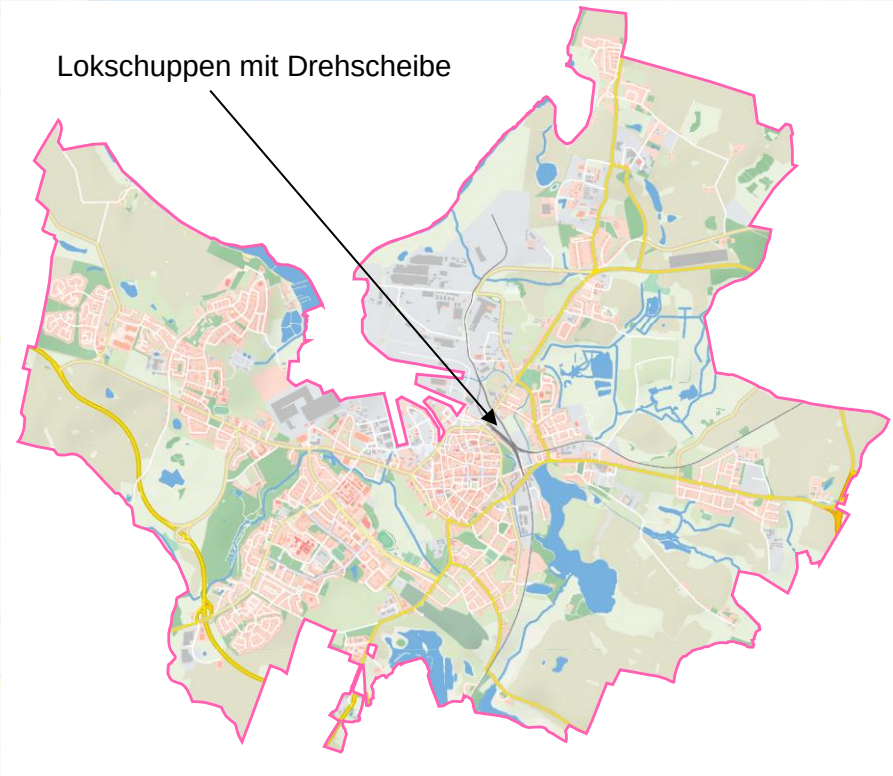
Projektziel	Bewahrung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz durch Sanierung und Ergänzung. Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes sowie Gestaltung und Nutzung im Einklang mit dem Welterbe.
Durchführungs-zeitraum	2024 bis 2026
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	350.000 €
Mögliche Finan-zierung	Städtebauförderung und Mittel der Hansestadt Wismar
Förderpro-gramme	Bund-Länder-Programm: Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadtkerne
Begründung	Der Fischerturm wurde ca. 1870 erbaut und ist ein bedeutendes maritimes Einzeldenkmal. Der quadratische backsteinsichtige Turm trug ursprünglich ein Lichtsignal und markierte die nordwestliche Kante des Fischereihafens, dessen Becken 1953 zugeschüttet und deutlich verkürzt wurde. Der Anstieg des umgebenden Bodenniveaus um ca. 1,80 m führte zu gravierenden Feuchteschäden und Erddruck auf das Mauerwerk. Nach städtebaulicher und denkmalpflegerischer Analyse (städtebauliche Einordnung, Blickachsen, Wegebeziehungen, Weltkulturerbe) ist eine Erhaltung des Fischerturmes für die Hansestadt von Bedeutung. Um den Denkmalzusammenhang nicht zu zerstören, ist ein Versetzen in die unmittelbare Nähe des Originalstandortes zu betrachten. Eine Einbeziehung des Turmes in ein späteres Nutzungskonzept wird geprüft. Geplant ist eine Translozierung aus dem Bereich der Verkehrsanlagen und eine Sanierung des Turmes.
Priorität	niedrig (3)

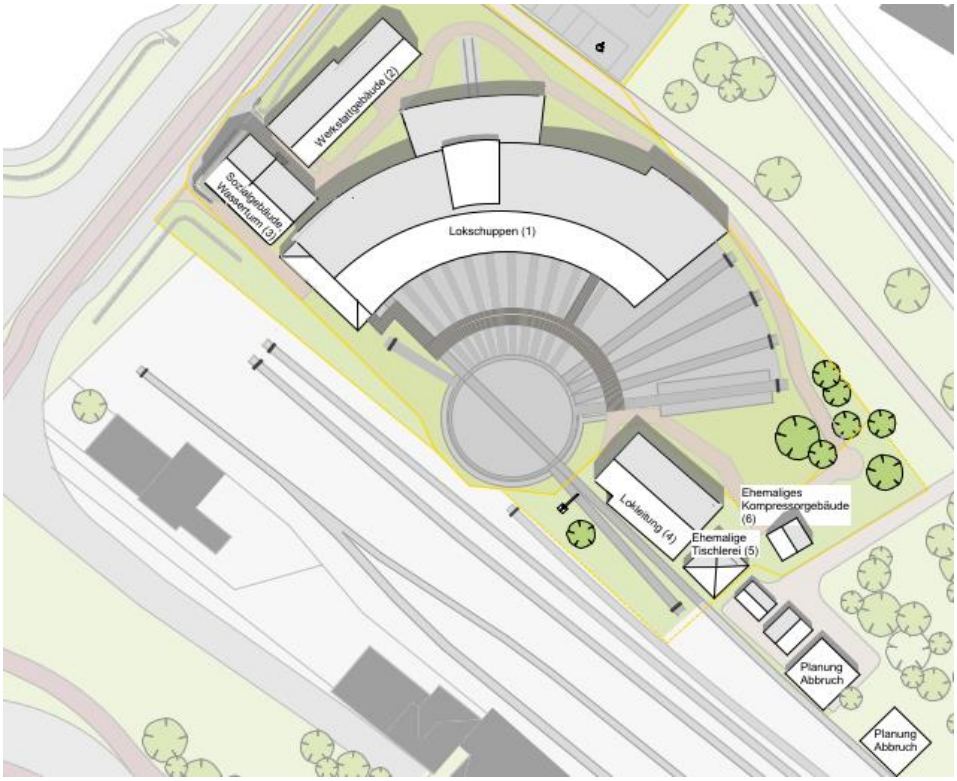
4.17 Erweiterung Radstellplätze Bahnhof und Altstadt sowie LED-Beleuchtung für den Radweg Wendorf

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Ausbau der sozialen und umweltrelevanten Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Inklusion
Handlungsfeld	Wirtschaft und Verkehr
Projekt	Erweiterung Radstellplätze Bahnhof und Altstadt sowie LED-Beleuchtung für den Radweg Wendorf
Handlungs-schwerpunkte	Maßnahmen zur Sicherung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Stadtteile Altstadt und Wendorf 
Beschreibung des Projektes	

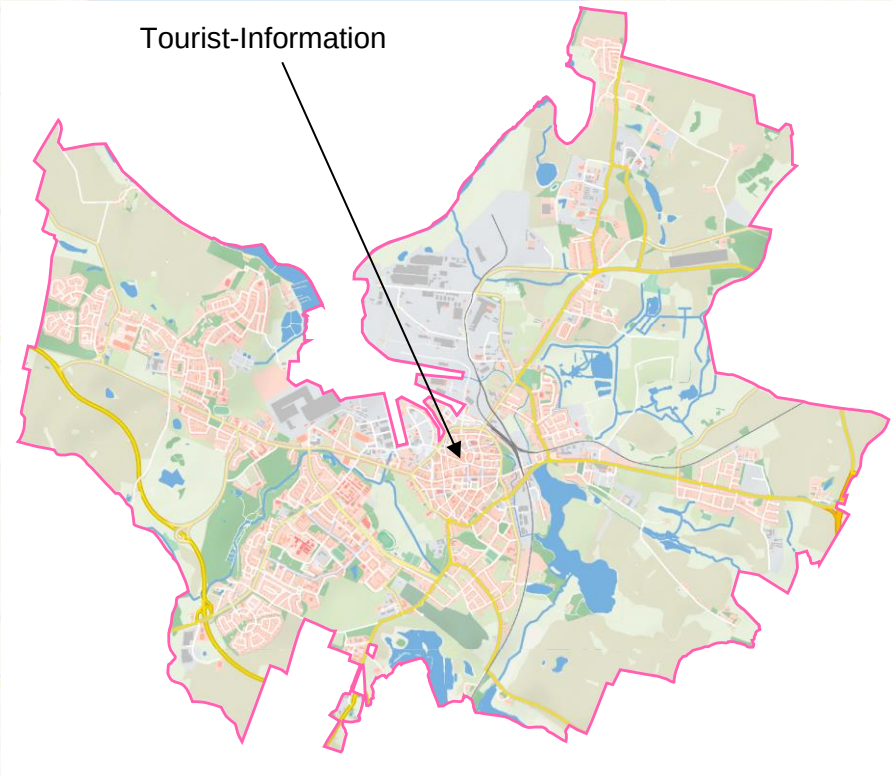
	Am Bahnhof und in der Altstadt reicht das Stellplatzangebot für Fahrräder nicht aus, es müssen zusätzliche Radstellplätze geschaffen werden. Zudem erfolgt eine LED-Beleuchtung des Radweges nach Wendorf. Die Maßnahme befindet sich in Durchführung und wird 2023 realisiert
Projektziel	Bau und Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen, Ausbau der Radinfrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
Durchführungszeitraum	2022 bis 2023
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	382.000 €
Mögliche Finanzierung	Land M-V und Hansestadt Wismar
Förderprogramme	Radverkehrsinfrastrukturrichtlinie M-V
Begründung	Die vorhandenen Radstellplätze am Bahnhof und in der Innenstadt sind nicht mehr ausreichend und im Abschnitt Wendorf fehlt eine Radwegbeleuchtung. Es ist eine energiesparende und insektenfreundliche LED-Beleuchtung geplant. Die Maßnahme trägt zur Förderung des täglichen Fahrradverkehrs durch Erhöhung der Sicherheit auf den Wegen und Bereitstellung von Stellplätzen bei. Die Maßnahme entspricht dem Ziel der Förderung von Energieeffizienz, Energieeinsparung durch LED-Technik.
Priorität	hoch (1)

4.18 Sanierung Lokschuppen

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung und Kultur sowie nachhaltige Entwicklung kultureller und touristischer Angebote
Handlungsfeld	Tourismus und Kultur
Projekt	Sanierung Lokschuppen für die Ausstellung historischer Fahrzeuge
Handlungs-schwerpunkte	Förderung des Kultur- und Städtetourismus sowie Weiterentwicklung der Altstadt zum touristischen und kulturellen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Stadtteil Altstadt 
Beschreibung des Projektes	

	Seit vielen Jahren setzt sich der Verein Eisenbahnfreunde Wismar e.V. für die Erhaltung der Anlage des ehemaligen Bahnbetriebswerkes Wismar ein. Geplant ist die Sanierung des Gebäudes Lokschuppen für die Ausstellung historischer Fahrzeuge 
Projektziel	Bewahrung der Kultur- und Freizeitangebote durch Qualifizierung und Erweiterung der Angebote
Durchführungszeitraum	2025 bis 2030
Projektträger	Verein Eisenbahnfreunde Wismar e.V.
Projektkosten	1.554.000,00 €
Mögliche Finanzierung	Städtebauförderung, Private Mittel
Förderprogramme	Bund-Länder-Programm: Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadtkerne
Begründung	Der Erhalt des Kernbereichs des ehem. Bahnbetriebswerkes Wismar mit seinem unter Denkmalschutz stehenden Ringlokschuppen kann wichtige Impulse zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur, insbesondere der Altstadt, geben. Durch eine schrittweise Umnutzung bzw. Wiedernutzung des ehem. Bahnbetriebswerkes könnte ein wichtiger Teil Wismarer Eisenbahngeschichte und Industriearchitektur wieder erlebbar gemacht werden.
Priorität	niedrig (3)

4.19 Ausbau Dachgeschoss Tourist-Information

Leitbild	Hansestadt Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT - WELTERBE und MEER
Strategisches Entwicklungsziel	Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden Altstadt und nachhaltige Entwicklung kultureller und touristischer Angebote
Handlungsfeld	Städtebau und Denkmalschutz sowie Kultur und Tourismus
Projekt	Dachgeschoss Tourist-Information
Handlungs-schwerpunkte	Städtebauliche Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Ergänzung des baukulturellen Erbes sowie Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Sanierungsgebiet Altstadt 
Beschreibung des Projektes	2014 zog die Tourist-Information aus dem Stadthaus Markt 12 neben das Welt-Erbe-Haus Lübsche Straße 23a. Das Grundstück mit der Tourismuszentrale liegt im Sanierungsgebiet "Altstadt" Die räumlichen Verhältnisse im Dachgeschoss weisen Kapazitäten auf, die eine intensivere Nutzung durch die Verwaltung ermöglichen. Zu den Ausbaumaßnahmen gehören bei Erhaltung der Dachtragkonstruktion der energetisch untersetzte Ausbau mit Leichtbauwänden zu Büroräumen.

Projektziel	Erhalt und behutsame Ergänzung der UNESCO Welterbestätte Altstadt sowie Bewahrung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz durch Sanierung und Ergänzung.
Durchführungszeitraum	2025 bis 2030
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	750.000 €
Mögliche Finanzierung	Städtebauförderung und Mittel der Hansestadt Wismar
Förderprogramme	Bund-Länder-Programm: Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadtkerne
Begründung	In der Analyse von Verwaltungsabläufen in der Aufbau- und Ablauforganisation wurde das Erfordernis zur Zentralisierung und Zusammenlegung der Verwaltungseinheit, Amt 13, Amt für Tourismus und Kultur, zur Optimierung von Arbeitsabläufen und Kommunikationswegen aufgezeigt. Mit dieser Änderung können Mietausgaben eingespart werden und der Haushalts der Hansestadt wird langfristig entlastet. Des Weiteren wäre durch den Dachgeschossausbau mit energetischen Maßnahmen die Einsparung von Heizenergie verbunden, was wiederrum zur Entlastungen des Haushaltes führt.
Priorität	mittel (2)

5 Stand der Umsetzung der EFRE-Maßnahmen der Förderperiode 2014 bis 2020

Die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Wismar erfolgte in den Jahren 2012/2013. Aufbau und Inhalt der 2. Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar entsprachen damals überwiegend den Anforderungen, die das Land Mecklenburg-Vorpommern an ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept stellt, wenn Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Umsetzung von Projekten in der Förderperiode 2014-2020 eingeworben werden sollen. Schwerpunkte und Ziele mussten aber den Forderungen des Operationellen Programms des Landes Mecklenburg-Vorpommern für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) abgepasst werden.

Damit das ISEK der Hansestadt Wismar auch den Forderungen der Europäischen Kommission entsprach, mussten die notwendigen Maßnahmen zur Bewältigung der wirtschaftlichen, demografischen, ökologischen, klimatischen sowie kulturellen und sozialen Herausforderungen und Problemlagen herausgearbeitet und umfassend dargestellt werden. Dementsprechend erfolgte im Februar 2015 eine Ergänzung der 2. ISEK-Fortschreibung. Das Leitbild mit Ziel- und Maßnahmenkonzept wurde entsprechend den EFRE-Anforderungen angepasst.

Für folgende Projekte sollten Mittel aus dem EFRE für „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“ (Förderperiode 2014-2020) eingeworben werden:

- Sanierung Thormann-Speicher im Alten Hafen
- Sanierung Loewe-Speicher im Alten Hafen
- Sanierung Baumhaus am Alten Hafen
- Sanierung der Grundschule „Fritz-Reuter" mit Umfeldgestaltung und Neubau/Anbau eines Hortgebäudes und einer Sporthalle, Dahlmannstraße 14 in der Altstadt
- Sanierung Claus-Jesup-Straße
- Sanierung Spiegelberg
- Sanierung Breite Straße

Diese ausgewählten Schwerpunktmaßnahmen waren damals kohärent mit der Programmstrategie des Operationellen Programms für den EFRE des Landes Mecklenburg-Vorpommern und mit den Zielen der Raumordnung. So z.B. sollte durch eine barrierefreie Erschließung der Straßen eine uneingeschränkte und sichere Nutzung für Fußgänger, Radfahrer und Verkehrsteilnehmer mit Handicap ermöglicht werden. Damit entsprachen die Projekt der drei Straßensanierungen dem Ziel 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut und jeglicher Diskriminierung“ der Prioritätenachse 4 der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung des Operationellen Pro-gramms EFRE M-V 2014-2020.

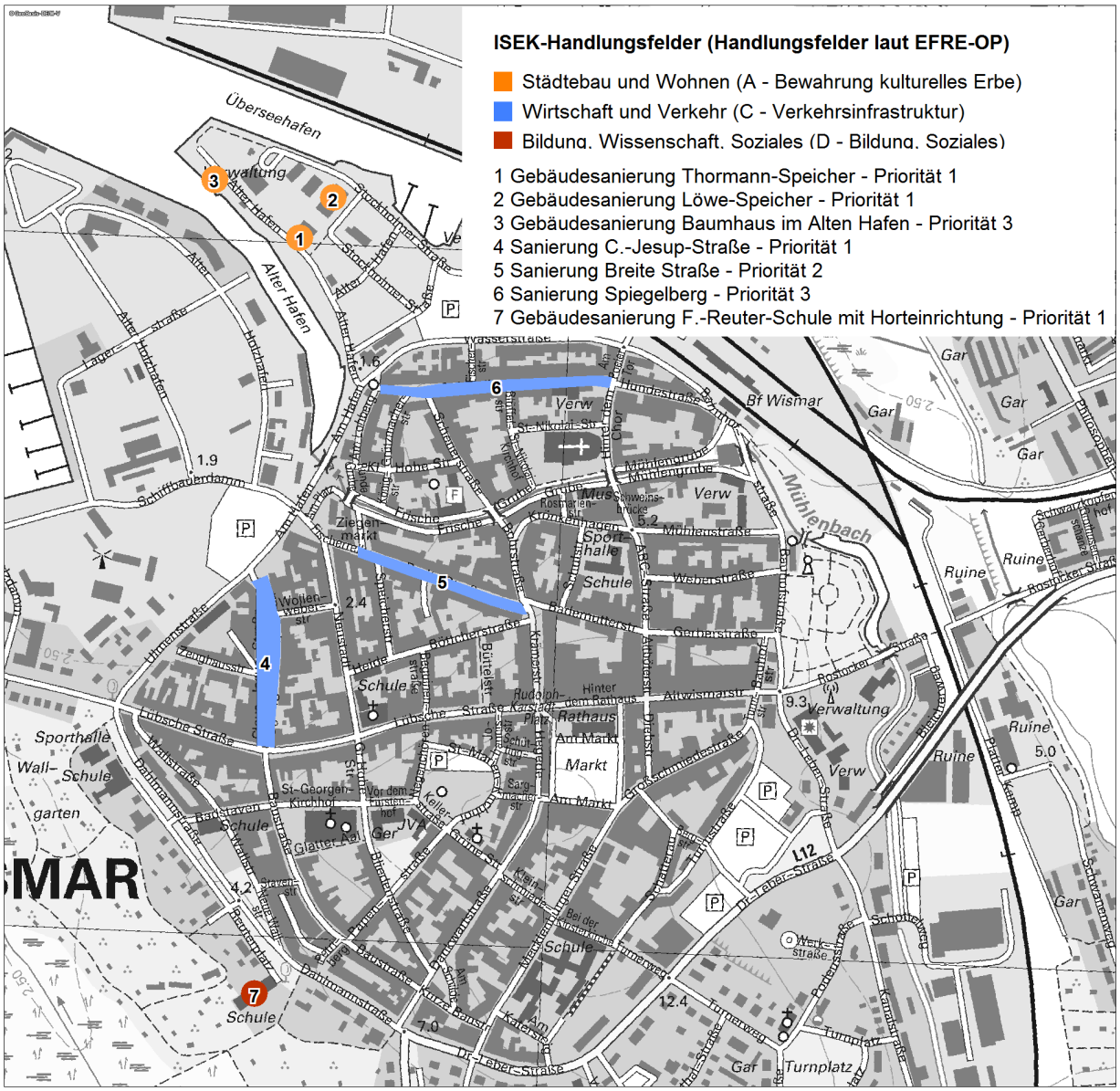
Im Zusammenhang mit der Sanierung der Straßen sollte auch die technische Infrastruktur erneuert werden, eine Neuordnung des unterirdischen Leitungssystems erfolgen und eine ergänzende Bepflanzung (Straßenbegleitgrün). Die Projekte trugen damit zur Verbesserung der städtischen Umweltqualität bei und entsprachen zudem dem Ziel 6 „Erhalt und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“.

Die Sanierung der Speicher und des Baumhauses im Alten Hafen sind ein Beitrag zur Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes, sie entsprachen dem Ziel 6 „Erhalt und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ der Prioritätenachse 4 der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung des Operationellen Programms EFRE M-V 2014-2020. Die barrierefreien Gestaltung (Zugang öffentlicher Gebäude) sollte ein Beitrag zur Inklusion (Ziel 9 der Prioritätenachse) geleistet werden.

Die Sanierung der Grundschule „Fritz-Reuter" mit Umfeldgestaltung und Neubau/Anbau eines Hortgebäudes und einer Sporthalle entsprach dem Ziel 6 und Ziel 9 der Prioritätenachse 4 der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung des Operationellen Programms EFRE M-V 2014-2020.

Für die Finanzierung dieser Maßnahmen sollen Mittel aus dem EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) für „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“ und ergänzender Mittel, wie z.B. der Städtebauförderung, eingeworben werden. Für diese Maßnahmen wurden im Rahmen der Ergänzung der 2. ISEK-Fortschreibung umfassend beschrieben.

Maßnahmenplan – EFRE-Schwerpunktprojekte der Förderperiode 2014-2020



Von den sieben geplanten Projekten wurden bisher nur zwei Projekte umgesetzt. Das sind die Sanierung der Grundschule „Fritz-Reuter" mit Umfeldgestaltung und Neubau/Anbau eines Hortgebäudes und einer Sporthalle und Sanierung der Claus-Jesup-Straße (noch in Durchführung).

Die noch nicht realisierten Projekte sind nicht mehr mit EFRE-Mitteln umsetzbar, weil sich die Zielausrichtung des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), Förderperiode 2021 bis 2027“ geändert hat.

Das folgende Leitbild enthält alle Maßnahmen der 3. ISEK-Fortschreibung und die Maßnahmenergänzung. Die Projekte sind entsprechend ihres Umsetzungsstandes farblich markiert.

Hansestadt Wismar

WIRTSCHAFT · WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Die ISEK-Maßnahmen sind entsprechend ihres Bearbeitungsstandes farblich gekennzeichnet (Stand 31.12.2022)
realisierte Maßnahmen
in Durchführung / Vorbereitung
geplante Maßnahmen und Projekte

Leitbild

Strategische Ziele

- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Kultur, Wissenschaft, Industrie, Handwerk, Handel, Dienstleistung, Wohnen und Verwaltung unter Einbeziehung einer diverser werdenden Stadtgesellschaft
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der maritimen Wirtschaft und des Schiffbaus durch Förderung der Vernetzung und Unterstützung des Technologietransfers
- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten im Sinne des Klimaschutzes
- Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden Altstadt und nachhaltige Entwicklung kultureller und touristischer Angebote
- Ausbau der sozialen und umweltrelevanten Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Inklusion
- Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz

Handlungsfelder und Schwerpunkte

Städtebau, Denkmalschutz und Wohnen

1 Städtebauliche Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Ergänzung des baukulturellen Erbes, zur Erhaltung und Wahrnehmung der Altstadtsilhouette
2 Modernisierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz unter Beachtung moderner Ansprüche und Anforderungen (Barrierefreiheit, Energieeffizienz)
3 Aktivierung brach liegender Potenzialflächen für Wohnungsneubau unter Berücksichtigung städtebaulicher Merkmale und demographischer Entwicklung

Wirtschaft und Verkehr

1 Weiterentwicklung der Hansestadt als Standort der traditionsreichen maritimen Wirtschaft, Holzindustrie und der Klein- und mittelständischen Unternehmen
2 Maßnahmen zur Sicherung der erforderlichen Verkehrsinfraktur, einschließlich Fahrwasservertiefung
3 Stärkung Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel
4 Ausbau der Gewerbegebiete und Entwicklung des Gewerbegroßstandortes Wismar-Kritzow

Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales

1 Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Hochschule
2 Verbesserung städtischer Infrastruktur in Bereichen Soziales und Bildung unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen und sozialer Inklusion
3 Erhöhung der Angebote in den Bereichen Kinder-, krippe, Kindergarten, Hort und Schulen
4 Sicherung, Ausbau und Sanierung der Sportanlagen für organisierte und nicht organisierte Sportler sowie der Spielplätze als Kommunikations- und Bildungsräume

Tourismus, Kultur und Freiraum

1 Förderung des Kultur- und Städtetourismus sowie Weiterentwicklung der Altstadt zum touristischen und kulturellen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung
2 Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz
3 Erhalt und Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote
4 Reaktivierung bzw. Aufwertung ungenutzter bzw. ungestalteter Freiflächen, Wegebeziehungen und Freiräumen, Neuanlage von Freiflächen

Entwicklungsziele

Städtebau, Denkmalschutz und Wohnen

zu 1 Erhalt und behutsame Ergänzung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt, der Erlebbarkeit wichtiger Sichtbeziehungen auf die Altstadtsilhouette durch Konkretisierung der Schutzziele und Anpassung städtischer Bauleitplanung bzw. Objektplanung
zu 2 Stärkung der Wohnfunktion und Verringerung der Leerstände durch Umbau, Umnutzung, Sanierung
zu 3 Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Ermittlung von brachliegenden Potenzialflächen für Wohnungsneubau für diverser werdende Nachfragegruppen
zu 3 Aktivierung und Förderung der Innenentwicklung durch Schließung von Baulücken/ Nachverdichtung

Wirtschaft und Verkehr

zu 1 Entwicklung des maritimen Wirtschaftsstandortes und Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Verbesserung der Standortbedingungen und Ausbau der Gewerbegebiete
zu 2 Bau und Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen, Ausbau Radwegenetz unter Beachtung Barrierefreiheit
zu 2 Sicherung der Erreichbarkeit durch Optimierung innerstädtischer Verkehrsabläufe, Qualifizierung ÖPNV
zu 3 Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums durch Verringerung der Laden- und Gewerbeleerstände
zu 4 Ansiedlung von Unternehmen durch Erweiterung und Entwicklung der Gewerbegebiete und Vermarktung

Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales

zu 1 Aktivierung/Nutzung der Wissenschaftspotentiale der Hochschule und des Technologiezentrums
zu 2 Bekämpfung jeglicher Diskriminierung durch Ausbau Anpassung sozialer Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bewohner unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Verbesserung der Integration
zu 3 Optimierung der Betreuungsangebote durch Bereitstellung weiterer Kita-, Hort- und Schulkapazitäten entspr. der Kita- und Schulentwicklungsplanung
zu 4 Qualifizierung der vorhandenen Sportanlagen unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz und der Spielplätze durch bauliche Aufwertung und Sanierung

Tourismus, Kultur und Freiraum

zu 1 Verbesserung der touristischen Vermarktung mittels aktiver regionaler und überregionaler Außenwerbung
zu 1 Organisation und Durchführung attraktiver Kulturveranstaltungen im gesamten Stadtgebiet und Verbesserung der Vernetzung von Veranstaltungen
zu 2 Bewahrung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz durch Sanierung und Ergänzung
zu 3 Bewahrung der Kultur- und Freizeitangebote durch Qualifizierung und Erweiterung der Angebote
zu 4 Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum unter Nutzung vorhandener Potenziale und Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen

Maßnahmen und Projekte

Es handelt sich um eine Auswahl von Maßnahmen, der vollständige Maßnahmenkatalog befindet sich im ISEK und teilweise sind es Mehrzielprojekte, die in mehreren Handlungsfeldern wirken

Städtebau, Denkmalschutz und Wohnen

zu 1 Sanierung denkmalgeschützter und städtebaulich bedeutsamer Gebäude und Anlagen in der UNESCO-Welterbestätte Altstadt entsprechend Prioritätenliste, einschl. klimagerechte Sanierung des Rathauses und Translozierung und Sanierung des Fischerturms
zu 1 Modernisierung und Instandsetzung der denkmalgeschützten Hochbauten im Alten Hafen - Löwe-Speicher (Silo I), Kruse-Speicher (Silo II), Thormann-Speicher, Werkstatt- und Sozialgebäude, Baumhaus
zu 1 Ausbau Dachgeschoss Tourist-Information
zu 1 Sanierung Baudenkmale außerhalb der Altstadt
zu 1 Erarbeitung von Kriterien zum Erhalt der Erlebbarkeit der Sichtbeziehungen auf die Altstadtsilhouette
zu 2 Modernisierung Objekt Frische Grube 34/36/38
zu 2 Rückbau und Ersatzneubau Böttcherstraße 28/30/32
zu 2 geschossweiser Rückbau von 102 WE Prof.-Frege-Straße (Heizungsmodernisierung, Balkonanbau)
zu 2 Reduzierung der Leerstände durch Modernisierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz
zu 3 Schließung von, vorrangig für Wohnungsneubau
zu 3 Wohnungsneubau auf Rückbauflächen in Wismar Süd, Wiesenweg 32/34/36 und Altstadt Turmstraße 23,25,27
zu 3 Zeitnahe Umsetzung der Bebauung von verfügbaren Wohnbauflächen in rechtskräftigen B-Plänen
zu 3 mittelfristige Schaffung von Baurecht auf den weiteren Potenzialflächen als perspektivische Wohnbauflächen
zu 3 Überplanung und Erschließung der zentrumsnahen Potenzialflächen, vorrangig barrierefreundlicher Neubau
zu 3 Entwicklung der Flächen der ehemaligen Großbäckerei und HEVAG-Fläche, u. a. für Wohnungsbau

Wirtschaft und Verkehr

zu 1 Aktivierung gewerblich nutzbarer Brachflächen im innerstädtischen Bereich (z.B. ehem. Fleischwirtschaft)
zu 1 Ansiedlung neuer Unternehmen/Betriebserweiterungen
zu 2 Ausbau seewärtige Zufahrt (Vertiefung/Verbreitung der Fahrrinne), Vertiefung der Hafen- und Werftgewässer
zu 2 Sanierung Kaianlagen (Ost- und Westkai)
zu 2 Erarbeitung integriertes Verkehrs-/Mobilitätskonzept
zu 2 Erschließung Gewerbegebiet Wismar West II/Werft inkl. Knotenpunkt Lübsche Straße/ Lübsche Burg
zu 2 Ausbau und verkehrsorganisatorische Anpassungen des Knotenpunktes Lüsche Straße/Burgwall/Holzdamm 1. BA Umbau Kreuzung, 2. BA Ausbau Knoten
zu 2 Bau Straßenunter-/Eisenbahnüberführung Poeler Straße
zu 2 Ersatzneubau der Hochbrücke durch das Land M-V
zu 2 Gestaltung Bahnhofsvorplatz einschließlich Parkplatz
zu 2 Weiterführung der Sanierung des Straßenraumes in der Altstadt entsprechend der Prioritätenliste der Stadt
zu 2 Errichtung und Ergänzung Stellplatzanlagen entspr. Maßnahmenkonzept; Errichtung eines Sanitärgebäudes
zu 2 Neubau eines Besucher- und Pendlerparkplatz
zu 2 Stufenweiser barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen
zu 2 Schrittweise ÖPNV-Digitalisierung, Kundenmobilitäts-App
zu 2 Schrittweiser Umstieg auf effiziente und umweltschonende Fahrzeuge des ÖPNV, Errichtung moderner Betriebshof
zu 2 Klimagerechte Umrüstung BÜSTRA, Gleisausbau Haffeld
zu 2 Erweiterung Radstellplätze, LED Beleuchtung Radwege
zu 3 Aufbau eines Leerstandsmanagement in der Altstadt
zu 4 Umsetzung des B-Planes Gewerbegebiet Kritzowburg, Entwicklung Großgewerbestandort Wismar-Kritzow
zu 4 Umsetzung B-Plan Drewes Wäldchen (HEVAG-Gelände)

Wissenschaft, Bildung, Sport und Soziales

zu 1 Teilweise Nutzung (nach Sanierung) des ehemaligen Werkstatt- und Sozialgebäudes Alter Hafen als digitales Innovationszentrum der Hochschule Wismar
zu 1 Vernetzung der Bildungseinrichtungen – Hochschule, Volkshochschule, Schulen, soziale Einrichtungen
zu 2 Errichtung weiterer Pflege-/Betreuungseinrichtungen
zu 2 Bedarfsgerechter Ausbau von altersgerechten Wohnanlagen, Hinter dem Rathaus / am Dahlberg
zu 2 Spielplatzerneuerungen im gesamten Stadtgebiet
zu 2 Neubau Feuerwache / Ordnungsamt
zu 2 Erweiterung Freiwillige Feuerwehr Friedenshof
zu 3 Neubau Kindertagesstätten Stadtspatzen, Bunte Stifte, Am Lemkenhof,.Erweiterungsneubau Kita Kraksel
zu 3 Abriss und Ersatzneubau Kita Wendorf
zu 3 Neubau Grundschule und Hort am Friedenshof
zu 3 Sanierung Grundschule „Fritz-Reuter“, Neubau Hort
zu 3 Erweiterungsneubau der Ev. Schule „Robert Lansemann“
zu 3 Sanierung Gerhart-Hauptmann-Gymnasium Altstadt,
zu 3 Sanierung IGS in der Altstadt, einschl. Sporthalle
zu 3 Sanierung Kreismusikschule
zu 4 Energetische Sanierung Sport- und Mehrzweckhalle
zu 4 Sanierung Kurt-Bürger-Stadion, Erweiterung/Neubau von Funktionsgebäuden
zu 4 Sanierung Sporthalle Zanderstraße
zu 4 Abriss- und Ersatzneubau Sporthalle Friedenshof I
zu 4 Sanierung des PSV-Sportplatzes
zu 4 Sanierung Sporthalle Bürgermeister-Haupt-Straße 25
zu 4 Sanierung Bolzplätze Bürgermeister-Haupt-Straße
zu 4 Sport-/Freizeitpark Wismar Ost, Erweiterung Skatepark

Tourismus, Kultur und Freiraum

zu 1 Bedarfsgerechte Schaffung von Beherbergungskapazitäten
zu 1 Erarbeitung eines abgestimmtenTourismuskonzeptes
zu 1 Zertifizierung der Tourismuszentrale nach Q 2
zu 1 Werfttourismus als Marke entwickeln und fördern
zu 1 Erarbeitung Festprogramm 20 Jahre Welterbestätte Altstadt
zu 1 Vorbereitung des Stadtjubiläums 800 Jahre Wismar
zu 1 Relaunch der Ausstellung im Welt-Erbe-Haus
zu 2 Schaffung neuer Austellungsflächen über den Grundmauern von Alter Schule und Stadtmusikatenhaus
zu 2 Fortführung der Sanierung der St. Georgen Kirche, der St. Marien Kirche und der St. Nikolai Kirche
zu 2 Neubau Anlagen, inkl. Funktionsräume für St. Georgen
zu 2 Klimagerechte Umrüstung der Beleuchtungsanlage im Zeughaus (Nutzung Bibliothek und Veranstaltungen)
zu 3 Stadtfeste, Rathauskonzerte, Kunst/Geschichtsausstellungen im SCHABBELL, Gerichtslaube und St. Georgen
zu 3 Neugestaltung der Ausstellung im Rathauskeller
zu 3 Relaunch und Erweiterung der Ausstellung Backsteinbaukunst St. Marien (auf Basis Leitbild und St.-Marien-Forum)
zu 3 Nachnutzungskonzept Bürgerpark, Haus des Gastes, Reithalle
zu 4 Multifunktionale Platzgestaltung Alter Hafen
zu 4 Umgestaltung des Fürstenhofgartens
zu 4 Erhaltung und Umgestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage Lindengarten, Fortsetzung Promenadenzug
zu 4 Freiflächengestaltung St. Marienkirchhof Nord-/ Westseite
zu 4 Gestaltung Bahnhofsvorplatz – Willkommensgruß
zu 4 Aufwertung Strand- und Parkanlage Seebad Wendorf, Naherholungsgebietes Mühlenteich, Parkanlage Köppernitztal
zu 4 Aufwertung Freiflächen – Integration Freizeit-/Fitnessgeräte

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	**Nr.**	**VO/2023/4727 öffentlich**
	Datum:	09.05.2023
	Verfasser/-in:	Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 03/90 "Friedenshof II / 6. BA", 9. Änderung,

Aufstellungsbeschluss

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.06.2023	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.06.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 9. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, um für den Teilbereich GEE (Norma-Grundstück) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Verkaufsraumfläche zu schaffen.
Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

2. Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
im Nordosten: durch die Straße Eulenbaum
im Südosten: durch die Philipp-Müller-Straße
im Südwesten: durch die Tierparkpromenade
im Nordwesten: durch den Geh- und Radweg Mäusegang
(siehe Anlage 1)

3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6.BA“.

4. Der Beschluss zur Aufstellung der 9. Änderung zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 9. Änderung zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB-Beteiligung) kann gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB abgesehen werden. In diesem Fall ist bei der Bekanntmachung

des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB darüber zu informieren, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

7. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/90, 9. Änderung entsprechend Anlage 2 mit der MGR II. Grundstücksgesellschaft Wismar GmbH &Co. KG, Manfred-Roth-Straße 7, 90766 Fürth zu schließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“ ist seit 22.01.1992 rechtskräftig. Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes einschließlich der hierfür erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen aufgestellt.

Innerhalb des Plangebietes, im Gewerbegebiet GEE, wurde ein Nahversorger (Norma) mit einer für Gewerbegebiete maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 800 m² gebaut.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK) von 2012, Fortschreibung von 2020, ist dieser Einzelhandelsstandort an der Philipp- Müller-Straße als solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage definiert. Eine Sicherung und gegebenenfalls auch standörtliche Verkaufsflächenanpassung zur langfristigen Standortsicherung dieses bestehenden Standortes ist laut REK grundsätzlich sinnvoll.

Der Nahversorger Norma beantragt die Verkaufsfläche der vorhandenen Einrichtung im Wohngebiet Friedenshof II /6. BA entsprechend den aktuellen Anforderungen auf bis zu 1.200 m² zu erweitern. (Anlage 2)

Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 03/90 ist eine Genehmigung der Erweiterung nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsraumfläche sind nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Es ist somit eine B-Plan-Änderung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erforderlich.

Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03/90 unzureichenden Entwicklungsmöglichkeiten für die bereits bestehende Nahversorgungseinrichtung ist die 9. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.
In diesem Zusammenhang soll für das bereits ansässige Lebensmittelhandwerk (Bäcker) eine Erweiterung auf max. 100 m² VKF ausgewiesen werden.

Diese Planung ist eine Planung für die Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Flächen und wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es kann das beschleunigte Verfahren gewählt werden, weil die bei der Durchführung des Bebauungsplanes versiegelte Fläche kleiner als 20 000 m² ist, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie keine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB. Gemäß § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Für die im Planverfahren beabsichtigte Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Sondergebiet für eine Fläche von ca. 0,59 ha ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert

oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Seitens der Hansestadt Wismar ist vorgesehen, mit der MGR II. Grundstücksgesellschaft Wismar GmbH &Co. KG, Manfred-Roth-Straße 7, 90766 Fürth 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	

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

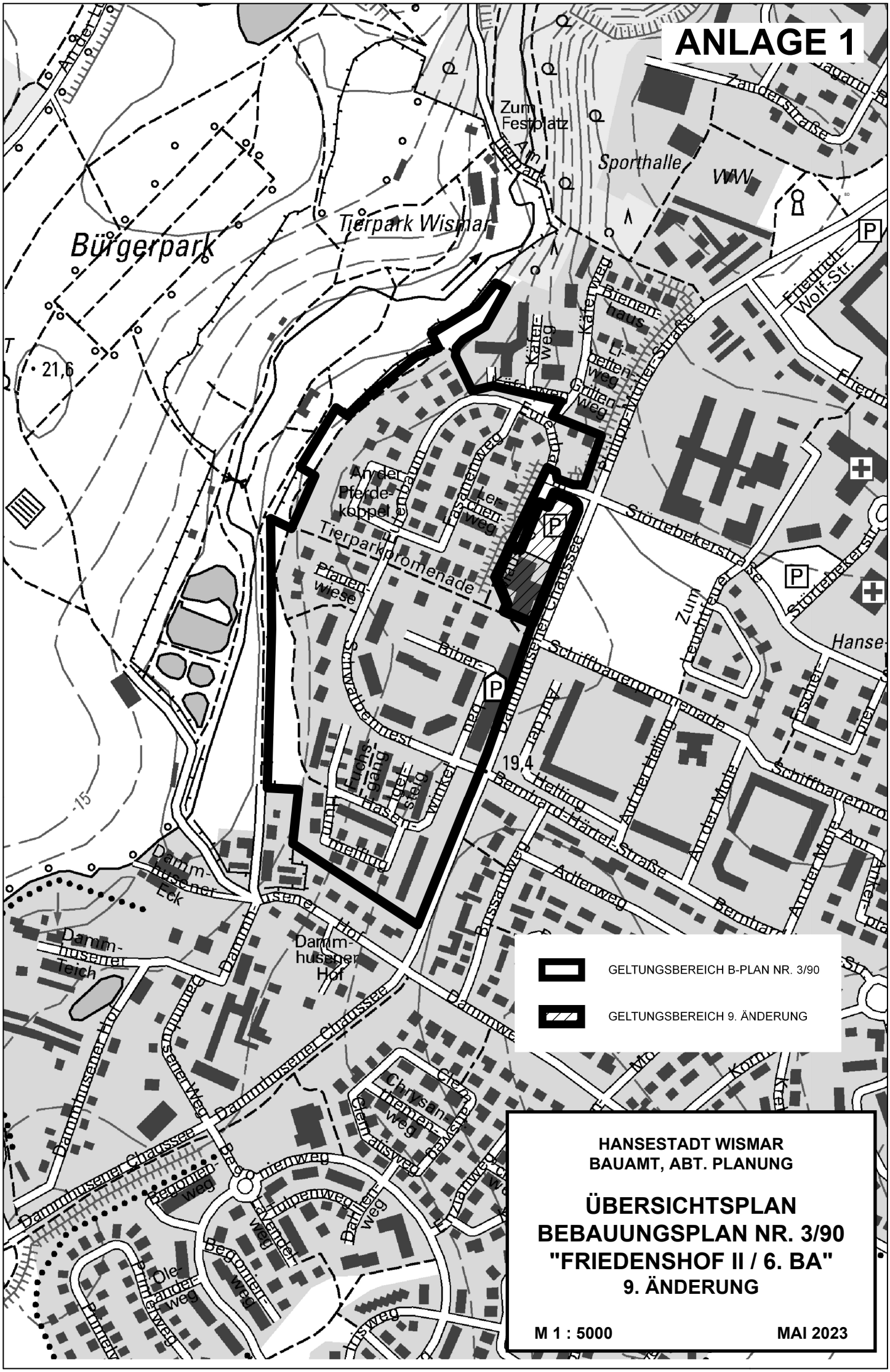
Anlage/n:

Anlage 1 - Übersichtsplan
Anlage 2 – Antrag des Vorhabenträgers
Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

ANLAGE 1



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLAN NR. 3/90 "FRIEDENSHOF II / 6. BA"

9. ÄNDERUNG

M 1 : 5000 **MAI 2023**

ANLAGE 2

Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG
c/o Norma Logistikzentrum Ostsee GmbH & Co. KG
Manfred-Roth-Str. 1 · 18196 Dummerstorf

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Herr Thomas Beyer
Rathaus
Am Markt 1
23966 Wismar

Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG
Heisterstraße 4 · 90441 Nürnberg
Postanschrift: Postfach 84 01 55 · 90257 Nürnberg
Telefon (09 11) 97 39-0 · Telefax (09 11) 97 39-1 31

Niederlassung Dummerstorf
c/o Norma Logistikzentrum Ostsee GmbH & Co. KG
Manfred-Roth-Str. 1 · 18196 Dummerstorf
Telefon (03 82 08) 8 86-0 · Telefax (03 82 08) 8 86-119
dum.nll@norma-online.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Dummerstorf,
		Mar	17.05.23

Antrag auf Änderung des Bebauungsplan Nr. 03/90
„Friedenshof II VI. BA", 8. Änderung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Beyer,
sehr geehrte Damen und Herren,

seit 1999 sind wir in der Tierparkpromenade 1 in Wismar mit einem Einkaufsmarkt ansässig. Im Oktober 2019 wurde das Objekt durch einen Brand zerstört. Der bis dahin bestehende Mietvertrag erlosch anspruchslos durch den Entfall seiner Grundlage. Nach langwierigen Verhandlungen erfolgte im Juni 2021 durch NORMA der Erwerb des zerstörten Standortes vom Eigentümer für 1,90 Mio. Euro.

Mit dem Baubeginn Ende August 2022 wurde ein Neubau errichtet. Neben dem NORMA-Markt ist der Bäcker Freytag mit einer Bäckerfiliale und Cafè eingezogen.
Ein separat zugänglicher Pfandrücknahmebereich (Mehrweg- und Einwegleergut) und eine Backvorbereitung ergänzen den NORMA - Markt, um zeitgemäße hygienische Voraussetzungen und angenehmere Einkaufsbedingungen zu schaffen.

Die Neueröffnung der Filiale wurde am 17. April 2023 erfolgreich vorgenommen.

Der Neubau entspricht den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans. Die GRZ, die Baugrenze, die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 800 m² sowie dessen weitere Festsetzungen sind mit dem Neubau des Objektes und der Außenanlagen vollständig eingehalten worden.

Nunmehr beabsichtigen wir die Erweiterung der Verkaufsfläche dieses NORMA - Standortes standardmäßig auf 1.200 m². Ziel der Erweiterung ist eine von den Anwohnern gewünschte qualitative Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung.

Für die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.200 m² sind **keine baulichen Aktivitäten am Objekt oder den Außenanlagen vorzunehmen.** Die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll durch Hinzunahme einer aktuell als Lager genutzten Fläche erfolgen. Das gesamte Erscheinungsbild des Standortes bleibt wie aktuell errichtet.
Daher werden von der gewünschten Vergrößerung der Verkaufsfläche weder die Baugrenze, die Stellplätze noch sonstige Inhalte des Bebauungsplans tangiert, außer der darin aktuell festgesetzten Verkaufsfläche für den Norma-Markt.

Die Notwendigkeit der Vergrößerung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.200 m² begründet sich konzeptionell durch freie, breite Gänge, niedrigere Regalhöhen, ausreichend breite sowie sichtbare Regalplatzierungen und logistische Belange.
Es ist erforderlich und zeitgemäß, mit dem Neubaustandort auch eine moderne, übersichtliche, helle und damit kundenfreundliche Einkaufsatmosphäre zu schaffen. Dies ist mit 800 m² Verkaufsfläche nicht mehr umsetzbar.

Eine größere Verkaufsfläche resultiert weiterhin aus betrieblichen Anforderungen. Mehr Platz vereinfacht zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren, zum anderen werden die Lagerflächen reduziert, indem die Waren in ausreichender Menge im Verkaufsraum beim Kunden verfügbar sind statt im Filiallager.

Mit der großzügigen Gestaltung der Filiale und der optimierten Warenpräsentation wird die Kundenfreundlichkeit auch im Sinne der demografischen Entwicklung erhöht.

Der zentral situierte NORMA - Standort besitzt für das direkte Standortumfeld, für die naheliegenden Stadtteile, sowie die Autoverkehre eine positive lokale Nahversorgungsfunktion. Die Wohnbaugebiete *Friedenshof - Am Klinikum* runden das Umfeld ab. Die gute Erreichbarkeit des Marktes aufgrund seiner Lage an der Dammhusener Chaussee ist auch für die nicht motorisierte Bevölkerungsgruppe durch die gute ÖPNV-Anbindung festzuhalten.

Auch gemäß der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2020 weist der Neubau die Qualität als solitärer Nahversorgungsstandort in integrierter Lage auf. Die Voraussetzungen für die Anpassung der Verkaufsfläche an marktübliche Größen liegen vor.

Wir beabsichtigen, den Standort zeitgemäß und zukunftsfähig zu gestalten sowie qualitative konzeptionelle Schwächen durch die geringe Flächenverfügbarkeit zu beseitigen.

Daher stellen wir hiermit den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2009 mit dem Ziel der Anpassung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m².

Unsere Motivation ist es, den Ansprüchen der Kunden konkurrenzfähig und modern gerecht zu werden und die durch uns in den Standort in Wismar getätigte Investition wirtschaftlich rechnen zu können.

Alle im Zusammenhang der Vorbereitung und Durchführung der planungsrechtlichen Weiterentwicklung des Standortes anfallenden Aufwendungen sind unsererseits im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen. Hierzu haben wir Gespräche mit dem Stadtplaner Herrn Fricke geführt.

Mit freundlichen Grüßen

Schrage
Niederlassungsleiter

Martens
Leiterin Entwicklung

Begründung zum Antrag auf

Aufstellungsbeschluss
9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II VI. BA“ der Hansestadt Wismar bezügl. der Erweiterung der Verkaufsfläche NORMA

Norma ist seit 1999 in der Tierparkpromenade 1 in Wismar mit einem Einkaufsmarkt ansässig. Im Oktober 2019 wurde das Objekt durch einen Brand zerstört. Nach langwierigen Verhandlungen erfolgte im Juni 2021 durch Norma der Erwerb des zerstörten Standortes vom Eigentümer für 1,90 Mio. Euro.
Mit dem Baubeginn Ende August 2022 wurde ein Neubau errichtet. Neben dem Norma-Markt ist der Bäcker Freytag mit einer Bäckerfiliale und Cafè eingezogen. Ein separat zugänglicher Pfandrücknahmebereich (Mehrweg- und Einwegleergut) und eine Backvorbereitung ergänzen den Norma-Markt, um zeitgemäße hygienische Voraussetzungen und angenehmere Einkaufsbedingungen zu schaffen.
Die Fertigstellung des Objektes und die Neueröffnung der Filiale erfolgte im April 2023.

Der Neubau entspricht den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans i.d.F. der 8. Änderung. Dieser beschränkt die Verkaufsfläche (VKF) auf maximal 800 m². Norma beabsichtigt die Erweiterung der Verkaufsfläche dieses Standortes standardmäßig auf 1.200 m² für den Einkaufsmarkt und eine Vergrößerung der VKF für das Bäckerhandwerk auf max. 100 m² VKF. Dazu ist die Änderung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11 BauNVO mit einer Beschränkung der VKF auf 1300 m² vorgesehen.
Weitere Änderungen der bisher geltenden städtebaulichen Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit der Vergrößerung der Verkaufsfläche begründet sich konzeptionell durch breite, freie Gänge, niedrigere Regalhöhen, ausreichend breite sowie sichtbare Regalplatzierungen und logistische Belange. Es ist erforderlich und zeitgemäß, eine moderne, übersichtliche, helle und damit kundenfreundliche Einkaufsatmosphäre zu schaffen.
Eine größere Verkaufsfläche resultiert weiterhin aus betrieblichen Anforderungen. Mehr Platz vereinfacht zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren, zum anderen werden die Lagerflächen reduziert, indem die Waren in ausreichender Menge im Verkaufsraum beim Kunden verfügbar sind statt im Filiallager.
Mit der großzügigen Gestaltung der Filiale und der optimierten Warenpräsentation wird die Kundenfreundlichkeit und die von den Anwohnern gewünschte qualitative Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung auch im Sinne der demografischen Entwicklung erhöht.

Der zentral situierte Norma-Standort besitzt für das direkte Standortumfeld, für die naheliegenden Stadtteile sowie die Autoverkehre eine positive lokale Nahversorgungsfunktion. Die Wohnbaugebiete Friedenshof - Am Klinikum runden das Umfeld ab. Die gute Erreichbarkeit des Marktes aufgrund seiner Lage an der Dammhusener Chaussee ist auch für die nicht motorisierte Bevölkerungsgruppe durch die gute ÖPNV-Anbindung festzuhalten.

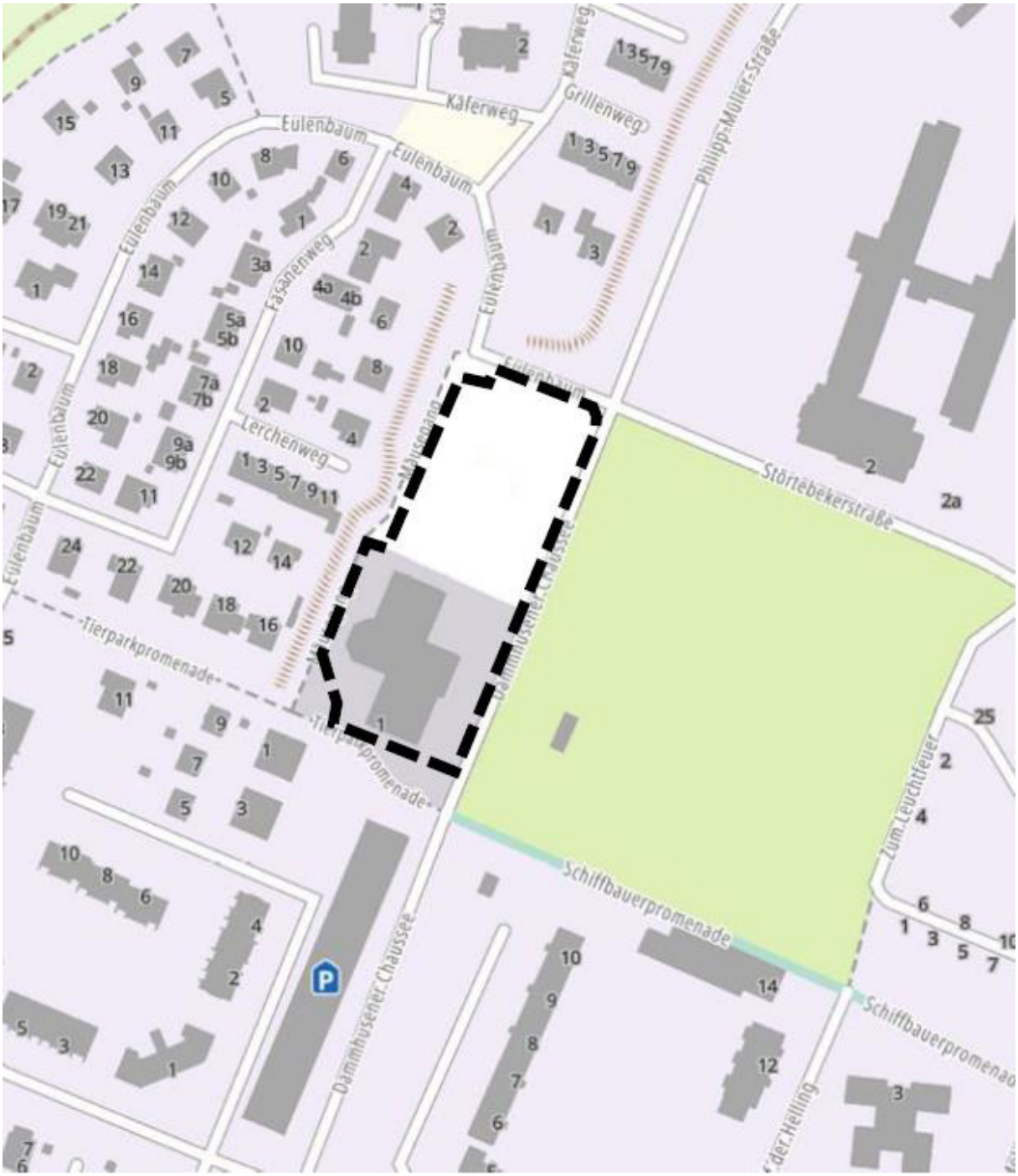
Auch gemäß der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes weist der Neubau die Qualität als solitärer Nahversorgungsstandort in integrierter Lage auf. Die Voraussetzungen für die Anpassung der Verkaufsfläche an marktübliche Größen liegen vor.

Mit dem Neubau und der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1200 m² soll der Norma-Standort zeitgemäß und zukunftsfähig gestaltet werden, qualitative konzeptionelle Schwächen sollen durch die größere Flächenverfügbarkeit beseitigt werden.

Alle im Zusammenhang der Vorbereitung und Durchführung der planungsrechtlichen Weiterentwicklung des Standortes anfallenden Aufwendungen sind von Norma im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen.

Anlage:

Geltungsbereich der Änderung



ANLAGE 3

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA"

9. Änderung

Zwischen	der Hansestadt Wismar
vertreten durch	den Bürgermeister Herrn Thomas Beyer Am Markt 23966 Wismar
	– Stadt –
und der	MGR II. Grundstücksgesellschaft Wismar GmbH & & Co. KG Manfred-Roth-Straße 7, 90766 Fürth
vertreten durch	Herrn Ulrich Schrage Frau Birte Martens
	– Vorhabenträgerin

wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (5) BauGB folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Grundstücks mit den Flurstücks-Nummern 2884/2, 2883/9, 2883/8, 2882/3, 2881/6 (ca.0,5909 ha) Flur 1, Gemarkung Wismar.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA". Dieser ist seit dem 22.01.1992 rechtskräftig. Die Vorhabenträgerin beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich ihres Grundstücks eine Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Erweiterung ihres Einzelhandelbetriebes.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für das Grundstück der Vorhabenträgerin das Bauleitplanverfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA" durchzuführen.

Das Vertragsgebiet ist, in dem in der Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan, mit roter Linie umgrenzt.
Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 0,5909 ha.

Mar

§ 2

Vertragsgegenstand

1.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf ihre Kosten für das in § 1 genannte Vertragsgebiet die Planungsleistungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger Bebauungsplan (9. Änderung des B-Planes Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA") für die in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Fläche sein soll.
Die Vorhabenträgerin hat den Bauleitplan durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellen zu lassen. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

2.
Die Vorhabenträgerin wird auf ihre Kosten und in Abstimmung mit der Stadt für das Vertragsgebiet

- eine Vermessung

beauftragen.

3.
Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung der Bauleitplanverfahren die Einholung weiterer Fachgutachten für erforderlich hält, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch diese auf ihre Kosten beizubringen.

4.
Die durch die Planung ermittelten und erforderlichen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sowie die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin. Näheres wird gegebenenfalls in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

5.
Die Hansestadt Wismar verfolgt das Ziel, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung durch geeignete planungsrechtliche Vorgaben, einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur ökologischen Siedlungsentwicklung zu leisten.
Im Rahmen der Bauleitplanung sind auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Vorgaben, beispielsweise der Energieeinsparungsverordnung (EnEV), textliche Festsetzungen als maßvolle energetische Mindeststandards zu formulieren.

6.
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 der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung der Vorhabenträgerin bei der Vorbereitung und Durchführung des Planverfahrens, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen 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.

Mar

§ 3

Haftungsausschluss

1.
Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes (9. Änderung) durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (9. Änderung) und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

2.
Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (9. Änderung) hat die Vorhabenträgerin 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 (9. 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 1 der Lageplan über den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 bei. Er ist Bestandteil dieses Vertrages.

§ 7

Wirksamwerden

Der Vertrag wird 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 die Vorhabenträgerin 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	Dummerstorf, den 30.05.23
Hansestadt Wismar	MGR II. Grundstücksgesellschaft Wismar GmbH & Co. KG
Thomas Beyer	Ulrich Schrage Birte Martens
Bürgermeister	

ANLAGE 1

Landkreis Nordwestmecklenburg
- Die Landrätin -
Kataster- und Vermessungsamt

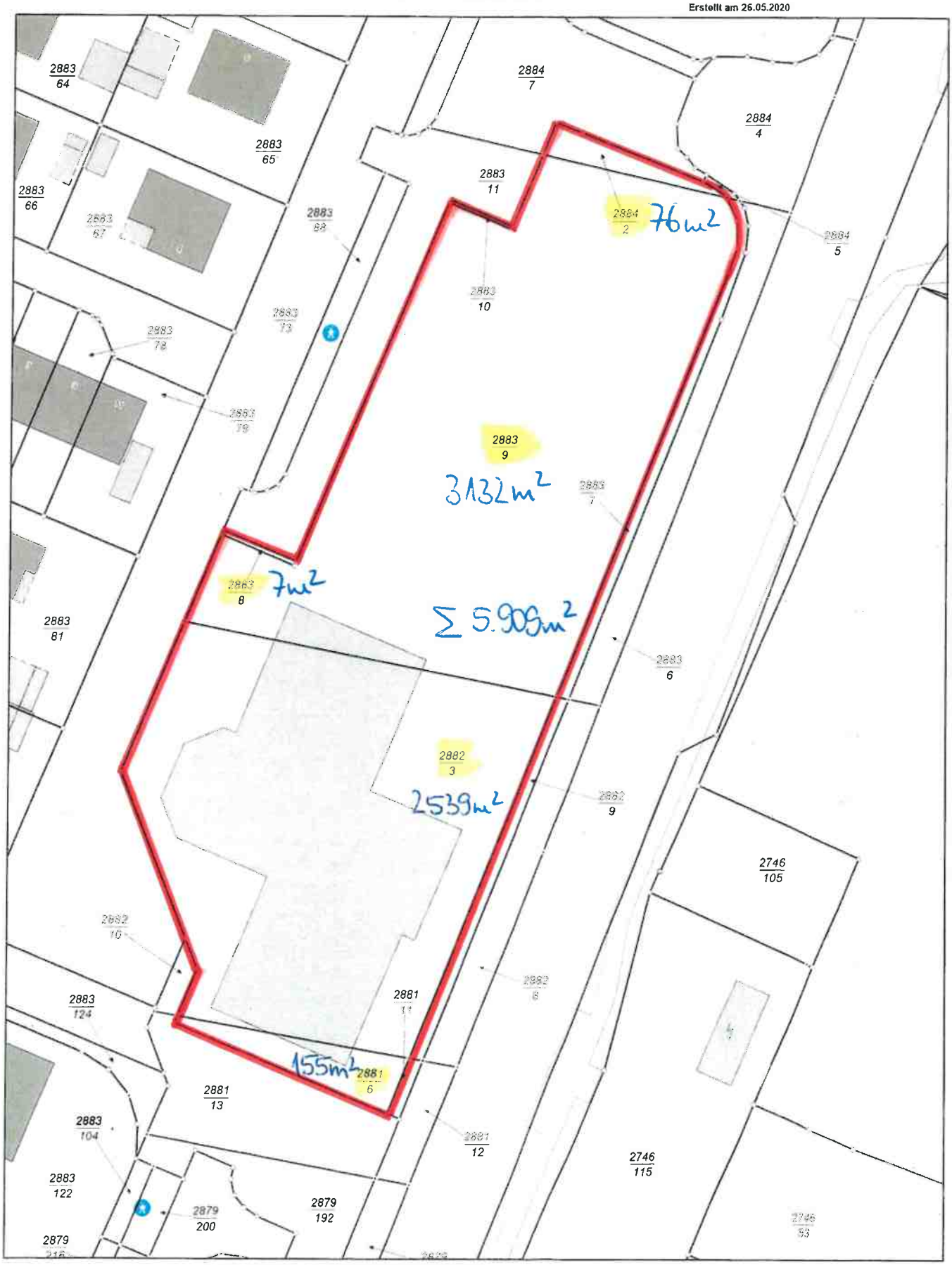
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Gemarkung:	Wismar (13 0332)
Flur:	1
Flurstück:	2881/6, 2882/3, 2883/9, 2883/10, 2884/2
Gemeinde:	Wismar, Hansestadt (13 0 74 087)
	Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage:	Tierparkpromenade 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:500

Erstellt am 26.05.2020



0 5 10 15 20 Meter

Maßstab 1:500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V)

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	**Nr.**	**VO/2023/4659 öffentlich**
	Datum:	10.03.2023
	Verfasser/-in:	Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
64. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Mischgebiet in Wohnbaufläche im Bereich Rostocker Straße/Philosophenweg"

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.06.2023	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.06.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:
Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Mischgebiet in Wohnbaufläche im Bereich Rostocker Straße/Philosophenweg" in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage).

Begründung:
Auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 19.12.2019 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. VO/2019/3310) zur Aufstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erarbeitung des vorliegenden Änderungsentwurfes des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Frühzeitige Abstimmungen zum Planentwurf mit den für das Planvorhaben relevanten Ämtern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden.

Nach erfolgter Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB liegt der Umweltbericht vor.

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

Die Dauer der öffentlichen Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage zu betragen oder „bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist". Dies wurde geprüft, ein „wichtiger Grund", der eine Verlängerung der Auslegungsfrist erforderlich macht, ist für dieses Plangebiet nicht erkennbar. Von einer unmittelbaren Betroffenheit der Bürgerinnen und Bürger durch dieses Planvorhaben ist nicht auszugehen, da die beabsichtigte Änderung der Flächennutzungen von Mischgebiet zu Wohnbaufläche aus umweltschutzrechtlicher Sicht eher eine Verbesserung darstellt.

Die öffentliche Auslegung wird somit für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) im Bauamt stattfinden. Zusätzlich sind die Planunterlagen während der öffentlichen Auslegung auch auf der Internetseite der Hansestadt Wismar unter www.wismar.de für die Öffentlichkeit einsehbar.

Während der Zeit der Auslegung wird die 2. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei

Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 – Planzeichnung
Anlage 2 - Begründung
Anlage 3 – Umweltbericht
Anlage 3.1 – Karte Biotoptypen

Anlage 3.2 – Karte Ausgleich-Fällung-Bäume
Anlage 3.3 – Baumgutachten
Anlage 4 – Fachbeitrag Artenschutz
Anlage 4.1 – Karte Brutvögel
Anlage 6 – Umweltrelevante Stellungnahmen

Der Bürgermeister

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

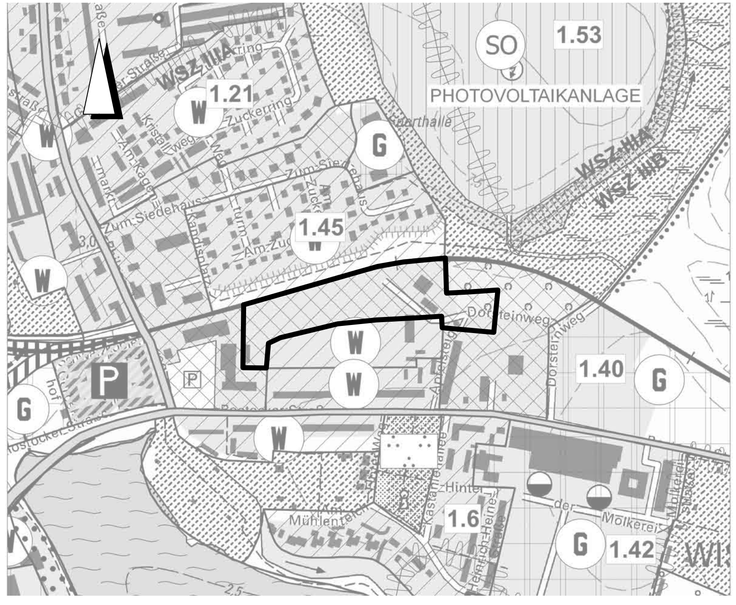
Hansestadt Wismar

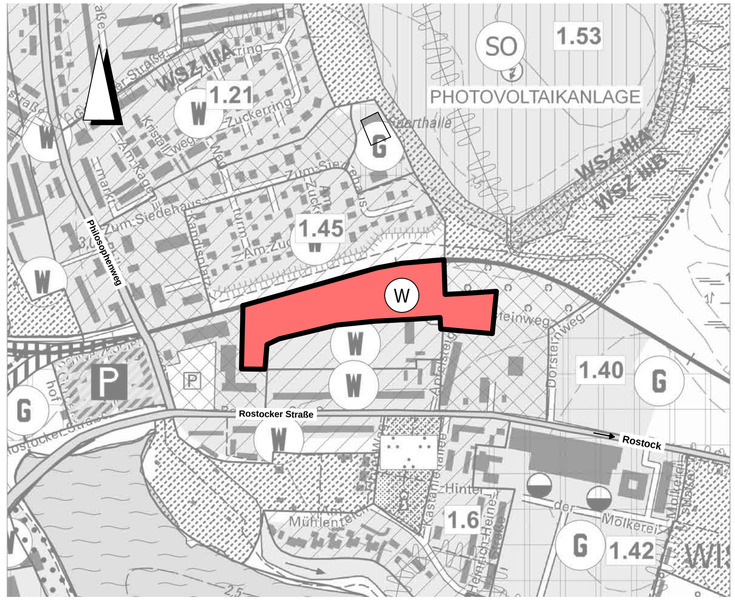
64. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5000

" Umwandlung von Mischgebiet in Wohnbaufläche im Bereich Rostocker Straße / Philosophenweg "

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)





Planzeichenerklärung
Bestand

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planzeichenerklärung
Planung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

W — Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom **19.12.2019**.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **25.01.2020** im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar erfolgt.

   Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/.

   Wismar, den Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom **08.04.2022** 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 Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom **26.04.2022** bis einschließlich **27.05.2022** während der Dienststunden Mo., Die., Mi. von 8.30 - 12.00 Uhr und von 13.00 – 15.30 Uhr, Do. von 8.30 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 17.30 Uhr sowie Freitag von 8.30 - 12.30 Uhr im Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1, beteiligt worden.

   Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

   Wismar, den Der Bürgermeister

4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

   Wismar, den Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am den Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

   Wismar, Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden, Montag bis Mittwoch von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

   Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

   Wismar, Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wismar, Der Bürgermeister

7. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes, von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen.
Die Begründung zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

   Wismar, Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Wismar, Der Bürgermeister

9. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

   Wismar, Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar 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 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

    Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar.

    Wismar, Der Bürgermeister

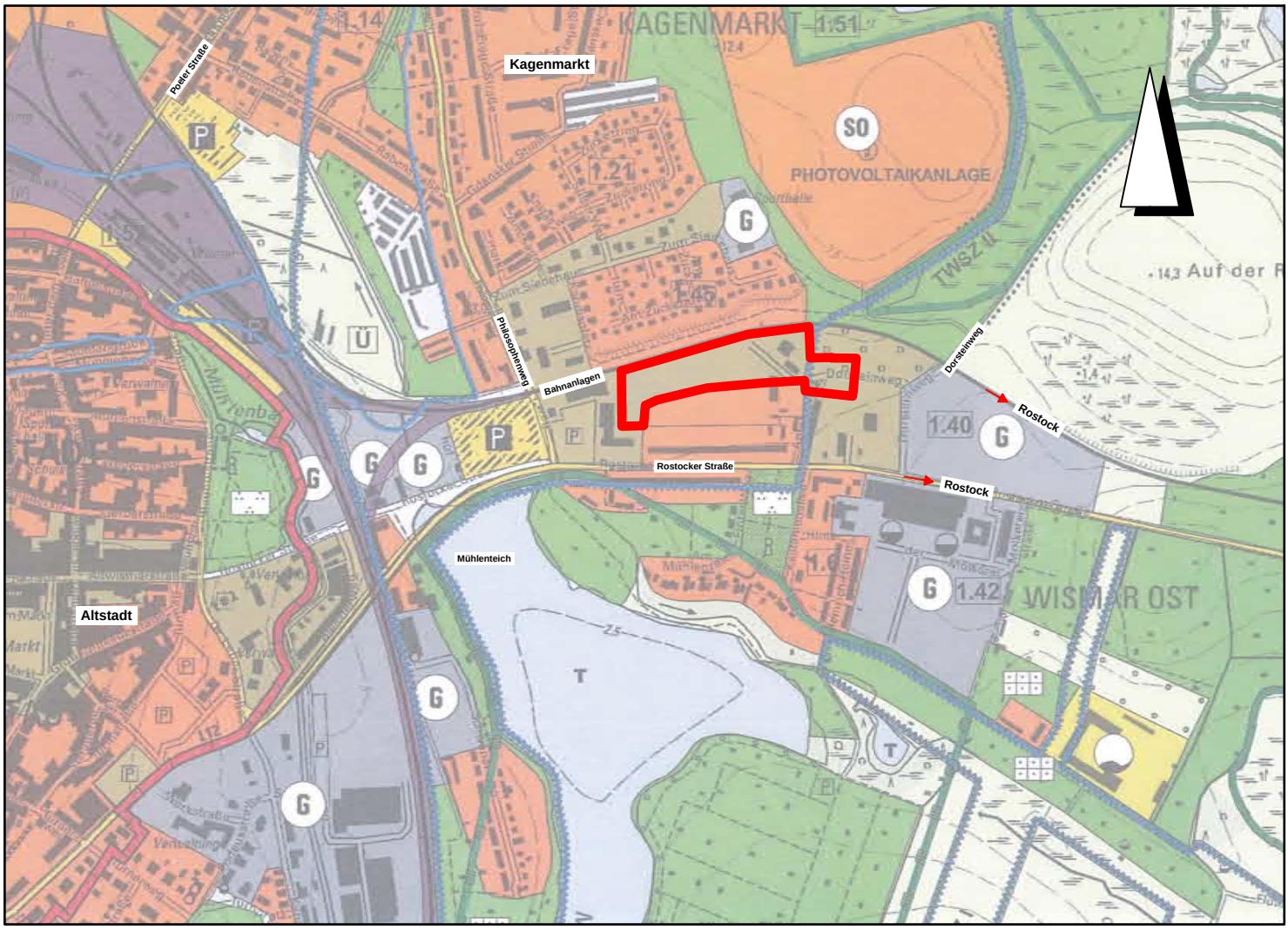
Hansestadt Wismar

64. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Umwandlung von Mischgebiet in Wohnbaufläche
im Bereich Rostocker Straße / Philosophenweg -

Entwurf Stand: 17.01.2023

H/B = 415 / 638 (0.26m²)



Hansestadt Wismar

64. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umwandlung von Mischgebiet in Wohnbaufläche
im Bereich Rostocker Straße / Philosophenweg

Begründung

Entwurf **Stand:** 17.01.2023

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	**EINLEITUNG**
1.1.	PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE, GRUNDZÜGE DER PLANUNG
1.2.	PLANVERFAHREN, PLANUNGSGRUNDLAGEN
1.3.	INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)
2.	**PLANINHALT**
3.	**ERSCHLIESSUNG**
	VERKEHR
	VER- Und ENTSORGUNG
4.	**IMMISSIONSSCHUTZ**
5.	**DENKMALSCHUTZ**
6.	**GEWÄSSERSCHUTZ**
7.	**BAUMAßNAHMEN ENTLANG DER BAHN**

Teil II

ANLAGE	Umweltbericht		vom 26.01.2023
	Anhang 1	Karte Biotoptypen	
	Anhang 2	Ergebnis des Baumgutachten	vom 30.01.2023
ANLAGE	Artenschutzfachbeitrag		vom 26.01.2023
	Anhang 1	Karte Reviere Brutvögel 2021	

1. EINLEITUNG

1.1 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE, GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Nach Stilllegung des Fleischwarenbetriebes der ehemaligen Fleischwirtschaft zwischen der Rostocker Straße und der Bahnlinie Wismar-Rostock bestand kein konkreter Bedarf an der Umnutzung des Geländes im Sinne eines Gewerbegebietes. Mit dem Bebauungsplan Nr. 61/04 wurde die Fläche als Wohn- und Mischgebiet überplant. Der Bebauungsplan Nr. 61/04 ist seit dem 10.06.2007 rechtsverbindlich. Eine Umsetzung der Planung erfolgte bisher nicht.

Die Deutsche Reihenhaus AG plant seit 2020 eine wohnbauliche Entwicklung auf diesem Grundstück in der Rostocker Straße und hat ein Bebauungskonzept für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entwickelt.
Ziel der Deutschen Reihenhaus AG ist es, den Traum vom eigenen Haus für Familien in der Stadt -bezahlbar- wahr zu machen. Durch die Spezialisierung auf drei variantenreduzierte Reihenhaustypen werden die Baukosten gesenkt. Hinzu kommt eine sparsame Nutzung der verfügbaren Flächen, was trotz steigender Grundstücks- und Immobilienpreise die Bereitstellung von preiswertem Wohneigentum zur Folge hat.
Zugleich hat das Unternehmen den Anspruch, Häuser anzubieten, bei denen auch die Lebensqualität im Wohnumfeld stimmt. In den Wohnquartieren integriert sie Gemeinschaftsplätze und Aufenthaltsmöglichkeiten, wo die Bewohner zusammenkommen können.
Auf dem Grundstück in der Rostocker Straße kann ein neues Wohnquartier mit 111 Reihenhäusern entstehen, das den Ansprüchen verschiedener Bewohner gerecht wird.

Zur Realisierung dieses oben beschriebenen Konzeptes ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans 61/04 für die Flächen erforderlich, da sich das neue städtebauliche Konzept auf der Grundlage der Ursprungsplanung nicht umsetzen lässt.
Ausgehend von den geplanten Wohnbaukapazitäten wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch der Ausbau des Knotenpunktes Dorsteinweg / Rostocker Straße berücksichtigt und die erforderlichen Flächen in den Änderungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Betriebsflächen der Mecklenburger Fleischwaren GmbH. Nach Stilllegung des Fleischwarenbetriebes wurde bereits 2010 mit dem Abbruch der leerstehenden Gebäude begonnen. Im Vorwege der Überplanung werden Flächen derzeit vollständig entsiegelt und beräumt.
Das Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG sieht vor, die Gewerbebrache der ehemaligen Fleischfabrik zu einem modernen Wohnpark zu entwickeln und somit einen integrierten innenstadtnahen Standort zu revitalisieren. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird gleichzeitig ein gravierender städtebaulicher Missstand beseitigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Bereich des Plangebietes als eine zu entwickelnde Wohn- und Mischbaufläche ausgewiesen.

Da die Ausweisung der Mischbaufläche als wesentliches Entwicklungsziel im Plangebiet nicht mehr den Zielen der Hansestadt Wismar entspricht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 entsprechend geändert und der Geltungsbereich im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt (64. Änderung des FNP).
Der Änderungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar umfasst eine Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 und ist wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Wismar- Rostock)
im Osten:	durch die unbebaute Fläche nördlich des Autohauses Bumann
im Süden:	durch die Wohnbauflachen nördlich der Rostocker Straße
im Westen:	durch das Grundstuck der ATU Werkstatt am Philosophenweg

1.2 PLANVERFAHREN, PLANUNGSGRUNDLAGEN

Aufgrund der o.g. geänderten Planungsziele verfolgt die Hansestadt Wismar die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 geändert, um die nunmehr geplanten Flächennutzungen anzupassen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. l S. 3634)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. l S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzes-vorschriften, Erlasse und Richtlinien.

1.3 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

In der Hansestadt Wismar besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland. So ermittelte der Zensus für Wismar mehr Arbeitskräfteeinpendler als -auspendler. Zusätzlich vermehrte sich die Nachfrage nach einem Alterswohnsitz von Bürgern aus allen Teilen Deutschlands.

Die Prognoseberechnungen ergaben eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte von derzeit 3.691 Haushalten auf 4.160 Haushalte im Jahr 2025. Dementsprechend ergibt sich ein Bedarf im Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ von ca. 470 WE.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes schafft die Hansestadt Wismar die planungsrechtlichen Voraussetzungen, als Mittelzentrum die Aufgabe und Verpflichtung, Wohnbauflächen auch gegenüber dem Umland vorzuhalten.

2. PLANINHALT

Im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellten Mischgebietsflächen (MI) in Wohnbauflächen (W) umgewidmet.
Der Änderungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar beschränkt sich dabei auf die Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04, die im wirksamen Flächennutzung als Mischgebiet ausgewiesen ist.

3. ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Rostocker Straße aus über den Dorsteinweg, der entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgebaut wird. Die Planung des Kreuzungsausbaus Rostocker Straße/Dorsteinweg erfolgt auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung.

Die Baubereiche des Wohnparks werden über zwei Ringstraßen erschlossen, wobei der Hauptring an den nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung der Rostocker Straße vorbei geführt wird, so dass diese Grundstücke rückwärtige Grundstückszufahrten bekommen. Zu diesem Zweck dienen auch die beiden Anliegerstraßen, die von der südlichen Fahrbahn nach Osten und Westen abzweigen.
Somit besteht nicht mehr die Notwendigkeit, die Fahrzeuge im Vorgarten abzustellen. Es besteht sogar langfristig die Möglichkeit entsprechend den formulierten Zielen der Erhaltungssatzung, die Vorgartenbereiche von den zur Zeit geduldeten Stellplatzflächen zu befreien.

Ein wesentlicher Bestandteil des Verkehrskonzeptes ist der Ausbau einer fußläufigen Wegeverbindung vom Wohnpark zur Rostocker Straße. Die Wegeführung schließt das Gehwegenetz aus der Gartenanlage am Dorstein über das Gehwegenetz des Wohngebietes bis zum Philosophencenter und somit bis an der Rostocker Straße.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über drei gemeinsame Technikzentralen geplant. Diese werden an die öffentlichen Leitungen angebunden.
Die in Contracting betriebene Wärme- & Stromversorgung wird über eine Grundlast-Wärmepumpe (Außenluft), sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“ realisiert. Für die Spitzenlast wird Ökostrom / Bio LPG eingesetzt. Neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe wird der Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom und das zur Spitzenlast nötige Gas aus reinem Bio LPG in Lieferverträgen verpflichtend bezogen. Dadurch ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich.
Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme/ Wärmepumpe je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.
Um auch dem immer wichtiger werdenden Thema der Elektromobilität Rechnung zu tragen, verfügen alle privaten Stellplätze über eine anschlussfertige Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Dies beinhaltet die gesamte Strom- & Netzwerkverkabelung einschließlich eines Lastmanagements sowie einer sinnvollen Ertüchtigung des Netzanschlusses.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich gewerblicher und verkehrlicher Immissionen. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes im Plangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 zu beachten, d. h. für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts. Für Gewerbelärm gelten 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.
Mit einer schalltechnischen Untersuchung, erstellt im Januar 2023 durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH, wurden entsprechende Schallschutzuntersuchungen vorgenommen.

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung war die Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastungen durch das angrenzende Gewerbe sowie den am Plangebietsrand verlaufenden Verkehrswege und deren Bewertung mit Anwendung der DIN 18005 bzw. der TA Lärm.
Als maßgebliche Geräuschquellen wurden der Verkehrslärm aus dem Straßenverkehr und dem Bahnverkehr sowie der Gewerbelärm vorhandener Betriebe und Einrichtungen, wie die Betriebe im Philosophencenter (u. a. Norma Discountmarkt) und die östlich gelegene Autohaus Bumann GmbH und das im Mischgebiet verbleibende Zwischenlager einer Dachdeckerei, berücksichtigt.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass es nur im nördlichen Bereich des Plangebietes zu einer Überschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete kommen kann. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden im Gutachten passive und aktive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt, die als textliche Festsetzungen in den Plan aufgenommen wurden.

Die Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 ist Bestandteil der Planunterlagen zum Bebauungsplan.

5. DENKMALSCHUTZ

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sich keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Südlich an das Wohngebiet angrenzend befinden sich die denkmalgeschützten Wohnhäuser Rostocker Straße 7 bis 39, die durch die Umsetzung der Planinhalte der 1. Änderung des parallelen Bebauungsplanes aber nicht beeinträchtigt werden, da sich die geplante Bebauung in Lage, Kubatur und Höhen der vorhandenen Bebauung unterordnet.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Alle am Baugeschehen beteiligten Firmen und Personen sind darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gem. § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz, E-Mail: bauamt@wismar.de, Tel.: 03841/251-6001, Fax: 03841/251-6002) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung tritt auch ein, sollte die Anzeige durch eine nicht im Baugeschehen beteiligte dritte Person erfolgen. Die Verpflichtung zum Erhalt des Fundes und der Fundstelle erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Diese Frist kann für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. GEWÄSSERSCHUTZ

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar - Friedrichshof. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wismar – Friedrichshof vom 14.12.2020 sind zu beachten.

Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regel-werkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des festgesetzten Mischgebietes obliegen der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfall-entscheidung).

Bei der Planung und Errichtung der Straßen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten.

Gewässerschutz

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde

anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.
Die Errichtung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen hat gemäß der WSGVO nach den Vorgaben der RiStWag zu erfolgen.
Bauliche Anlagen zum Durch- oder Ableiten von Abwasser sind entsprechend des DWA-Arbeitsblattes 142 zu errichten und zu betreiben.
Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur zulässig, wenn eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gesichert ist. Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen nicht zulässig.

Hochwasser und Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich

Der geplante Standort liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und potenziellem Überschwemmungsgebiet. Mit der Ausweisung als Überschwemmungsgebiet sind Verbote und Nutzungseinschränkungen verbunden. Ziel ist es, einerseits mögliche Schäden im Falle einer Überschwemmung zu begrenzen und andererseits den Wasserabfluss und -rückhalt zur Entlastung ansonsten stärker betroffener Grundstücke zu gewährleisten. So ist in der Regel eine Ausweisung neuer Baugebiete oder die Errichtung baulicher Anlagen in den Überschwemmungsgebieten untersagt. Ausnahmen sind im Einzelfall und unter Auflagen möglich. Die besonderen Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten können dem § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes entnommen werden.
Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Dementsprechend ist das Hochwasser-Risiko durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

7. BAUMAßNAHMEN ENTLANG DER BAHN

Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes liegt an der Eisenbahnstrecke Nr. 6921 (Wismar-Rostock Hbf). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG.
Es ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

Allgemeine Hinweise:
Grundsätzlich gelten die Abstandflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstückes keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert werden.

Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf Bahnanlagen abgeleitet werden.

Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom …… ……
Ausgefertigt am …….. Thomas Beyer
Bürgermeister

HANSESTADT WISMAR

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04 „WOHN- UND MISCHGEBIET ROSTOCKER STRASSE“ UND 64. ÄNDERUNG DES FLÄCHENUTZUNGSPLANS

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

UMWELTBERICHT

STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

BEARBEITUNG

M. Sc. Julian Speicher

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

Entwurf

DATUM

15.05.2023

Inhalt

1. Einleitung und Grundlagen 2
1.1. Anlass und Aufgabe 2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes 2
1.3. Plankonzept 3
2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen 5
2.1. Einleitung 5
2.2. Raumordnung 5
2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008 6
2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete 7
3. Standortmerkmale und Schutzgüter 8
3.1. Mensch und Nutzungen 8
3.2. Oberflächen- und Grundwasser 8
3.3. Boden und Freiflächen 9
3.4. Klima und Luft 11
3.5. Landschaftsbild 11
3.6. Lebensräume und Flora 12
3.6.1. Geschützte Biotope 12
3.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs 13
3.7. Fauna 21
3.8. Biologische Vielfalt 21
3.9. Kulturgüter 21
3.10. Sonstige Sachgüter 22
4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt 22
4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens 22
4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens 22
4.2.1. Bebauungskonzept 22
4.2.2. Erschließung 22
4.2.3. Baubedingte Wirkungen 22
4.2.4. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen 23
4.2.5. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen 23
4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut 23
4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung 24
4.5. Eingriffskompensation 28
4.5.1. Baumpflanzungen 28
4.5.2. Ökokonten 31
5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz 33
6. Anhang 34

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Hansestadt Wismar hat auf dem Gebiet des stillgelegten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“, zwischen der Rostocker Straße und der Bahnlinie Wismar-Rostock den Bebauungsplan Nr. 61/04 als Wohn- und Mischgebiet überplant. Der Bebauungsplan Nr. 61/04 ist seit dem 10.06.2007 rechtsverbindlich. Eine Umsetzung der Planung erfolgte bisher nicht.

Die Deutsche Reihenhaus AG plant seit 2020 eine wohnbauliche Entwicklung auf diesem Grundstück in der Rostocker Straße und hat ein Bebauungskonzept für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entwickelt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Wohngebiet vorbereitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Grundstück entsprechend der Bestandsnutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung dieser Teilbaufläche als Mischgebiet wurde aus der Ursprungsplanung übernommen.

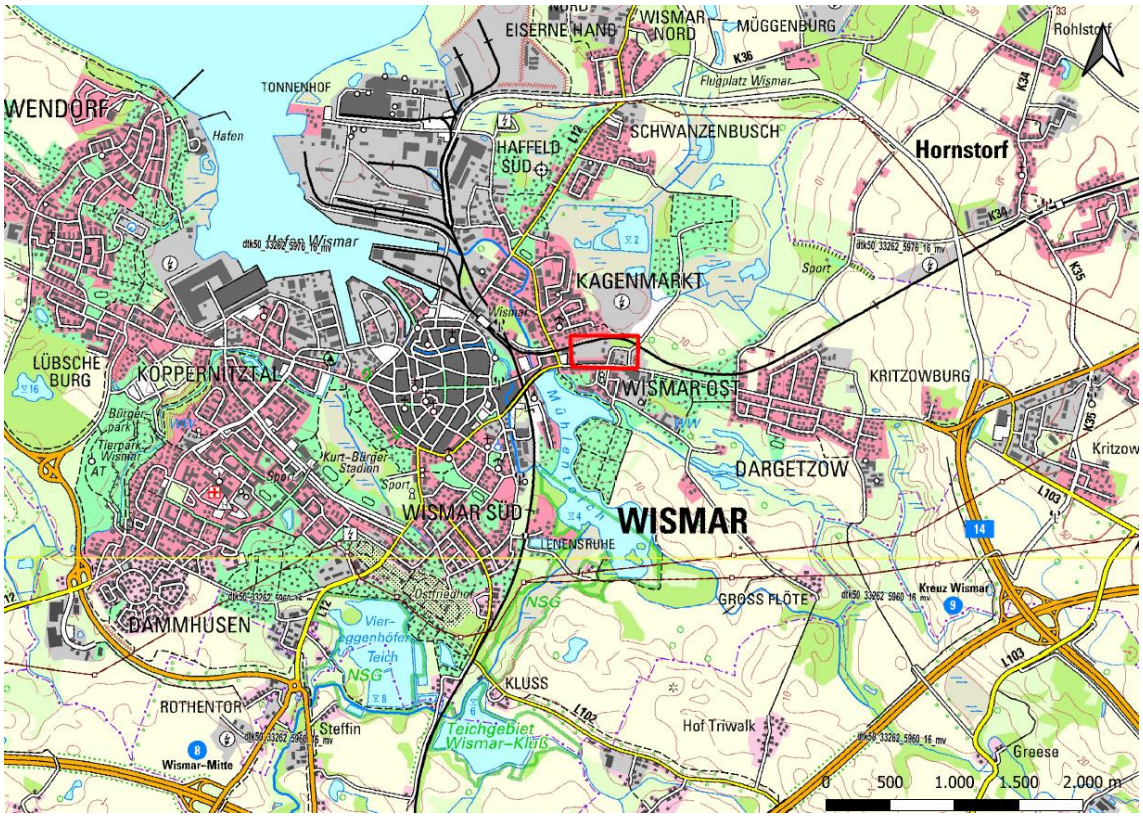


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes, rotes Rechteck = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal MV 2023.

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

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Altstadt von Wismar und Wismar Ost, nördlich der Rostocker Straße. Der Kernbereich der Wohngebietsentwicklung befindet sich zwischen der Häuserzeile an der Rostocker Straße 7 – 39 und den Bahnanlagen der Bahnstrecke Wismar-Rostock. In der näheren Umgebung sind mehrere Betriebe und Einrichtungen ansässig. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Betriebsflächen der

Mecklenburger Fleischwaren GmbH. Nach Stilllegung des Fleischwarenbetriebes wurde bereits 2010 mit dem Abbruch der leerstehenden Gebäude begonnen, der vollständige Rückbau der Gewerberuinen und der dazwischen liegenden, vollversiegelten Verkehrsflächen erfolgte allerdings erst in den vergangenen beiden Jahren. Nunmehr sind die vormals belegten Flächen vollständig entsiegelt und beräumt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 49.020 m², wobei allein der Bereich für die Erschließung über den Dorsteinweg und einschließlich der Anbindung an die Rostocker Straße ca. 5.346 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 4547/3, 4548/1, 4549/1, 4550/1, 4553/9, 4657/5, 4657/6, 4658/13, 4658/18, 4658/20, 4658/25, 4658/26, 4658/27, 4658/28, 4658/29, 4660/5, 4660/6, 4660/8, 4661/3, 4661/4, 4661/5, 4662/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 4553/10, 4546/5, 4553/13, 4657/4, 4662/6 und 5048/8 der Gemarkung Wismar, Flur 1.

1.3. Plankonzept

Das Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG sieht vor, die Gewerbebrache der ehemaligen Fleischfabrik zu einem modernen Wohnpark zu entwickeln und somit einen integrierten innenstadtnahen Standort zu revitalisieren. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird gleichzeitig ein gravierender städtebaulicher Missstand beseitigt.
Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Rostocker Straße aus über den Dorsteinweg, der entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgebaut wird. Die Planung des Kreuzungsausbaus Rostocker Straße/Dorsteinweg erfolgt auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung.

Die Baubereiche des Wohnparks werden über zwei Ringstraßen erschlossen, wobei der Hauptring an den nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung der Rostocker Straße vorbei geführt wird, so dass diese Grundstücke rückwärtige Grundstückszufahrten bekommen. Zu diesem Zweck dienen auch die beiden Anliegerwege, die von der südlichen Fahrbahn nach Osten und Westen abzweigen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 7 und unter Berücksichtigung der Bestandsnutzung auf dem Flurstück 4553/9 ein Mischgebiet festgesetzt.

In den einzelnen Wohngebieten werden Grundflächenzahlen von 0,25 - 045 festgesetzt (eine 50%-ige Überschreitung wird nicht ausgeschlossen). Das vorliegende Freiraumkonzept sieht die Begrünung aller Dächer von Nebenanlagen sowie die Bepflanzung nicht überbaubarer Freiflächen vor.

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend der Ursprungsplanung und gemäß § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Auch hier ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis auf die Kappungsgrenze von 0,8 zulässig.

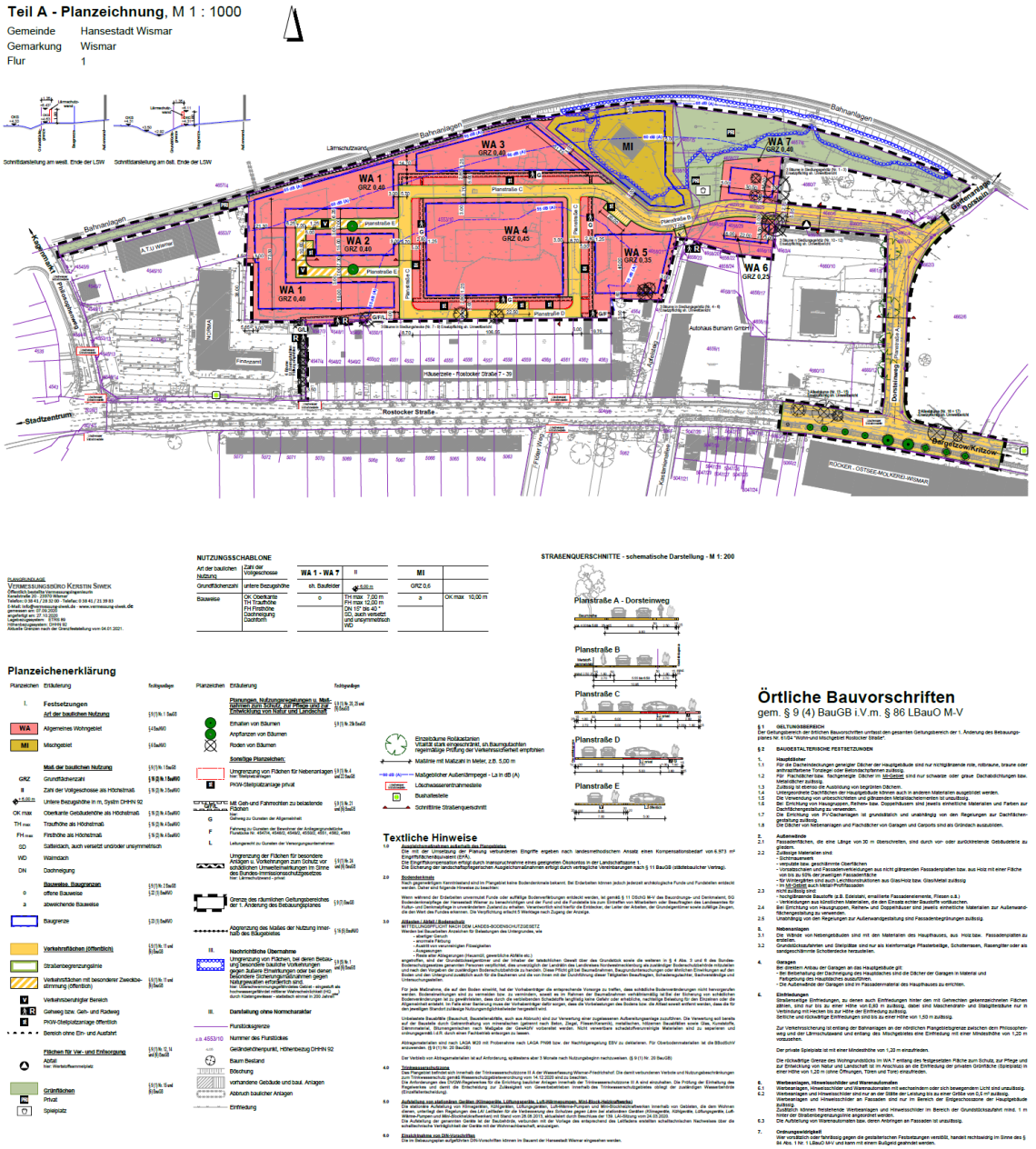


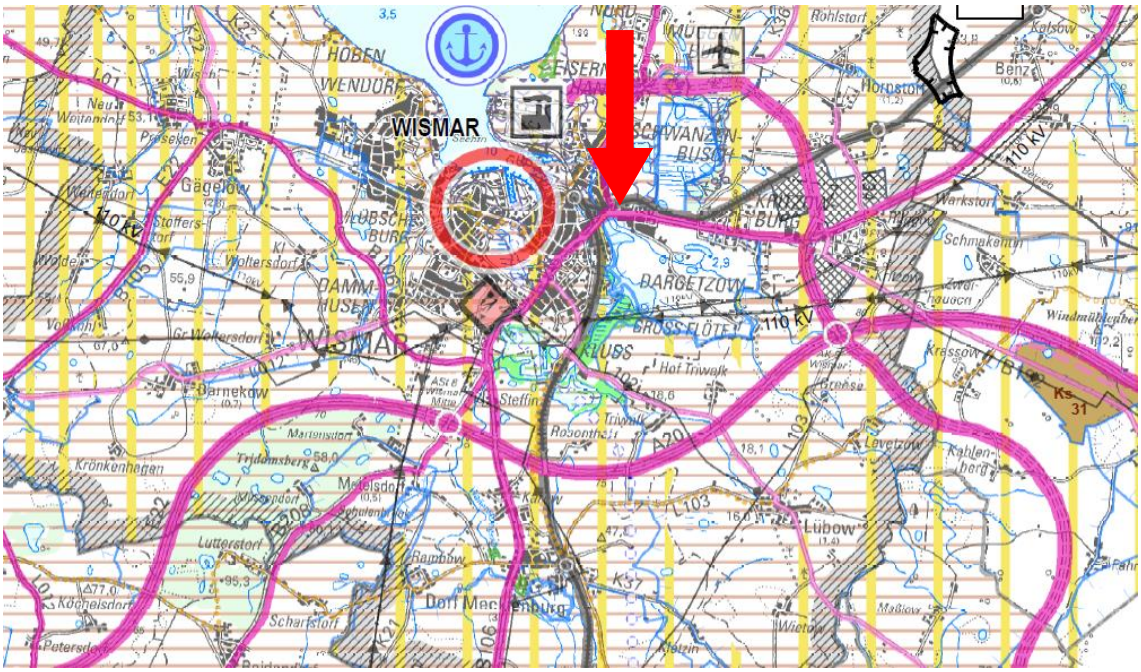
Abbildung 2: Planzeichnung des B-Plans Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“. Quelle: BAB Wismar 04/2023.

2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

2.1. Einleitung

Die nachfolgenden Teilkapitel nehmen Bezug auf relevante, übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes M-V bzw. der Planungsregion Westmecklenburg. Deren Aussagekraft ist nicht nur auf den (über-) regionalen Kontext beschränkt, sondern lässt durchaus auch Lokalbezüge zu.

2.2. Raumordnung


WISMAR
HOBEN
WENDORF
LÜBSCHE BURG
DAMM-HUSEN
DARGETZOW
KLUSS
GROSS FLÖTHE
110 kV
Gägelow
Wendorf
Wismar
Barnekow
Krönkenhagen
Lübow
Dorf Mecklenburg
Rohlstorf
Benz
Schmakentin
Kressow
Lewetzow
Kahlenhorst
Warkstorf
Hof Timwalk
Steffin
Rosenthal
Raduhn
Rambow
Lutterstorf
Scharfstorf
Kleinzin
Wiendorf
Maßlow
Petersdorf
Kalsow
Horststorf
Schwanenbusch
Kl. Wolkow
Gr. Wolkow
Wolkow
Mattenstorf
Tridamsberg
Mattelsdorf
Kl. Wolkow
Wolkow
Gr. Wolkow
Wolkow
Wolkow

2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

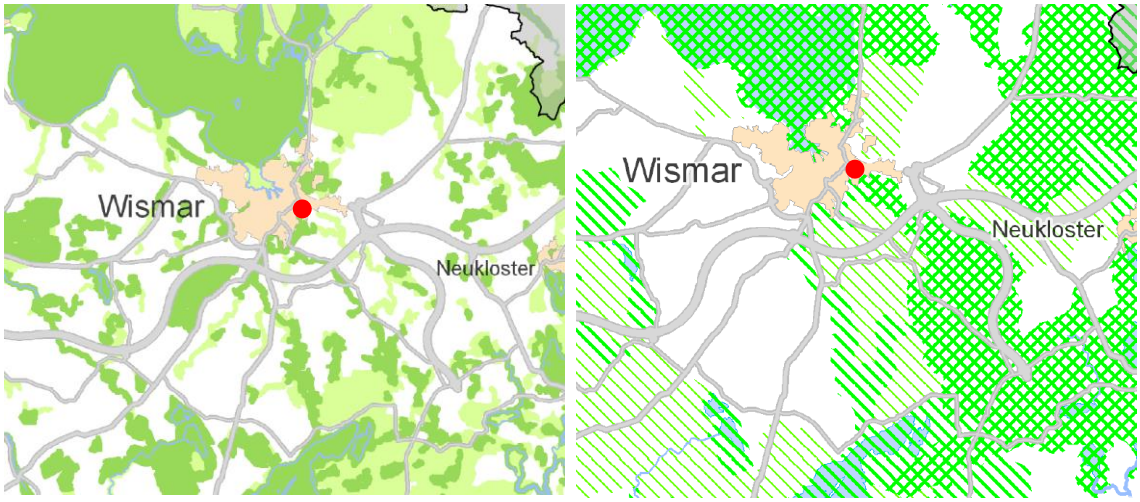


Abbildung 4: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

Gemäß GLRP (Abbildung 4, links) befindet sich der geplante Vorhabenstandort nicht im Bereich mit einer sehr hohen bzw. hohen Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Das Landschaftsbild am Standort wurde aufgrund der beanspruchten Siedlungsflächen gemäß GLRP nicht bewertet.

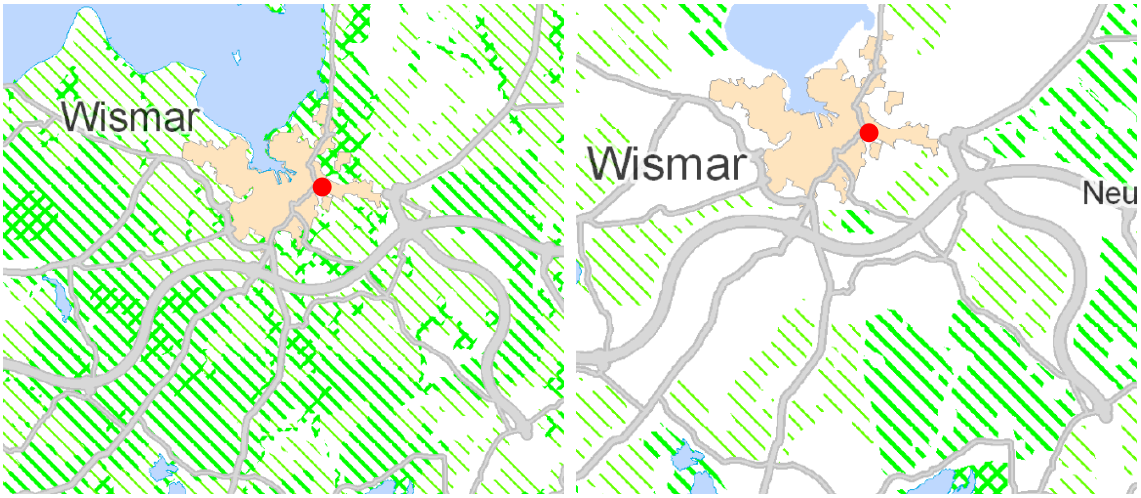


Abbildung 5: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008.

Gemäß Abb. 5 befindet sich der geplante Vorhabenstandort im Bereich von Siedlungsflächen und somit außerhalb von ausgewiesenen Schutzwürdigkeitsbereichen des Bodens. Das geplante Vorhaben befindet sich außerdem außerhalb von Bereichen ausgewiesener Schutzwürdigkeit des Freiraums. Die Erweiterung der Wohnfunktion innerhalb der Siedlung führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutsamer Freiräume.

Abb. 6 verdeutlicht, dass am Standort selbst sowie im Vorhabenumfeld kein Vorkommen besonderer Arten und Lebensräume dargestellt ist. Dementsprechend sind am Vorhabenstandort und dessen Umfeld auch keine Maßnahmen zur Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte dargestellt.

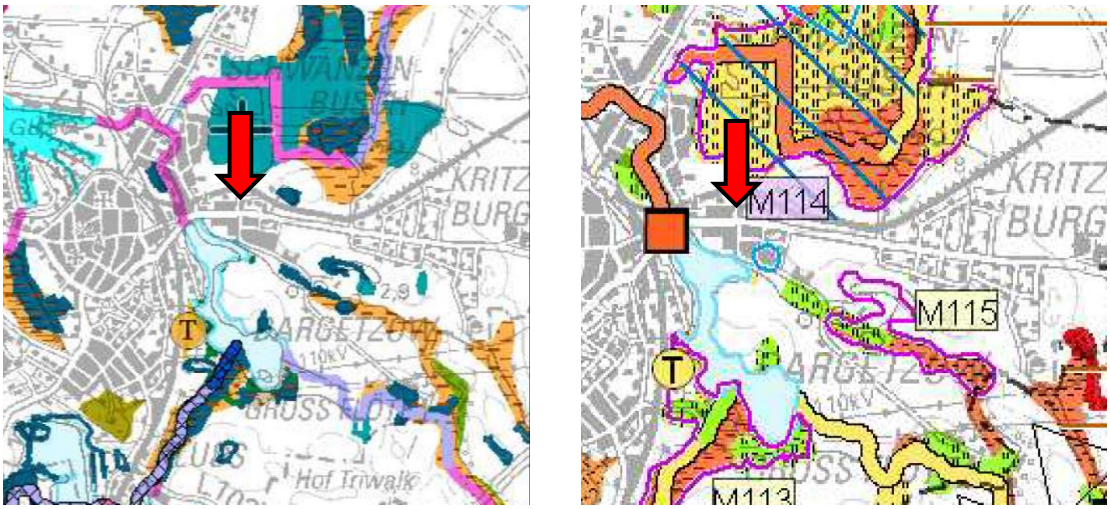


Abbildung 6: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

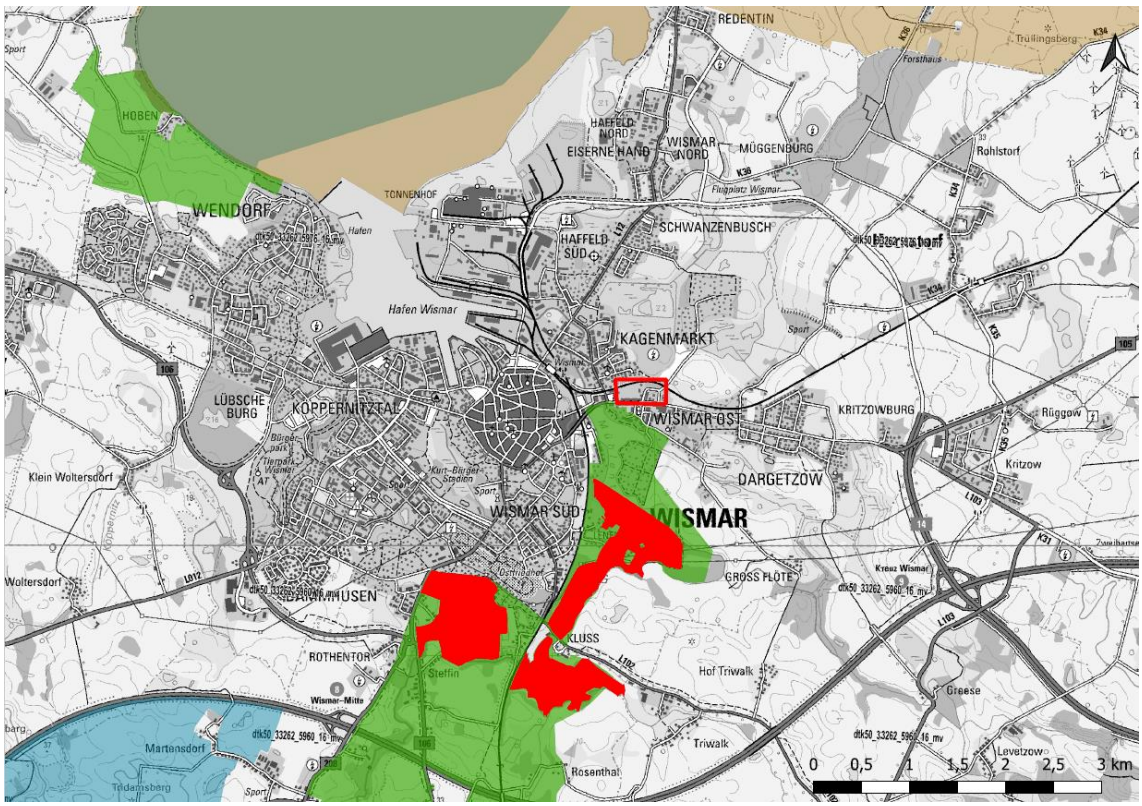


Abbildung 7: Lage des B-Plans Nr. 61/04 (rotes Viereck) im Zusammenhang mit nationalen (Naturschutzgebiete in rot, Landschaftsschutzgebiete in grün) und internationalen (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in blau, europäische Vogelschutzgebiete in braun) Schutzgebieten. Kartengrundlage: geoportal M-V 2023.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04 beansprucht kein nationales sowie internationales Schutzgebiet und befindet sich nördlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wallensteingraben“. Das LSG befindet sich unmittelbar südlich der Rostocker Straße. Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet befindet sich mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401) „Wismarbucht und Salzhaff“ in einer Entfernung von ca. 3 km nördlich des Vorhabenbereichs (s. Abb. 7).

Aufgrund der damit ausreichenden Entfernung, der zwischen Plangebiet und Schutzgebieten vorhandenen städtischen Bebauung und Straßen und der insofern lokal begrenzten,

vorhabenrelevanten Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu erwarten.

3. Standortmerkmale und Schutzgüter

3.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion ist in der Umgebung des Planbereiches bereits existent, so dass hier keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird.

Die Umsetzung der Planinhalte würde zu einer Erweiterung der Wohnfunktion nach Norden (Erweiterung Wohnbebauungen Rostocker Str.) und Süden (Erweiterung Wohnbebauungen Am Zuckerturm) hin führen. Das vorhandene Wohngebiet und auch das Plangebiet haben keine ausgeprägte Erholungsfunktion.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung spielt im Plangebiet selbst keine Rolle. Das gesamte Gebiet wurde bisher nicht zur Energiegewinnung genutzt.

Hinsichtlich der Forst- und Landwirtschaft bestehen mangels entsprechender Nutzungsformen im Plangebiet keine Konflikte im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan als Wohnfläche ausgewiesenen Bereichen.

3.2. Oberflächen- und Grundwasser

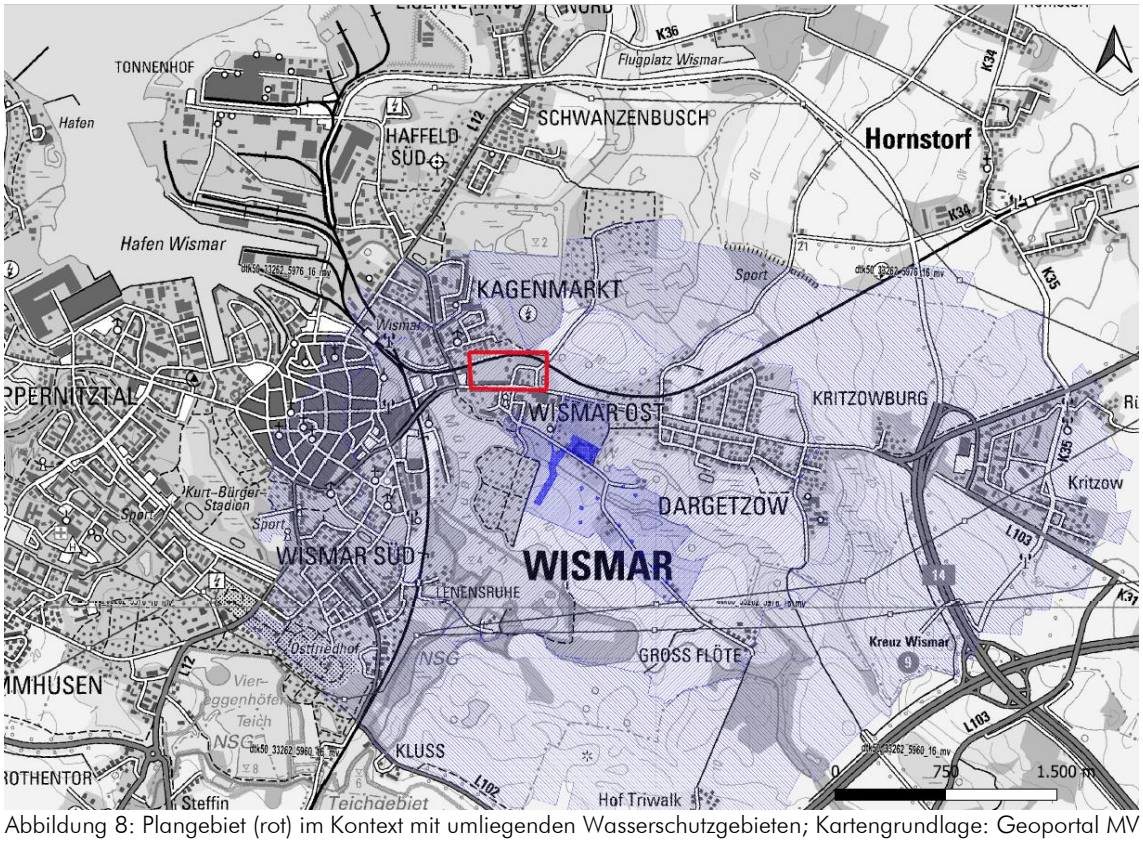


Abbildung 8: Plangebiet (rot) im Kontext mit umliegenden Wasserschutzgebieten; Kartengrundlage: Geoportal MV 2022.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar - Friedrichshof. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wismar – Friedrichshof vom 14.12.2020 sind zu beachten.

Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des festgesetzten Mischgebietes obliegen der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

Bei der Planung und Errichtung der Straßen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die betreffende Fläche durch Umsetzung der Planinhalte nicht erstmalig beansprucht wird, sondern zuvor nahezu vollständig versiegelt und in industrieller Nutzung war. In Bezug auf das Schutzgut Wasser ergibt sich durch die Umsetzung der aktuellen Planung insofern keinesfalls eine Verschlechterung des Status Quo.

3.3. Boden und Freiflächen

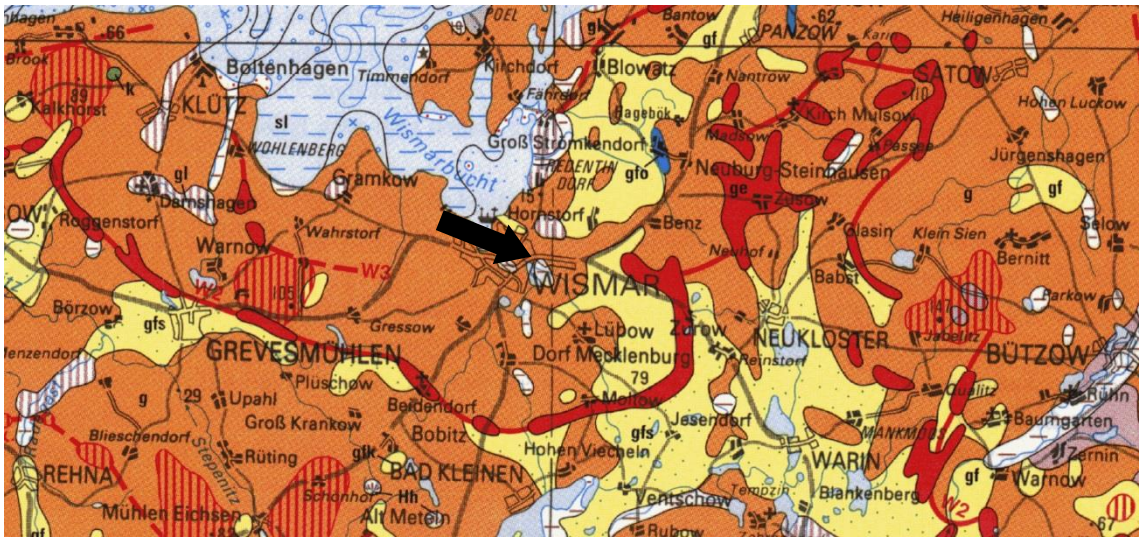


Abbildung 9: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geschiebelehms und -mergels der weichseleiszeitlichen Grundmoräne. Der Vorhabenstandort ist hiernach geprägt von der Bodengesellschaft Nr. 28 „Sand-/ Lehm-/ Ton-/ Schutt- anthropogene Böden auf Stadt- und Industriegebieten, einschließlich Flugplätzen und Deponien, sehr heterogen".

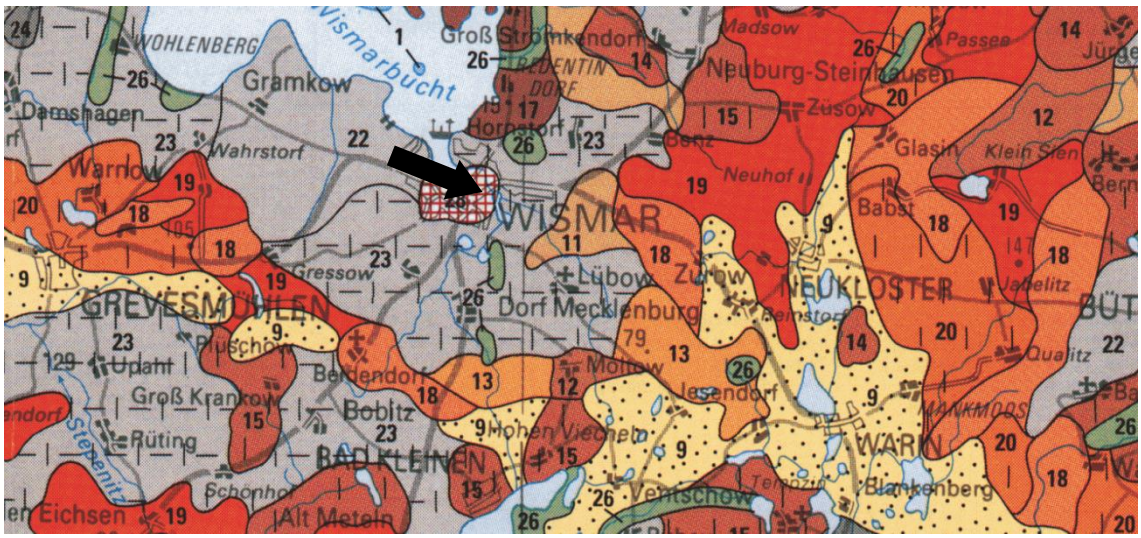


Abbildung 10: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich stark anthropogen beanspruchte Rohböden, so dass infolge der Überbauung keine seltenen und/ oder besonders geschützten Bodengesellschaften betroffen sein werden.

Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

Im Vorfeld der Planung erfolgte ein vollständiger Rückbau des Industriegebäudebestands einschließlich der umgebenden vollversiegelten Verkehrsflächen. Die Planrealisierung führt zu einem deutlich geringeren Versiegelungsgrad, so dass in den entsiegelt bleibenden Grünflächen eine Bodenentwicklung initiiert werden kann; das unten abgebildete Bebauungskonzept veranschaulicht im Vergleich zum Luftbild 2002 den Entsiegelungseffekt. Die im Luftbild sichtbaren, dunkleren „Freiflächen" suggerieren in den betreffenden Bereichen die damalige Existenz unversiegelten Bodens; tatsächlich aber offenbarten die 2021 und 2022 durchgeführten Geländeerfassungen auch in den betreffenden Bereichen keinen natürlichen Boden, sondern ein vollständig anthropogenes Gefüge aus verdichteten, mineralischen Schichtungen, innerhalb derer eine Bodenbildung, respektive eine Vegetationsentwicklung über ein stark ruderalisiertes Pionierstadium hinaus kaum möglich war. Dies betrifft explizit auch den von WA 6 und WA 7 beanspruchten Bereich, der sich im Luftbild 2002 als weitgehend vegetationsfreie, mindestens teilversiegelte Lager- bzw. Verkehrsfläche darstellt.

Bestätigt wird diese Einschätzung durch die Ergebnisse der von Kraus & Coll Geoconsult GmbH durchgeführten und gutachterlich dokumentierten Baugrunduntersuchung (Stand: 30.10.2020). Im Zuge dessen wurden auf dem Gelände insgesamt 84 Bohrungen bis zu einer Tiefe von 8,0 m abgeteuft und Bodenproben entnommen. Die angetroffene Bodenschichtung lässt sich auch hiernach zusammenfassend als anthropogene Auffüllungen auf Geschiebeböden in Form von Sanden sowie Geschiebemergel klassifizieren. Oberböden waren hiernach allenfalls vereinzelt in Randbereichen vorhanden.

Die Umsetzung der Planung sieht in den unbebaut bleibenden Bereichen die Herstellung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Sinne von Hausgärten vor. Hierzu ist eine Auffüllung von Oberboden notwendig, so dass im Zuge der Umsetzung der Planinhalte eine Bodenentwicklung mit entsprechend positiver Wirkung auf den Naturhaushalt initiiert werden kann.

Abbildung 11: Bebauungskonzept. Quelle: Deutsche Reihenhaus AG 04/2023.

Abbildung 12: Luftbild 2002. Quelle: GeoPortal MV 2023.

3.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

Darüber hinaus sieht das Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG eine 100%-ige Wärmeerzeugung aus regenerativen Energien und den ergänzenden Bezug von Ökostrom vor, so dass eine quasi klimaneutrale Wohnnutzung im Plangebiet ermöglicht werden kann.

3.5. 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 Vorhaben 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

dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist die Realisierung der Planinhalte keinesfalls als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Im Gegenteil ist die Planung der Auslöser für die nunmehr vollständige Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Missstands in Stadtrandlage. Durch die Realisierung der Planinhalte wird sich ausgehend vom Status Quo (nunmehr vollständig zurückgebaute Ruine einer ehemaligen Fleischfabrik unmittelbar nördlich an Wohnbebauung angrenzend!) auf einer Fläche von fast 5 ha eine deutliche Verbesserung des Landschaftsbildes im besiedelten Bereich, respektive des Stadtbildes ergeben.

3.6. Lebensräume und Flora

3.6.1. Geschützte Biotope

Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Die zum Plangebiet nächstgelegenen geschützten Biotope befinden sich nördlich der Bahnlinie Wismar-Rostock.

Da sich innerhalb der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Fläche kein geschütztes Biotop befindet, kann eine direkte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Nutzungsbedingte, vom Plangebiet ausgehende mittelbare Beeinträchtigungen bleiben abstandsbedingt deutlich hinter den Einwirkungen der Bahnlinie Rostock-Wismar.

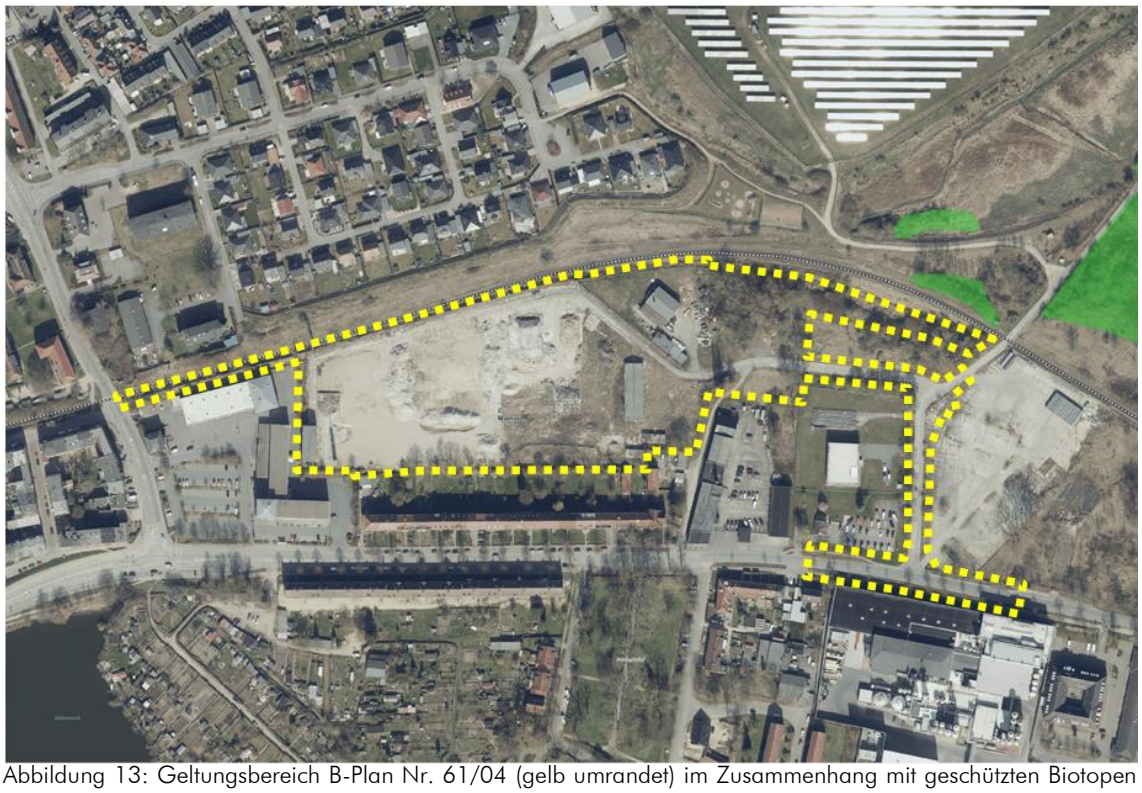


Abbildung 13: Geltungsbereich B-Plan Nr. 61/04 (gelb umrandet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen laut Biotopkataster MV. Kartengrundlage: geoportal M-V 2021.

3.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Abbildung 14: Blick von Norden auf die noch nicht vollständig beräumte Fläche der stillgelegten „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ (Brache der Verkehrs- und Industrieflächen – OBV. Foto: SLF 18.05.2021.

Die im Anhang befindliche Anlage 1 stellt die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes dar. Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Kartierungen (03. - 07.2021) überwiegend als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) dar. Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurde die Fläche nach und nach beräumt und entsiegelt. Bei den Kartierungen im August 2022 hatte sich bereits eine schüttere und artenarme Pioniervegetation eingestellt, so dass die Fläche als Biotoptyp „Ruderale Pionierflur“ (RHP) eingestuft werden kann (vgl. Abb. 15). Südlich des stillgelegten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ schließt eine Siedlungshecke (PHZ) an, die den Grundstücken der weiter südlich folgenden geschlossenen und mehrgeschossigen Wohnbebauung zuzuordnen ist. Zur Herstellung der Planstraße D ist es aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendig, diese Siedlungshecke zu roden. Östlich befindet sich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) sowie Ruderaler Kriechrasen (RHK). Die Planung sieht vor, Teile dieser Biotope zu entfernen.

Entlang des Dorsteinweges befinden sich 4 ältere Einzelbäume (BBA), deren Zustandsbewertung Gegenstand eines Baumgutachtens (Fachbüro für Baumgutachten und Baumbewertung GmbH, C. Koch 2023) ist: Die von der Industrie- und Handelskammer zu Schwerin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Baumsanierung und Bewertung der Verkehrssicherheit von Bäumen C. Koch stellt darin auf 34 Seiten in Wort und Bild den in Anwendung des anerkannten VTA-Standards (Visual Tree Assessment) sowie ergänzenden Bohrwiderstandsmessungen mittels IML-Resi PD 400 im jeweils statisch entscheidenden Stammfußbereich den Ausgangszustand pro Baum dar und leitet daraus die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen ab. Das vollständige Gutachten ist als Anlage 3 dem Umweltbericht beigefügt.

Der beginnend ab der Einmündung zur Rostocker Straße erste (südlichste) Baum weist gem. VTA-Standard folgende statik- und vitalitätsbestimmende Merkmale auf:

- Wenig wüchsig
- sterbende Oberkrone
- starke Kurztriebigkeit
- zunehmende Trockenholzbildung
- einfaulende Schnittwunde unter dem Kronenansatz mit in Stamm einziehender Höhlung (Hornissennestbesatz)
- (scheinbar) fehlender Wurzelanlauf
- teilweise in den Stammfuß eingewachsene Gehwegplatten / Betonpflaster

Daraus leitet C. Koch 2023 folgende Beurteilung ab:

- Baum ist deutlich vitalitätsgeschwächt
- Keine aktive Knospenausbildung in absterbenden Kronenbereichen
- Stetige Kronenaustrocknung mit dadurch zunehmender Bruchgefährdung
- Hornissennest deutet auf nachhaltige Verholung insb. im Oberstammbereich hin

Aufgrund des zum Aufnahmezeitpunkt aktiven Hornissenbesatzes wurde bei diesem Baum auf eine Bohrwiderstandsmessung verzichtet. Auf Grundlage der Beurteilung nach VTA-Standard empfiehlt C. Koch 2023 – unabhängig von der Umsetzung der Planinhalte – die Fällung des Baumes im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, sobald das Hornissennetz (frostbedingt) nicht mehr besetzt ist.

Der beginnend ab der Einmündung zur Rostocker Straße zweite Baum weist gem. VTA-Standard folgende statik- und vitalitätsbestimmende Merkmale auf:

- Mittel- bis wenig wüchsige Verzweigung
- Begrünung und Verzweigung der langen, fast waagerechten Äste fast nur noch außen
- Kurztriebigkeit
- In der Oberkrone Vertrocknung aller Stämmlinge
- Leichter Drehwuchs, straßenseitig mit Rindenablösung in entgegengesetzter Richtung
- Flüssigkeitsaustritt straßenseitig am unteren Stamm
- Wundstelle straßenabseitig am unteren Stamm bis in die Erde (vergleichbar mit Blitzrinne), im Übergang zum Boden beginnender Faulprozess
- Pflastersteine im Stammfußbereich
- Lichtmast und Schaltkasten unter Kronentraufe

Die Bohrwiderstandsmessungen mittels IML-Resi PD 400 ergaben folgendes:

- Erste Bohrung: Weiches Holz, Fäulnisbildung ab 19 cm Tiefe, Restwandstärke 17 cm
- Zweite Bohrung: Stabiler Kurvenverlauf.
- Dritte Bohrung: Stabiler Kurvenverlauf.
- Vierte Bohrung: Stabiler Kurvenverlauf.

Daraus leitet C. Koch 2023 folgende Beurteilung ab:

- Baum zeigt einzelne Vitalitätsschwächen
- Drehwuchs beginnt sich durch Wechselwinde aufzudrehen (Rissbildung, Rindenablösung)
- Lokale Fäulnisbildung im Wurzelraum und unteren Stammbereich ist einseitig, aber stammaufwärts ziehend

Auf Grundlage dessen empfiehlt C. Koch 2023 folgende Vorgehensweise:

- Erhalt des Baumes für ca. 5 Jahre Reststandzeit mittels Kroneneinkürzung von mind. 35 % möglich, jedoch
  - Defekte wären auch dann weiterhin in vollem Umfang vorhanden
  - Wirkliche Verkehrssicherheit ist nicht gegeben
  - Sichtkontrollen alle 3 Monate oder nach starken Winden / Regenschauern erforderlich (= Intensiver Beobachtungsbaum)
- Alternative: Fällung und Ersatz im Zuge des Straßenbaus

C. Koch 2023 wertet bei diesem Baum abschließend letzteres als die einzige, wirklich verkehrssichere Methode.

Der beginnend ab der Einmündung zur Rostocker Straße dritte Baum weist gem. VTA-Standard folgende statik- und vitalitätsbestimmende Merkmale auf:

- Mittel- bis wenig wüchsig
- Lange Äste mit kurztriebiger Verzweigung
- Umfangreiche Trockenholzbildung in der Krone
- In Unterkrone lange, ausladende Astteile
- Seitlich ausladender Stämmling ist nur aufgesetzt und hat keine feste Verbindung zum Stamm (!)
- Stammeinfurchung
- Am oberen Stamm wurde ein Starkast entfernt
- Kein Wurzelanlauf erkennbar
- Am Stammfuß einwachsende Pflastersteine
- Schacht unter der Kronentraufe

Die Bohrwiderstandsmessungen mittels IML-Resi PD 400 ergaben folgendes:

- Erste Bohrung: Fäulnisbildung ab 17 cm Tiefe, Restwandstärke 16 cm
- Zweite Bohrung: Fäulnisbildung ab 13 cm Tiefe, Restwandstärke 11 cm. Fäule reicht bis zu 16 cm tief in den unteren Stamm, dort Anschluss von fäulnisbesetztem Holz
- Dritte Bohrung: Fäulnisbildung ab 13 cm Tiefe, Restwandstärke 9 cm (entspricht 19 %).
- Vierte Bohrung: Stabiler Kurvenverlauf.
- Fünfte Bohrung: Riss zwischen 36 und 38 cm Tiefe – Bestätigung, dass aufgesetzter Stämmling keine feste Verbindung mit dem Stamm hat.

Daraus leitet C. Koch 2023 folgende Beurteilung ab:

- Baum erkennbar vitalitätsgeschwächt
- Aufgesetzter Stämmling hat keine feste Verbindung mit Stamm - Bruchgefahr
- Wurzelfäule zieht in den Stamm
- An der dünnsten Stelle 19 % Restwandstärke – Bruchgefahr und geminderte Standsicherheit

Auf Grundlage dessen schätzt C. Koch 2023 eine Fällung als alternativlos ein.

Der beginnend ab der Einmündung zur Rostocker Straße vierte (nördlichste) Baum weist gem. VTA-Standard folgende statik- und vitalitätsbestimmende Merkmale auf:

- Mittel- bis wenig wüchsig
- In der Mittelkrone bogige, zum Teil ausladende Äste mit unterseitigen Auffaltungen
- Stämmling über dem Kronenansatz mit Schnittverletzung und eingesetzter Fäulnisbildung
- Verflachung unter dem Kronenansatz
- Stammriss mit Rippenbildung zieht aktiv stammabwärts
- Weitere Stammrippenbildung mit Flüssigkeitsaustritt
- Einwachsende Pflastersteine am Stammfuß
- Leitungsverlegung unter der Kronentraufe

Die Bohrwiderstandsmessungen mittels IML-Resi PD 400 ergaben folgendes:

- Erste Bohrung: Riss zwischen 23 und 25 cm Tiefe.
- Zweite Bohrung: Stabile, aber flache Messkurve.
- Dritte Bohrung: Stabile, aber sehr flache Messkurve.
- Vierte Bohrung: Stabile, flache Messkurve.
- Fünfte Bohrung: Riss zwischen 20 und 24 cm Tiefe.
- Sechste Bohrung: Flache Messkurve, Riss bei 13,5 cm Tiefe.

Daraus leitet C. Koch 2023 folgende Beurteilung ab:

- Erhaltungsversuch möglich mittels Kroneneinkürzung von mind. 35 % möglich, jedoch
  - Stammrisse sind aktiv und nicht behebbar
  - Kurzzeitige Sichtkontrollen innerhalb kurzer verbleibender Standzeit erforderlich, da bei vollständigem Aufreißen des Stammes sofortige Fällung alternativlos ist (= Intensiver Beobachtungsbaum)
- Alternative: Fällung und Ersatz im Zuge des Straßenbaus wird dringendst empfohlen

Aus dem Gutachten geht deutlich hervor, dass der Handlungsbedarf in Bezug auf diese vier Bäume unabhängig von der Umsetzung der Inhalte der 1. Änd. des B-Plans Nr. 61/04 besteht. Insofern sind die betreffenden Bäume am Dorsteinweg in der Planzeichnung zwar als Plangrundlage (Vermessungsplan) erkennbar, jedoch weder zur Erhaltung, noch zur Fällung festgesetzt.

Wie von C. Koch 2023 vorgeschlagen, bietet es sich zur sinnvollen Bündelung von Ausführungskapazitäten an, etwaige Fällungen an die Realisierung des Ausbaus des Dorsteinwegs zu knüpfen. Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass auch ein Flächenankauf östlich des Dorsteinwegs geprüft wurde, um optional die Möglichkeit in Betracht ziehen zu können, den Dorsteinweg im Zuge des Neubaus aus der alten Trasse nach

Osten zu verlegen, um den Kastanien mehr Wurzelraum zu Verfügung zu stellen. Aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse ist diese Option derzeit jedoch nicht realistisch.

Zur mittel- bis langfristigen Wahrung der charakteristischen Optik könnte außerdem in Erwägung gezogen werden, *bereits im Vorfeld* in den bestehenden Lücken der Baumreihe (unter Beachtung des zur etwaigen Fällung benötigten Platzbedarfs) Neupflanzungen vorzunehmen. Angesicht der massiven und bereits langjährig anhaltenden Belastung Weißblühender Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) durch die Miniermottenart *Cameraria ohridella* wäre hierbei zu überlegen, ob für die Neupflanzung die diesbezüglich deutlich resistentere Rotblühende Roßkastanie (*Aesculus X carnea*) oder eine gänzlich andere Art Verwendung finden sollte.

Das Gutachten von C. Koch 2023 widmet sich darüber hinaus auch einer aus 9 Spitzahornen (*Acer platanoides*) und einem Feldahorn (*Acer campestre*) bestehenden Baumpflanzung mittleren Alters südlich des WA 1 am Parkplatz des Finanzamtes. Für diese Bäume liegt eine zweite Begutachtung vor. Die Ahorne auf dem betreffenden Flurstück 4553/13 sind aufgrund ihres Stammumfangs von über 1,00 m in 1,3 m Höhe nach dem Naturschutzausführungsgesetz MV geschützt.

Bezugnehmend auf die Einschätzungen der beiden öffentlich bestellten Baumgutachter gibt es übereinstimmend deutliche Hinweise auf atypische Entwicklungen der Wurzeln, jedoch wird die biologische Vitalität der Bäume unterschiedlich eingeschätzt.

Die Bäume liegen im Bereich eines Rad-, Geh- und Leitungsrechtes, dessen Zuschnitt Varianten in der Umsetzung ermöglicht. Eine Klärung, ob die Trasse des angestrebten Rad-, Geh- und Leitungsrechtes zu Gunsten des Baumerhaltes möglich ist, wird derzeit zwischen den Grundstückseigentümern erörtert. Sollte im Ergebnis eine Fällung der Bäume notwendig sein, da auch die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Wohngebiet weitere Einschränkungen im Wurzelbereich bedeuten und in der Folge die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist, wird der Ersatz der Bäume in den Endfassungen des Umweltberichtes und des B-Plans nach Abwägung aufgenommen.

Die vorgenannten Bäume sind insofern zunächst nicht Gegenstand der Kapitel 4.4. und 4.5. (Eingriffsermittlung und –kompensation).

Auf der Vermessungsgrundlage der Planzeichnung darüber hinaus erkennbar sind weitere Einzelbäume innerhalb und am Rand des Geltungsbereichs. Die Vermessungsgrundlage suggeriert, dass es sich dabei um Einzelbäume handelt. In Anwendung der Biotopkartieranleitung MV 2013 jedoch sind diese Bäume Bestandteil von Flächenbiotopen (PHZ Siedlungshecke sowie PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten). Da in Anwendung der Hinweise zur Eingriffsregelung MV (HZE MV 2018) der in Teilbereichen planbedingt unvermeidbare Gehölzverlust über den biotoptypenbezogenen Flächenansatz erfolgt (vgl. hierzu auch Anlage 1), wird der entsprechende Verlust (und in unkritischen Bereichen der Erhalt) der in der Plangrundlage selektiv eingemessenen Bäume nicht per Festsetzung gekennzeichnet. Diese Vorgehensweise vermeidet überdies die ansonsten gegebene Verdeckung wesentlicher Planinhalte und fördert insofern die Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit der zeichnerischen Festsetzungen.

Eine Ausnahme von der oben beschriebenen Vorgehensweise in der Plandarstellung bilden allein die Alleebäume entlang der Rostocker Straße: Alleen sind streng genommen keine gesetzlich geschützten (Flächen-)Biotope, sondern gesetzlich geschützte, dabei linear aus Einzelbäumen bestehende Landschaftsbestandteile. Deren zeichnerische Festsetzung (Erhalt oder Fällung) dient demnach sowohl der räumlichen Klarstellung, als auch dem eindeutigen Planbezug, da sich der Bedarf zu deren Erhaltung bzw. Fällung (anders als bei den Kastanien im Dorsteinweg und den Ahornen südlich WA 1) ausschließlich aus den Planungsinhalten, d.h. der Notwendigkeit zur Einrichtung einer Abbiegespur in der Rostocker Straße ergibt.

Die entsprechenden biotopflächenbezogenen Eingriffe werden in Kapitel 4.4 des Umweltberichtes auf Grundlage der Biotoptypenkarte (Anlage 1) quantitativ ermittelt.

Abbildung 15: Blick von Norden auf die vollständig beräumte Fläche der stillgelegten „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ (Brache der Verkehrs- und Industrieflächen – OBV). Auf der Fläche hat sich in der Zeit nach Beräumung eine Ruderale Pionierflur (RHP) ausgebildet. Foto: SLF 16.08.2022.

Abbildung 16: Blick auf die südlich des Plangebietes anschließende Siedlungshecke (PHZ). Eine Rodung der Hecke ist unvermeidbar. Foto: SLF 30.06.2021.

Abbildung 17: Siedlungsgehölz (PWX) im nordöstlichen Plangebiet. Die Planung sieht die Beseitigung eines Teils dieses Biotops vor. Große Teile können jedoch erhalten bleiben. Foto: SLF 30.06.2021.

Abbildung 18: Zu fällender Alleebaum (BAA) entlang der Rostocker Straße. Foto: SLF 29.08.2022.

3.7. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird; allgemeine Funktionen des Schutzgutes Tiere werden über den Biotopansatz der Hinweise zur Eingriffsregelung berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz. Dieser stellt zusammenfassend fest:

„Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04 der Hansestadt Wismar bereitet die Nutzung des Geländes des stillgelegten und inzwischen vollständig zurückgebauten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH" zur Wohnbebauung vor. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der zwischen März und Juli 2021 sowie August 2022 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzungen ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

1. *Bauzeitenregelung zugunsten Gehölzbrüter: Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG: Keine Rodung/Beseitigung/Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.*
2. *Bauzeitenregelung (alle Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter): Der etwaige Abriss des Bestandsgebäudes im Plangebiet (MI Mischgebiet) ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. zu realisieren.*

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich."

Auch aus dem Besonderen Artenschutz ergeben sich keine Sachverhalte, die im Sinne eines additiven Kompensationsbedarfs Berücksichtigung finden müssten.

3.8. Biologische Vielfalt

§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG definiert die Biologische Vielfalt folgendermaßen:

„Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen."

Bei Umsetzung der Planinhalte ist, wie im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben, nicht mit einer Beeinträchtigung der Biologischen Vielfalt zu rechnen, diese war jahrzehntelang durch die vormals industrielle Nutzung des bis Ende 2021 fast vollständig versiegelten Geländes auf ein Minimum eingeschränkt und wird sich daher infolge der zu erwartenden Wohnbebauung und der damit einhergehenden Anlage von Zier- und Nutzgärten z.B. durch Ansiedlung von Siedlungsbrütern voraussichtlich deutlich erhöhen.

3.9. Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Jedoch ist zu beachten, dass die in der Planzeichnung gekennzeichnete Häuserzeile „Rostocker Straße 7 – 39" den Status eines Baudenkmals hat. Dieser steht optisch in untrennbarem Zusammenhang mit der geschlossenen Allee der Rostocker Straße. Geschmälert wird dieser Eindruck durch PKW, die regelmäßig zwischen den Alleebäumen geparkt werden. Zur Beseitigung dieses nicht nur städtebaulichen, sondern auch naturschutzfachlichen Missstands wurde innerhalb des Plangebiets die Planstraße D bewusst an den südlichen Rand des Geltungsbereichs gelegt, um eine rückseitige Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke der denkmalgeschützten Häuserzeile zu gewährleisten – diese ermöglicht die rückseitige Anlage von Parkplätzen auf den Wohngrundstücken zugunsten der Freihaltung der Allee in der Rostocker Straße. Da die geschlossene Altbaumallee in der Rostocker Straße sowohl in

landschafts- bzw. stadtbildbezogener als auch denkmalpflegerischer und nicht zuletzt auch ökologischer Sicht von deutlich höherer Wertigkeit ist als die im Bereich der Planstraße D befindlichen Siedlungshecke, überwiegt die Erhaltung der Allee. Somit ergibt sich die Unvermeidbarkeit der Entfernung der Siedlungshecke nicht alleine aus der inneren Erschließung des Plangebietes, sondern berücksichtigt in hohem Maße auch den denkmalpflegerischen, optischen und ökologischen Wert der Allee in der Rostocker Straße.

3.10. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Ohne die vorliegende Planung hätte sich die akute Notwendigkeit zur vollständigen Beräumung und Entsiegelung des Geländes der ehemaligen Fleischfabrik nicht ergeben. Ohne diese Entwicklung wäre damit zu rechnen gewesen, dass der Status als Industrieruine mit nahezu vollversiegelter Lager- und Verkehrsfläche auch weiterhin angedauert hätte.

In Bezug auf die umweltrelevanten Schutzgüter hätte sich im betreffenden Bereich keinesfalls eine ökologisch günstigere Entwicklung von Natur und Landschaft ergeben.

In diesem Zusammenhang sei auch auf Kap. 3.6.2. verwiesen: Unabhängig von den Planinhalten ergibt sich für die Hansestadt Wismar bezüglich der Bäume am Dorsteinweg sowie am Parkplatz des Finanzamtes Handlungsbedarf.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG sieht vor, die Fläche der ehemaligen Fleischfabrik zu einem modernen Wohnpark zu entwickeln und somit einen integrierten innenstadtnahen Standort zu revitalisieren. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird gleichzeitig ein gravierender städtebaulicher Missstand auf einer Fläche von fast 5 ha Größe beseitigt.

4.2.2. Erschließung

Gemäß Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04 wird das Plangebiet von Süden, von der Rostocker Straße aus über die Planstraße A „Dorsteinweg“ erschlossen.

4.2.3. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in die Biotoptypen

- Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)
- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- Ruderaler Kriechrasen (RHK)
- ältere Einzelbäume (BBA)
- Alleebäume (BAA)

erwarten. Die Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

4.2.4. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Einzelhausnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen.

4.2.5. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Durch die Planung beansprucht wird ein vormals jahrzehntelang als Fleischfabrik genutztes, nahezu vollversiegeltes und in allen Bereichen des Geltungsbereiches anthropogen stark verändertes, somit völlig naturfernes Areal. Insbesondere kommen damit die in § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB definierten Grundsätze der Bauleitplanung und ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz vollumfänglich zum Tragen. Die Beanspruchung einer entsprechend vorbelasteten Fläche führt im Sinne von § 13 BNatSchG zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, da hierdurch bislang nicht oder wenig vorbelastete Naturräume geschont werden.
- Die vorgesehene Wohnnutzung ist an betreffender Stelle stadttypisch. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist diesbezüglich in ähnlicher Art und Weise genutzt, so dass sich die vorgesehene Nutzung harmonisch einfügt.
- Das Bebauungskonzept sieht mit der mehrgeschossigen Reihenhausanordnung eine effektive Ausnutzung der verfügbaren, knapp 5 ha großen Fläche zur Schaffung von möglichst viel Wohnraum auf vergleichsweise wenig Fläche mit allerdings starker Durchgrünung vor. Diese Vorgehensweise entspricht ebenfalls dem Umweltschutzgedanken, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, da bei offener und eingeschossiger Bauweise weitere, auch wenig vorbelastete Flächen für die dringend erforderliche Neuschaffung von (bezahlbarem) Wohnraum beansprucht werden müsste.
- Das Bebauungskonzept sieht insbesondere im Sinne von § 1a Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG und § 4 Abs. 1 Nr. 4 KSG eine 100%-ige Wärmeerzeugung aus regenerativen Energien und den ergänzenden Bezug von Ökostrom vor, so dass eine quasi klimaneutrale Wohnnutzung im Plangebiet ermöglicht werden kann.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke werden mit Oberboden aufgewertet, begrünt und gärtnerisch gestaltet.
- Bestehende Verkehrswege werden genutzt.
- Die Planstraße D trägt zu einer erheblichen, d.h. denkmalpflegerisch, optisch und ökologisch wirksamen Erhaltung der Allee in der Rostocker Straße bei (vgl. Kap. 3.9).

4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht vor allem in Anbetracht der massiven und langjährig wirksamen Vorbelastung des ehemaligen Fabrikgeländes trotz der Beanspruchung von rund 5 ha zur dringend erforderlichen Neuschaffung städtischen Wohnraums keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V 2018) erläutert und quantitativ ermittelt.

4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Maßgeblich für die Ermittlung eines Eingriffs ist zuvor die Beantwortung der Frage, inwieweit die Planinhalte eine **erhebliche** Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Sinne der in § 14 BNatSchG verankerten Eingriffsdefinition verursachen können:

*„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind **Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen** oder **Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels**, die die **Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts** oder das **Landschaftsbild erheblich** beeinträchtigen können."*

Ergeben sich nach diesem Maßstab nicht vermeidbare und zudem **erhebliche** Beeinträchtigungen, so sind diese quantitativ zu ermitteln und mit geeigneten Maßnahmen gleichartig (Ausgleich) oder gleichwertig (Ersatz) zu kompensieren. Als Orientierungshilfe für diesen Vorgang können die Hinweise zur Eingriffsregelung in MV (HZE MV 2018) oder aber auch andere einschlägige und plausible Bewertungsansätze Verwendung finden[1].

In Bezug auf die Ermittlung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch Realisierung der Planungsinhalte hervorgerufen werden können, sind folgende Merkmale wesentlich:

Der Vollversiegelungsanteil der ehemaligen „Mecklenburger Fleischwaren GmbH" wird auf Grundlage des Luftbildes von 2002 auf etwa 80 % geschätzt; sofern die erkennbar mindestens teilversiegelten Flächen hinzugezählt werden, dürfte sich dieser Anteil auf insgesamt etwa 90 % erhöhen.

Im B-Plan wird die Grundflächenzahl innerhalb der Wohngebiete WA 1 bis 7 mit 0,45 festgesetzt. Eine 50%-ige Überschreitung dessen durch Nebenanlagen wird festsetzungsgemäß nicht ausgeschlossen, so dass eine Maximalversiegelung von 67,5 % anzunehmen ist. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ergibt sich damit in der Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereichs keine Beeinträchtigung, sondern im Vergleich zum Ausgangszustand eine Verbesserung (vgl. Kap. 3.3.). Für die Wohngebiete WA 1 – 5, die auf der vormals durch Betonflächen und Industriegebäude geprägten Fläche errichtet werden sollen, bedeutet das außerdem, dass sich infolge des Ersatzes einer Industrieruine durch eine lockere Wohnbebauung inklusive Grüngestaltung kein Biotopverlust ergeben kann. Aus landesmethodischer Sicht ist ein solcher alleine in den Wohngebieten WA 6 und 7 gegeben. Da diese jedoch ebenfalls zuvor mindestens teilversiegelte Flächen beanspruchen und im Geltungsbereich insgesamt eine deutlich geringere Versiegelung stattfinden wird, als zuvor vorhanden war, ist auch in diesen Gebieten **kein** (additiver) Versiegelungszuschlag im Sinne von Kap. 2.5 HZE MV anzuwenden.

Für die festgesetzten Verkehrsflächen gelten die oben getroffenen Aussagen analog: Diese beanspruchen entweder bereits vorhandene Verkehrsflächen oder aber zuvor vollversiegelte Bereiche. Daraus ergibt sich weder ein Biotopverlust, noch eine Versiegelung von Boden.

- **Zwischenfazit 1: Durch die Umsetzung der WA 1 – 5 ergibt sich kein Eingriff in Natur und Landschaft.**
- **Zwischenfazit 2: Durch die Weiternutzung und ergänzende Neugestaltung von Verkehrsflächen ergibt sich kein Eingriff in Natur und Landschaft.**
- **Zwischenfazit 3: In den von WA 6 und 7 beanspruchten Bereichen ergibt sich alleine ein Biotop(teil)verlust, jedoch kein Bedarf zur Anwendung eines additiven Versiegelungszuschlags.**

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt (Überschreitung bis auf 0,8 zulässig). Die Grundflächenzahl orientiert sich damit am hier

[1] Eine Gemeinde/Stadt ist im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit insb. bei Bauleitplänen an die gesetzlichen Vorgaben, nicht jedoch an eine methodische Vorgehensweise eines Landesleitfadens, hier: HZE MV 2018 gebunden.

vorhandenen Bestand, so dass im Zuge einer etwaigen, bislang jedoch nicht geplanten Umgestaltung des betreffenden Areals der Versiegelungsgrad nicht erhöhen wird. Das Mischgebiet ist insofern weder in Bezug auf einen etwaigen Biotopverlust, noch auf den Aspekt der Versiegelung eingriffsrelevant.

- Zwischenfazit 4: Im als MI festgesetzten Bereich ergibt sich kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Diese Annahme gilt auch für die Kastanien im Dorsteinweg sowie die Ahorne südlich des WA 1 am Parkplatz des Finanzamtes, über deren Erhaltung oder Fällung planungsunabhängig bzw. im Zuge der Bauausführung entschieden werden soll.

Planbezogene Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem Bedarf ihrer quantitativen Ermittlung und Kompensation beschränken sich insofern auf folgende Bereiche bzw. Landschaftselemente:

- WA 6 und 7: Teilverlust Biotope
- Südrand Geltungsbereich (Fußweg/Planstraße D/ teilw. WA 5): Entfernung der Siedlungshecke aus Gründen der Verkehrssicherung
- Rostocker Straße WA 7: Verlust nach §§ 18 und 19 NatSchAG MV gesetzlich geschützter Bäume

Zur Ermittlung dessen wird die HZE MV 2018, der Alleenerlass MV und der Baumschutzkompensationserlass MV herangezogen.

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.

Vom Eingriff betroffene Biotoptypen sind Teile der im nordöstlichen Plangebiet (WA 7) vorkommenden Siedlungsgehölze (PWX), Teile des Ruderalen Kriechrasens (RHK), die südlich im Plangebiet vorkommende Siedlungshecke (PHZ) sowie die 5 entlang der Rostocker Straße stockenden Alleebäume (BAA). Die Fällung der 5 Alleebäume ist gemäß Alleenerlass M-V auszugleichen. Innerhalb der vom Eingriff betroffenen Siedlungsgehölze (WA 7) müssen außerdem insgesamt 12 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 0,4 und 1,2 m gefällt werden. Diese 12 Einzelbäume sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V auszugleichen.

Unabhängig der GRZ wird in den vom Eingriff betroffenen Bereichen von einem 100 %-igen Verlust der betroffenen Biotoptypen ausgegangen. Insgesamt ergibt sich somit ein Biotopteilverlust von 2.259 m^2 an Siedlungsgehölzen (PWX), 340 m^2 an Ruderalem Kriechrasen (RHK) sowie 1.000 m^2 der Siedlungshecke (PHZ).

Die in Anlage 3 der HZE M-V aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Biotoptyp PWX besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in der Kategorie „Regenerationsfähigkeit“ eine 1-2, in der Kategorie „Gefährdung“ die Wertstufe 1. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 3.

Der Biotoptyp RHK besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in der Kategorie „Regenerationsfähigkeit“ eine 2, in der Kategorie „Gefährdung“ die Wertstufe 1. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 3.

Der Biotoptyp PHZ besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ jeweils eine 1. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1,5.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Zusammenhang zwischen Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wieder.

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Wertstufe und Biotopwert nach HZE M-V 2018.

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Da für die betroffenen Biotoptypen ein Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straße, Wohnbebauung) besteht, wird gem. Kap. 2.2 HZE MV 2018 ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt. Die Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m^2 EFÄ]

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

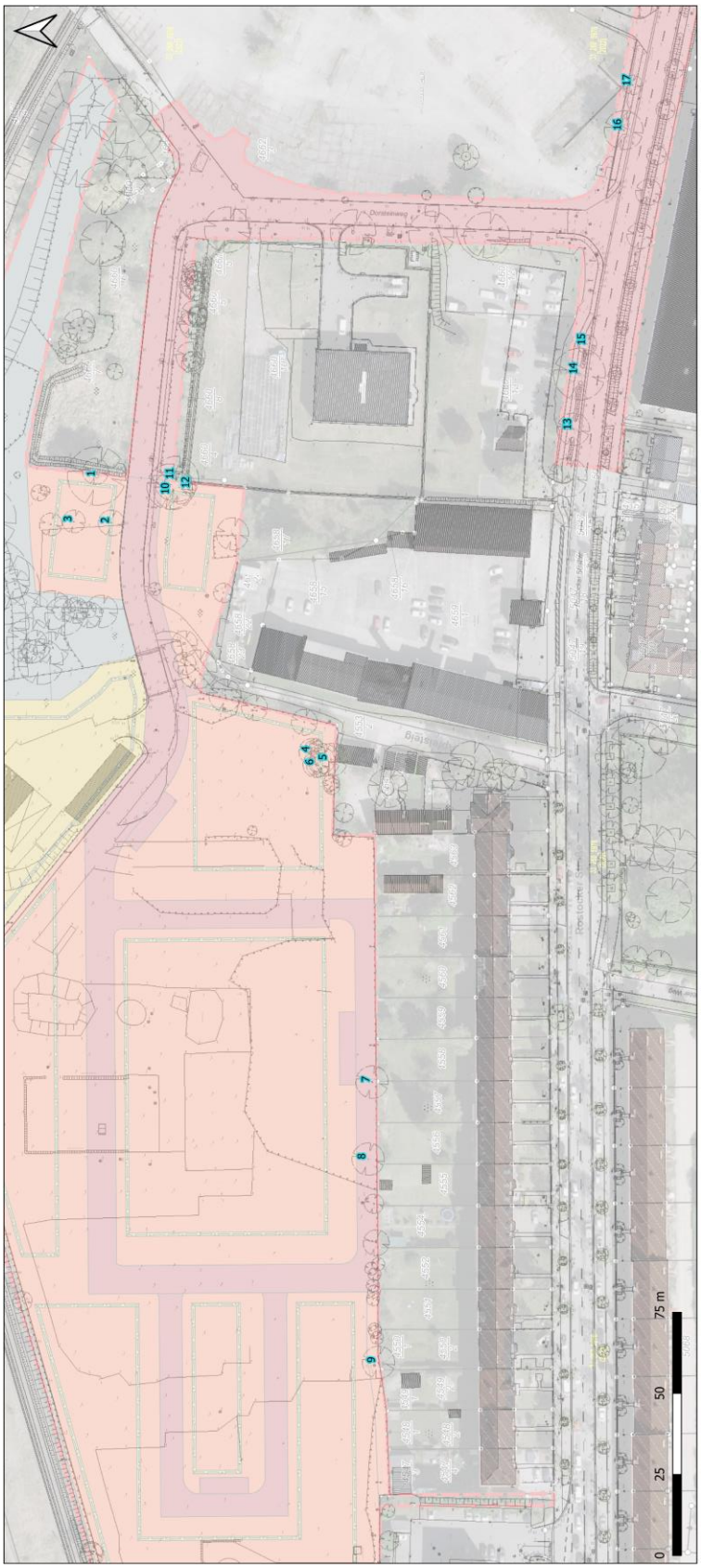
Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Biotopverlust).

Ort des Eingriffs	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertstufe	Kompensations-wertzahl	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent [m²]
Wohngebiet	PWX	2259	2	3	0,75	5082,75
	RHK	340	2	3	0,75	765
	PHZ	462	1	1,5	0,75	519,75
Verkehrsfläche	PHZ	538	1	1,5	0,75	605,25

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt somit insgesamt 6.973 m² EFÄ.

Wie zuvor begründet, ergibt sich darüber hinaus aus den oben genannten Eingriffen keine (erneute) Versiegelung von Boden, so dass kein (additiver) Versiegelungszuschlag im Sinne von Kap. 2.5 HZE MV anzuwenden ist.

Zusätzlich zum Eingriff in die flächigen Biotope ist in Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses MV 2007 ein Ausgleich für die zu fällenden, nach §§ 18 und 19 geschützten Bäume zu leisten. Eine Übersicht der betreffenden Bäume mit Schutzstatus ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung bzw. Anlage 2.



Nr.	Schutzstatus des zu fällenden Baumes	Stammdurchmesser [cm]	Stammumfang [cm]	Kompensation im Verhältnis	Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume
1	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	120	377,0	1:3	3
2	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
3	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
4	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
5	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
6	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
7	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
8	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
9	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
10	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	100	314,2	1:3	3
11	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	70	219,9	1:2	2
12	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
13	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:3	3
14	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	80	251,3	1:3	3
15	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	20	62,8	1:3	3
16	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	60	188,5	1:3	3
17	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	30	94,2	1:3	3
				Summe :	38

Abbildung 19: Ermittlung des Ausgleichsumfanges für die Fällung der nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume. Die hier verkleinert dargestellte Übersicht befindet sich in Originalgröße als Anlage 3 im Anhang.

Insgesamt sind für die Fällung der 12 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sowie der 5 nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäume **38 Bäume als Ausgleich**, das heißt streng genommen: in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsort, zu pflanzen.

Für die **Fällung der 5 Alleebäume** müssen gem. Alleenerlass MV als Ausgleich dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,20 Metern und einem Stammumfang von 16 bis 25 Zentimetern gepflanzt werden. Bezüglich der Pflanzenqualität sind die jeweils aktuellen Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e. V. (FLL), maßgebend. Insgesamt müssen diesen Anforderungen entsprechend **15 Bäume verkehrswegebegleitend** gepflanzt werden.

Als Ausgleich für die **Fällung der 12 Einzelbäume** sind gem. Baumschutzkompensationserlass MV **23 Pflanzungen** von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern vorzunehmen. Die Pflanzung dieser Bäume kann uneingeschränkt innerhalb des Geltungsbereiches in geeigneten Freiflächen erfolgen.

In der Praxis ergibt sich der Bedarf, innerhalb des Geltungsbereiches 38 heimische Laubbäume der Hochstamm-Qualität 3x verpflanzt mit Ballen, StU 16/18 inklusive Dreibocksicherung zu pflanzen. Sollten ergänzend / alternativ Obstbäume verwendet werden, müssen diese die Qualität 2x verpflanzt mit Ballen, StU 10/12 aufweisen.

4.5. Eingriffskompensation

4.5.1. Baumpflanzungen

Bereits aus gestalterischer Sicht besteht seitens der Hansestadt Wismar die stadtinterne Auflage, pro 6 Stellplätze einen Baum zu pflanzen. Mangels entsprechender Satzung oder anderer rechtsverbindlicher Grundlagen gibt es hierzu allerdings keinerlei verbindliche Regelungen zur Pflanzqualität, zur Artenverwendung u.ä. Sofern hierbei mehrfach verpflanzte Hochstämme großwüchsiger Arten mit Ballen zur Verwendung kommen, besteht in der stadtinternen Praxis gem. FLL[2] „Baumpflanzungen Teil 1 und 2" ein Orientierungswert von 12 m^2 für die Baumscheibe bzw. 18 m^3 für das Pflanzloch. Angesichts der (durchaus stadttypisch) begrenzten räumlichen Gegebenheiten ist die Einhaltung dieser Werte insbesondere im unmittelbaren Umfeld von Parkplätzen allerdings regelmäßig schwierig. Vorliegend berücksichtigt das zugrunde liegende Bebauungskonzept die oben genannten Anforderungen nicht nur für die Bepflanzung der bebauungsfrei bleibenden Grünflächen im Geltungsbereich, sondern (jedenfalls weitgehend) auch für hierzu eingerichtete Pflanzflächen zwischen den Parkplätzen. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Geltungsbereichs sowohl auf den vorgesehenen Wohngrundstücken, als auch in den vorhandenen und verbleibenden Freiflächen (z.B. Spielplatz und Ruderalfläche im Nordosten) gute Möglichkeiten zur Gewährleistung eines gesunden Wachstums neu gepflanzter Bäume. Nicht nur aus gestalterischer Sicht sollte hierbei auch erwogen werden, die Bäume in Freiflächen nicht ausnahmslos einzeln, sondern auch in Baumgruppen zu pflanzen.

Das aktuell vorliegende Bebauungskonzept sieht 17 Wohneinheiten mit Wohnflächen ≤ 90 m^2 und 94 Wohneinheiten mit Wohnflächen > 90 m^2 vor. Für die kleineren Wohnungen ist nach dem hier einzelfallbezogen angewendeten Ansatz der Hansestadt Wismar das Vorhalten eines Stellplatzes, für die größeren WE zweiter Stellplätze erforderlich. Daraus ergeben sich insgesamt 205 Stellplätze und 34 Baumneupflanzungen.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der oben genannte Ansatz (pro 6 Stellplätze eine Baumneupflanzung) in erster Linie gestalterischen Charakter hat. Da hierzu jedoch keinerlei rechtliche oder schriftliche Vorgaben existieren, wäre grundsätzlich auch die (innerhalb von Städten absolut sinnvollen) Verwendung nichtheimischer, aber dafür

[2] Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.: Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege (Broschüre), Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010 (Broschüre)

standortgeeigneter, d.h. insbesondere hitze- und trockenheitsverträglicher, schadstofftoleranter, anspruchsloser Baumarten möglich.

Sollten bei vorliegender Planung die in Abb. 20 zitierten Anforderungen zur Anrechnung von Baumpflanzungen gem. HZE MV 2018 eingehalten werden, so erfüllte die Pflanzung von 34 Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches nicht nur den gestalterischen Ansatz der Hansestadt Wismar, sondern auch die Anforderungen zur Eingriffs-Kompensation des Landes MV. In diesem Fall würden diese Baumpflanzungen auch zur Kompensation des Baumverlustes beitragen; die Gesamtkapazität der im Plangebiet vorhandenen Freiflächen ließe ohne Weiteres die Pflanzung von mindestens 38 Bäumen (= Ausgleichserfordernis für die planbedingte Fällung geschützter Allee- und Einzelbäume, vgl. Kap. 4.4) zu. Mit Spielplatz und Ruderalfläche im Nordosten ergeben sich insbesondere bei Pflanzung von Baumgruppen bei Bedarf größere Kapazitäten.

Einer Anrechnung dieser Baumpflanzungen in Bezug auf den erforderlichen Ausgleich von Baumverlusten steht aus naturschutzrechtlicher Sicht insofern nichts entgegen, sofern die in Abb. 20 zitierten Anforderungen erfüllt werden können. Es sei darauf hingewiesen, dass hiernach die Baumscheibe von 12 m^2 unversiegelt, mindestens aber mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen ist und der Wurzelraum Mindestmaße von 16 m^2 (Grundfläche) und 0,8 m Tiefe (ergibt 12,8 m^3 Wurzeltraum) aufweisen muss. Diese Regelung weicht leicht von den Ansätzen der Hansestadt Wismar ab und ergibt in der Ausführung etwas mehr Flexibilität.

Eine vollständige Liste stadtklimageeigneter nichtheimischer und heimischer Baumarten wurde z.B. von der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. erarbeitet und ist unter dem Link https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste kostenlos abrufbar.

Pflanzungen außerhalb von Verkehrsflächen können darüber hinaus alternativ oder ergänzend auch mit Obstbäumen erfolgen. In Bezug auf den Standort als besonders geeignet sind Birne, Apfel und Pflaume einzustufen, auf die Pflanzung von Walnuss und Kirsche sollte aufgrund des hierfür sehr hohen Platzbedarfs bzw. der ungünstigen Bodenverhältnisse verzichtet werden.

Zielbereich 6 Siedlungen (nur als Kompensationsmaßnahme bei eingriffsrelevanten B-Plänen und anderen Satzungen nach BauGB im Plangebiet anrechenbar; nicht als Ökokontomaßnahme im Sinne von § 2 ÖkoKtoVO M-V geeignet!)	
Maßnahme 6.22	**Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen**

Beschreibung:
Anpflanzung von verschiedenen Baumarten

Anforderungen für Anerkennung:

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen** (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
  - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- Pflanzvorgaben:
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
  - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
  - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
  - Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
  - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
  - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
  - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
  - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
  - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
  - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbissschutz
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
  - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
  - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Abbildung 20: Auszug aus Anlage 6 HZE MV 2018, hier Maßnahmentyp 6.22 (Zielbereich 6 Siedlungen).

4.5.2. Ökokonten

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht keine Möglichkeit zur Umsetzung flächig wirksamer Kompensationsmaßnahmen. Zur Kompensation des flächigen Biotopverlustes (6.973 m² EFÄ) muss daher auf Ökokonten zurückgegriffen werden, die sich innerhalb der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 1 Ostseeküstenland befinden (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 3 Teil 1: Auszug aus der „Liste frei verfügbarer Ökokonten", Landschaftszone 1 Ostseeküstenland. Quelle: kompensationsflaechen-mv.de, Stand 2022.

Reg.-Nr.	Massnahme	Zielbereich	Kontakt	Telefon	E-Mail	Äquivalente m² (gesamt)	Äquivalente m² (verfügbar)
NPA-VP-001	Ökopool Lüßvitz-Unrow: Dauergrünland mit Kraut- und Waldsäumen, natürliche Sukzession, Standgewässer und Bewaldung von Ackerflächen (Küstenwald), Einzelbäume	Komplex	Herr Lüder Anton von Wersebe	383831478	gutsverwaltung@boldevitz.de	1433514	88469
LRO-055	Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Beweidung, Hinter Bollhagen	Agrarlandschaft	Andre Hagedorn	0171-5737624	andre.hag@web.de	171946	31969
LRO-056	Umwandlung von Fichtenwald in einen naturnahen Waldrand, Wichmannsdorf	Wälder	Francois von Chappuis	030-8872-8115	kontakt@forst-hohenniendorf.de	18525	18525
VG-030	Naturwald Wehrland	Wälder	Philipp Kowolik	3836202692	peeneland-hohendorf@t-online.de	180570	180570
VR-024	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige extensive Mähwiese östlich von Bresewitz	Agrarlandschaft	Marc Fiege	382345060	m.fiege@gut-darss.de	117600	12600
HRO-005	Naturwald Swienskuhlen bei Rostock	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	260832	260832
VR-026	Waldentwicklung mit anteiliger Sukzession Ummanz	Wälder	Frau Marks, Herr Dulin	03831 252648 o. 03831 252647	amarks@stralsund.de o. edulin@stralsund.de	145882	144597
VR-054	Neuanlage Wald bei Stadthof bei Bergen	Wälder	Herr Kuithan	3,8393E+10	Cornell.Kuithan@lfoa-mv.de	81450	81450
LRO-058	Übernahme der ehemaligen Ackerfläche hinter der Kläranlage und Schaffung einer Streuobstwiese, in Neubukow	Agrarlandschaft	Roland Dethloff	038294-78256	dethloff@neubukow.de	77835	76134
LRO-075	Naturwald Weinberg bei Althof	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	38132	34697
VR-007	Renaturierung der Fischlandwiesen	Küsten und Küstengewässer	Hauke Kroll	383483235	hauke.kroll@lgmv.de	5765345	1559729
NWM 034	"Altholzinsel Moorbruchs" Revier Everstorf	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	24024	1176
VR-028	Umwandlung von Acker in optionales Extensivgrünland, Nasswiesen, Gehölzpflanzungen, südlich von Klockenhagen	Agrarlandschaft	Jan Wieben	03821-89310	wieben@jan wieben-bau.de	341458	196695
VG-015	Ökokonto "Insel Görmitz" Entwicklung von Salzgrasland auf der Insel Görmitz	Küsten und Küstengewässer	Uwe Johansen	0172/3838883	uwe@johansen.de	1660080	873698
VR-040	Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen, Erweiterung von Kleingewässern und Anlage von Sukzessionsflächen mit Initialbepflanzung südlich von Neuhof	Agrarlandschaft	Wilfried Lenschow	03821-815720	service@agrar-bartelshagen.de	420375	316402
VG-028	Naturwald Brünzow	Wälder	Anders Tind Kristensen	+45 4037 2750	Thestrup@Thestrup-as.dk	170982	170982

Tabelle 4 Teil 2: Auszug aus der „Liste frei verfügbarer Ökokonten“, Landschaftszone 1 Ostseeküstenland. Quelle: kompensationsflaechen-mv.de, Stand 2022.

VR-022	Naturwald Roter See II	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	341933	31978
LRO-051	Wiederherstellung eines Bereiches des Biendorfer Baches	Komplex	Holger Ringel	03834-835-37	holger.ringel@lgmv.de	26141	26141
VR-038	Naturwald Freesenbruch	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	165459	150790
NWM-024	Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeinde Farpen	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	69000	12719
VR-027	Außernutzungnahme von Waldflächen und Grünlandextensivierung bei Pantow	Wälder	Frau Carla Mann	03834 832-47	carla-mann@lgmv.de	38143	15671
LRO-062	Umwandlung Acker in extensives Grünland, Neuanlage Feldhecke, Neuanlage eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen	Komplex	Dr. S. Hennicke	03834-83229	sonja.hennicke@lgmv.de	1306010	726949
VG-023	Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg – Teil I	Wälder	Hans-Heinrich Vorjans	3,8353E+10	vorjans@web.de	476048	436500
BRASOR-001	Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)	Wälder	03838/404512	Frau Sabine Bath	sabine.bath@lpv-ruegen.de	657792	473032
VR-044	Ökokonto Naturwald Roter See Nord	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	346100	314590
NWM-016	Naturnahe Wiese bei Hoikendorf	Agrarlandschaft	Herr und Frau Hering	03881 711513	k. A.	26850	329
LRO-083	Naturwald Ostenholz bei Häschendorf	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	93931	81720
VR-033	Ökokonto Saiser Bach Ia	Wälder	Herr Bernhard J. Termühlen	038304 716	bernhard.j.termuehlen@termgroup.de	50951	7595
VR-032	Ralswieker Forst Ost	Wälder	Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodungen.de	272816	234221
VR-021	Naturwald Roter See I	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	199086	42617
NWM-005	Waldmantel und Streuobstwiese Jameln	Agrarlandschaft	Herr Winkler	03841/40336	winkler@zwe-i.de	35001	10589
HRO-004	Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen	Wälder	Herr Kroll	38664040	landgesellschaft@lgmv.de	201000	86111
NWM-007	Umbau von Pappelbeständen zwischen Bahndamm und Graben zum Mühlenteich Dassow auf dem Flurstück 427/6 der Flur 1 der Gemarkung Dassow	Agrarlandschaft	Frau Watermann	038828 330-1410	l.watermann@schoenberger-land.de	6732	6732
VR-034	Ralswieker Forst West	Wälder	Herr Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodungen.de	376554	376554
VR-005	Renaturierung Graben 36/4 mit Gewässerrandstreifen	Binnengewässer	Herr Bouwman	030-243102190	de-info@cepetro.com	69735	1356
VR-048	Altholzinseln bei Divitz	Wälder	Kerstin Helm	1716158006	forstverwaltung@reifenhelm.de	50052	18573
VR-049	Sandmagerrasen Fuhlendorf	Agrarlandschaft	Richard Barth	0171/260 0071	ImmoBauVertriebGbR@t-online.de	111962	76427
LRO-063	Sicherung von Alt- und Totholzflächen im Wirtschaftswald, in Rakow-Tessmannsdorf	Wälder	Herbert Söchtig	0171-4047610	herbert.soechtig@freenet.de	26141	12320
NWM-015	Grünlandextensivierung Gemarkung Farpen	Agrarlandschaft	Vant Lent, Ivo	038427/40537	xxxxx	9968	290
VG-016	Ökokonto Prätenow, Entwicklung von Magerrasen mit Gebüschen und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow	Agrarlandschaft	Konrad Wissing	02567 1481	konrad.wissing@t-online.de	594910	453383

5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die Hansestadt Wismar hat auf dem Gebiet des stillgelegten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH", zwischen der Rostocker Straße und der Bahnlinie Wismar-Rostock den Bebauungsplan Nr. 61/04 als Wohn- und Mischgebiet überplant. Der Bebauungsplan Nr. 61/04 ist seit dem 10.06.2007 rechtsverbindlich. Eine Umsetzung der Planung erfolgte bisher nicht.

Die Deutsche Reihenhaus AG plant seit 2020 eine wohnbauliche Entwicklung auf diesem Grundstück in der Rostocker Straße und hat ein Bebauungskonzept für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entwickelt. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04 schafft die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung dessen.

Infolge der umfangreichen anthropogenen Vorprägung der betreffenden Flächen beschränkt sich der Kompensationsbedarf nach landesmethodischem Ansatz infolge des Verlustes gesetzlich geschützter Allee- und Einzelbäume sowie flächiger Biotope auf

- die Neupflanzung von 38 heimischen Laubbäumen
- 6.973 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ).

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans besteht die Möglichkeit, die Neupflanzung von mindestens 38 heimischen Laubbäumen durchzuführen.

Für die Kompensation des Biotopverlustes besteht alleine die Möglichkeit der Abbuchung eines Kompensationsflächenäquivalentes in Höhe von 6.973 m² von einem in der Landschaftszone 1 Ostseeküstenland befindlichen Ökokonto.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Verbotstatbestände entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz (erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten) unter Beachtung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig:

1. Bauzeitenregelung zugunsten Gehölzbrüter: Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG: Keine Rodung/Beseitigung/Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.
2. Bauzeitenregelung (alle Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter): Der etwaige Abriss des Bestandsgebäudes im Plangebiet (MI Mischgebiet) ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. zu realisieren.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich."

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Die negative Betroffenheit weiterer umweltrelevanter Schutzgüter ist nicht gegeben.

6. Anhang

1. Karte Biotoptypen
2. Übersicht zur Fällung gesetzlich geschützter Einzel- und Alleebäume
3. Baumgutachten des Fachbüros für Baumgutachten und Baumbewertung GmbH

Legende

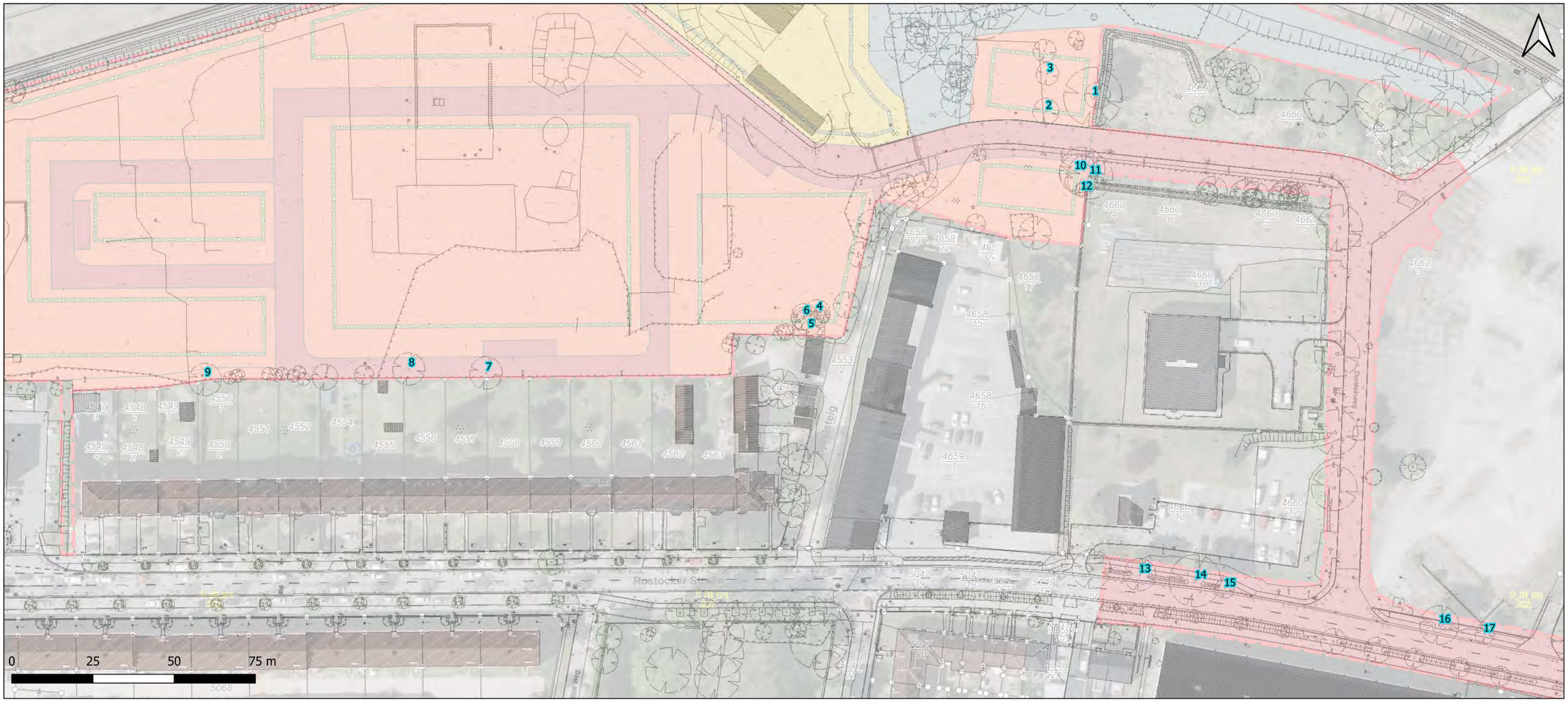
B-Plan 61/04

- Plangebietsgrenze

Biotoptypen

- Allee (BAA)
- Älterer Einzelbaum (BBA)
- Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)
- Bahn / Gleisanlage (OVE)
- Straße (OVL)
- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- Ruderaler Kriechrasen (RHK)

0 25 50 75 100 m



Nr.	Schutzstatus des zu fällenden Baumes	Stammdurchmesser [cm]	Stammumfang [cm]	Kompensation im Verhältnis	Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume
1	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	120	377,0	1:3	3
2	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
3	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
4	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
5	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
6	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
7	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
8	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
9	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
10	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	100	314,2	1:3	3
11	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	70	219,9	1:2	2
12	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
13	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:3	3
14	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	80	251,3	1:3	3
15	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	20	62,8	1:3	3
16	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	60	188,5	1:3	3
17	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	30	94,2	1:3	3
				Summe :	38

Fachbüro für Baumgutachten und Baumbewertung

Wariner Straße 1 c
19412 Tempzin

Telefon: 038483/29671
Telefax: 038483/29673

11.542/17/2023, Reg.-Nr. G-10-2023

Gutachten vom 30. Januar 2023

Auftrag:

Gutachten
für die VTA-Kontrolle zur Verkehrssicherheit und der Auswirkungen von Bautätigkeiten im Umfeld an vier Bäumen im Dorsteinweg und zehn Bäumen neben der Rostocker Straße (Norma-Parkplatz) in Wismar

Auftraggeber:

Deutsche Reihenaus AG

Erstellt:

C. Koch
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Baumsanierung und Bewertung der Verkehrssicherheit von Bäumen
Zuständig: IHK zu Schwerin

Fachbüro
für
Baumgutachten
und Baumbewertung

Wariner Straße 1 c
19412 Tempzin

Telefon: 038483/29671
Telefax: 038483/29673

AZ: 11.542/17/2023

Reg.-Nr. G-10-2023

GUTACHTEN

für die VTA-Kontrolle zur Verkehrssicherheit und der Auswirkungen von Bautätigkeiten im Umfeld an vier Bäumen im Dorsteinweg und zehn Bäumen neben der Rostocker Straße (Norma-Parkplatz) in Wismar

Inhaltsübersicht

1. Vorbemerkungen ..... **Seite** 3

2. Roßkastanien im Dorsteinweg ..... **Seite** 3

2.1. Erste Roßkastanie ..... Seite 4
2.2. Zweite Roßkastanie ..... Seite 10
2.3. Dritte Roßkastanie ..... Seite 22
2.4. Vierte Roßkastanie ..... Seite 36

3. Ahorne an der Rostocker Straße ..... **Seite** 51

3.1. Erster Spitzahorn ..... Seite 53
3.2. Zweiter Spitzahorn ..... Seite 58
3.3. Dritter Spitzahorn ..... Seite 63
3.4. Vierter Spitzahorn ..... Seite 69
3.5. Fünfter Spitzahorn ..... Seite 74
3.6. Sechster Spitzahorn ..... Seite 79
3.7. Siebenter Spitzahorn ..... Seite 84
3.8. Achter Spitzahorn ..... Seite 88
3.9. Neunter Spitzahorn ..... Seite 95
3.10. Zehnter Feldahorn ..... Seite 101

4. Ergebnis ..... **Seite** .. 107

5. Literaturnachweis ..... **Seite** .. 110

1. Vorbemerkungen

Im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG erfolgte in Wismar die Kontrolle von vier Roßkastanien im Dorsteinweg und zehn Ahornen an der Rostocker Straße, hinter den Finanzamt-Parkplätzen.

Die Sichtkontrolle, die Aufnahme, die Untersuchung sowie die fotografische Beweisführung erfolgten am 19. September 2022.

Die Baumkontrolle beruht auf dem anerkannten Standard der VTA-Methode (Visual Tree Assessment).

2. Roßkastanien im Dorsteinweg in Wismar

Im Dorsteinweg in Wismar stehen vier Roßkastanien, die kontrolliert worden sind (Abbildungen 1 und 2).
Die anschließende Darstellung beginnt hinter der Rostocker Straße mit der ersten Roßkastanie.

Gesamtansicht der Roßkastanien

Abbildung 1

Gesamtansicht der Roßkastanien

Abbildung 2

2.1. Erste Roßkastanie

Kenndaten:

Stammumfang:	2,64 m
Kronenbreite:	13,00 m
Höhe: ca.	19,00 m

Symptome:

Die Roßkastanie (Abbildungen 3) ist wenig wüchsig mit einer sterbenden Oberkrone (Abbildungen 4 bis 6). Darin eingeschlossen ist eine starke Kurztriebigkeit. Die Roßkastanie zieht sich aus der Oberkrone zurück.
In der Krone ist eine zunehmende Trockenholzbildung vorhanden. Die Äste haben ausladende Formen angenommen.

Unter dem Kronenansatz befindet sich eine einfaulende Schnittwunde mit einer in den Stamm ziehenden Höhlung (Abbildung 7). Hier befindet sich ein aktiver Hornissenbesatz.

Der Stamm wird von einem Drehwuchs geprägt. Die Roßkastanie scheint keinen Wurzelanlauf zu besitzen.

Erste Roßkastanie

Abbildung 3

Kronenform der Roßkastanie

Abbildung 4

Verzweigungen im Kronenrandbereich

Abbildung 5

Kurztriebiger Zuwachs

Abbildung 6

Verhohlender Schnitt mit Hornissenbesatz

Abbildung 7

Standort:

Die Roßkastanie steht neben der Straße im Rasen (Abbildungen 8 und 9). Allerdings reichen die Gehwegplatten bis an den Stamm, wo sie zum Teil schon einwachsen (Abbildung 10).
Der Abstand der Roßkastanie zum inneren Bordstein beträgt 0,9 m.

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 8

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 9

Am Stammfuß einwachsende Pflastersteine

Abbildung 10

Beurteilung:

Aufgrund des Hornissenbesatzes ist keine weitere Untersuchung erfolgt.

Jedoch ist die Roßkastanie deutlich vitalitätsgeschwächt. In ihren absterbenden Kronenbereichen bilden sich keine aktiven Knospen aus. Und die Krone trocknet stetig weiter und bruchgefährdend zurück.
Zusätzlich ist der obere Stamm so verhohlt, dass die Hornissen darin nisten können. Der Querschnitt muss somit nachhaltig verhohlt sein.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sollte die Roßkastanie gefällt werden, sobald die Hornissen nach dem ersten Frost nicht mehr da sind.

2.2. Zweite Roßkastanie

Kenndaten:

Stammumfang:	2,73 m
Kronenbreite:	13,00 m
Höhe: ca.	19,00 m

Symptome:

Die Roßkastanie (Abbildung 11) ist mittel- bis wenig wüchsig verzweigt (Abbildung 12). Die Krone beherbergt Trockenholz (Abbildung 13). Die langen, fast waagerechten Äste sind fast nur noch außen begrünt sowie verzweigt (Abbildung 14). Sie sind kurztriebig (Abbildungen 15 und 16). In der Oberkrone trocknen alle Stämmlinge.

Der Stamm besitzt einen leichten Drehwuchs (Abbildung 17). Am straßenseitigen Stamm löst sich die Rinde, dem Drehwuchs folgend. Sie nimmt die Bewegung in entgegengesetzter Richtung auf. Am straßenseitigen unteren Stamm ist ein Flüssigkeitsaustritt vorhanden (Abbildung 18).
Gegenüber der Straßenseite befindet sich am unteren Stamm eine Wundstelle (Abbildung 19), welche bis in die Erde reicht. Sie ist vergleichbar mit einer Blitzrinne, die im Übergang zum Boden zu faulen beginnt.

Zweite Roßkastanie

Abbildung 11

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 12

Vorhandene Trockenholzbildung

Abbildung 13

Kurztriebiger Zuwachs

Abbildung 14

Ausladende, waagerechte Astformen

Abbildung 15

Begrünung im Außenbereich der Krone

Abbildung 16

Drehwuchs im Stammbereich mit lösender Rinde

Abbildung 17

Flüssigkeitsaustritt im Stammbereich

Abbildung 18

Große Stammwunde

Abbildung 19

Standort:

Die Roßkastanie steht in 1,6 m Abstand neben einer Auffahrt und in 1,2 m Abstand zum Bordstein neben der Straße. Ihr Standort befindet sich zwar im Rasen (Abbildungen 20 und 21), hat aber zwischen der Straße und dem Stamm Pflastersteine liegen (Abbildung 22).
Unter der Kronentraufe sind ein Lichtmast sowie ein Schaltkasten vorhanden (Abbildung 23).

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 20

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 21

Am Stammfuß einwachsende Pflastersteine

Abbildung 22

Laterne und Schaltkasten unter der Kronentraufe

Abbildung 23

Untersuchung:

Für weitere Kontrollen am Stamm der Roßkastanie sind Bohrwiderstandsmessungen mit dem IML-Resi PD 400 erfolgt.

Die erste Bohrung (lfd. Nr. 1) wurde an der Straßenseite in 4 cm Höhe durchgeführt. Die Messkurve brachte sehr weiches Holz zu Tage. Eine Fäulnisbildung stellt sich ab 19 cm Tiefe ein, die eine Restwand von 17 cm hinterlässt.

Die zweite Bohrung (lfd. Nr. 2) befindet sich um 120° nach links versetzt, zur Auffahrt hin, in 3 cm Höhe.
Die Messkurve hatte einen stabilen Verlauf.

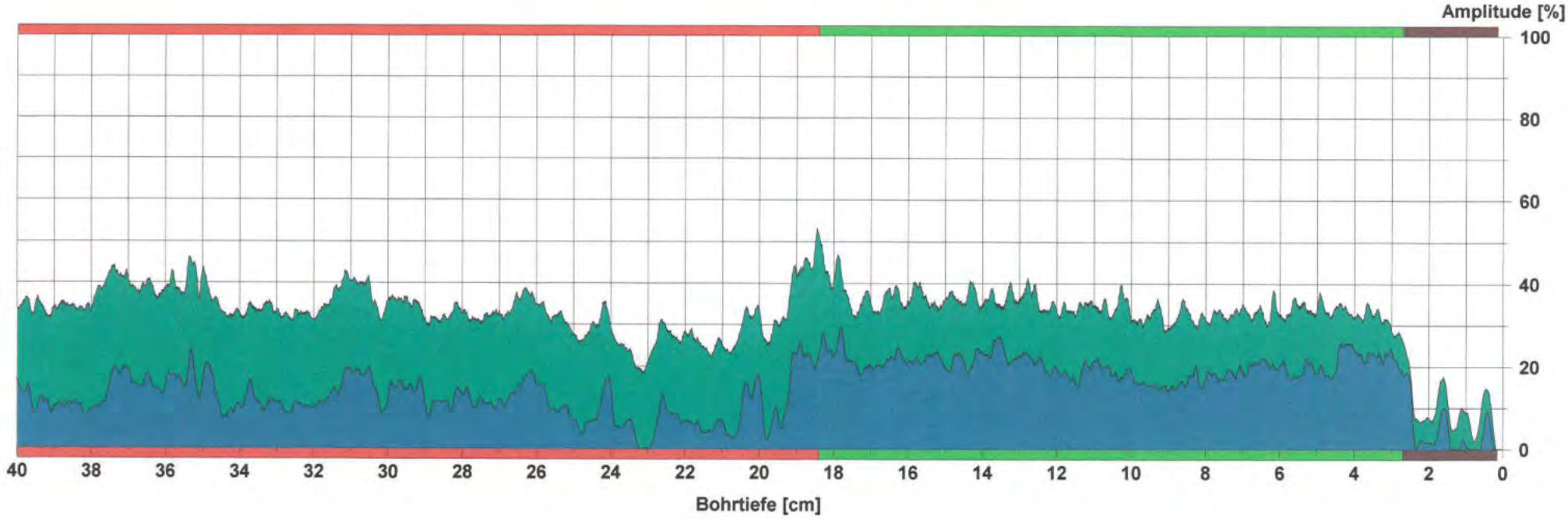
Die dritte Bohrung (lfd. Nr. 3) liegt in 5 cm Höhe, um 120° nach links versetzt, an der rechten Baumseite der Roßkastanie.
Die Messung ergab einen stabilen Kurvenverlauf.

Die vierte Bohrung (lfd. Nr. 4) erfolgte in 95 cm Höhe an der Straßenseite, im Bereich der abgeplatzten Rinde.
Auch hier konnte eine stabil verlaufende Messkurve erfasst werden.

Die Messkurven sind anliegend enthalten.

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	1	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	100,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 4 cm
Bohrtiefe	: 40,13 cm	Neigung	: -19°	Messrichtung:	Straßenseite
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 196 / 267	Objektart	: 2. Roßkastanie
Uhrzeit	: 09:36:35	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

Von	0,16 cm	bis	2,70 cm	: Rinde
Von	2,70 cm	bis	18,40 cm	: normales Holz
Von	18,40 cm	bis	40,00 cm	: Faulstelle

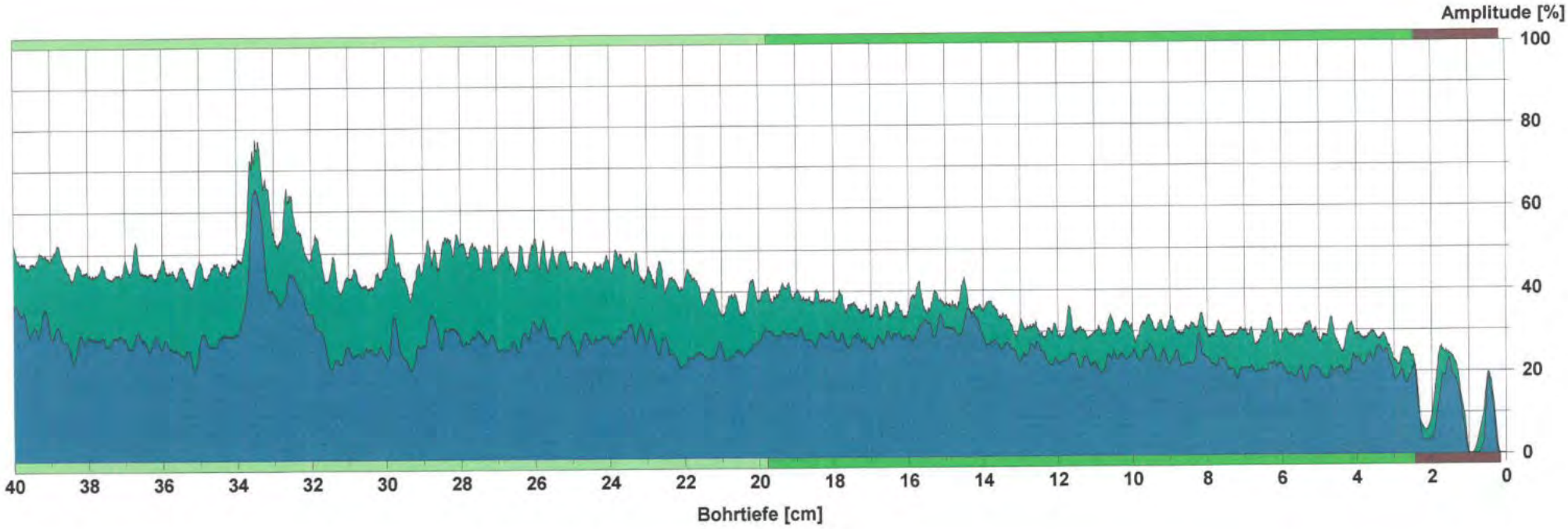
Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 2. Baum links

8V

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	2	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	105,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 3 cm
Bohrtiefe	: 40,15 cm	Neigung	: -22°	Messrichtung:	Auffahrtsseite
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 165 / 264	Objektart	: 2. Roßkastanie
Uhrzeit	: 09:38:01	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

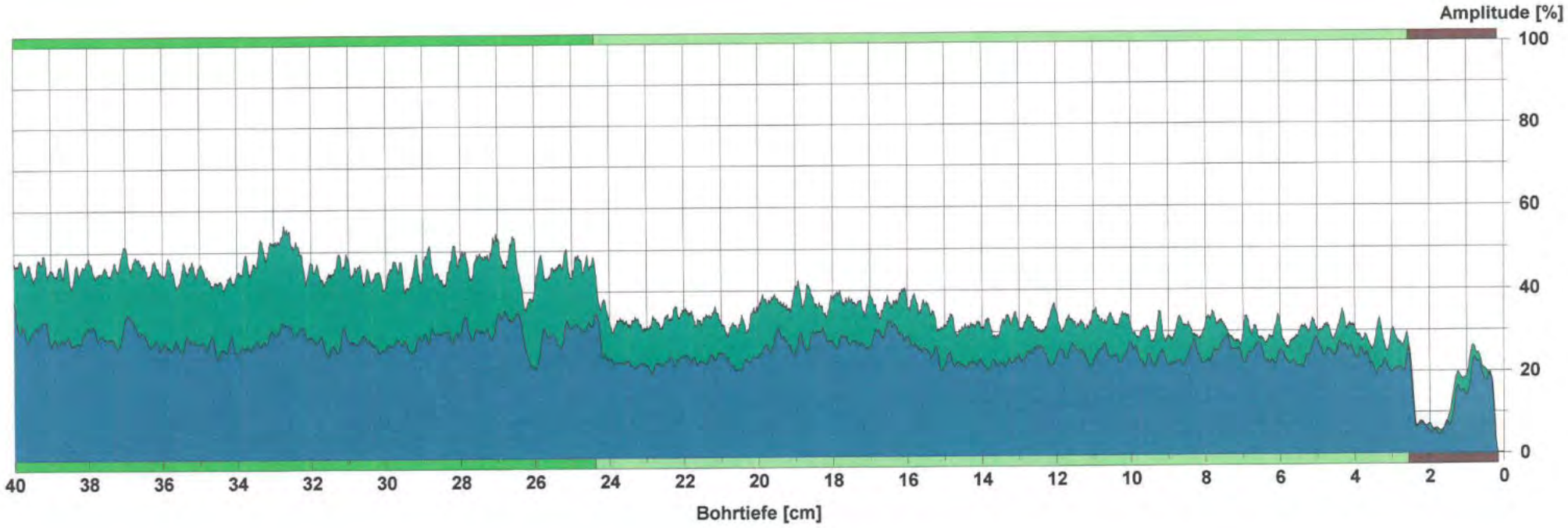
Von	0,16 cm	bis	2,45 cm	: Rinde
Von	2,45 cm	bis	19,79 cm	: normales Holz
Von	19,79 cm	bis	40,00 cm	: weiche Holzstruktur

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 2. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	3	**Drehzahl**	: 2500 U/min	**Durchmesser:**	104,00 cm
ID-Nummer	: A	**Nadelstatus:**	---	**Messhöhe**	: 5 cm
Bohrtiefe	: 40,16 cm	**Neigung**	: -19°	**Messrichtung:**	rechte Baumseite
Datum	: 19.09.2022	**Offset**	: 141 / 263	**Objektart**	: 2. Roßkastanie
Uhrzeit	: 09:38:29	**Mittelung**	: aus / aus	**Standort**	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			**Name**	: C. Koch



Bewertung

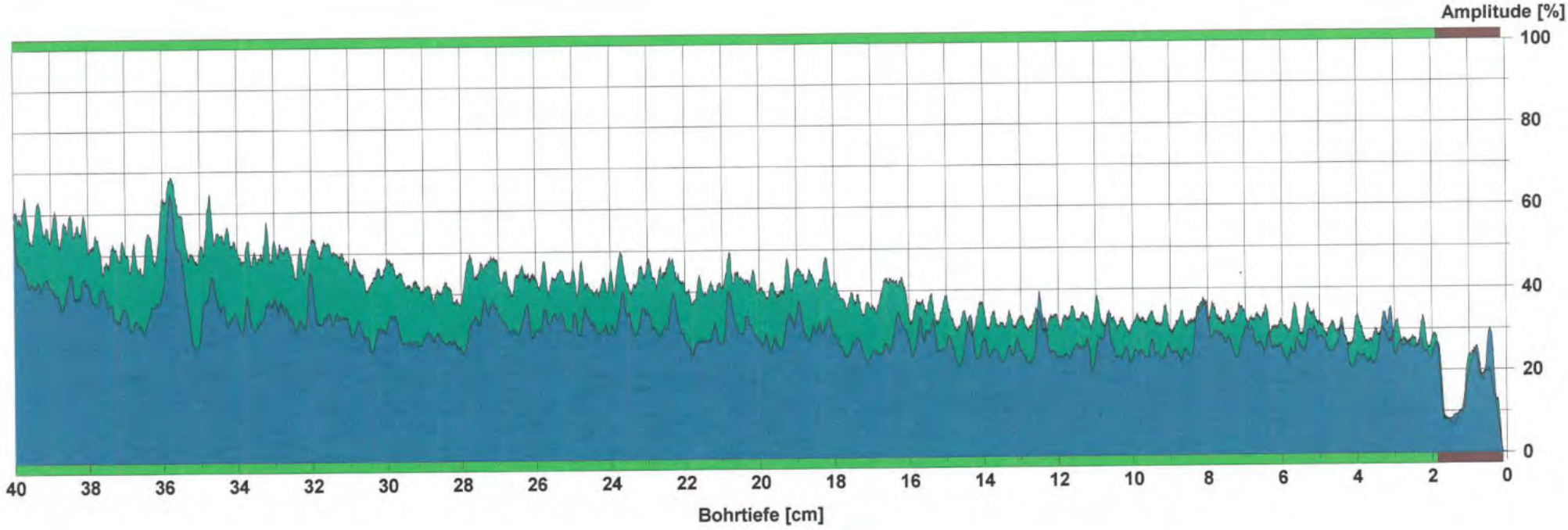
Von	0,16 cm	**bis**	2,56 cm	: Rinde
Von	2,56 cm	**bis**	24,39 cm	: weiche Holzstruktur
Von	24,39 cm	**bis**	40,00 cm	: normales Holz

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 2. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	4	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	88,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 95 cm
Bohrtiefe	: 40,14 cm	Neigung	: -11°	Messrichtung:	Straßenseite
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 124 / 265	Objektart	: 2. Roßkastanie
Uhrzeit	: 09:38:55	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

Von 0,11 cm bis 1,85 cm : Rinde
Von 1,85 cm bis 40,00 cm : normales Holz

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 2. Baum links

Messung004.rgp

Beurteilung:

Die Roßkastanie zeigt bereits einzelne Vitalitätsschwächen.
Der Drehwuchs beginnt, sich durch wechselnde Winde aufzudrehen, vor allem bei dem seitlichen Riss unter der sich ablösenden Rinde. Dieser Zustand beinhaltet eine Verkehrsgefährdung, also ein zeitnahes Fällen.
Im Wurzelraum sowie im unteren Stammbereich ist eine lokale Fäulnisbildung vorhanden, die zwar einseitig ausgeprägt ist, aber stammaufwärts zieht.

Die Roßkastanie besitzt Bruchgefahren, die einen Handlungsbedarf nach sich ziehen.

Für eine kurze Reststandzeit von ca. 5 Jahren, als intensiver Beobachtungsbaum, sowie mit einer Kroneneinkürzung von mindestens 35 %, ist ein Erhalt möglich. Dieser Sachverhalt darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Defekte noch in vollem Umfang vorhanden sind, eine wirkliche Verkehrssicherheit ist nicht gegeben. Deshalb werden dann aber Sichtkontrollen in kurzen Abständen, alle 3 Monate oder nach starken Winden bzw. Regenschauern, erforderlich.

Alternativ kann die Roßkastanie im Zuge des Straßenbaus sinnergebend ersetzt werden. Dies ist die einzige, wirklich verkehrssichere Methode.

2.3. Dritte Roßkastanie

Kenndaten:

Stammumfang:	2,76 m
Kronenbreite:	12,00 m
Höhe: ca.	19,00 m

Symptome:

Die Roßkastanie (Abbildung 24) ist ein mittel- bis wenig wüchsig verzweigter Baum (Abbildung 25). Die langen Äste verfügen nur über eine kurztriebige Verzweigung (Abbildung 26). Und in der Roßkastanienkrone ist eine umfangreiche Trockenholzbildung vorhanden (Abbildung 27).
In der Unterkrone befinden sich lange, ausladende Astteile (Abbildung 28).
Der seitlich ausladende Stämmling ist nur aufgesetzt und besitzt damit keine feste Verbindung zum Stamm (Abbildung 29).

Rechts zur Auffahrt liegt eine Stammeinfurchung (Abbildung 30), also ein Bereich ohne Zuwachs am Stamm.
Am oberen Stamm wurde ein Starkast entfernt (Abbildung 31).
Die Roßkastanie hat keinen Wurzelanlauf ausgebildet.

Dritte Roßkastanie

Abbildung 24

Verzweigungen im Kronenrandbereich

Abbildung 25

Kurztriebiger Zuwachs

Abbildung 26

Trockenholzbildung im Kronenraum

Abbildung 27

Waagerechte Äste in der Unterkrone

Abbildung 28

Aufgesetzte Astanbindung

Abbildung 29

Stammeinfurchung

Abbildung 30

Schnittwunde vom entfernten Stämmling

Abbildung 31

Standort:

Die Roßkastanie steht eingeengt neben der Straße (Abbildungen 32 und 33).
Der Abstand zur Straße beträgt 1,95 m. Und der Abstand neben einer Auffahrt zum Bordstein erreicht 1,3 m.
Die Roßkastanie wächst im Rasen. Zwischen der Straße und dem Stamm wurden jedoch Pflastersteine verlegt, welche bis an den Stamm reichen (Abbildung 34). Unter der Kronentraufe liegt ein Schacht im Rasen (Abbildung 35).

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 32

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 33

Am Stammfuß einwachsende Pflastersteine

Abbildung 34

Vorhandener Schacht unter der Kronentraufe

Abbildung 35

Untersuchung:

Für die weitere Kontrolle der Roßkastanie und ihres unteren Stammes sind Bohrwiderstandsmessungen mit dem IML-Resi PD 400 erfolgt.

Die erste Bohrung (lfd. Nr. 5) wurde an der Straßenseite des Stammes in 6 cm Höhe durchgeführt.
Die Messkurve zeigte ab 17 cm Tiefe eine Fäulnisbildung, die eine Restwand von 16 cm aufweist.

Die zweite Bohrung (lfd. Nr. 6) befindet sich um 120° nach links versetzt, an der linken Baumseite, in 4 cm Höhe.
Die Messkurve wies ab 13 cm Tiefe eine Fäulnisentwicklung auf, so dass eine Restwand von 11 cm vorhanden ist. Die Fäule reicht bis zu 16 cm tief in den unteren Stamm, wo sich dann fäulnisbesetztes Holz anschließt.

Die dritte Bohrung (lfd. Nr. 7) erfolgte in 5 cm Höhe, um 120° nach links versetzt, an der rechten Baumseite.
Die Messkurve zeigte auch hier einen Fäulnisprozess an, der ab 13 cm Tiefe im Stamm beginnt. Damit ist in diesem Bereich eine Restwand von 9 cm gegeben. An dieser dünnsten Stelle am unteren Stamm liegt eine Restwandstärke von 19% vor.

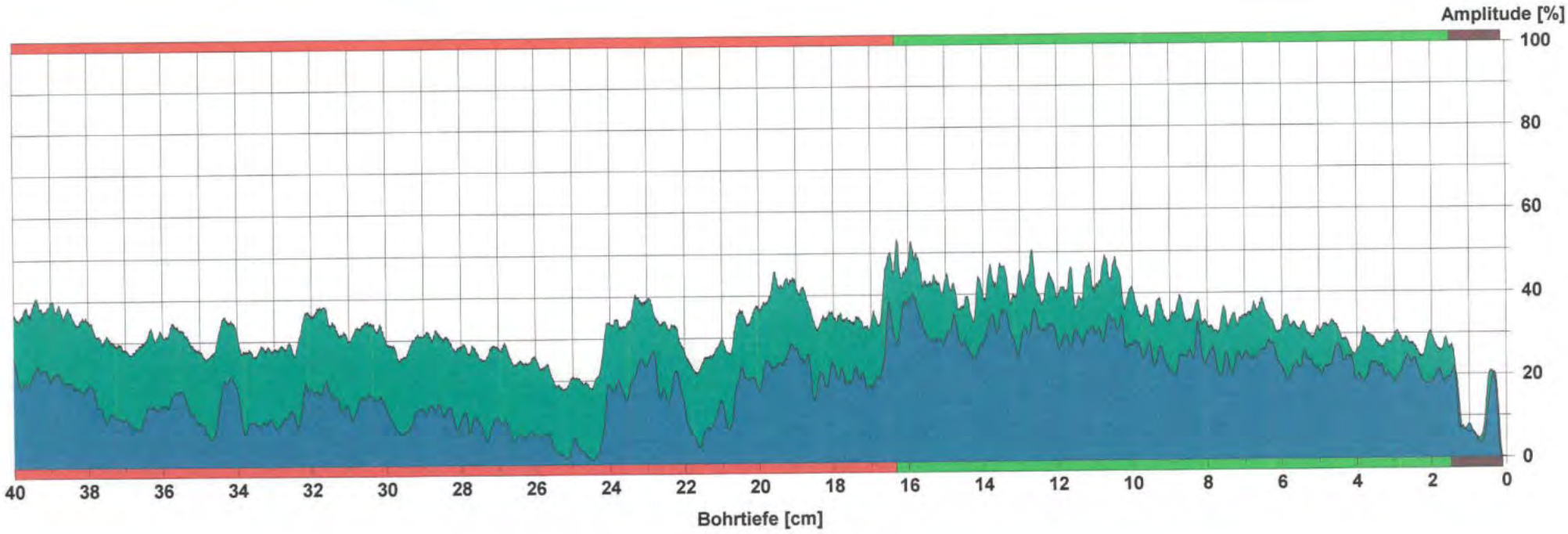
Die vierte Bohrung (lfd. Nr. 8) wurde in 132 cm Höhe an der Straßenseite der Roßkastanie vorgenommen. Sie diente der Referenzkurve.
Die Messkurve hatte einen stabil durchgehenden Verlauf.

Die fünfte Bohrung (lfd. Nr. 9) erfolgte unter dem aufgesetzten Stämmling in 180 cm Höhe.
Die Messkurve zeigte einen Riss zwischen 36 und 38 cm Tiefe an und damit, dass der Stämmling keine feste Verbindung mit dem Stamm besitzt.

Die fünf Messkurven der Bohrwiderstandsmessungen sind anliegend enthalten.

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	5	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	108,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	6 cm
Bohrtiefe	40,13 cm	Neigung	-22°	Messrichtung	Straßenseite
Datum	19.09.2022	Offset	143 / 254	Objektart	3. Roßkastanie
Uhrzeit	09:42:52	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

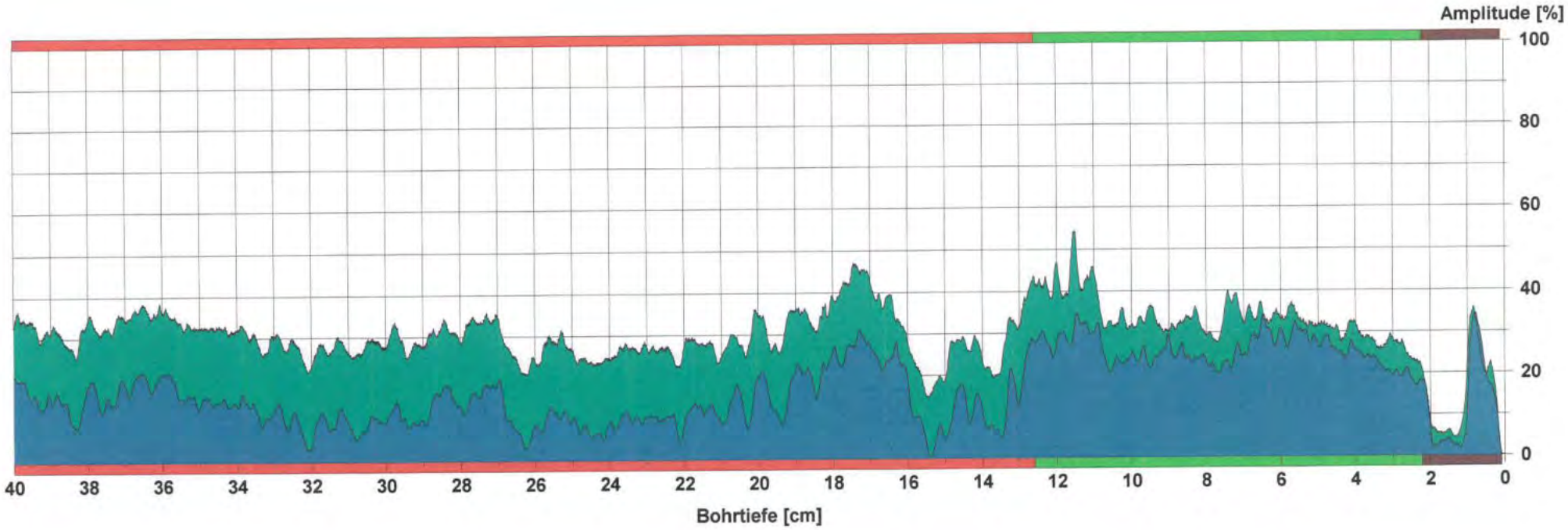
Von	0,11 cm	bis	1,49 cm	: Rinde
Von	1,49 cm	bis	16,34 cm	: normales Holz
Von	16,34 cm	bis	40,00 cm	: Faulstelle

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 3. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	6	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	88,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	4 cm
Bohrtiefe	40,14 cm	Neigung	-18°	Messrichtung	linke Baumseite
Datum	19.09.2022	Offset	136 / 248	Objektart	3. Roßkastanie
Uhrzeit	10:11:35	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

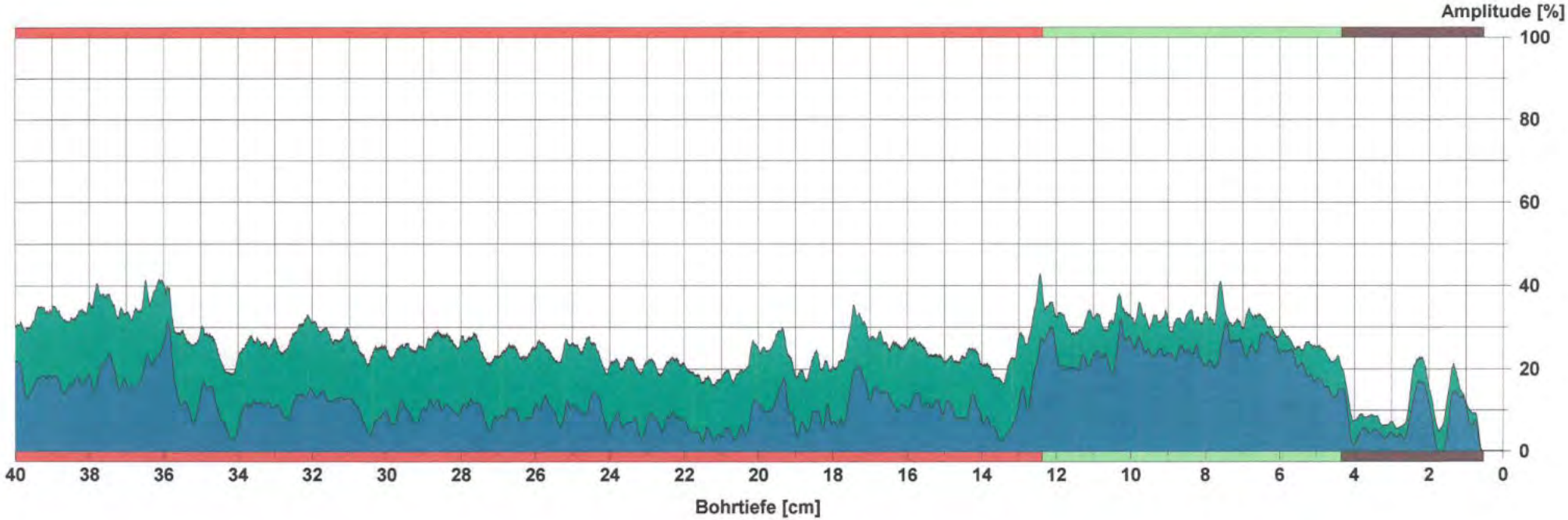
Von	0,09 cm	bis	2,22 cm	: Rinde
Von	2,22 cm	bis	12,61 cm	: normales Holz
Von	12,61 cm	bis	40,00 cm	: Faulstelle

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 3. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	7	**Drehzahl**	: 2500 U/min	**Durchmesser:**	94,00 cm
ID-Nummer	: A	**Nadelstatus:**	---	**Messhöhe**	: 5 cm
Bohrtiefe	: 40,13 cm	**Neigung**	: -24°	**Messrichtung:**	linke Baumseite
Datum	: 19.09.2022	**Offset**	: 128 / 249	**Objektart**	: 3. Roßkastanie
Uhrzeit	: 10:13:41	**Mittelung**	: aus / aus	**Standort**	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			**Name**	: C. Koch



Bewertung

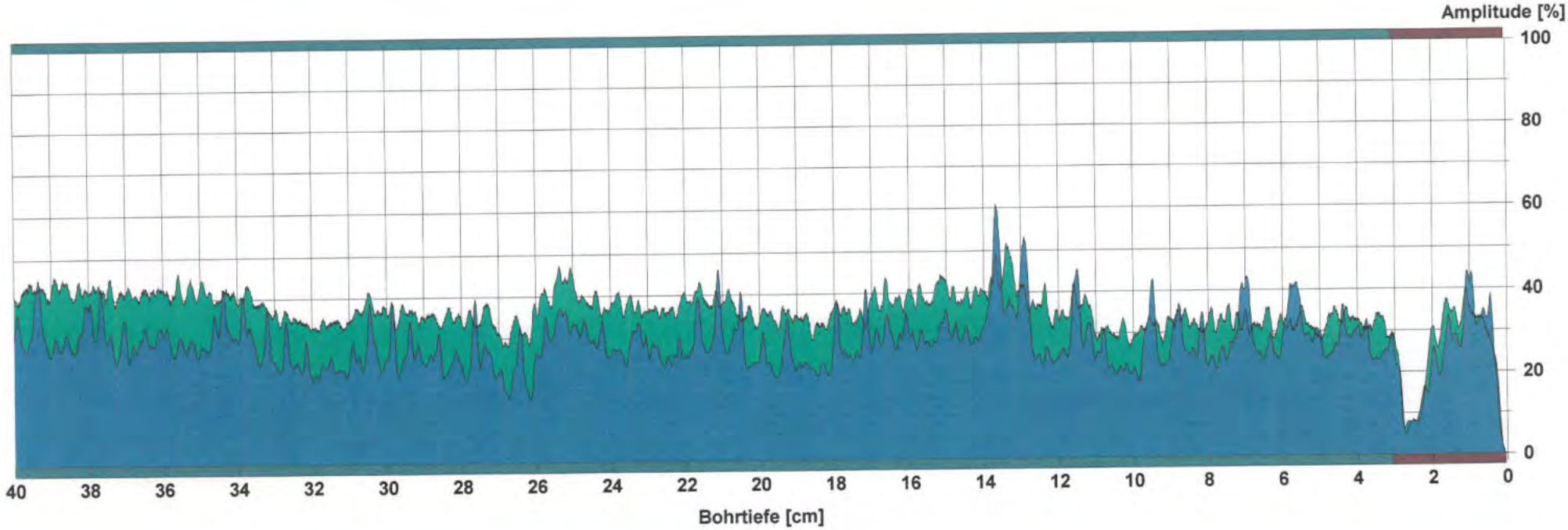
Von	0,53 cm	bis	4,35 cm	: Rinde
Von	4,35 cm	bis	12,38 cm	: weiche Holzstruktur
Von	12,38 cm	bis	40,00 cm	: Faulstelle

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 3. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	8	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	96,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	132 cm
Bohrtiefe	40,12 cm	Neigung	+1°	Messrichtung	Straßenseite
Datum	19.09.2022	Offset	125 / 249	Objektart	3. Roßkastanie
Uhrzeit	10:14:48	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

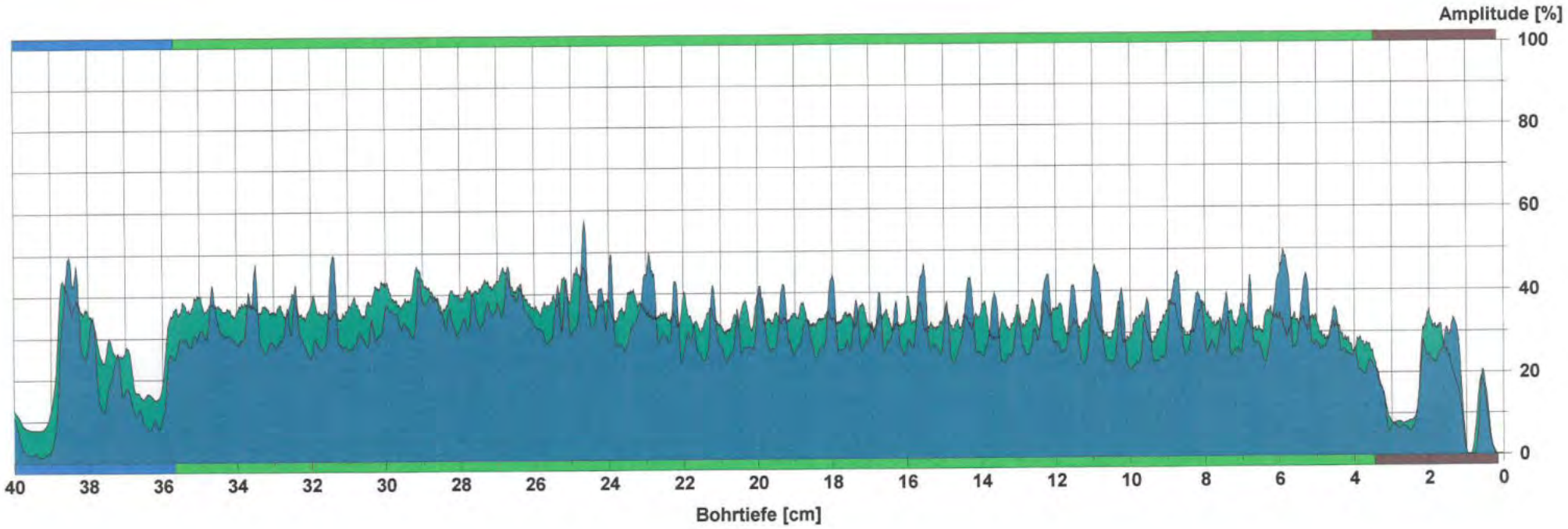
Von 0,05 cm bis 3,09 cm : Rinde
Von 3,09 cm bis 40,00 cm : Holzererweichung

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 3. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	9	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	88,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	180 cm
Bohrtiefe	40,10 cm	Neigung	+14°	Messrichtung	unter Stämmling
Datum	19.09.2022	Offset	122 / 249	Objektart	3. Roßkastanie
Uhrzeit	10:17:04	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

Von	0,16 cm	bis	3,46 cm	: Rinde
Von	3,46 cm	bis	35,68 cm	: normales Holz
Von	35,68 cm	bis	40,00 cm	: Riss

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 3. Baum links

Beurteilung:

Die Roßkastanie ist erkennbar vitalitätsgeschwächt.

Der ausladende Stämmling hat keine feste Verbindung zum Stamm, sondern ist nur aufgesetzt. Durch den langen Wuchs besteht hier eine Bruchgefahr.

Die Untersuchungen im unteren Stamm haben gezeigt, dass die anwesende Wurzelfäule in den Stamm zieht. Dies hat über dem Wurzelanlauf zu messbaren Holzzersetzungen geführt, die an der dünnsten Stelle nur noch eine 19%ige Restwandstärke hinterlassen. Neben der bestehenden Bruchgefahr ist hier auch die Standsicherheit gemindert.
Deshalb ist ein Fällen der Roßkastanie alternativlos.

2.4. Vierte Roßkastanie

Kenndaten:

Stammumfang:	2,67 m
Kronenbreite:	13,00 m
Höhe: ca.	19,00 m

Symptome:

Die Roßkastanie (Abbildung 36) kann als mittel- bis wenig wüchsiger Baum eingestuft werden (Abbildung 37). Die Krone beherbergt Trockenholz (Abbildung 38). In der Mitte der Krone befinden sich bogige, zum Teil ausladende Äste mit unterseitigen Auffaltungen (Abbildungen 39 und 40).
Der rechte Stämmling über dem Kronenansatz hat eine Schnittverletzung mit einer eingesetzten Fäulnisbildung vorzuweisen (Abbildung 41).
Unter dem Kronenansatz liegt eine Verflachung vor (Abbildung 42).
Der straßenseitig vorhandene Stammriss zieht aktiv stammabwärts und hat bereits eine rippenartige Form angenommen (Abbildungen 43 und 44). Daneben liegend befindet sich eine weitere Rippenbildung mit einem Flüssigkeitsaustritt.

Vierte Roßkastanie

Abbildung 36

Verzweigungen im Kronenrandbereich

Abbildung 37

Trockenholzbildung im Kronenraum

Abbildung 38

Bogige Äste im Kroneninneren

Abbildung 39

Rindenauffaltungen an den Astunterseiten

Abbildung 40

Fäulnisbesetzter Schnitt am Kronenansatz

Abbildung 41

Verflachung unter dem Kronenansatz

Abbildung 42

Stammabwärts führende Stammrippe

Abbildung 43

Ausgebildete Stammrippe

Abbildung 44

Standort:

Die Roßkastanie steht neben der Straße im Rasen (Abbildungen 45 und 46).
Der Abstand zum Bordstein beträgt 2 m.
Zwischen der Straße und der Roßkastanie liegen Gehwegplatten, die bis an den unteren Stamm reichen (Abbildung 47).
Des Weiteren ist erkennbar, dass unter der Kronentraufe Leitungen verlegt wurden (Abbildung 48).

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 45

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 46

Am Stammfuß einwachsende Pflastersteine

Abbildung 47

Leitungsverlegung unter der Kronentraufe

Abbildung 48

Untersuchung:

Auch an dieser Roßkastanie sind weiterführende Untersuchungen erfolgt, welche die von außen sichtlichen Symptome näher kontrollieren sollen. Dafür erfolgten Bohrwiderstandsmessungen mit dem IML-Resi PD 400.

Die erste Bohrung (lfd. Nr. 10) wurde straßenseitig rechts am Stamm in 3 cm Höhe durchgeführt.
Die Messkurve zeigte einen Riss zwischen 23 und 25 cm Tiefe.

Die zweite Bohrung (lfd. Nr. 11) wurde zur Grundstückseite ausgerichtet in 6 cm Höhe am Stamm der Roßkastanie vorgenommen.
Die Messkurve war stabil, aber sehr flach.

Die dritte Bohrung (lfd. Nr. 12) liegt in 6 cm Höhe an der rechten Baumseite der Roßkastanie.
Der Verlauf der Messkurve war sehr flach, aber durchgängig stabil.

Die vierte Bohrung (lfd. Nr. 13) erfolgte in 148 cm Stammhöhe an der Straßenseite des Stammes.
Die Messkurve hatte einen stabilen, flachen Verlauf.

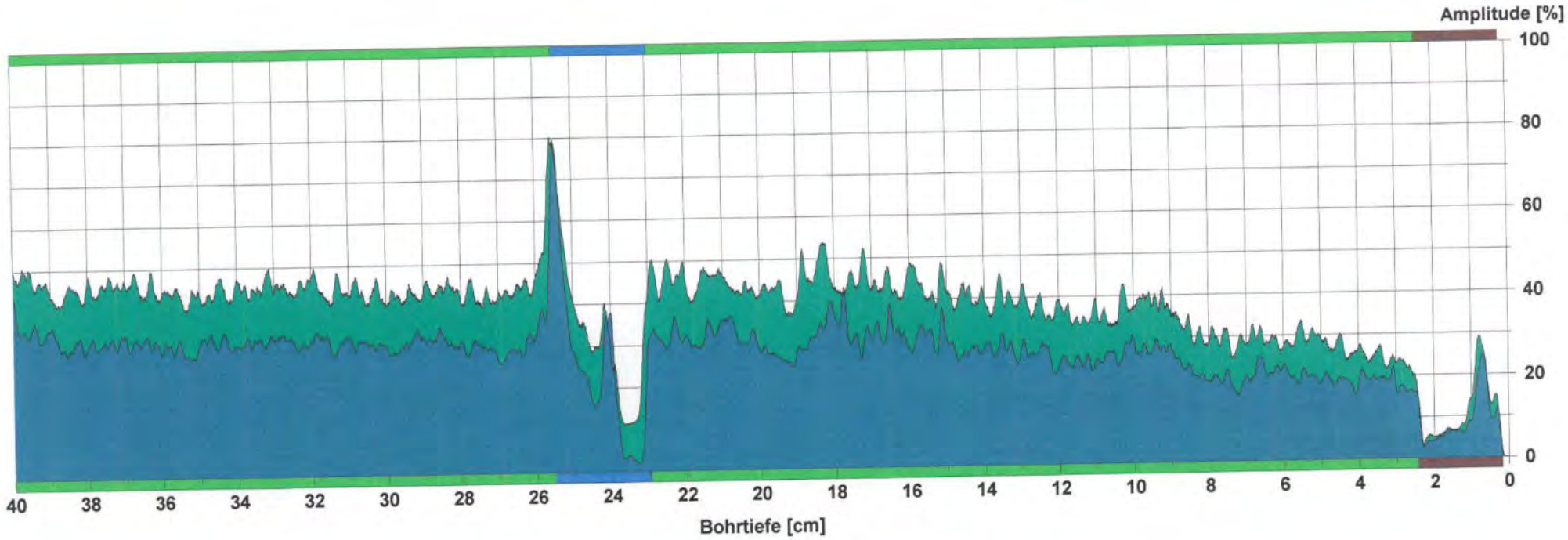
Die fünfte Bohrung (lfd. Nr. 14) lag an der Rasenseite des Stammes, schräg zu den Stammrissen, in 128 cm Höhe.
An der Messkurve konnte der vollzogene Riss zwischen 20 und 24 cm Tiefe nachgewiesen werden.

Die sechste Bohrung (lfd. Nr. 15) wurde dann ebenfalls noch mal an der Rasenseite des Stammes, schräg zu den Stammrissen, in 175 cm durchgeführt.
Die Messkurve hatte einen flachen Verlauf, der durch den Riss bei 13,5 cm Tiefe unterbrochen wurde.

Die sechs Messkurven der Bohrwiderstandsmessungen sind anliegend eingefügt.

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	10	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	98,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	3 cm
Bohrtiefe	40,16 cm	Neigung	-19°	Messrichtung	Straßenseite, rechts
Datum	19.09.2022	Offset	113 / 244	Objektart	4. Roßkastanie
Uhrzeit	10:23:56	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

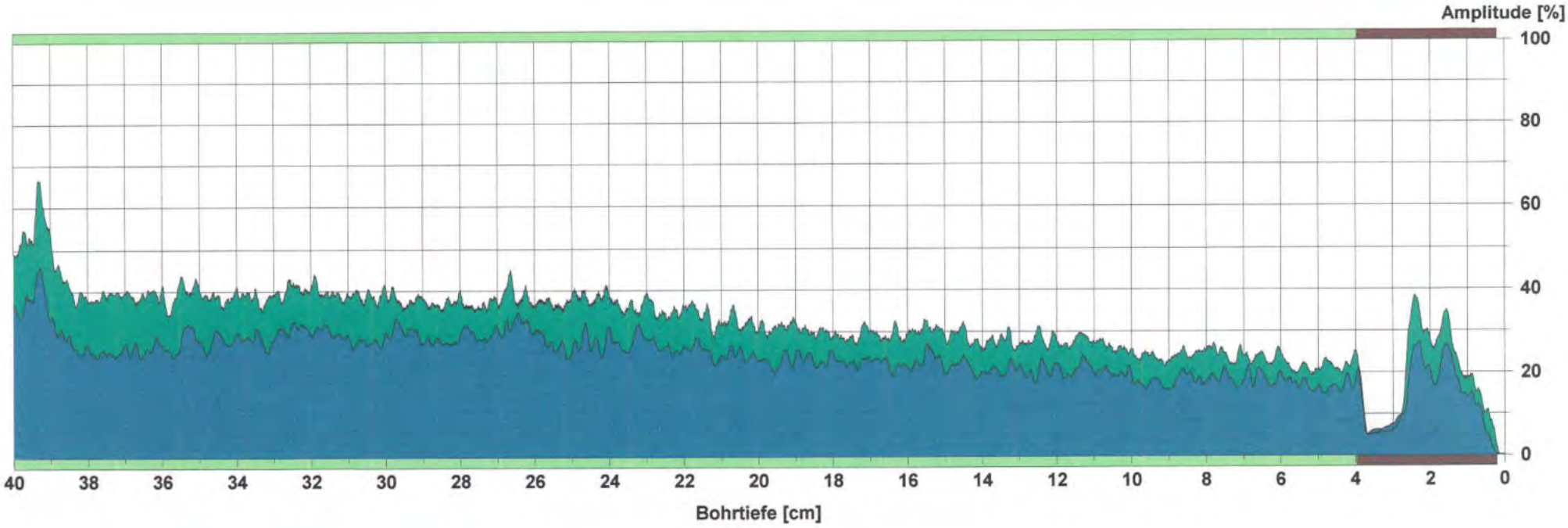
Von	0,18 cm	bis	2,43 cm	: Rinde
Von	2,43 cm	bis	22,95 cm	: normales Holz
Von	22,95 cm	bis	25,51 cm	: Riss
Von	25,51 cm	bis	40,00 cm	: normales Holz

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	11	**Drehzahl**	: 2500 U/min	**Durchmesser:**	106,00 cm
ID-Nummer	: A	**Nadelstatus:**	---	**Messhöhe**	: 6 cm
Bohrtiefe	: 40,16 cm	**Neigung**	: -22°	**Messrichtung:**	Grundstücksseite
Datum	: 19.09.2022	**Offset**	: 109 / 245	**Objektart**	: 4. Roßkastanie
Uhrzeit	: 10:24:59	**Mittelung**	: aus / aus	**Standort**	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			**Name**	: C. Koch



Bewertung

Von 0,21 cm bis 3,96 cm : Rinde
Von 3,96 cm bis 40,00 cm : weiche Holzstruktur

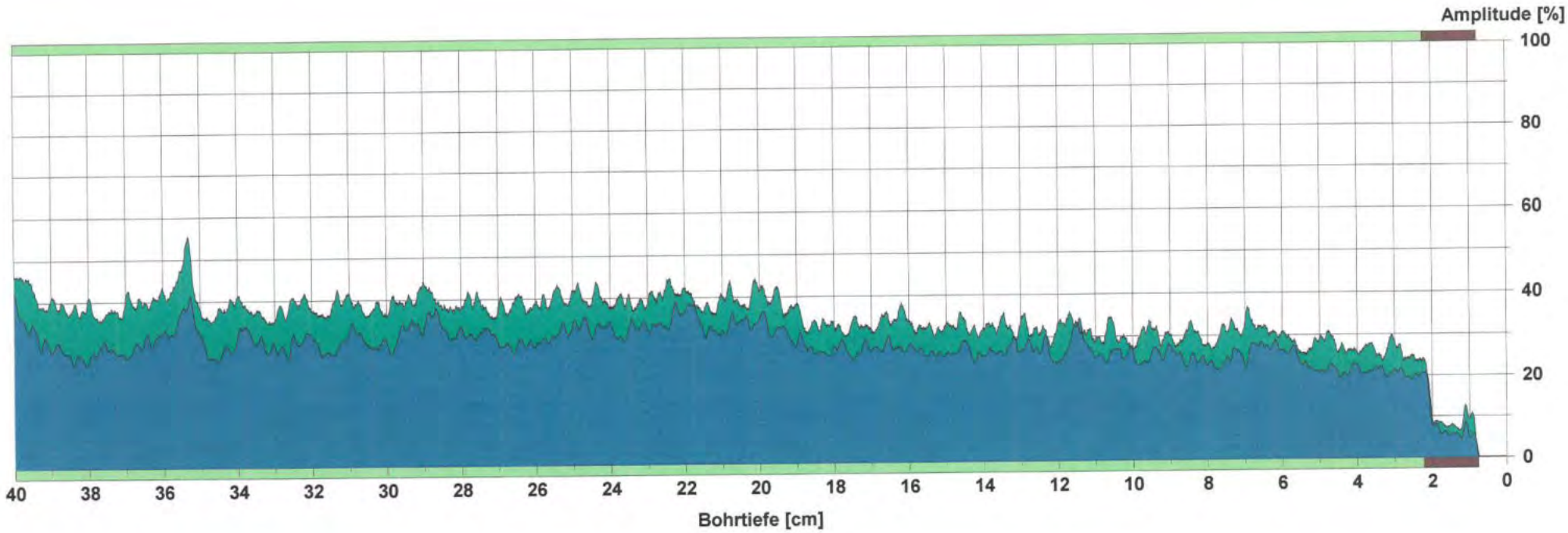
Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

9h

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	12	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	96,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	6 cm
Bohrtiefe	40,16 cm	Neigung	-22°	Messrichtung	rechte Baumseite
Datum	19.09.2022	Offset	99 / 247	Objektart	4. Roßkastanie
Uhrzeit	10:25:26	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

Von 0,76 cm bis 2,22 cm : Rinde
Von 2,22 cm bis 40,00 cm : weiche Holzstruktur

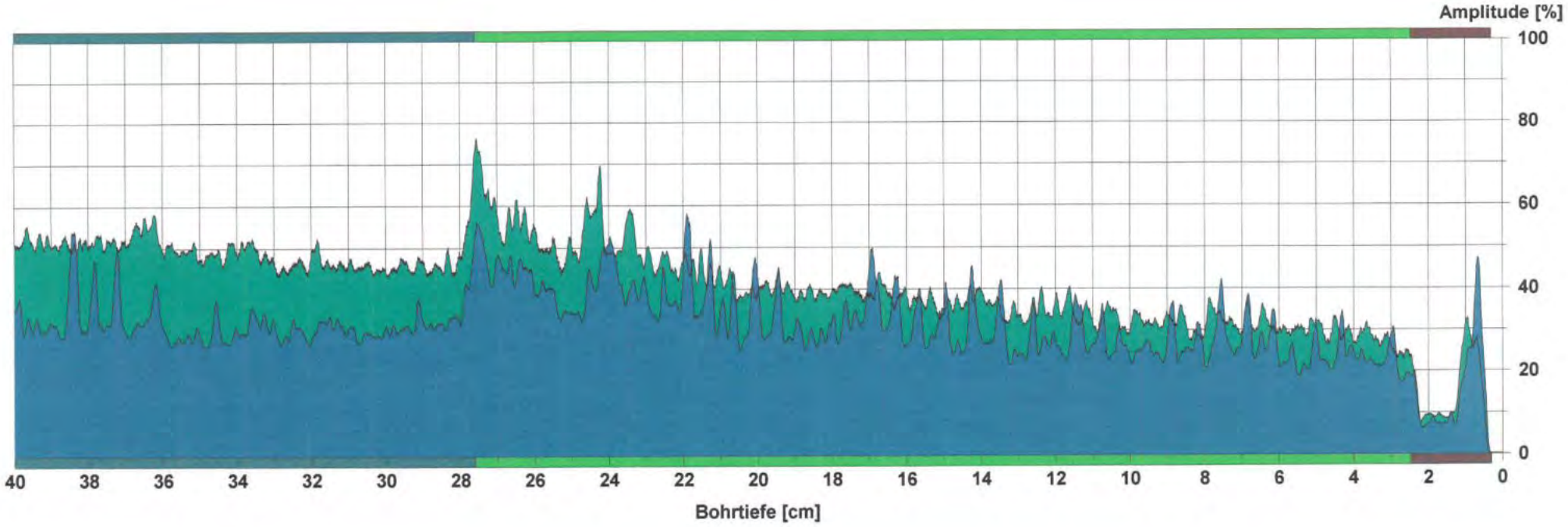
Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

th

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	13	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	96,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 148 cm
Bohrtiefe	: 40,12 cm	Neigung	: +4°	Messrichtung:	Straßenseite
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 105 / 242	Objektart	: 4. Roßkastanie
Uhrzeit	: 10:25:57	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

Von	0,30 cm	bis	2,47 cm	: Rinde
Von	2,47 cm	bis	27,60 cm	: normales Holz
Von	27,60 cm	bis	40,00 cm	: Holzererweichung

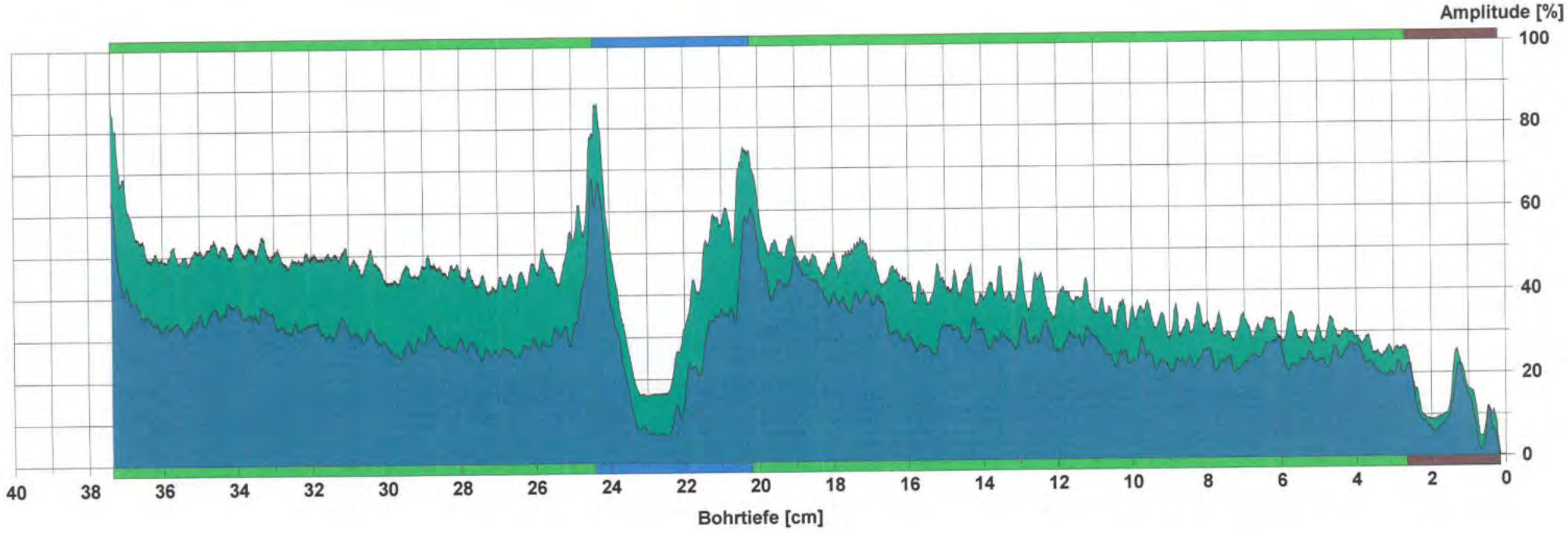
Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

gh

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	14	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	78,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 128 cm
Bohrtiefe	: 37,37 cm	Neigung	: -13°	Messrichtung:	an Risse
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 96 / 246	Objektart	: 4. Roßkastanie
Uhrzeit	: 10:27:31	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

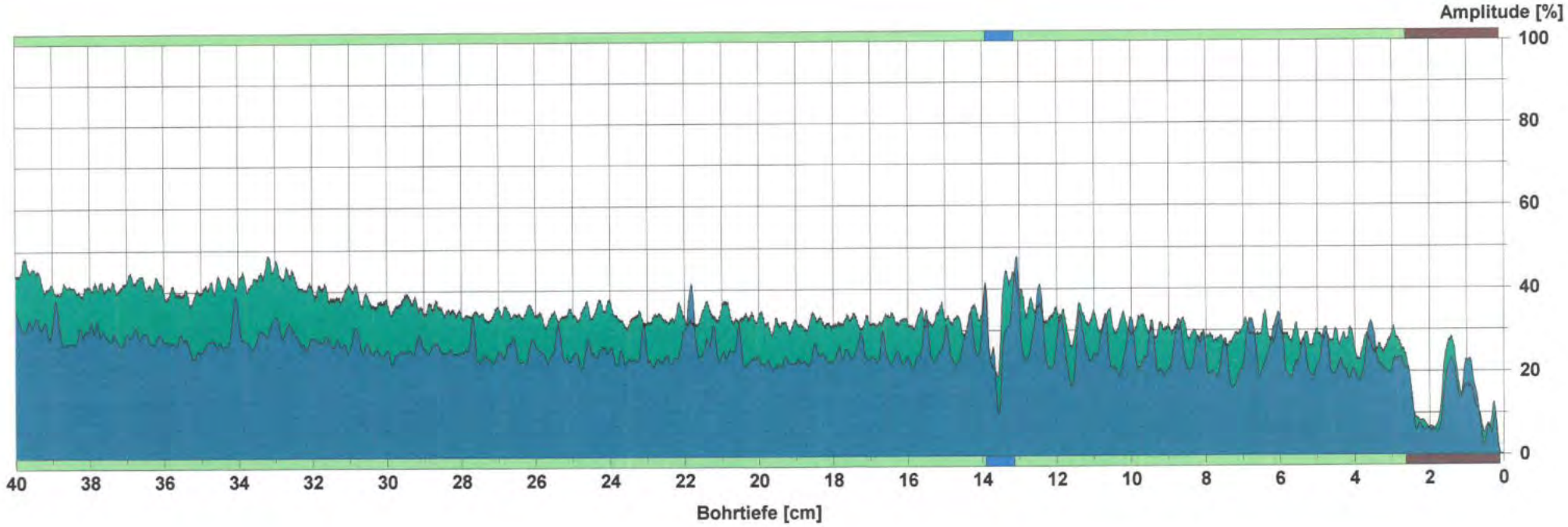
Von	0,16 cm	bis	2,65 cm	: Rinde
Von	2,65 cm	bis	20,21 cm	: normales Holz
Von	20,21 cm	bis	24,42 cm	: Riss
Von	24,42 cm	bis	37,37 cm	: normales Holz

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	15	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	74,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 175 cm
Bohrtiefe	: 40,11 cm	Neigung	: +3°	Messrichtung:	an Risse
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 100 / 247	Objektart	: 4. Roßkastanie
Uhrzeit	: 10:28:09	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

Von	0,11 cm	bis 2,63 cm	:	Rinde
Von	2,63 cm	bis 13,14 cm	:	weiche Holzstruktur
Von	13,14 cm	bis 13,91 cm	:	Riss
Von	13,91 cm	bis 40,00 cm	:	weiche Holzstruktur

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

Beurteilung:

Durch die ausladende Krone, die Risse am gesamten Stammumfang sowie den nachweislichen Rissen im Stammesinneren, besteht für die Roßkastanie ein Handlungsbedarf.

Zum einen muss die Krone um mindestens 35 % eingekürzt werden, als Form der kurzzeitigen Anpassung an die Windlast.
Zum anderen ist die Roßkastanie ein Beobachtungsbaum, denn die Stammrisse sind aktiv und können nicht wieder geschlossen werden. Zusätzlich dehnen sich die Risse um den gesamten Stammumfang der Roßkastanie aus. Hier sind kurzzeitige Baumkontrollen in der kurzen verbleibenden Standzeit erforderlich Beim vollständigen Aufreißen herrscht sofortige Gefahr in Verzug und das Fällen der Roßkastanie ist alternativlos.

Die oben erwähnten Sofortmaßnahmen des Beobachtungsbaumes stellen nur einen Erhaltungsversuch dar. Die Risse und damit die Defekte können nicht mehr behoben werden. Die Verkehrssicherheit lässt sich nicht wirklich wieder herstellen.

Deshalb ist ein Ersetzen der Roßkastanie bei dem geplanten Straßenausbau dringendst zu empfehlen.

3. Ahorne an Rostocker Straße in Wismar

Die Ahorne stehen reihig an den Parkplätzen des Finanzamtes, an der Grundstücksgrenze neben dem Norma-Markt an der Rostocker Straße in Wismar (Abbildungen 49 bis 51).

Gesamtsituation des Ahornbestandes

Abbildung 49

Gesamtsituation des Ahornbestandes

Abbildung 50

Gesamtsituation des Ahornbestandes

Abbildung 51

3.1. Erster Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,16 m
Kronenbreite:	7,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 52) ist ein mittelwüchsiger Baum (Abbildung 53). Die Krone ist als Kugelform zurückgeschnitten.

Der Spitzahorn steht leicht erhöht in einer Pflanzenfläche mit Hecken (Abbildung 54). Er besitzt keine ausgebildeten Zug- oder Druckwurzeln. Stattdessen befindet sich an der Zugseite eine komplett vereinnahmende Würgewurzel (Abbildung 55). Seitlich hat der Spitzahorn Wurzeln ausgebildet, die zum Teil schon hochkommen (Abbildungen 56 bis 58).

Erster Spitzahorn

Abbildung 52

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 53

Standraumbedingungen

Abbildung 54

Anliegende Würgewurzel

Abbildung 55

Linksseitige Wurzelausbildung

Abbildung 56

Angehobene Wurzel

Abbildung 57

Rechtsseitige Wurzelausbildung

Abbildung 58

Beurteilung:

Es handelt sich um einen biologisch intakten, wüchsigen Spitzahorn.

Der Spitzahorn ist aber statisch als nicht standsicher einzustufen, da er weder festhaltende Zugwurzeln, noch abstützende Druckwurzeln besitzt. Durch die nur seitlichen Seilanker im Boden kann der Ahorn jederzeit nach vorne überkippen, in Richtung des Parkplatzes. Das Kippen wird durch die stark in den Wurzelanlauf eindrückende Würgewurzel an der Zugseite noch begünstigt.

Der Spitzahorn sollte gefällt werden.
Alternativ kann ein Kopf-Baum-Schnitt auf Reststandzeit erfolgen. Dies ist unüblich für die Baumart und gilt nur als ein Versuch, um die Verkehrssicherheit für jeweils einen sehr kurzen Zeitraum zu erhalten. Wirklich verkehrssicher kann der Spitzahorn nicht mehr stehen bleiben.

2.2. Zweiter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,13 m
Kronenbreite:	7,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 59) ist ein mittelwüchsiger Baum (Abbildung 60). Er wurde einseitig im Bestand und am Stamm hochgeschnitten. Seine Krone umschließt eine Laterne (Abbildung 61).
Am Kronenansatz befindet sich eine Zwieselbildung (Abbildung 62).

Der Spitzahorn steht leicht erhöht im Hang in einer Pflanzfläche (Abbildung 63). An der Zugseite hat der Spitzahorn keine Wurzeln ausgebildet, dafür aber eine breit anliegende Würgewurzel (Abbildung 64). Letztgenannte drückt aktiv einschnürend in den Stamm (Abbildung 65). An der Druckseite gibt es keine drucktragenden Wurzeln, sondern nur eine kleine Wurzel (Abbildung 66). Diese kann eher als Sinkerwurzel beurteilt werden. Stützen kann sie den Spitzahorn nicht.

Zweiter Spitzahorn

Abbildung 59

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 60

Im Kronenraum befindliche Laterne

Abbildung 61

Zwieselbildung am Kronenansatz

Abbildung 62

Standraumbedingungen

Abbildung 63

Anliegende Würgewurzel

Abbildung 64

In den Stamm einschnürende Würgewurzel

Abbildung 65

Druckseitige Sinkerwurzel

Abbildung 66

Beurteilung:

Der Spitzahorn ist biologisch stabil und vital.

Er besitzt mechanische Defizite im Hang, denn er hat keine Zugwurzeln, die ihn festhalten. Stattdessen ist eine Würgewurzel vorhanden, die mit Querfasern an senkrechten Stammfasern anliegt und diese abschnürt. Bei Windeintrag kann sich der Spitzahorn zugseitig nicht festhalten. Und druckseitig fehlt eine abstützende Wurzel komplett.

Es besteht Handlungsbedarf.
Mit einem Kopf-Baum-Schnitt kann der Ahorn mit einer eingeschränkten Verkehrssicherheit noch stehen bleiben, als Erhaltungsversuch. Dazu kommen regelmäßige Kontrollen und Rückschnitte in kurzen Intervallen.

Empfohlen wird jedoch das Fällen, da eine wirkliche Verkehrssicherheit und Baumentwicklung nicht mehr möglich ist.

3.3. Dritter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,06 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 67) beherbergt mittelwüchsige Verzweigungsstrukturen im Kronenraum (Abbildung 68). Am Stamm ist der Spitzahorn hochgeschnitten mit einer schmalen Krone durch den engen Stand.
Er steht leicht erhöht im Hang der Pflanzfläche (Abbildung 69).
An der Zugseite besitzt er statt einer Zugwurzel eine Würgewurzel (Abbildungen 70 und 71). An der Druckseite fehlt die Stützwurzel. Dafür hat der Spitzahorn eine schmale Sinkerwurzel gebildet (Abbildung 72).
Des Weiteren bilden sich seitlich Wurzeln aus (Abbildung 73).
An der Druckseite befindet sich ein nachweislicher Bodenriss, in einem Abstand von 43 cm zum Stammfuß (Abbildungen 74 bis 76).

Dritter Spitzahorn

Abbildung 67

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 68

Standraumbedingungen

Abbildung 69

Zugseitig anliegende Würgewurzel

Abbildung 70

Zugseitig anliegende Würgewurzel

Abbildung 71

druckseitig vorhandene, schmale Sinkerwurzel

Abbildung 72

Rechtsseitige Wurzelausbildung

Abbildung 73

Vorhandener Bodenriss

Abbildung 74

Abstand zum Bodenriss

Abbildung 75

Abstand zum Bodenriss

Abbildung 76

Beurteilung:

Der Spitzahorn kann biologisch als kräftig wachsend eingeschätzt werden.

Statisch hat er jedoch kein Festhaltevermögen am Standort. Die festhaltenden Zugwurzeln und die aufstützenden Druckwurzeln fehlen gänzlich. Mit der zugseitigen Würgewurzel und der druckseitigen Sinkerwurzel kann sich der Spitzahorn nicht im Hang festhalten. Stattdessen versucht er seitliche Wurzeln zu bilden. Diese verhindern aber kein Versagen, sondern begünstigen ein Kippen nach vorne. Die rechten, breiten Bodenrisse zeigen das Ergebnis schon an, der Wurzelraum löst sich. Vom Abstand der Bodenrisse fehlt dem Spitzahorn knapp drei Viertel seines Festhaltevermögens.

Der Spitzahorn sollte aus Gründen der Gefahrenabwehr gefällt werden. Eine bestandserhaltende Alternative gibt es im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht nicht.

3.4. Vierter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,13 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	15,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 77) ist ein mittelwüchsig verzweigter Baum (Abbildung 78) mit einer schmalen Kronenform durch den engen Standort. Am Kronenansatz sind mehrfache Zwiesel entstanden (Abbildung 79). Der Spitzahorn ist am Stamm hochgeschnitten worden.
Er steht in der Pflanzfläche erhöht auf einer Hangkuppe (Abbildung 80).
Der gesamte Wurzelanlauf ist angedeckt (Abbildung 81). Es gibt weder eine sichtlich vorhandene Zugwurzel, noch eine abstützende Druckwurzel (Abbildungen 82 und 83). Dafür ist eine seitliche Wurzelausbildung vorhanden, (Abbildung 84) an den statisch neutralen Seiten.

Vierter Spitzahorn

Abbildung 77

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 78

Mehrfache Zwieselbildung am Kronenansatz

Abbildung 79

Standraumbedingungen

Abbildung 80

Ohne ausgebildeten Wurzelanlauf

Abbildung 81

Fehlende Zugwurzel

Abbildung 82

Fehlende Druckwurzel

Abbildung 83

Seitliche Wurzelausbildung

Abbildung 84

Beurteilung:

Der Spitzahorn befindet sich biologisch in einem guten Zustand, besitzt aber statisch einen akuten Handlungsbedarf.
Um im Hang das sichere Festhalten zu gewährleisten, muss der Spitzahorn Zugwurzeln und eine stützende Druckwurzel bilden. Beide Wurzeln fehlen aber komplett. Stattdessen hat der Ahorn seitlich, also an den neutralen Seiten, Wurzeln ausgebildet. Dies bedingt, dass sich der Spitzahorn nicht ausreichend festhalten kann. Zusätzlich bestärken die seitlichen Wurzeln das Kippmoment bei Windlasteintrag. Im Ergebnis kippt der Ahorn nach vorne über.

Zur Herstellung der Verkehrssicherheit muss der Spitzahorn gefällt werden. Bestandserhaltende Maßnahmen, die gleichzeitig die Verkehrssicherheit gewähren, gibt es nicht.

3.5. Fünfter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,32 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 85) verfügt im Kronenrandbereich über mittelwüchsige Verzweigungsstrukturen (Abbildung 86). Trotzdem setzt schon eine Spitzendürre ein (Abbildung 87).
Der Starkast in der unteren Krone ist nur durch eine aufgesetzte Astanbindung am Stamm verankert, die durch ein Schranktürklappen versagen kann (Abbildung 88).
Am Kronenansatz befindet sich eine Zwieselbildung (Abbildung 89).
Zur Parkplatzseite finden sich Rindenfaltungen am unteren Stamm Abbildung 90).

Der Spitzahorn steht am Ende der kurzen Reihe und ist im Hang komplett von Sträuchern zugewachsen Abbildung 91), sodass die Kontrolle eingeschränkt ist. Im leichten Hang ist der Wurzelanlauf angedeckt. Oberseitig konnten keine ausgebildeten Zug- oder eine unterseitige Druckwurzeln erfasst werden (Abbildungen 92 und 93).

Fünfter Spitzahorn

Abbildung 85

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 86

Beginnende Spitzendürre im Kronenrand

Abbildung 87

Aufgesetzter Ast mit Schranktürklappen

Abbildung 88

Zwieselbildung am Kronenansatz

Abbildung 89

Rindenauffaltungen am unteren Stamm

Abbildung 90

Standraumbedingungen

Abbildung 91

Fehlende oberseitige Zugwurzel

Abbildung 92

Fehlende unterseitige Druckwurzel

Abbildung 93

Beurteilung:

Neben der guten Vitalität beherbergt der Spitzahorn statische Schwächungen.

Der zum Parkplatz wachsende Starkast ist nicht vollständig in den Stamm integriert. Oberseitig sitzt dieser nur mit Anpressdruck auf und wird durch Pektine gehalten. Von diesem zieht sich ein entstehender Riss stammabwärts. Dieser Riss kann jederzeit vollzogen werden und der Astteil kann herabfallen.

Auch die Standraumbedingungen zeigen, dass es der Spitzahorn nicht geschafft hat, sich anzupassen. Da weder Zug- noch Druckwurzeln wirklich ausgebildet sind, kann dieser auch im Hang versagen.

Es ist Handlungsbedarf gegeben. Bei einem kurzzeitigen Bestandserhalt mit eingeschränkter Verkehrssicherheit, muss die Krone des Spitzahorns stark einigekürzt werden. Er sollte einen Kopf-Baum-Schnitt erhalten. Dieser Erhaltungsversuch bedingt, dass der Spitzahorn zwingend als Beobachtungsbaum geführt werden muss.

Alternativ ist die Fällung zu empfehlen, weil es sich nur um einen Erhaltungsversuch handelt, da die Verkehrssicherheit am Standort nicht wieder hergestellt werden kann.

3.6. Sechster Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,19 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	15,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 94) ist als ein mittelwüchsiger Baum zu beurteilen (Abbildung 95). Neben der entstehenden Spitzendürre in der Oberkrone sind einige trockene Äste in der inneren Krone entstanden (Abbildungen 96 und 97).
Der Spitzahorn besitzt mehrfache Zwiesel am Kronenansatz (Abbildung 98).
Am Stamm ist eine lange Rippenbildung vorhanden (Abbildung 99), bestehend aus mehrfach übereinander liegenden Rissen.
Der Spitzahorn steht relativ frei (Abbildung 100), ist am Standort mit Laub angedeckt.
Er hat linksseitig eine Würgewurzel gebildet (Abbildung 101).

Sechster Spitzahorn

Abbildung 94

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 95

Vorhandene Spitzendürre in der Krone

Abbildung 96

Trockenholz im Kroneninneren

Abbildung 97

Zwieselbildungen am Kronenansatz

Abbildung 98

Mehrfach übereinander liegende Stammrippen

Abbildung 99

Standraumbedingungen

Abbildung 100

Anliegende Würgewurzel

Abbildung 101

Beurteilung:

Der Spitzahorn ist biologisch vital.

Jedoch hat er statische Defizite am Standort.
Dies ist zum einen der stetig aufgehende Stammriss, welcher jedes Mal neu überwallt werden muss und ursächlich auf geänderten Winddruck zurückzuführen ist. Der Riss wird immer bestehen bleiben.
Zum anderen besitzt der Spitzahorn nur eine flache Verwurzelung am Standort. Es hat sich bereits eine Würgewurzel gebildet. In diesem Bereich kann sich der Spitzahorn nicht wirklich festhalten. Die Druckverhältnisse vermitteln dem Spitzahorn, dass alles in Ordnung ist und sich in diesem Bereich Wurzeln befinden. Aber die Würgewurzel liegt quer auf die vorhandenen Längsfasern des Stammes auf. Dem Spitzahorn wird also eine Standsicherheit vermittelt, die es in Wirklichkeit nicht gibt.

Deshalb besteht Handlungsbedarf.
Für den Bestandserhalt als Erhaltungsversuch mit einer stetig eingeschränkten Verkehrssicherheit muss die Krone deutlich verkleinert werden. Ein Kopf-Baum-Schnitt muss erfolgen.

3.7. Siebenter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,10 m
Kronenbreite:	7,00 m
Höhe: ca.	15,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 102) ist mittelwüchsig verzweigt (Abbildung 103). Seine Krone reicht fast an die Laterne.
Am Kronenansatz befinden sich ausgeprägte Zwieselbildungen (Abbildung 104).

Der Spitzahorn steht vor einer Hecke und hat zwei seitlich abgehende Wurzeln, welche schon fast oben auf liegen (Abbildungen 105 und 106).

Siebenter Spitzahorn

Abbildung 102

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 103

Zwieselbildungen am Kronenansatz

Abbildung 104

Einseitige Wurzelausbildung

Abbildung 105

Einseitige Wurzelausbildung

Abbildung 106

Beurteilung:

Es handelt sich bei dem Spitzahorn um einen biologisch intakten Baum.

Jedoch besitzt er statisch deutliche Defekte, die einen Handlungsbedarf zwingend nach sich ziehen.
Der Spitzahorn kann sich nicht ausreichend im Boden verankern, denn die Wurzeln „wachsen aus den Boden". Sie liegen schon beinahe oberflächig auf. Damit wird das Überleiten des Winddruckes in den Boden gemindert. Gleichzeitig können diese oberflächigen Wurzeln keine Zugkraft aufbringen, um den Baum festzuhalten.

Um die verminderte Standsicherheit im Mindestmaß als Erhaltungsversuch auszugleichen, wird eine deutliche Kronenreduktion nötig. Ein Kopf-Baum-Schnitt sollte erfolgen. Da es sich hier ausschließlich um einen Versuch handelt, den Spitzahorn zu erhalten und die Verkehrssicherheit als Beobachtungsbaum kurzzeitig zu gewährleisten, sind Kontrollen in relativ kurzen Abständen erforderlich.

Bezugnehmend auf die vorliegende Standsicherheitsminderung an diesem Standort, ist das Fällen zu empfehlen.

3.8. Achter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,09 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 107) vermittelt in seinen Verzweigungen ein mittelwüchsiges Erscheinungsbild (Abbildung 108). In der innen kahlenden Krone ist eine Trockenholzbildung vorhanden (Abbildungen 109 und 110).
Am Kronenansatz besitzt der Spitzahorn eine Zwieselbildung.
An der Parkplatzseite ist am Starkast eine stammabwärts führende Rissbildung vorhanden (Abbildung 111). Direkt neben dem Stämmling findet sich ein einseitiger Anriss, der von der Astgabel über den Stamm bis zum Wurzelanlauf reicht (Abbildungen 112 und 113). Die Rissbildung öffnet sich immer wieder, so dass ein Überwallen nicht mehr möglich ist (Abbildung 114). Der Riss kann nicht gestoppt werden.
Während der Ast oberseitig einen Abschiedskragen bildet, sind unterseitig Rindenauffaltungen vorhanden (Abbildung 115).
Der Spitzahorn besitzt keinen ausgebildeten Wurzelanlauf (Abbildung 116).

Achter Spitzahorn

Abbildung 107

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 108

Trockenholzbildung im Kronenraum

Abbildung 109

Verkahlungen im Kroneninneren

Abbildung 110

Stammriss am straßenseitigen Stämmling

Abbildung 111

Rissbildung am Stämmling

Abbildung 112

Stammabwärts führender Riss

Abbildung 113

Stetig wieder geöffnete Rissbildung

Abbildung 114

Astanbindung am Kronenansatz

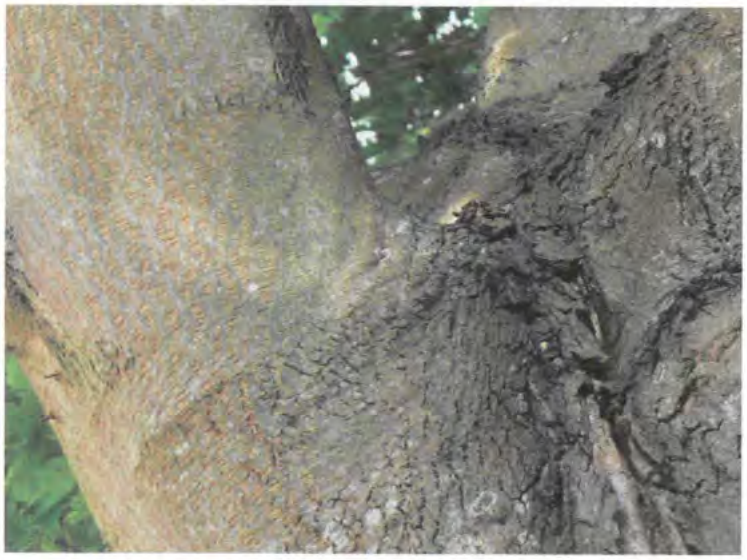


Abbildung 115

Ohne ausgebildeten Wurzelanlauf

Abbildung 116

Beurteilung:

Der Spitzahorn ist ein biologisch intakter Baum.

Statisch liegen aber bereits Verkehrsgefährdungen vor.
Der parkplatzseitige Starkast wird ausbrechen. Ein langer, mehrfach nebeneinander liegender, einseitiger Riss (in Windrichtung) ist gegeben. Der Starkast muss nur noch zur Seite aufklappen und abfallen.

Nur mit diesem Symptom kann der Spitzahorn nicht verkehrssicher erhalten bleiben. Es gibt keine Maßnahme, die den Prozess stoppen kann, weil der Riss bereits vollzogen ist.
Als Erhaltungsversuch ist ein drastischer Rückschnitt erforderlich, wobei es hier zu einem Kopf-Baum-Schnitt kommen muss. Dadurch werden Schnitte geschaffen, die den schnellen Pilzzugang zum ohnehin schon offenen Stammriss ermöglichen.

Dringendst zu empfehlen ist die Fällung des Spitzahorns.

3.9. Neunter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,32 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	15,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 117) besitzt eine mittelwüchsige Erscheinungsform (Abbildung 118). Er kahlt im Kroneninneren aus (Abbildung 119). Und eine Trockenholzbildung ist vorhanden.
Am Kronenansatz sind Zwieselbildungen entstanden (Abbildung 120).
Daneben konnten zwei aufgesetzte Astanbindungen erfasst werden. Die Rindenfaltungen an den Astunterseiten zeigen, dass sie sinken (Abbildungen 121 bis 124).

Der Spitzahorn bildet stelzenartige Wurzeln aus, drei Stück liegen im unmittelbaren Umkreis vom Stammumfang (Abbildung 125). Diese Wurzeln liegen zum Teil nur oberflächig auf (Abbildung 126). Bodenrisse bei Windbewegungen werden dadurch nicht mehr sichtbar. Die Wurzeln scheinen in der Tiefe keinen Platz zu haben.

Neunter Spitzahorn

Abbildung 117

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 118

Verkahlungen im Kroneninneren

Abbildung 119

Zwieselbildungen am Kronenansatz

Abbildung 120

Erste aufgesetzte Astanbindung

Abbildung 121

Rindenfaltungen an der Astunterseite

Abbildung 122

Zweite aufgesetzte Astanbindung

Abbildung 123

Rindenfaltungen an der Astunterseite

Abbildung 124

Oberflächige Stelzenwurzeln

Abbildung 125

Oberflächig aufliegende Wurzeln

Abbildung 126

Beurteilung:

Auch wenn die Vitalität des Spitzahorns noch intakt erscheint, liegen statische Auffälligkeiten vor.

Zum einen sind die Astteile zu schwer, um eine intakte Astanbindung aufrecht zu erhalten. Die Äste sinken allmählich, aber stetig nach unten.

Zum anderen haben die Ahornwurzeln keinen Platz im Boden und bilden oberirdische Stelzenwurzeln. Dies ist eine Form der Gestaltoptimierung, die aber nur so lange funktioniert, wie die Wurzeln die Last tragen können. Bei wechselnden oder böigen Winden können genau diese Stellen zu Sollbruchstellen werden. Die Stelzenwurzeln lassen sich nur wenig auf Zug belasten, da sie im hochbelasteten Wurzelraum liegen. Die Schwerfestigkeit im Boden wird schneller überwunden, ein Kippen droht.

Für den kurzzeitigen Erhaltungsversuch des Spitzahorns muss die Krone stark reduziert werden. Als Versuch ist ein Kopf-Baum-Schnitt vorzunehmen.
Alternativ ist das Fällen an diesem Standort zu empfehlen.

3.10. Zehnter Feldahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	0,72 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Feldahorn (Abbildung 127) ist ein mittel- bis wenig wüchsig verzweigter Baum (Abbildung 128). Die Äste sind zum Teil sehr kurztriebig gewachsen. Der Kronenrand ragt in den lichten Straßenraum (Abbildung 129). Im Kroneninneren trocknet und kahlt der Feldahorn aus (Abbildungen 130 und 131).

Der Feldahorn steht in einer Hecke (Abbildung 132). Er hat oberflächig berührende Wurzeln gebildet, auf denen Wundstellen entstanden sind (Abbildungen 133 und 134). Erkennbar ist auch, dass sich vor dem Feldahorn im Asphalt Risse bilden (Abbildung 135).

Zehnter Feldahorn

Abbildung 127

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 128

Kronenrand im lichten Straßenraum

Abbildung 129

Trockenholzbildung in der Ahornkrone

Abbildung 130

Verkahlungen im unteren Kronenraum

Abbildung 131

Standraumbedingungen

Abbildung 132

Oberflächig auslaufende Wurzeln

Abbildung 133

Oberflächig auslaufende Wurzeln

Abbildung 134

Risse im Asphalt vor den Feldahorn

Abbildung 135

Beurteilung:

Der Feldahorn zeigt Vitalitätsschwächungen, die durch einen Pflegeschnitt korrigiert werden könnten.

Statisch gesehen ist der Feldahorn noch so „klein", dass am Standort noch keine Defizite herrschen. Die Wurzeln berühren die Oberfläche erst, liegen aber noch nicht vollständig auf.
Für einen verkehrssicheren Bestandserhalt muss der Baum zum Pflegeschnitt auch einen Lichtraumprofilschnitt erhalten.
Für eine sichere Zukunft des Feldahorns muss in dem beengten Pflanzscheiben-Standort darauf geachtet werden, dass der Feldahorn relativ klein bleibt.
Er darf nicht aus seiner im Boden vorhandenen Statik hinauswachsen.

4. Ergebnis

In Wismar sind vier Roßkastanien im Dorsteinweg und zehn Ahorne an der Rostocker Straße, hinter den Finanzamt-Parkplätzen, kontrolliert worden.

Die Baumkontrollen wurden nach dem anerkannten Standard der VTA-Methode vorgenommen (Visual Tree Assessment).

Im Ergebnis dieser besteht für beide Kontrollbereiche ein umfangreicher Handlungsbedarf.

Das Ergebnis im Dorsteinweg kann wie folgt dargestellt werden:

1. Roßkastanie - Die nachhaltig verhohlte Roßkastanie sollte nach dem ersten Frost gefällt werden. (Hornissenbesatz im Stamm)

2. Roßkastanie - Die Roßkastanie kann nur mit einer Kroneneinkürzung von 35 % als Beobachtungsbaum kurzzeitig und nur als Versuch mit eingeschränkter Verkehrssicherheit erhalten werden. Die Fällung wird empfohlen, da die Verkehrssicherheit nicht mehr erlangt werden kann.

3. Roßkastanie - Der Baum ist zu fällen, da er weder stand- noch bruchsicher ist.

4. Roßkastanie - Die Roßkastanie kann nur auf Reststandzeit als Versuch erhalten werden, mit einer Kroneneinkürzung von 25 %. Die Verkehrssicherheit lässt sich nur eingeschränkt wieder herstellen. Empfohlen ist die Fällung sowie deren Ersatz.

Für die Ahorne am Finanzamt-Parkplatz, neben der Rostocker Straße, stellt sich das Ergebnis wie folgt dar:

1. Spitzahorn - Der Spitzahorn ist zu fällen, da er nicht standsicher ist.

2. Spitzahorn - Als Erhaltungsversuch dient ein Kopf-Baum-Schnitt. Empfohlen wird das Fällen, da der Spitzahorn nicht ausreichend standsicher ist.

3. Spitzahorn - Der Baum ist zu fällen, da er nicht standsicher ist.

4. Spitzahorn - Der Baum ist zu fällen, da er nicht standsicher ist.

5. Spitzahorn - Mit einem Kopf-Baum-Schnitt und als Beobachtungsbaum als absoluter Erhaltungsversuch ist ein kurzzeitiger Baumerhalt möglich.
Das Fällen ist jedoch zu empfehlen, da die Stand- und Bruchsicherheit eingeschränkt sind.

6. Spitzahorn - Mit einem Kopf-Baum-Schnitt und als Beobachtungsbaum als absoluter Erhaltungsversuch ist ein kurzzeitiger Baumerhalt möglich.
Das Fällen ist jedoch zu empfehlen, da die Stand- und Bruchsicherheit eingeschränkt sind.

7. Spitzahorn - Mit einem Kopf-Baum-Schnitt und als Beobachtungsbaum als absoluter Erhaltungsversuch ist ein kurzzeitiger Baumerhalt möglich.
Das Fällen ist jedoch zu empfehlen, da die Stand- und Bruchsicherheit eingeschränkt sind.

8. Spitzahorn - Der Baum muss aufgrund der Bruchgefahr gefällt werden.
Bei einem alternativen Erhaltungsversuch muss ein Kopf-Baum-Schnitt erfolgen, bei regelmäßigen Kontrollen in kurzen Abständen.

9. Spitzahorn - Mit einem Kopf-Baum-Schnitt und als Beobachtungsbaum als absoluter Erhaltungsversuch ist ein kurzzeitiger Baumerhalt möglich.
Das Fällen ist jedoch zu empfehlen, da die Stand- und Bruchsicherheit eingeschränkt sind.

10. Feldahorn - Ein Kronenpflegeschnitt ist nötig, da der Feldahorn einen Pflegerückstand besitzt.
Da die Krone in die Straße (Lieferverkehr) wächst, ist ein Lichtraumprofilschnitt erforderlich.
An diesem Standort darf der Feldahorn nur ein kleiner Baum bleiben, da er sonst aus dem Standort wächst und eine Verkehrsgefährdung entwickelt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass für die kontrollierten Bäume jetzt ein Handlungsbedarf gegeben ist, der auch umgesetzt werden muss.

Bis auf der ersten Roßkastanie, sind an den kontrollierten Bäumen keine unter Schutz stehenden Tiere oder ein Tierbesatz festgestellt worden. An der vierten Roßkastanie ist ein einfaulender Schnitt vorhanden, der gegebenenfalls als Behausung dienen kann.

Vor Ausführung der Schnitt- und/oder Fällarbeiten muss eine erneute Artenschutzkontrolle erfolgen.

Tempzin, 30.01.2023 ..... C. Koch .....

Ort, Datum C. Koch

5. Literaturnachweis

Bartels, Horst:
Gehölzkunde. Einführung in die Dendrologie
Verlag Eugen Ulmer Stuttgart, 1993

BNatSchG:
Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, ausgegeben am 06. August 2009)

Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft:
Sanasilva, Kronenbilder, 2. Auflage, 1990

Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsplanung e.V.:
ZTV - Baumpflege
Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, Ausgabe 2017

LNatG M-V:
16. Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, (GVOBl. M-V 2003 S. 1)GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5, zuletzt geänd. durch Art. 2 G zur Umsetzung der Zoo-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien v. 24. 6. 2004 (GVOBl. M-V S. 302)

Mattheck, Claus:
Die Körpersprache der Bauteile.
Enzyklopädie der Formfindung nach der Natur
2017, Karlsruher Institut für Technologie – Campus Nord, 1. Auflage

Mattheck, Claus, Bethge, Klaus, Weber, Karlheinz:
Die Körpersprache der Bäume.
Enzyklopädie des Visual Tree Assessment
2014, Karlsruher Institut für Technologie – Campus Nord, 1. Auflage

Mattheck, Claus, Bethge, Klaus, Weber, Karlheinz, I. Tesari:
Klimafester Baum?
Biomechanische Anpassung der Baumwurzel an den Trockenstress.
21. Juni 2021, Kindle, Amazon.

HANSESTADT WISMAR

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04

„WOHN- UND MISCHGEBIET ROSTOCKER STRASSE“

UND 64. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

STADT
LAND
FLUSS

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

PLANVERFASSER

BEARBEITUNG

M. Sc. Julian Speicher
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

Entwurf

DATUM

26.01.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass ..... - 2 -
2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG) ..... - 2 -
3. Artenschutzrechtliches Funktionsprinzip ..... - 4 -
4. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung ..... - 7 -
5. Bewertung ..... - 9 -
5.1. Schutzgebiete ..... - 9 -
5.2. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz ..... - 9 -
5.2.1. Bewertungsgrundlage ..... - 9 -
5.2.2. Geschützte Biotope ..... - 10 -
5.2.3. Lebensräume im Bereich des Eingriffs ..... - 11 -
5.3. Bewertung nach Artengruppen ..... - 15 -
5.3.1. Vögel ..... - 15 -
5.3.2. Säugetiere ..... - 18 -
5.3.3. Amphibien ..... - 19 -
5.3.4. Reptilien ..... - 19 -
5.3.5. Rundmäuler und Fische ..... - 20 -
5.3.6. Schmetterlinge ..... - 20 -
5.3.7. Käfer ..... - 21 -
5.3.8. Libellen ..... - 22 -
5.3.9. Weichtiere ..... - 24 -
5.3.10. Pflanzen ..... - 24 -
6. Zusammenfassung ..... - 26 -
7. Anhang ..... - 27 -

1. Anlass

Die Hansestadt Wismar hat auf dem Gebiet des stillgelegten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH", zwischen der Rostocker Straße und der Bahnlinie Wismar-Rostock den Bebauungsplan Nr. 61/04 als Wohn- und Mischgebiet überplant. Der Bebauungsplan Nr. 61/04 ist seit dem 10.06.2007 rechtsverbindlich. Eine Umsetzung der Planung erfolgte bisher nicht.

Die Deutsche Reihenhaus AG plant seit 2020 eine wohnbauliche Entwicklung auf diesem Grundstück in der Rostocker Straße und hat ein Bebauungskonzept für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entwickelt. Auf Grundlage dessen erfolgt die 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04.

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Fachbeitrag legt dar, ob bzw. inwieweit besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vom Vorhaben betroffen sein können.

Ausschlaggebend sind dabei der direkte Einfluss der Nutzung auf den betroffenen Lebensraum (Tötung, Verletzung, Beschädigung, Zerstörung) sowie indirekte Wirkungen des Vorhabens auf umgebende, störungsempfindliche Arten durch Lärm und Bewegungen (Störung durch Scheuchwirkung).

2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 Abs. 1 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„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,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (…)"*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt Folgendes:

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für

Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor."

Mit diesen Regelungen sind die im hiesigen Kontext relevanten gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt.

Kann ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht ausgeschlossen werden, besteht die Möglichkeit der Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG: Demnach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, u.a. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf allerdings nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art – bezüglich derer die Ausnahme zugelassen werden soll - nicht verschlechtert.

Im Rahmen der Bewertung von zulässigen Eingriffen im Sinne von § 17 Abs. 1 und Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (letzteres hier vorliegend: Das Vorhaben wird durch einen Bebauungsplan vorbereitet) und ihren Auswirkungen auf den Besonderen Artenschutz sind, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, somit alle europäischen Vogelarten sowie auf Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

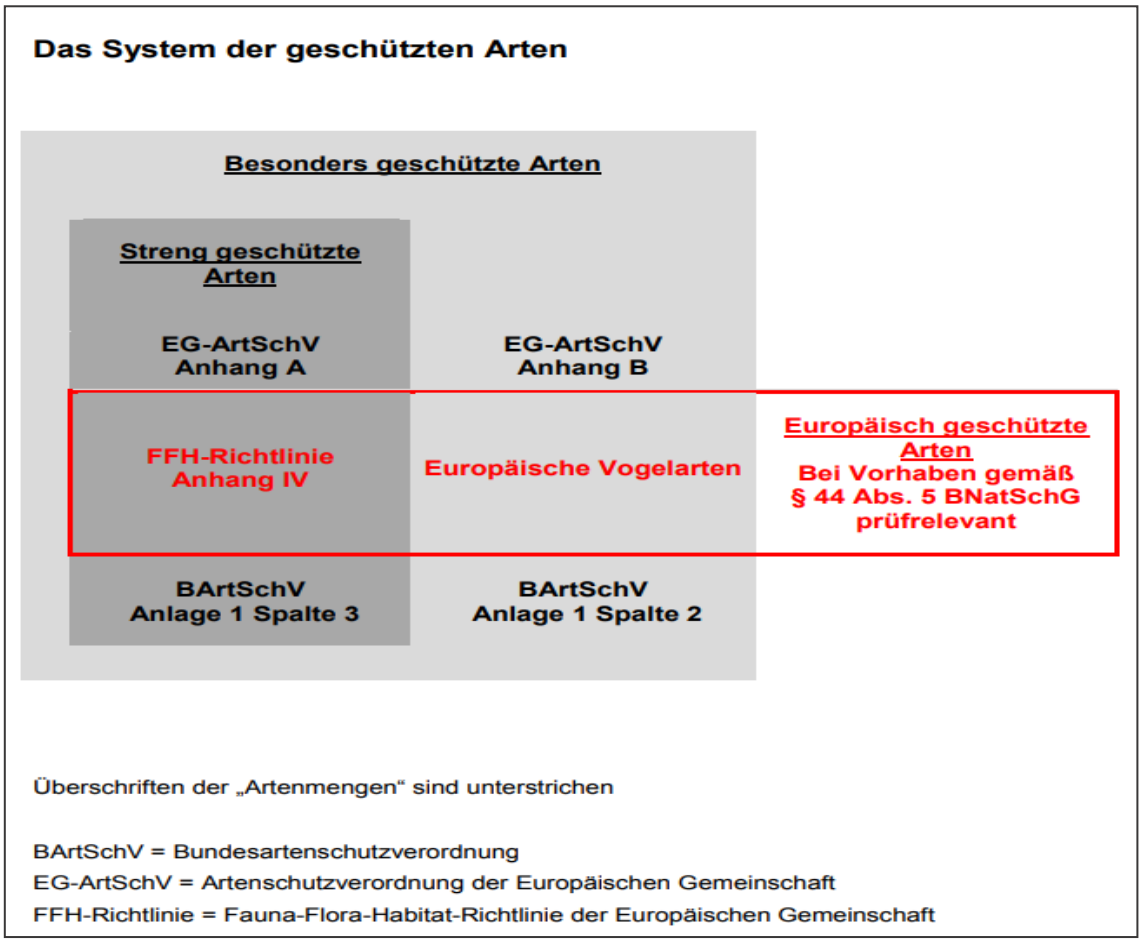


Abbildung 1: Schema zur Ableitung der Europäisch geschützten Arten, die bei Vorhaben gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG prüfrelevant sind. Quelle: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/geschuetzte_arten.pdf, abgerufen am 04.05.2018.

3. Artenschutzrechtliches Funktionsprinzip

Die §§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG befassen sich unter entsprechender vorhabenbezogener Einschränkung durch § 44 Abs. 5 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (vgl. Abb. 1) mit den Verboten:

1. Nachstellen, fangen, verletzen und Töten wild lebender Tiere sowie Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Tötungsverbot),
2. Erhebliche Störung wild lebender Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Störungsverbot),
3. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere (Zerstörungsverbot).

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bezieht sich auf die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen (Zugriffsverbote).

Im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot ist wesentlich, dass insbesondere das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 28.04.2016 (Az. 9 A 9.15, Rn. 141) auf folgende, für die artenschutzrechtliche Prognose wesentliche, Voraussetzungen hingewiesen hat:

Die im Rahmen des besonderen Artenschutzes zu betrachtenden Arten leben nicht in unberührter Natur, sondern in vom Menschen gestalteten Naturräumen mit jeglichen damit verbundenen anthropogenen Elementen und Gefahren, die insofern auch Teil des sog. *Allgemeinen Lebensrisikos* der jeweils zu betrachtenden Arten sind. Das Allgemeine Lebensrisiko der im Umfeld des Vorhabens wild lebenden Arten wird insbesondere geprägt durch die Gefahren, die von der innerstädtischen Flächennutzung, dem Straßen- und Bahnverkehr und der Prädation durch Haustiere ausgehen. Unter anderem diese anthropogenen Gefahren gehören zum sog. Grundrisiko der im Umfeld wild lebenden und die betreffende Planfläche ggf. mit nutzenden Arten. Das vorhabenbezogene Grundrisiko einer Art ist insofern *kein Nullrisiko*.

Des Weiteren hat u.a. das o.g. höchstrichterliche Urteil klargestellt, dass nur dann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos gegeben ist, wenn das Vorhaben das *Hinzutreten besonderer Umstände* hervorruft. Die Planung beansprucht eine vormals überwiegend vollversiegelte, von industrieller Nutzung geprägte und allseitig von städtischer Nutzung, Straßen- und Bahnverkehr geprägte Industriefläche, deren ehemaliger umfangreicher Gebäudebestand einschließlich der betonierten Verkehrsflächen unmittelbar vor Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans vollständig zurückgebaut wurde. Eine äußerst umfangreiche, intensive und langjährige, ausschließlich anthropogene Vorprägung des Plangebietes ist insofern vorhanden.

Dies gilt im übertragenen Sinne auch für das Störungsverbot. Die Störempfindlichkeit siedlungstypischer Arten in Bezug auf anthropogene Einflüsse ist erheblich geringer als diejenige der in ausschließlich naturnahen, siedlungsfernen und störungsarmen Habitaten lebenden Tiere. Unter diesem Aspekt stets zu beachten ist, dass eine Störung im artenschutzrechtlichen Sinne nur dann erheblich und relevant ist, „*wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert*." Bei siedlungstypischen Arten ist die Schwelle zu einer vorhabenbedingten Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population erheblich höher als bei ausschließlich siedlungsfern lebenden Arten.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot ist stets zu unterscheiden zwischen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die saisonal (also pro Brut- und/oder Rastperiode) wechseln und solchen, die eine gewisse Stetigkeit aufweisen. Eine vom (eingeschränkt mobilen und stenöken) Eremiten besetzte, vermulmte alte Stieleiche weist beispielweise eine weitaus höhere Stetigkeit und artenschutzrechtliche Relevanz auf, als das jährlich neu innerhalb oft saisonal wechselnder Reviere angelegte Gelege eines Bodenbrüters.

Sofern Schutzmaßnahmen erforderlich sind, ist zwingend das bundesrechtliche Grundprinzip der *Verhältnismäßigkeit* anzuwenden. Dies bedeutet, dass die ggf. erforderliche Vermeidung des vorhabenbezogenen Eintritts auch artenschutzrechtlicher Verbote stets mit den *mildesten wirksamen Mitteln* erfolgen muss.

Den Maßstab für die vorliegende Neubewertung der Planinhalte bilden, zusammenfassend dargestellt, die durch die höchstrichterliche Rechtsprechung zum Besonderen Artenschutz definierten Prinzipien:

- Erforderlich und ausreichend ist im Artenschutzrecht eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung.[1]
- Zwingend erforderlich für die Ermittlung der Relevanz einer Art ist nicht, ob diese tatsächlich oder potenziell im Plangebiet vorkommt, sondern ob die Planung bzw. das Vorhaben besondere Umstände herbeiführt, die aufgrund der regelmäßigen und/oder häufigen Präsenz der Arten geeignet sein können, bei diesen Verbote in Bezug auf jene Arten auszulösen. Wesentlich hierbei ist die Abschätzung der Gefahren, die sich für die relevanten Arten bereits aus dem allgemeinen Naturgeschehen in einer vom Menschen gestalteten Landschaft ergeben.[2]
- Ein Nullrisiko ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung für die relevanten Arten nicht zu fordern.[3]
- Anders als im Habitatschutz setzt die Wirksamkeit von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen nicht voraus, dass die Beeinträchtigung sowohl mit Gewissheit, als auch vollumfänglich ausgeschlossen werden kann.[4]
- In einer Situation, die von derzeit noch nicht ausräumbaren wissenschaftlichen Unsicherheiten über Wirkungszusammenhänge geprägt ist, darf mit Prognosewahrscheinlichkeiten, Schätzungen und Analogieschlüssen gearbeitet werden.[5]
- Sowohl die Notwendigkeit, als auch die Verhältnismäßigkeit von ggf. in Betracht kommenden Schutzmaßnahmen ist stets zu prüfen. Die Genehmigungs- und Fachbehörden haben das mildeste geeignete Mittel zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbote zu wählen.

[1] BVerwG, Urteil vom 9. Juli 2008 - 9 A 14/07 – juris, Rn. 57.

[2] BVerwG, Beschluss vom 08.03.2018 - 9 B 25.17, LS und RN 11

[3] vgl. BVerwG, Urteil vom 28. April 2016 – 9 A 9/15 – juris, Rn. 141.

[4] BVerwG, Urteil vom 27. November 2018 – 9 A 8/17 – juris, Rn. 123.

[5] BVerwG, Urteil vom 27. November 2018 – 9 A 8/17 – juris, Rn. 133 f.; BVerwG, Urteil vom 9. Juli 2008 – 9 A 14/07 – juris, Rn. 63.

4. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Altstadt von Wismar und Wismar Ost, nördlich der Rostocker Straße. Der Kernbereich der Wohngebietsentwicklung befindet sich zwischen der Häuserzeile an der Rostocker Straße 7 – 39 und den Bahnanlagen der Bahnstrecke Wismar-Rostock. In der näheren Umgebung sind mehrere Betriebe und Einrichtungen ansässig. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Betriebsflächen der Mecklenburger Fleischwaren GmbH. Nach Stilllegung des Fleischwarenbetriebes wurde bereits 2010 mit dem Abbruch der leerstehenden Gebäude begonnen, der vollständige Rückbau der Gewerberuinen und der dazwischen liegenden, vollversiegelten Verkehrsflächen erfolgte allerdings erst in den vergangenen beiden Jahren. Nunmehr sind die vormals belegten Flächen vollständig entsiegelt und beräumt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 49.020 m², wobei allein der Bereich für die Erschließung über den Dorsteinweg und einschließlich der Anbindung an die Rostocker Straße ca. 5.346 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 4547/3, 4548/1, 4549/1, 4550/1, 4553/9, 4657/5, 4657/6, 4658/13, 4658/18, 4658/20, 4658/25, 4658/26, 4658/27, 4658/28, 4658/29, 4660/5, 4660/6, 4660/8, 4661/3, 4661/4, 4661/5, 4662/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 4553/10, 4546/5, 4553/13, 4657/4, 4662/6 und 5048/8 der Gemarkung Wismar, Flur 1.

Das Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG sieht vor, die Gewerbebrache der ehemaligen Fleischfabrik zu einem modernen Wohnpark zu entwickeln und somit einen integrierten innenstadtnahen Standort zu revitalisieren. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird gleichzeitig ein gravierender städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Rostocker Straße aus über den Dorsteinweg, der entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgebaut wird. Die Planung des Kreuzungsausbaus Rostocker Straße/Dorsteinweg erfolgt auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung.

Die Baubereiche des Wohnparks werden über zwei Ringstraßen erschlossen, wobei der Hauptring an den nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung der Rostocker Straße vorbei geführt wird, so dass diese Grundstücke rückwärtige Grundstückszufahrten bekommen. Zu diesem Zweck dienen auch die beiden Anliegerwege, die von der südlichen Fahrbahn nach Osten und Westen abzweigen.

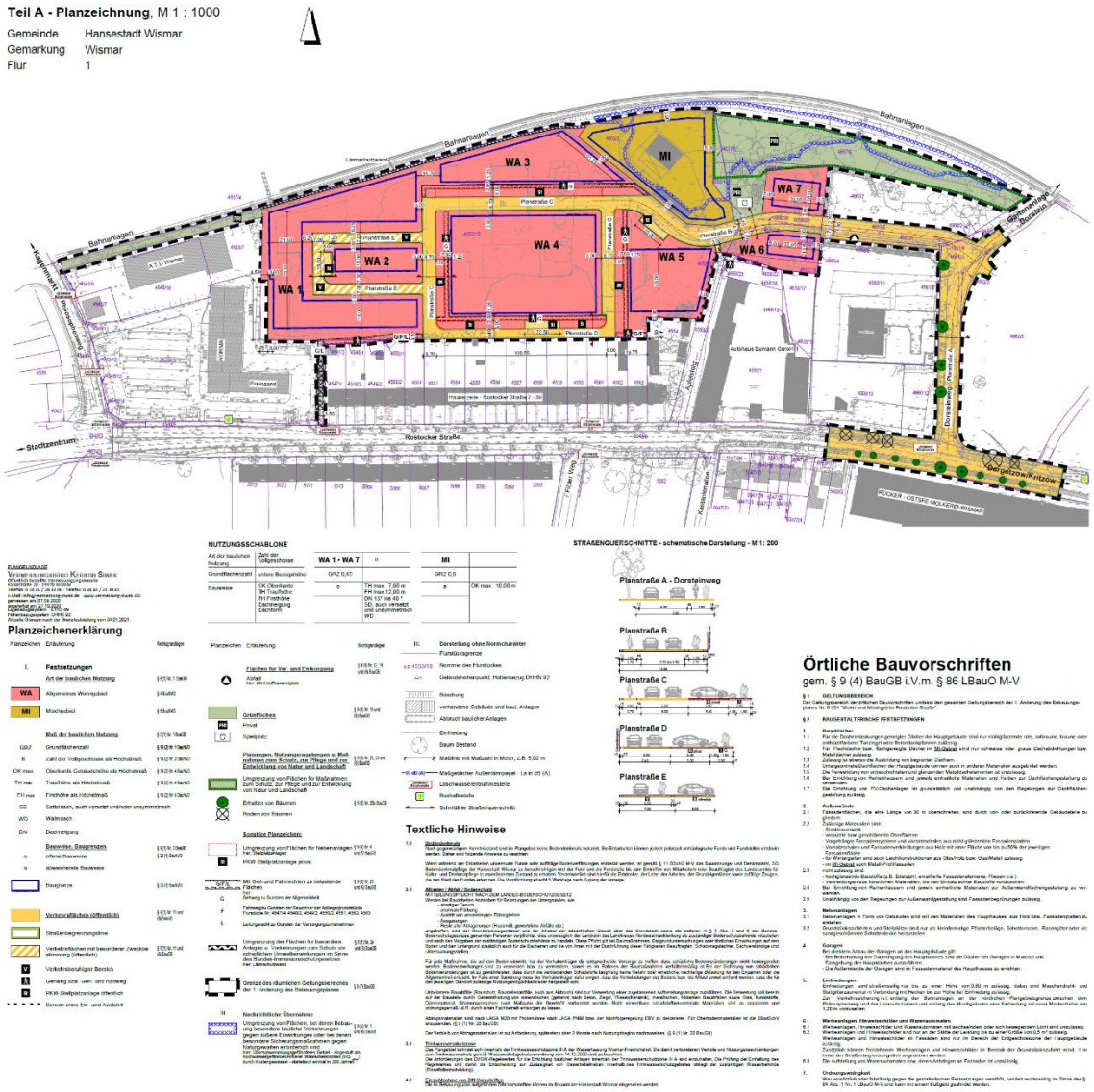


Abbildung 2: Planzeichnung des B-Plans Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“. Quelle: BAB Wismar 01/2023.

5. Bewertung

5.1. Schutzgebiete

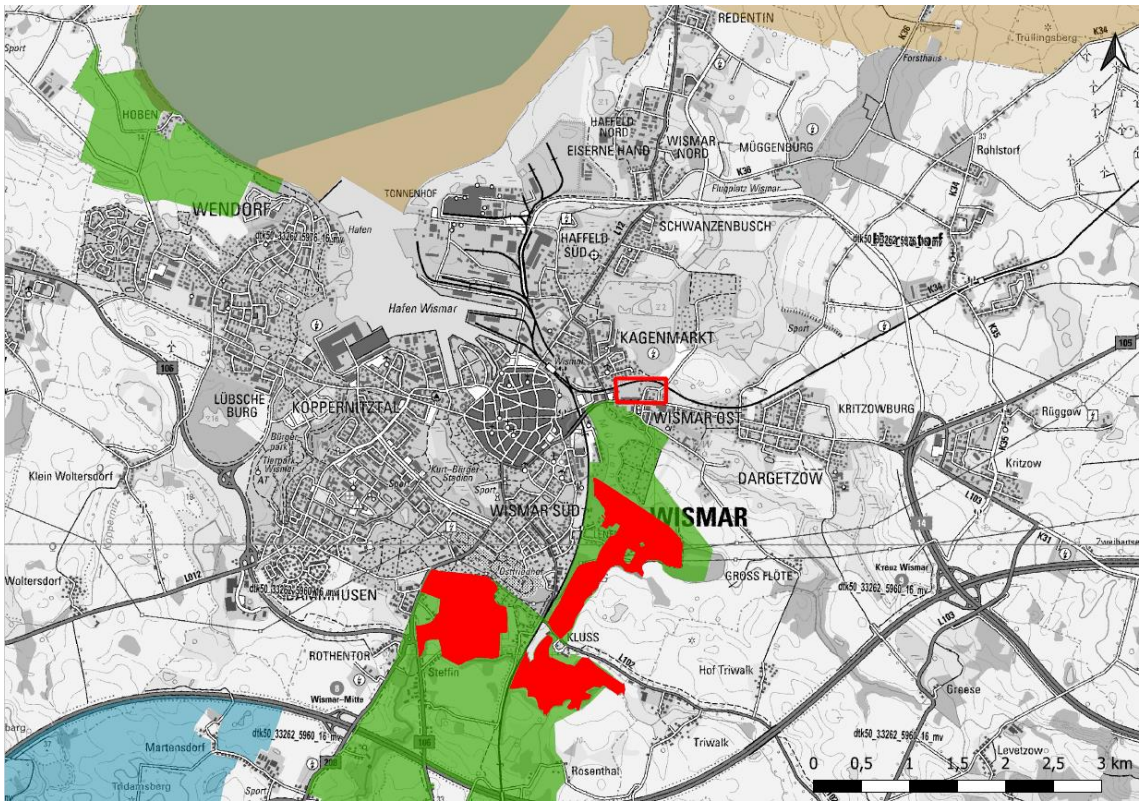


Abbildung 4: Lage des B-Plans Nr. 61/04 (rotes Viereck) im Zusammenhang mit nationalen (Naturschutzgebiete in rot, Landschaftsschutzgebiete in grün) und internationalen (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in blau, europäische Vogelschutzgebiete in braun) Schutzgebieten. Kartengrundlage: geoportal M-V 2023.

Der Geltungsbereich der 1. Änd. des B-Plans Nr. 61/04 beansprucht kein nationales sowie internationales Schutzgebiet und befindet sich nördlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wallensteingraben". Das LSG befindet sich unmittelbar südlich der Rostocker Straße. Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet befindet sich mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401) „Wismarbucht und Salzhaff" in einer Entfernung von ca. 3 km nördlich des Vorhabenbereichs (s. Abb. 4).

Aufgrund der damit ausreichenden Entfernung, der zwischen Plangebiet und Schutzgebieten vorhandenen städtischen Bebauung und Straßen und der insofern lokal begrenzten, vorhabenrelevanten Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu erwarten. Aus diesem Kontext heraus ergeben sich insofern keine Berührungspunkte mit dem Besonderen Artenschutz.

5.2. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

5.2.1. Bewertungsgrundlage

Die maßgebliche artenschutzfachliche Bewertungsgrundlage sind die 2021 unter Beachtung der Anforderungen gem. Südbeck et al 2005 durchgeführten Brutvogelerfassungen und die 2022 (nach Abschluss der Abriss- und Entsiegelungsarbeiten) erfolgte Aufnahme der der Biotopstruktur gem. Kartieranleitung MV (2013). Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Brutvogelerfassung in der Endphase der Abriss- und Entsiegelungsarbeiten erfolgte. Die Erfassungsergebnisse geben insofern nicht mehr als einen gewissen Überblick über das in der Fläche auch historisch bedingt äußerst eingeschränkte Artenspektrum. Hierbei

ist zu beachten, dass die Ausgangssituation zur Umsetzung eines Bauvorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht quasi ein entsprechend konfliktarmes Ideal darstellt: Beansprucht wird eine langjährig industriell beanspruchte, nahezu vollversiegelte Fläche mit entsprechend extrem geringem Habitatpotenzial.

Tabelle 1: Erfassungstermine.

Datum/Kartierer	Uhrzeit	Kartierschwerpunkt
20.04.2021/JS	7.00 – 9.00	Brutvögel
18.05.2021/JS	7.30 – 8.20	Brutvögel
31.05.2021/JS	8.00 – 9.15	Brutvögel
30.06.2021/JS	8.15 – 9.30	Brutvögel/Reptilien
21.07.2021/JS	8.00 – 9.15	Brutvögel/Reptilien
16.08.2022/OH	7.15 – 8.30	Biotopstruktur
29.08.2022/OH	11.00 – 13.00	Biotopstruktur/Bäume

Hingegen befinden sich im Nordosten des Plangebietes nicht überbaute Biotopstrukturen, die sich über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten durch Sukzession entwickeln konnten. Anhand des dennoch stark eingeschränkten Artenspektrums erkennbar ist allerdings der hier ebenfalls stark präsente, weil allseitig umgebende anthropogene Störeinfluss durch Gewerbe (westlich) Straße (südlich und östlich) und Bahn (nördlich). Dementsprechend konzentriert sich die Feststellung von Reviermittelpunkten einiger weniger, dabei störungsunempfindlicher Brutvogelarten auf eben jene, von Gehölzen geprägte, halboffene, räumlich allerdings eng begrenzte Flur (s. Karte Brutvögel 2021 im Anhang).

5.2.2. Geschützte Biotope

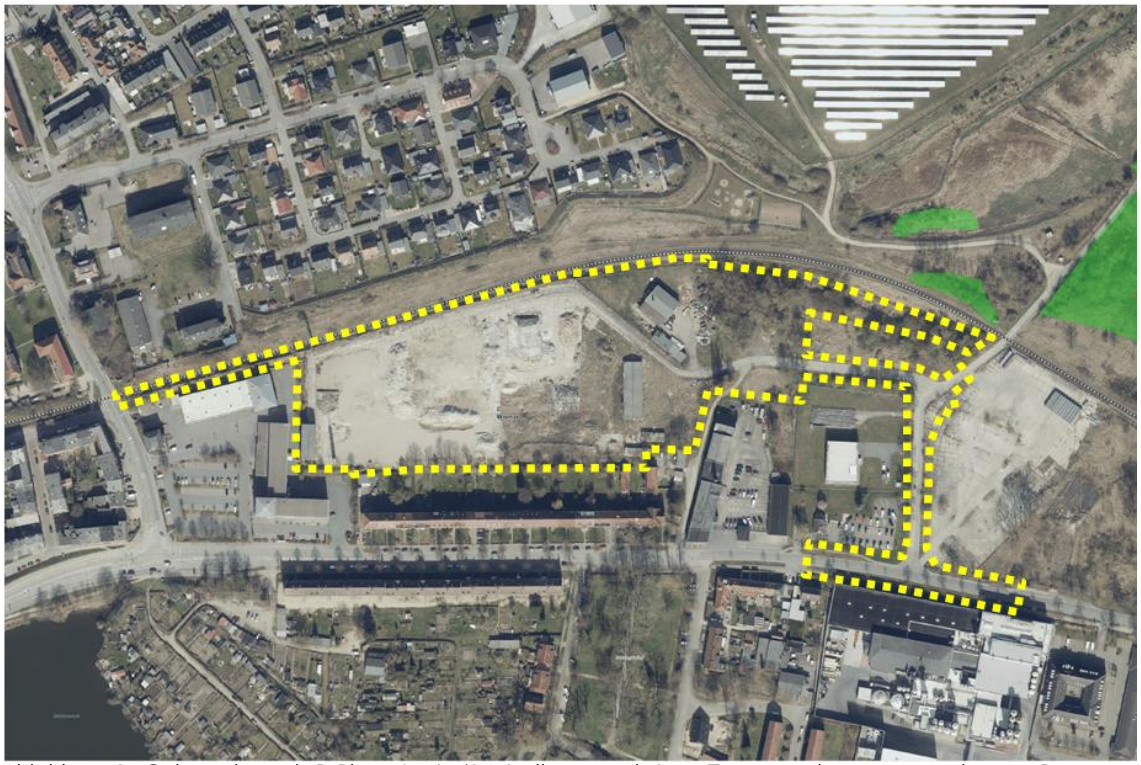


Abbildung 3: Geltungsbereich B-Plan Nr. 61/04 (gelb umrandet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen. Kartengrundlage: geoportal M-V 2021.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Die zum Plangebiet nächstgelegenen geschützten Biotope befinden sich nördlich der Bahnlinie Wismar-Rostock.

Da sich innerhalb der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Fläche kein geschütztes Biotop befindet, kann eine direkte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Nutzungsbedingte, vom Plangebiet ausgehende mittelbare Beeinträchtigungen bleiben abstandsbedingt deutlich hinter den Einwirkungen der direkt angrenzenden Bahnlinie Rostock-Wismar, artenschutzrelevante Sachverhalte ergeben sich aus diesem Aspekt heraus insofern nicht.

5.2.3. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Die Anlage 1 im Anhang des Umweltberichts stellt die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes dar. Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Kartierungen (03. - 07.2021) überwiegend als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) dar. Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurde die Fläche nach und nach beräumt und entsiegelt. Bei den Kartierungen im August 2022 hatte sich bereits eine schüttere und artenarme Pioniervegetation eingestellt, so dass die Fläche als Biotoptyp „Ruderale Pionierflur“ (RHP) eingestuft werden kann. Südlich des stillgelegten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ schließt eine Siedlungshecke (PHZ) an, die den Grundstücken der weiter südlich folgenden geschlossenen und mehrgeschossigen Wohnbebauung zuzuordnen ist. Zur Herstellung der Planstraße D ist es aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendig, diese Siedlungshecke zu roden. Östlich befindet sich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) sowie Ruderaler Kriechrasen (RHK). Die Planung sieht vor, Teile dieser Biotope zu entfernen. Entlang des Dorsteinweges befinden sich 5 ältere Einzelbäume (BBA), welche im Zuge der Herstellung der Planstraße A zwar grundsätzlich erhalten werden könnten, gemäß Baumgutachten vom Fachbüro für Baumgutachten und Baumbewertung GmbH aus verkehrssicherungstechnischen Gründen aufgrund krankheitsbedingt fehlender Vitalität Standsicherheit jedoch baldmöglichst gefällt werden müssen. Entlang der Rostocker Straße stocken Alleebäume (BAA), wovon 5 auf der nördlichen Seite der Rostocker Straße gefällt werden müssen. Die Bäume auf der südlichen Seite der Rostocker Straße können erhalten bleiben. Im südwestlichen Teil des Plangebietes (gegenüber Finanzamt) sieht die Planung die Herstellung eines Gehweges vor. Hier befinden sich 5 Einzelbäume (BBA). Auch diese Bäume müssen gemäß Baumgutachten vom Fachbüro für Baumgutachten und Baumbewertung GmbH unabhängig von der vorliegenden Planung aus verkehrssicherungstechnischen Gründen baldmöglichst gefällt werden. Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 4.4 des Umweltberichtes quantitativ ermittelt.

Abbildung 4: Blick von Norden auf die zum Aufnahmezeitpunkt noch nicht vollständig beräumte Fläche der stillgelegten „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ (Brache der Verkehrs- und Industrieflächen – OBV. Foto: SLF 18.05.2021.

Abbildung 5: Blick von Südwesten auf die nunmehr vollständig beräumte Fläche der stillgelegten „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ (Brache der Verkehrs- und Industrieflächen – OBV). Auf der Fläche hat sich in der Zeit nach Beräumung eine schüttere und artenarme Ruderale Pionierflur (RHP) ausgebildet. Foto: SLF 16.08.2022.

Abbildung 6: Blick auf die südlich des Plangebietes anschließende Siedlungshecke (PHZ). Eine Rodung der Hecke ist unvermeidbar. Foto: SLF 30.06.2021.

Abbildung 7: Siedlungsgehölz (PWX) im nordöstlichen Plangebiet. Die Planung sieht die Beseitigung eines (straßennahen) Teils dieses Biotops vor. Große Teile bleiben jedoch festsetzungsgemäß erhalten. Foto: SLF 30.06.2021.

Abbildung 8: Zu fällender Alleebaum (BAA) an der Rostocker Straße. Foto: SLF 29.08.2022.

5.3. Bewertung nach Artengruppen

5.3.1. Vögel

5.3.1.1. Gehölzbrüter

Planbedingte Eingriffe erfolgen in die Biotoptypen „Ruderale Pionierflur" (RHP), „Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen" (PHZ), „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten" (PWX), „Ruderaler Kriechrasen" (RHK) sowie „Allee" (BAA).

Auf Grundlage der Brutvogelkartierung zwischen März und Juli 2021 sowie der im August 2022 final erfassten Biotopstruktur (während der Brutvogelkartierung 2021 war die Fläche noch nicht vollständig beräumt) wird eine Potentialabschätzung für Brutvögel vorgenommen. Die Karte mit den 2021 feststellbaren Revieren der kartierten Brutvögel befindet sich als Anlage 2 im Anhang des Fachbeitrag Artenschutz.

Im Nordosten befindet sich ein Siedlungsgehölz mit Ruderalem Kriechrasen. Die dort vorkommenden Gehölze eignen sich als potenzielle Bruthabitate für Gehölzbrüter. Außerdem befinden sich im Süden eine Siedlungshecke sowie, entlang der Rostocker Straße, jüngere und ältere Alleebäume, im Dorsteinweg eine aus 4 weißblühenden Rosskastanien bestehende Baumreihe. Im Bereich der geplanten Erschließung im Südosten sowie eines geplanten Fußgängerweges im Südwesten stehen mehrere Einzelbäume mittleren Alters.

In den Gehölzen treten nachweislich bzw. potentiell folgende gehölzbrütende Arten auf:

Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Goldammer, Blaumeise, Kohlmeise, Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Ringeltaube, Buchfink, Feldsperling, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle, Gelbspötter, Stieglitz, Elster, Rabenkrähe, Nebelkrähe.

Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis und Amsel wurden 2021 im Siedlungsgehölz im nordöstlichen Plangebiet, der Zilpzalp in der Siedlungshecke am südlichen Rand des Plangebietes als revierbildende Brutvögel nachgewiesen (s. Anlage 2). Diese Arten zeichnen sich allesamt durch eine jährlich hohe Flexibilität bei der Brutplatzwahl und eine geringe Scheu gegenüber dem Menschen aus.

Mit Umsetzung der Planinhalte wird tlw. in die Gehölze des Siedlungsgehölzes, der Siedlungshecke sowie der Allee und in Einzelbäume eingegriffen. Gemäß des Baumgutachtens des Fachbüros für Baumgutachten und Baumbewertung GmbH (s. Anhang Umweltbericht) müssen die Einzelbäume im südlichen Plangebiet aus verkehrssicherungstechnischen Gründen baldmöglichst gefällt werden. Mit den Planinhalten werden für die Bäume, welche nicht aus verkehrssicherungstechnischen Gründen gefällt werden müssen, Ersatzpflanzungen gemäß den Regeln des Baumschutzkompensationserlasses sowie des Alleenerlasses M-V vorgenommen, so dass eine größere Anzahl an Bruthabitaten für Gehölzbrüter im Vergleich zum Status vor der Fällung entstehen wird. Demzufolge kann, in Verbindung mit den bereits vorhandenen Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld in jedem Fall dem dauerhaften Verlust von Fortpflanzungsstätten wirkungsvoll begegnet werden kann. Die Tötung oder Verletzung von gehölzbrütenden Vögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme 1 ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 6).

Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

Tötung? *Nein, Vermeidungsmaßnahme*

Bei der Rodung von Gehölzen ist zu bedenken, dass innerhalb dieser Bereiche Bruten von gehölzbrütenden Vogelarten möglich sind. Während der Bauarbeiten können erwachsene Vögel fliehen, gefährdet sind jedoch Nest, Gelege und flugunfähige Küken der Gehölzbrüter, wenn in entsprechend geeignete Habitate eingegriffen wird.

Es sei in diesem Zusammenhang auf § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Demnach sind die Rodungen auch zum Schutz von Singvögeln außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen:

„ (5) Es ist verboten, (…)

2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen, (…)"

Da § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG anzuwenden ist (≙ Vermeidungsmaßnahme 1, vgl. Kap 6), wird hierdurch eine Tötung von Individuen (Jungvögel) vermieden.

Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein

Bei den genannten Arten handelt es sich um verbreitete Arten, die häufig in der Nähe des Menschen anzutreffen sind. Daher ist eine Störung der Arten mit Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Vorhaben sowohl bau-, als auch betriebs- und anlagebedingt ausgeschlossen.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

Bei Gehölzfällungen könnten Nester von Gehölzbrütern zerstört werden. Jedoch können neue Nester in den verbleibenden und den neu anzulegenden Strukturen angelegt werden, es bestehen insofern ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Da § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG anzuwenden ist, ist überdies eine Rodung nur außerhalb der Brutzeit möglich, so dass die Neuanlage von Nestern nach Abschluss der Brutzeit in der darauf folgenden Saison möglich ist. Die betroffenen Vogelarten bauen überwiegend Jahr für Jahr neue Nester.

Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme 1 (vgl. Kap. 6) besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der gehölzbrütenden Arten.

5.3.1.2. Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter (Gebäudebrüter)

Als einziges Bruthabitat für Gebäudebrüter kommt das verbliebene, in gewerblicher Nutzung befindliche Bestandsgebäude innerhalb der Mischgebietsfläche in Frage. Gebäudebruten wurden 2021 zwar nicht festgestellt, jedoch deutet der mehrfach als Nahrungsgast am Rande dieser Fläche nachgewiesene Hausrotschwanz darauf hin, dass am betreffenden Gebäude mit Bruten dieser Art zu rechnen ist. Die Struktur des Gebäudes lässt erwarten, dass auch Haussperling, Amsel und Blaumeise dort brüten können. Für die Arten Rauch- und Mehlschwalbe mangelte es 2021 erwartungsgemäß an entsprechenden Artnachweisen – diese Arten kommen vorzugsweise im ländlichen Raum im Bereich nutztier- und entsprechend insektenreicher landwirtschaftlicher bzw. dörflicher Betriebe vor. Für den auch im städtischen Bereich regelmäßig präsenten Mauersegler ist das Gebäude aufgrund der geringen Bauhöhe hingegen ungeeignet.

Sofern die Bestandsgebäude im festgesetzten Mischgebiet zukünftig abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt werden sollen, ergibt sich der vorsorgliche Bedarf zur Anwendung einer Bauzeitenregelung zugunsten der potenziell in Gebäudenischen brütenden Vogelarten Hausrotschwanz, Haussperling, Amsel und Blaumeise.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

Tötung Nein, Vermeidungsmaßnahme

Die Tötung adulter Tiere während eines Gebäudeabrisses ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Die Zerstörung von Gelegen (inkl. Tötung Jungvögel) ist allerdings nicht auszuschließen. In jedem Falle ist der Eintritt dieses Verbotstatbestandes vermeidbar, wenn der Abriss außerhalb der Brutzeit der Arten erfolgt (Vermeidungsmaßnahme 2).

Erhebliche Störung
(negative Auswirkungen auf lokale Population)Nein

Beim Hausrotschwanz und den übrigen vorgenannten Arten handelt es sich um häufige und verbreitete Arten, die oft in der Nähe des Menschen anzutreffen ist und nicht besonders störungsempfindlich ist. Ebenso verfügen adulte Tiere im direkten Umfeld über genügend Ausweichmöglichkeiten. Daher ist eine Störung der Art im Falle eines Gebäudeabrisses ausgeschlossen.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- und Ruhestätten? Nein

Sofern ein Gebäudeabriss realisiert werden soll, bestehen mit der neu entstehenden Wohnbebauung Ausweichbruthabitate in weit größerem Umfang. Es bedarf insofern keiner weiteren Umsetzung von CEF-Maßnahmen.

Vorsorglicher Artenschutz (Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter):

Bauzeitenregelung (alle Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter): Der etwaige Abriss des Bestandsgebäudes im Plangebiet (MI Mischgebiet) ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. zu realisieren.

5.3.1.3. Bodenbrüter

Auf Grundlage der Brutvogelkartierung zwischen März und Juli 2021 sowie der im August 2022 vorgefundenen Biotopstruktur werden keine bodenbrütenden Vögel in den von der Planung beanspruchten Flächen erwartet. Die Fläche wurde erst vor einem Jahr komplett entsiegelt. Die sich nach der Entsiegelung spontan ausgebildete Ruderale Pionierflur ist sehr spärlich und artenarm ausgeprägt und aufgrund dessen nicht als Bruthabitat für bodenbrütende Vögel des Siedlungsbereiches geeignet.

Gleiches gilt für die halboffene Flur im Nordosten des Plangebiets. Offenbar ist die Strukturierung durch die Gehölze i.V.m. mit den von Straßen und Bahn ausgehenden Störeinflüssen so hoch, dass ansonsten in dichten Hochstaudenfluren brütende Arten wie insb. Feldschwirl, Grauammer, Goldammer, Stieglitz u.a. 2021 hier nicht vorkamen.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von bodenbrütenden Vogelarten durch das Vorhaben nicht gegeben ist, wenn die geplante Bebauung (wie erwartet) kurzfristig, d.h. innerhalb der nächsten 5 Jahre erfolgt.

5.3.2. Säugetiere

FFH-Code	wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Anhang II	Anhang IV
	Säugetiere:			
1308	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	x	x
1313	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		x
1327	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus		x
1320	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		x
1318	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	x	x
1314	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		x
1324	Myotis myotis	Großes Mausohr	x	x
1330	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		x
1322	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		x
1331	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler		x
1312	Nyctalus noctula	Abendsegler		x
1317	Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus		x
1309	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		x
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		x
1326	Plecotus auritus	Braunes Langohr		x
1329	Plecotus austriacus	Graues Langohr		x
1332	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus		x
1337	Castor fiber	Biber	x	x
1341	Muscardinus avellanarius	Haselmaus		x
1351	Phocoena phocoena	Schweinswal	x	x
1352	* Canis lupus	Wolf	x	x
1355	Lutra lutra	Fischotter	x	x
1364	Halichoerus grypus	Kegelrobbe	x	
1365	Phoca vitulina	Seehund	x	

Tabelle 2: Gem. Anh. II bzw. IV geschützte Säugetierarten in M-V. Quelle: LUNG M-V 2016.

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend von den vorhandenen Biotoptypen sehr wahrscheinlich nicht vorhanden.

Unter den Säugetieren nehmen insbesondere die Fledermäuse artenschutzrechtlich eine bedeutende Rolle ein. Die Nahrungsflächenfunktion wird weiterhin Bestand haben (Baumpflanzungen, Anlage von Grünflächen), Quartierfunktionen sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden, können infolge der zu erwartenden Bebauungen allerdings hinzukommen. Nicht ausgeschlossen ist hingegen die Nutzung von Gebäudenischen einzelner Individuen am gewerblich genutzten Bestandsgebäude im festgesetzten Mischgebiet (MI).

Für alle übrigen artenschutzrechtlich relevanten, d.h. in Anhang IV FFH-RL gelisteten Säugetierarten (vgl. Tab. 1) spielt das Plangebiet keine Rolle, da die hier vorhandene Biotopstruktur nicht mit den Ansprüchen der jeweiligen Art übereinstimmt.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.3. Amphibien

Folgende Arten sind gemäß Anhang IV FFH-RL geschützt:

Kammmolch	Triturus cristatus	Knoblauchkröte	Pelobates fuscus
Rotbauchunke	Bombina Bombina	Kreuzkröte	Bufo calamita
Moorfrosch	Rana arvalis	Wechselkröte	Bufo viridis
Springfrosch	Rana dalmatina	Laubfrosch	Hyla arborea
Kleiner Teichfrosch	Pelophylax lessonae		

Das zur Überbauung vorgesehene Gelände übernimmt für Amphibien keinerlei Funktion. Klein- und Großgewässer, die von Amphibien als Laichhabitat genutzt werden könnten, befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Etwaige Wanderkorridore sind unter Beachtung der Biotopstruktur und insbesondere auch der Historie des Geländes nicht zu erwarten. Die Biotopausstattung lässt keine linearen Beziehungen zwischen pot. Laich- und Winterhabitaten erkennen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung? Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

5.3.4. Reptilien

In den Umweltkarten M-V sind keine Reptilienvorkommen im Plangebiet verzeichnet. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der nördlich an das Plangebiet anschließenden Gleisanlage kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, vielmehr sind dortige Vorkommen der Zauneidechse sehr wahrscheinlich. Aufgrund der dortigen Größe und Attraktivität des langjährig gleichbleibend strukturierten Bahnareals sind Zauneidechsenvorkommen innerhalb des erst jüngst entsiegelten, zuvor vollständig mit Gebäuden und betonierten Verkehrsflächen ausgestatteten und somit für die Zauneidechse völlig unattraktiven Plangebietes nicht zu erwarten. Im Zuge der 2021 durchgeführten Kartierungsarbeiten konnte die Art erwartungsgemäß nicht im Plangebiet nachgewiesen werden. Innerhalb des Plangebietes sind auch aktuell weder geeignete Sommer-/Winterquartiere noch sandige, vegetationslose Eierlegeplätze vorhanden; der nach erfolgter Entsiegelung zurückgebliebene, größtenteils vegetationslose Rohboden ist kiesig und feinkornarm.

Die ebenfalls nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte und Glattnatter kommen im Plangebiet wegen erheblich von deren Habitatansprüchen abweichender Biotopstrukturen und/oder fern liegender Verbreitungsgebiete nicht vor.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung? Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

5.3.5. Rundmäuler und Fische

Rundmäuler und Fische sind vom Vorhaben nicht betroffen, da in keine Gewässer dergestalt eingegriffen wird, dass hieraus Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG generiert werden können. Vom besonderen Artenschutz erfasst sind ohnehin nur die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG geführten Arten Baltischer Stör und Nordseeschnäpel, deren Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen ist.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung? Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

5.3.6. Schmetterlinge

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*
- Blauschillernder Feuerfalter *Lampetra fluviatilis*
- Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*

Der Verbreitungsschwerpunkt des Großen Feuerfalters in Mecklenburg-Vorpommern liegt in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen Vorpommerns. Die Primärlebensräume der Art sind die natürlichen Überflutungsräume an Gewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers (*Rumex hydrolapathum*) in Großseggenrieden und Röhrichten, v.a. in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen. Da diese Standorte mit ungestörtem Grundwasserhaushalt in den vergangenen 200 Jahren fast vollständig entwässert und intensiv bewirtschaftet wurden, wurde der Große Feuerfalter weitgehend auf Ersatzhabitate zurückgedrängt. Dies sind v.a. Uferbereiche von Gräben, Torfstichen, natürlichen Fließ- und Stillgewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers, die keiner Nutzung unterliegen. Die besiedelten Habitate zeichnen sich durch eutrophe Verhältnisse und Strukturreichtum aus. In Mecklenburg-Vorpommern liegen Nachweise von Eiablagen und Raupenfunden überwiegend an Fluss-Ampfer vor, in Ausnahmefällen auch am Stumpfblättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und am Krausen Ampfer (*Rumex crispus*) Entscheidend für das Überleben der Art ist neben der Raupenfraßpflanze ein reichhaltiges Nektarpflanzenangebot, das entweder im Larvalhabitat oder im für die Art erreichbaren Umfeld vorhanden sein muss. In Mecklenburg-Vorpommern ist der Große Feuerfalter relativ ortstreu, nur gelegentlich kann er mehr als 10 km dispergieren, nur 10 % einer Population können 5 km entfernte Habitate erreichen (FFH-Artensteckbrief Großer Feuerfalter, LUNG M-V 2012). Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Plangebietes.

Der Blauschillernde Feuerfalter kommt in Mecklenburg-Vorpommern nur noch als hochgradig isoliertes Reliktvorkommen im Ueckertal vor. Hier ist der Wiesen-Knöterich (*Bistorta officinalis*) die einzig sicher belegte Eiablage- und Raupenfraßpflanze. Feuchtwiesen und Moorwiesen mit reichen Beständen an Wiesenknöterich sowie deren Brachestadien mit eindringendem Mädesüß bilden heute die Lebensräume der Art (FFH-Artensteckbrief Blauschillernder Feuerfalter, LUNG M-V 2012). Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Plangebietes.

Beobachtungen des Nachtkerzenschwärmers lagen in Mecklenburg-Vorpommern v.a. aus dem Süden des Landes vor. Seit Mitte der 1990er Jahre ist eine Zunahme der Fundnachweise zu verzeichnen, 2007 kam es zu einer auffälligen Häufung der Art im Raum Stralsund-Greifswald und im südlichen Vorpommern. Unklar ist noch, ob die Art gegenwärtig ihr Areal erweitert und in Mecklenburg-Vorpommern endgültig bodenständig wird oder ob es sich bei den ge-

genwärtig zu verzeichnenden Ausbreitungen um arttypische Fluktuationen am Arealrand handelt. Die Art besiedelt die Ufer von Gräben und Fließgewässern sowie Wald-, Straßen und Wegränder mit Weidenröschen-Beständen, ist also meist in feuchten Staudenfluren, Flussufer-Unkrautgesellschaften, niedrigwüchsigen Röhrichten, Flusskies- und Feuchtschuttfluren zu finden. Die Raupen ernähren sich von unterschiedlichen Nachtkerzengewächsen (Onagraceae) (FFH-Artensteckbrief Nachtkerzenschwärmer, LUNG M-V 2007). Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Plangebietes.

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Schmetterlingsarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Großen Feuerfalters, des Blauschillernden Feuerfalters, und des Nachtkerzenschwärmers durch die Planinhalte ausgeschlossen werden.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.7. Käfer

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Breitrand *Dytiscus latissimus*
- Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer *Lampetra fluviatilis*
- Eremit *Osmoderma eremita*
- Großer Eichenbock *Cerambyx cerdo*

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Funde des Breitrands bis zum Jahr 1967 sowie wenige aktuelle Nachweise aus insgesamt fünf Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Möglicherweise handelt es sich um Restpopulationen, die wenigen Funde lassen keine Bindung an bestimmte Naturräume erkennen. Als Schwimmkäfer besiedelt die Art ausschließlich größere (> 1 ha) und permanent wasserführende Stillgewässer. Dabei bevorzugt der Breitrand nährstoffarme und makrophytenreiche Flachseen, Weiher und Teiche mit einem breiten Verlandungsgürtel mit dichter submerser Vegetation sowie Moosen und/ oder Armleuchteralgen in Ufernähe. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel (FFH-Artensteckbrief Breitrand, LUNG M-V 2011). Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Nachweise des Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers bis zum Jahr 1998 sowie mehrere aktuelle Nachweise aus insgesamt vier Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Die Art besiedelt ausschließlich größere (> 0,5 ha) permanent wasserführende Stillgewässer. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer besiedelt oligo-, meso- und eutrophe Gewässer mit einer deutlichen Präferenz für nährstoffärmere Gewässer. Für das Vorkommen der Art scheinen ausgedehnte, besonnte Flachwasserbereiche mit größeren Sphagnum-Beständen und Kleinseggenrieden im Uferbereich sowie größere Bestände von emerser Vegetation zur Eiablage wichtig zu sein. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel sowie einen Torfstichkomplex im Niedermoor (FFH-Artensteckbrief Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, LUNG M-V 2011). Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.

Derzeitige Verbreitungsschwerpunkte des **Eremiten** in Mecklenburg Vorpommern sind die beiden Landschaftszonen „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, wobei sich der Neustrelitz-Feldberg-Neubrandenburger und der Teterow-Malchiner Raum als Häufungszentren abzeichnen. **Der Eremit lebt ausschließlich in mit Mulm gefüllten großen Höhlen alter, anbrüchiger, aber stehender und zumeist noch lebender Laubbäume**. Als Baumart bevorzugt der Eremit die Baumart Eiche, daneben konnte die Art auch in Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer festgestellt werden. Die Art zeigt eine hohe Treue zum Brutbaum und besitzt nur ein schwaches Ausbreitungspotenzial. Dies erfordert über lange Zeiträume ein kontinuierlich vorhandenes Angebot an geeigneten Brutbäumen in der nächsten Umgebung. Nachgewiesen ist eine Flugdistanz von 190 m, während die mögliche Flugleistung auf 1-2 km geschätzt wird (FFH-Artensteckbrief Eremit, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet. Eine Rodung alter Baumbestände ist nicht geplant.**

Für Mecklenburg-Vorpommern liegen ältere Nachweise des **Großen Eichenbocks** v.a. aus den südlichen Landesteilen und vereinzelt von Rügen sowie aus dem Bereich der Kühlung vor. Derzeit sind nur noch drei Populationen im Südwesten und Südosten des Landes bekannt. Weitere Vorkommen der Art in anderen Landesteilen sind nicht auszuschließen, obwohl die auffällige Art kaum unerkannt bleiben dürfte. Der Große Eichenbock ist vorzugsweise an Eichen, insbesondere an die Stieleiche (*Quercus robur*) als Entwicklungshabitat gebunden. In geringem Maße wird auch die Traubeneiche (*Quercus petrea*) genutzt. Obwohl im südlichen Teil des bundesdeutschen Verbreitungsgebiets auch andere Baumarten besiedelt werden, **beschränkt sich die Besiedlung in Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich auf Eichen. Lebensräume des Eichenbocks sind in Deutschland offene Alteichenbestände, Parkanlagen, Alleen, Reste der Hartholzaue sowie Solitärbäume. Wichtig ist das Vorhandensein einzeln bzw. locker stehender, besonnter, alter Eichen**. Die standorttreue Art besitzt nur ein geringes Ausbreitungsbedürfnis und begnügt sich eine lange Zeit mit dem einmal besiedelten Baum. Auch das Ausbreitungspotenzial der Art beschränkt sich auf wenige Kilometer (FFH-Artensteckbrief Großer Eichenbock, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Vorhabenbereichs. Eine Rodung alter, für die Art geeigneter Baumbestände ist nicht geplant.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Käferarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Breitrands, des Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers, des Eremiten und des Großen Eichenbocks ausgeschlossen werden.

5.3.8. Libellen

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Grüne Mosaikjungfer *Aeshna viridis*
- Östliche Moosjungfer *Leucorrhinia albifrons*
- Zierliche Moosjungfer *Leucorrhinia caudalis*
- Große Moosjungfer *Leucorrhinia pectoralis*
- Sibirische Winterlibelle *Sympecma paedisca*
- Asiatische Keiljungfer *Gomphus flavipes*

Die **Grüne Mosaikjungfer** kommt in Mecklenburg-Vorpommern v.a. in den Flusssystemen der Warnow, der Trebel, der Recknitz und **der Peene** vor. Darüber hinaus existieren weitere Vorkommen im Raum Neustrelitz. Wegen der **engen Bindung an die Krebsschere (*Stratiotes aloides*)** als Eiablagepflanze kommt die Art vorwiegend in den Niederungsbereichen wie z.B. im norddeutschen Tiefland vor und besiedelt dort unterschiedliche Stillgewässertypen wie Altwässer, Teiche, Tümpel, Torfstiche, eutrophe Moorkolke oder Randlaggs, Seebuchten, Gräben

und Altarme von Flüssen, sofern diese ausreichend große und dichte Bestände der Krebsschere aufweisen (FFH-Artensteckbrief Grüne Mosaikjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind vom Vorhaben nicht betroffen.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang nur sehr wenige Vorkommen der **Östlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern aus dem südöstlichen und östlichen Landesteil bekannt. Die Art bevorzugt **saure Moorkolke und Restseen mit Schwingrieden aus Torfmoosen und Kleinseggen**. Wesentlich für die Habitateignung ist der aktuelle Zustand der Moorkolke. Sie müssen zumindest fischarm sein und im günstigsten Falle zudem submerse Strukturen wie Drepanocladus- oder Juncus-bulbosus-Grundrasen verfügen, die zumeist in klarem, nur schwach humos gefärbtem Wasser gedeihen. In Mecklenburg-Vorpommern besiedelt die Östliche Moosjungfer vorzugsweise die echten Seen, sie überwiegend in der mecklenburgischen Seenplatte vorkommen (FFH-Artensteckbrief Östliche Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang relativ wenige Vorkommen der **Zierlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern bekannt, sie ist – mit Ausnahme der direkten Küstenregionen und der Insel Rügen sowie der mecklenburgischen Seenplatte – über das gesamte Land verteilen. Es zeigt sich aber, dass die Art nicht flächendeckend über das Bundesland verbreitet ist. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern vorzugsweise die echten Seen, die überwiegend in der mecklenburgischen Seenplatte vorkommen. Die Zierliche Moosjungfer bevorzugt **flache in Verlandung befindliche Gewässer, die überwiegend von submersen Makrophyten und randlich von Röhrichten oder Rieden** besiedelt sind. Die Größe der Gewässer liegt zumeist bei 1-5 ha, das Eiablagesubstrat sind Tauchfluren und Schwebematten, seltener auch Grundrasen, die aber nur geringen Abstand zur Wasseroberfläche haben (FFH-Artensteckbrief Zierliche Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Die **Große Moosjungfer** scheint in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet zu sein. Die Lebensraumansprüche der Männchen entsprechen einer von **submersen Strukturen durchsetzten Wasseroberfläche** (z.B. Wasserschlauch–Gesellschaften), die **an lockere Riedvegetation gebunden** ist, häufig mit Schnabel-Segge (*Carex rostrata*) oder Steif-Segge (*Carex elata*). Vegetationslose und stark mit Wasserrosen-Schwimmblattrasen bewachsene Wasserflächen werden gemieden. Die Art nutzt folgende Gewässertypen als Habitat: Lagg-Gewässer, größere Schlenken und Kolke in Mooren, Kleinseen, mehrjährig wasserführende Pfühle und Weiher, Biberstauflächen, ungenutzte Fischteiche, Torfstiche und wiedervernässte Moore. Das Wasser ist häufig huminstoffgefärbt und schwach sauer bis alkalisch (FFH-Artensteckbrief Große Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Von der **Sibirischen Winterlibelle** sind in Mecklenburg-Vorpommern aktuell zehn Vorkommen bekannt, die sich auf vorpommersche Kleingewässer beschränken. Als Habitate der Art kommen in Mitteleuropa Teiche, Weiher, Torfstiche und Seen in Frage. Voraussetzung für die Eignung der Gewässer als Larvalhabitat ist das Vorhandensein von **Schlenkengewässern in leicht verschilften bultigen Seggenrieden, Schneidried und z.T. auch Rohrglanzgras-Röhricht innerhalb der Verlandungszone**, wo die Eier meist in auf der Wasseroberfläche liegende Halme abgelegt werden. Über die Imaginalhabitate in Mecklenburg-Vorpommern ist wenig bekannt. Vermutlich handelt es sich um Riede, Hochstaudenfluren und Waldränder (FFH-Artensteckbrief Sibirische Winterlibelle, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

In den neunziger Jahren erfolgten in Deutschland zahlreiche Wieder- bzw. Neuansiedlungen der **Asiatischen Keiljungfer** an der Elbe, der Weser und am Rhein. Im Zuge dieser geförderten Wiederausbreitung erreichte die Art auch Mecklenburg-Vorpommern, allerdings handelt es sich dabei nur um **sehr wenige Vorkommen im Bereich der Elbe**. Die Art kommt **ausschließlich in Fließgewässern** vor und bevorzugt hier die Mittel- und Unterläufe großer Ströme und Flüsse, da sie eine geringe Fließgeschwindigkeit und feine Sedimente aufweisen (FFH-Artensteckbrief Asiatische Keiljungfer, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Libellenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Grünen Mosaikjungfer, der Östlichen Moosjungfer, der Zierlichen Moosjungfer, der Großen Moosjungfer, der Sibirischen Winterlibelle und der Asiatischen Keiljungfer durch Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen werden.

5.3.9. Weichtiere

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

Anhang IV

- Zierliche Tellerschnecke *Anisus vorticulus*
- Bachmuschel *Unio crassus*

In Mecklenburg-Vorpommern sind derzeit elf Lebendvorkommen der Zierlichen Tellerschnecke bekannt, damit gehört die Art zu den seltensten Molluskenarten im Land. Die Art bewohnt saubere, stehende Gewässer und verträgt auch saures Milieu. Besiedelt werden dementsprechend Altwässer, Lehm- und Kiesgruben sowie Kleingewässer in Flussauen, ufernahe Zonen von Seen mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Moortümpel oder gut strukturierte Wiesengräben. In Mecklenburg-Vorpommern besiedelt die Zierliche Tellerschnecke bevorzugt die unmittelbare Uferzone von Seen, den Schilfbereich und die Chara-Wiesen in Niedrigwasserbereichen (FFH-Artensteckbrief Zierliche Tellerschnecke, LUNG M-V 2010). Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.

Mecklenburg-Vorpommern weist die größten rezenten Populationen der Bachmuschel in Deutschland auf. In 18 Gewässern kommen derzeit Bachmuscheln vor. Sie konzentrieren sich auf den westlichen Landesteil. Die geschätzten ca. 1,9 Millionen Individuen bilden etwa 90 % des deutschen Bestandes. Die Bachmuschel wird als Indikatorart für rhithrale Abschnitte in Fließgewässern angesehen. Sie ist ein typischer Bewohner sauberer Fließgewässer mit strukturiertem Substrat und abwechslungsreicher Ufergestaltung. Sie lebt in schnell fließenden Bächen und Flüssen und bevorzugt eher die ufernahen Flachwasserbereiche mit etwas feinerem Sediment. Gemieden werden lehmige und schlammige Bereiche sowie fließender Sand (FFH-Artensteckbrief Bachmuschel, LUNG M-V 2010). Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Molluskenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der z.T. erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel ausgeschlossen werden.

5.3.10. Pflanzen

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Sumpf-Engelwurz *Angelica palustris*
- Kriechender Sellerie *Apium repens*
- Frauenschuh *Cypripedium calceolus*
- Sand-Silberscharte *Jurinea cyanoides*
- Sumpf-Glanzkraut *Liparis loeselii*
- Froschkraut *Luronium natans*

Die **Sumpf-Engelwurz** als eine in Mecklenburg-Vorpommern früher seltene, heute sehr seltene Art hatte ihr Hauptareal im östlichen Landesteil in der Landschaftszone „Ueckermärkisches Hügelland", im Bereich der Uecker südlich von Pasewalk. Galt die Art zwischenzeitlich als verschollen, wurde sie im Jahr 2003 mit einer Population im Randowtal wiedergefunden, 2010 kam ein weiteres kleines Vorkommen östlich davon hinzu. Die Sumpf-Engelwurz scheint anmoorige Standorte und humusreiche Minirealböden zu bevorzugen. **Augenfällig ist eine Bindung an Niedermoorstandorte. Diese müssen in jedem Fall nass sein und über einen gewissen Nährstoffreichtum verfügen.** Ein oberflächliches Austrocknen wird nicht ertragen (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Engelwurz, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Der **Kriechende Sellerie** kommt in Mecklenburg-Vorpommern zerstreut in den Landschaftseinheiten „Mecklenburger Großseenlandschaft", „Neustrelitzer Kleinseenland", „Oberes Tollensegebiet, Grenztal und Peenetal", „Oberes Peenegebiet" und im „Warnow-Recknitzgebiet" vor, besitzt demnach einen Schwerpunkt in der Landschaftszone Mecklenburgische Seenplatte. Der Kriechende Sellerie benötigt als lichtliebende Art **offene, feuchte, im Winter zeitweise überschwemmte, höchstens mäßig nährstoff- und basenreiche Standorte**. Die Art kann auch in **fließendem Wasser, selbst flutend oder untergetaucht** vorkommen. In Mecklenburg-Vorpommern liegen **alle Vorkommen in aktuellen oder ehemaligen Weide- oder Mähweide-Flächen**. Die Art bedarf der ständigen Auflichtung der Vegetationsdecke und einer regelmäßigen Neubildung vegetationsfreier oder –armer Pionierstandorte bei gleichzeitig erhöhter Bodenfeuchte (FFH-Artensteckbrief Kriechender Sellerie, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

In Deutschland konzentrieren sich die Vorkommen des **Frauenschuhs** in der collinen und montanen Stufe des zentralen und südlichen Bereichs. Nördlich der Mittelgebirge existieren nur isolierte Einzelvorkommen, zu denen auch die Vorkommen Mecklenburg-Vorpommerns in den Hangwäldern der Steilküste des Nationalparks Jasmund auf der Insel Rügen gehören. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern mäßig feuchte bis frische, **basenreiche, kalkhaltige Lehm- und Kreideböden sowie entsprechende Rohböden lichter bis halbschattiger Standorte. Trockene oder zeitweilig stark austrocknende Böden werden dagegen weitgehend gemieden.** Natürliche Standorte stellen Vor- und Hangwälder sowie lichte Gebüsche dar (FFH-Artensteckbrief Frauenschuh, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

In Mecklenburg-Vorpommern war die **Sand-Silberscharte** schon immer eine sehr seltene Art. Insgesamt wurden vier Vorkommen bekannt, von denen drei Vorkommen seit langer Zeit als verschollen gelten. **Bis 2009 kam die Art nur noch mit einem Vorkommen in der Landschaftseinheit „Mecklenburgisches Elbetal" vor**. Als Pionierart benötigt die Sand-Silberscharte offene Sandtrockenrasen mit stark lückiger Vegetation, die jedoch bereits weitgehend festgelegt sind. Sie gedeiht vorwiegend auf **basen- bis kalkreichen Dünen- oder Schwemmsanden** (FFH-Artensteckbrief Sand-Silberscharte, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Bis auf das Elbetal sind aus allen Naturräumen Mecklenburg-Vorpommerns aktuelle bzw. historische Fundorte des **Sumpf-Glanzkrauts** bekannt. Der überwiegende Teil der aktuellen Nachweise konzentriert sich dabei auf die Landkreise Mecklenburg-Strelitz und Müritz. Die Art besiedelt bevorzugt offene bis halboffene Bereiche mit niedriger bis mittlerer Vegetationshöhe in ganzjährig nassen mesotroph-kalkreichen Niedermooren. Die Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern liegen meist in Quell- und Durchströmungsmooren, auf jungen Absenkungsterrassen von Seen sowie in feuchten Dünentälern an der Ostseeküste. Auch lichte Lorbeerweiden-Moorbirken-Gehölze mit Torfmoos-Bulten gehören zum natürlichen Habitat (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Glanzkraut, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Gegenwärtig gibt es in Mecklenburg-Vorpommern nur noch drei Vorkommen des **Froschkrauts** in den Landschaftseinheiten „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast", „Krakower Seen- und Sandergebiet" und „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz".

Die Art besiedelt flache, meso- bis oligotrophe Stillgewässer sowie Bäche und Gräben. Es bevorzugt Wassertiefen zwischen 20 und 60 cm, der Untergrund des Gewässers ist mäßig nährstoffreich und kalkarm sowie meist schwach sauer. Auffällig ist die weitgehende Bindung an wenig bewachsene Uferbereiche. Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Pflanzenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Trassenbereichs kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Sumpf-Engelwurz, des Kriechenden Selleries, des Frauenschuhs, der Sand-Silberscharte, des Sumpf-Glanzkrauts und des Froschkrauts ausgeschlossen werden.

6. Zusammenfassung

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04 der Hansestadt Wismar bereitet die Nutzung des Geländes des stillgelegten und inzwischen vollständig zurückgebauten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ zur Wohnbebauung vor. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der zwischen März und Juli 2021 sowie August 2022 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzungen ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

1. Bauzeitenregelung zugunsten Gehölzbrüter: Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG: Keine Rodung/Beseitigung/Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.
2. Bauzeitenregelung (alle Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter): Der etwaige Abriss des Bestandsgebäudes im Plangebiet (MI Mischgebiet) ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. zu realisieren.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Rabenhorst, den 26.01.2023

Oliver Hellweg

7. Anhang

- Karte Reviere Brutvögel 2021

Legende

B-Plan 61/04

- Plangebietsgrenze

Reviermittelpunkte Brutvögel

- Amsel (A)
- Fitis (F)
- Heckenbraunelle (He)
- Mönchsgrasmücke (Mg)
- Zilpzalp (Zi)

0 25 50 75 100 m

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

64. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen im Bereich Rostocker Straße/Philosophenweg"

Umweltrelevante Stellungnahmen

1. aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger offentlicher Belange und sonstiger Behörden gem. § 4(1) BauGB (08.04.2022 – 13.05.2022)

   - Landkreis NWM, Gesamtstellungnahme der Fachbereiche
   - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
   - EVB, Grünflächenunterhaltung
   - Stadtwerke Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
10. Mai 2022
AS | Pb | 602

2

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen,05.05.2022

64. Änderung Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar im Parallelverfahren mit B-Plan Nr. 61/04 – 1. Änderung
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 08.04.2022, hier eingegangen am 12.04.2022

Sehr geehrte Frau Mahnel,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:5.000, Planungsstand 30.03.2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde	**FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die eingegangenen Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Änderung soll im Parallelverfahren die Planung des B-Planes Nr. 61/04 1. Änderung vorbereitet werden.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Zu 5.2

Auf die Hinweispflicht gem. § 3 Abs.3 BauGB bei der Bekanntmachung des Entwurfs möchte ich verweisen, ebenso wie auf die Bereitstellung im Landesportal.

III. Planerische Darstellungen

Keine Hinweise

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

In der Begründung sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung bezogen auf das Gemeindegebiet darzulegen (§ 2a BauGB).

Der Begründung ist ein Umweltbericht beizufügen.

FD Bauordnung und Umwelt

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

Folgende Hinweise werden für die Fortführung des Planverfahrens gegeben:

1. **Eingriffsregelung/Baumschutz**
   (Bearbeiterin: Frau Lindemann)
   Zu den Belangen Eingriffsregelung/gesetzlich geschützte Bäume wird auf die Stellungnahme für die im Zusammenhang stehende 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04 verwiesen.
2. **Artenschutz**

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

(Bearbeiterin: Frau Kureck)
Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz wird auf die Stellungnahme zur parallelen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61/04 der Hansestadt Wismar verwiesen.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
Hinweise zur Eingriffsregelung Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Neufassung 2018
NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)

Untere Abfallbehörde: Frau Rose

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

Der Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

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

Auf dem Flurstück 4553/10 ist unter der dBAK-Nr. AS_Z_74_0232 im Altlastenkataster (alt: AS181, ehem. Fleischfabrik) als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Deren genaue Lage und Ausdehnung sind nicht gesichert. Schadstoffverschleppungen sind zu besorgen. Ermittlungen sollten im Rahmen der Bearbeitung des B-Plan-Entwurfs erfolgen. Auf die Stellungnahme zum B-Plan wird verwiesen.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die UBodB nimmt zunächst an, dass der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
Der Änderung des Flächennutzungsplans stehen somit keine unüberwindbaren Bedenken entgegen.

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

Stellungnahme zur 64. F-Plan-Änderung der Hansestadt Wismar

Die vorliegende 64. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" der Hansestadt Wismar

Mit der vorliegenden 64. F-Plan-Änderung soll eine Umwandlung von Mischgebiet in Wohnbaufläche erfolgen.

1. Wasserversorgung:

Im Bereich der 64. Flächennutzungsplan-Änderung sind folgende Trinkwasserschutzzonen festgesetzt.
- Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH.

2. Abwasserentsorgung (Schmutzwasser):
Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.
Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde bzw. dem beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB).

Die Festlegung der geplanten Bauflächen und Baugebiete in der vorbereitenden Bauleitplanung sollte unter der Beachtung des notwendigen technischen Erschließungsaufwandes und der vorhandenen Gewässersituation erfolgen. **Für die weiterführende verbindliche Bauleitplanung sind frühzeitig Niederschlagsentwässerungskonzepte, die zur nachhaltigen Sicherung eines natürlichen Wasserhaushaltes beitragen, zu entwickeln.** Dabei ist die Planung der Niederschlagsentwässerung nicht als Entsorgungsaufgabe sondern als Bewirtschaftungsaufgabe zu lösen. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes" bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der stätischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden.

Die ortsnahe und schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof ist jedoch im Vorhabengebiet lediglich die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone erlaubt. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung.

Auf die Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" wird ergänzend verwiesen.

Rechtsgrundlagen

WHG
LWaG
AwSV
BauGB

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

4

Hansestadt Wismar
z.H. Frau Mahnel
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

29. April 2022

Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-108-22-5121-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 27. April 2022

64. Änderung des FNP „Umwandlung von Mischgebiet in Wohnbaufläche im Bereich Rostocker Straße/ Philosophenweg"

Ihr Schreiben vom 8. April 2022

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Mischgebiet in Wohnbaufläche im Bereich der Rostocker Straße/Philosophenweg" muss im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" betrachtet werden. Eine Konversionsfläche (ehemalige Fleischwirtschaft) soll ein Wohngebiet mit Reihenhäusern werden. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

Der geplante Standort liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und potenziellem Überschwemmungsgebiet.

Zu beachten ist, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL)) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Dementsprechend ist das Hochwasser-Risiko durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Folgende Nebenbestimmungen sind in die Baugenehmigung aufzunehmen:

1. Die wasserrechtliche Zustimmung nach § 89 Abs. 1 i.V.m. mit § 118 LWaG wird unter der Bedingung erteilt, dass die genehmigte örtliche Lage, die Art, der Zweck und der Umfang des o.g. Vorhabens entsprechend den eingereichten Unterlagen einzuhalten und auszuführen sind.

2. Besondere Vorkommnisse sind mir unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Änderungen der zugelassenen Art, des Umfanges oder des Zwecks der Anlage bedürfen meiner Zustimmung und sind mir rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorab, bekannt zu geben und durch entsprechende Unterlagen zu belegen.

3. Die wasserrechtliche Zustimmung ergeht unter dem Vorbehalt, dass auch nachträglich die Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage erfolgen kann.

4. Der Beginn und das Ende der Bauarbeiten sind mir anzuzeigen.

Die Ostsee grenzt an den Landkreis Nordwestmecklenburg und ist nach § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) ein Gewässer erster Ordnung. Daher bin ich gemäß § 107 Abs. 4 LWaG i.V.m §§ 3 und 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung (LwUmwuLBehV M-V) die sachlich und örtlich zuständige Wasserbehörde.

Nach § 89 Abs. 1 i.V.m. § 118 LWaG, bedarf die Errichtung einer baulichen Anlage, innerhalb von 200 m zur Mittelwasserlinie der Ostsee einer wasserrechtlichen Zustimmung.

Das Vorhaben kann untersagt werden, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar ist (§ 89, Abs. 2). Eine Küstenschutzanlage, die beeinträchtigt werden kann, ist zurzeit nicht vorhanden. Weitere Belange des Küstenschutzes sind durch die Maßnahme ebenfalls nicht betroffen. Daher war die Zustimmung nicht zu versagen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz- sowie abfallrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. mir angezeigt wurde:

- Ostsee-Molkerei Wismar GmbH (Anlage zur Verarbeitung von Milch/Kälteanlage/ Salpetersäurelager)

Diese Anlage genießt Bestandschutz und ist bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Auftrag

i. V.

Anne Schwanke

1111111

36

EVB
ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB
DER HANSESTADT WISMAR

SG Grünflächenunterhaltung
Bearbeiter: Christine Knie
Telefon: 749-208
Fax: 749-222
E-Mail: cknie@evb-hwi.de
Datum: 03.06.2022

60 - Bauamt
60.2 – Abt. Planung
SG Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" – 1. Änderung, 64. Änderung des Flächennutzungsplanes
Stellungnahme zum Vorentwurf 30.03.2022

Sehr geehrte Frau Mahnel,

im Rahmen der frühzeitlichen Beteiligung bitten wir um Berücksichtigung folgender Hinweise, die sich auf den vorhandenen Bestand an Bäumen und Gehölzen beziehen.

1. Eingriff nach § 12 NatSchAG M-V in Alleenbestand Rostocker Straße

- Bei dem zur Erschließung des Wohngebietes geplanten Ausbau der Rostocker Straße ist der Knotenausbau sowie die Schaffung einer Linksabbiegespur vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll die Fällung von 5 Laubbäumen erfolgen. Es handelt sich um Linden, die Bestandsbäume der nach § 19 LNatSchAG M-V geschützten Allee darstellen und aufgrund ihres Gesundheitszustandes und auf lange Sicht als absolut erhaltens- und schützenswert einzuschätzen sind (Fotos s. Anlagen). Die Ausmaße der Bäume sind im Plan nicht realitätsgetreu dargestellt.
- Der Alleenerhalt hat aus unserer Sicht den Vorrang gegenüber der erwarteten Mehrbelastung des Knotenpunktes Dorsteinweg. (Analoge Betrachtung zu den beidseitig anliegenden „alten" Wohngebieten in Dargetzow).
- Dem Vorentwurf sind ganz allgemein formulierte Festlegungen zum Ersatz der zu fällenden Bäume im Plangebiet zu entnehmen, die Festsetzung für den Ausgleich zum ökologischen und gestalterischen Verlust dieser 5 Bäume ist nicht erkennbar.
- Die zum Erhalt festgesetzten Alleebäume auf der südlichen Straßenseite unterliegen ebenfalls der Gefahr der Schädigung durch den Ausbau des Knotenpunktes durch Eingriffe in die Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche und sind zwingend zu schützen.

2. Eingriff nach § 12 NatSchAG M-V in Alleenbestand Dorsteinweg Planstraße A

- Bei dem zur Erschließung des Wohngebietes geplanten Ausbau des Dorsteinweges besteht die Gefahr der Schädigung der zum Erhalt festgesetzen Bäume. Es handelt sich um 4 Rosskastanien, die Bestandsbäume der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe darstellen und aufgrund ihres Gesundheitszustandes und auf lange Sicht als absolut erhaltens- und schützenswert einzuschätzen sind (Fotos s. Anlagen).
- Diese alten Laubbäume haben Stammumfänge von ca. 300 cm und entsprechend ausladende Kronen, die Ausmaße der Bäume sind im Plan nicht realitätsgetreu dargestellt. Bei einem Abstand von 105 bis 220 cm zum Straßenkörper sind die Bäume den unmittelbaren Gefahren durch schädigende Eingriffe in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche ausgesetzt. Eine denkbare Vergrößerung der Abstände wäre dem weiteren Erhalt der Bäume absolut förderlich.

3. WA 6 + WA 7

- Der vorhandene Gehölzbestand und zu fällende Bäume verschiedener Arten sind im Plan nicht dargestellt (Fotos s. Anlage), die Festsetzung für den Ausgleich zum Verlust dieses Bestandsgrünes an Bäumen ist nicht erkennbar.

4. Baumpflanzungen (Straßenquerschnitte)

- In den Planstraßen C + D sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Ausweisung der Standorte ist dem Plan nicht zu entnehmen. Mit der Breite des Pflanzstreifens von nur 1m ist eine erfolgreiche und artgerechte Entwicklung von Straßenbäumen entspr. der erforderlichen Standortbedingungen und entspr. geltender Planungsrichtlinien nicht umsetzbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christine Knie
SB Grünflächenunterhaltung/Baumpflege

Anlagen

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
13. Juni 2022
05 | 602

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Frau Mahnel
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 - 12 · 23970 Wismar
Kundencenter
Ladestraße 1a · 23970 Wismar
Kunden-Telefon: 03841 233-0
www.stadtwerke-wismar.de
service@stadtwerke-wismar.de
rechnungseingang@stadtwerke-wismar.de

37

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
12.04.22	-	TP/pe	Herr Pelka	03841 233427	08.06.22

Stellungnahme
64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Mischgebiet in Wohnbaufläche im Bereich Rostocker Straße/Philosophenweg“
Reg. Nr.: 116/22
Az.: 3-209

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den beiliegenden Zeichnungen ist der Bestand der Versorgungsanlagen der Stadtwerke Wismar GmbH (Steuerkabel, LWL und Wasser) und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH (Strom und Gas) zu entnehmen. Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage sind unverbindlich!

Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) und der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung Wismar-Friedrichshof (WSGVO) inkl. der dazugehörigen Anlagen verschiedene Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

Generell ist in der TWSZ der offene Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Es sind geeignete Maßnahmen zum Trinkwasserschutz zu ergreifen. Die ausführenden Unternehmen sind aktenkundig über das Verhalten über das Arbeiten in der Trinkwasserschutzzone zu belehren.
Die Abstände der geplanten Leitungen zu den vorhandenen Leitungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Die Bestandspläne dienen nur Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Vor dem Beginn von Schachtarbeiten ist von der Bauausführenden Firma ein separater Schachtschein bei den Stadtwerken Wismar zu beantragen.

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Wir möchten Sie bitten, für weitere Anfragen die neue E-Mailadresse Leitungsauskunft@stadtwerke-wismar.de zu nutzen.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

i. A. Falk Berkholz

i. A. Matthes Pelka

Anlage
Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung, Steuerkabel, LWL
Bestandsriss Stromversorgungsleitung

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	Nr.	VO/2023/4660 öffentlich
	Datum:	10.03.2023
	Verfasser/-in:	Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße", 1. Änderung

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.06.2023	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.06.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:
Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße", 1. Änderung in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage).

Begründung:
Auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 19.12.2019 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. VO/2019/3308) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“, 1. Änderung ist die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes erfolgt.
Frühzeitige Abstimmungen zum Planentwurf mit den für das Planvorhaben relevanten Ämtern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden.
Nach erfolgter Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB liegt der Umweltbericht vor.
Nun ist der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Neben diesen Unterlagen werden ebenfalls alle bereits eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten ausliegen. (siehe Anlagen)
Die Dauer der öffentlichen Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage zu betragen oder „bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist“. Dies wurde geprüft, ein „wichtiger Grund“, der eine Verlängerung der Auslegungsfrist erforderlich macht, ist für dieses Plangebiet nicht erkennbar. Von einer unmittelbaren Betroffenheit der Bürgerinnen und Bürger durch dieses Planvorhaben ist nicht auszugehen, da sich das Plangebiet im Bereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet und die Änderung der Flächenausweisungen von Mischgebiet zu Wohnbaufläche aus umweltschutzrechtlicher Sicht eher eine Verbesserung darstellt.

Die öffentliche Auslegung wird somit für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) im Bauamt stattfinden. Zusätzlich sind die Planunterlagen während der öffentlichen Auslegung auch auf der Internetseite der Hansestadt Wismar unter www.wismar.de für die Öffentlichkeit einsehbar.

Während der Zeit der Auslegung wird die 2. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 – Bebauungsplan
Anlage 2 – Begründung
Anlage 2.1 – Darstellung 1. Änderung auf B-Plan
Anlage 3 – Umweltbericht
Anlage 3.1 – Fachbeitrag Artenschutz
Anlage 3.2 – Karte Ausgleich-Fällung-Bäume
Anlage 3.3 – Baumgutachten
Anlage 4 – Fachbeitrag Artenschutz
Anlage 4.1 – Karte der Brutvögel
Anlage 5 – Schalltechnische Untersuchungen
Anlage 6 – Verkehrstechnische Untersuchungen
Anlage 7 – Umweltrelevante Stellungnahmen

Der Bürgermeister

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

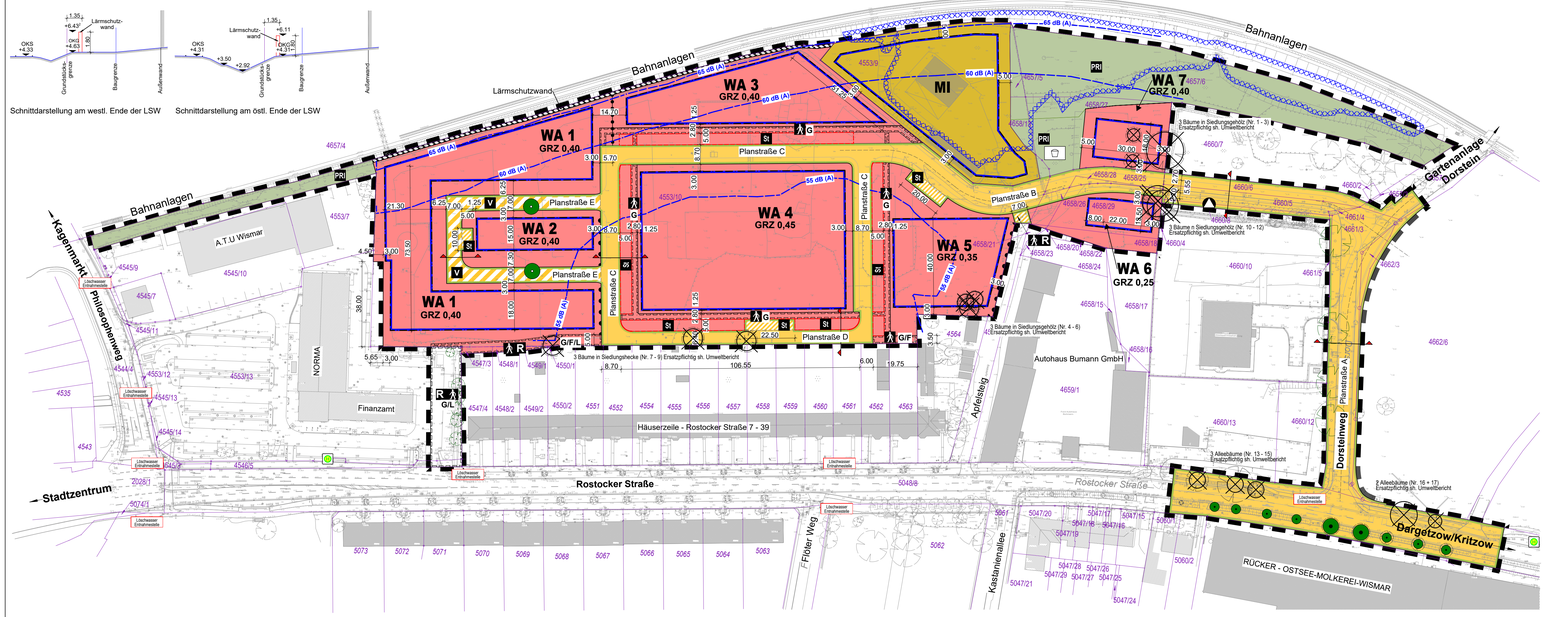
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße"
1. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hansestadt Wismar
Gemarkung Wismar
Flur 1

Schnittdarstellung am westl. Ende der LSW

Schnittdarstellung am östl. Ende der LSW



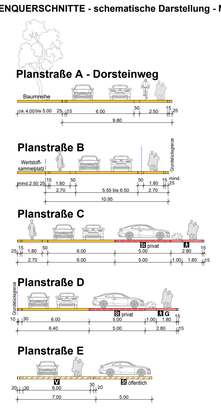
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	OK Oberkante TH Traufhöhe FH Firsthöhe Dachneigung Dachform

WA 1 - WA 7	II
sh. Baufelder	▽ 6,00 m
o	TH max 7,00 m FH max 12,00 m DN 15° bis 40 ° SD, auch versetzt und unsymmetrisch WD

MI	
GRZ 0,6	
a	OK max 10,00 m

STRAßENQUERSCHNITTE - schematische Darstellung - M 1: 200



PLANGRUNDLAGE
VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Kanalstraße 20 · 23970 Wismar
Telefon: 0 38 41 / 28 32 00 · Telefax: 0 38 41 / 21 39 83
E-Mail: info@vermessung-siwek.de · www.vermessung-siwek.de
gemessen am: 07.09.2020
angefertigt am: 27.10.2020
Lagebezugssystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: DHHN 92
Aktuelle Grenzen nach der Grenzfeststellung vom 04.01.2021.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
▽ 6,00 m	Untere Bezugshöhe in m, System DHHN 92	
OK max	Oberkante Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
SD	Satteldach, auch versetzt und/oder unsymmetrisch	
WD	Walmdach	
DN	Dachneigung	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
G/R	Gehweg bzw. Geh- und Radweg	
St	PKW-Stellplatzanlage öffentlich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
	Abfall hier: Wertstoffsammelplatz	
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
PRI	Privat	
	Spielplatz	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	
	Roden von Bäumen	
	Sonstige Planzeichen:	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplatzanlagen	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
St	PKW-Stellplatzanlage privat	
G/F/L	Mit Geh-und Fahrrechten zu belastende Flächen hier: G Gehweg zu Gunsten der Allgemeinheit F Fahrweg zu Gunsten der Bewohner der Anliegergrundstücke Flurstücke Nr. 4547/4, 4548/2, 4549/2, 4550/2, 4551, 4562, 4563 L Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand - privat	§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
III.	**Nachrichtliche Übernahme**	
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet - eingestuft als hochwassergefährdet mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ$_{100}$) durch Küstengewässer - statistisch einmal in 200 Jahren	§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB
III.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flurstücksgrenze	
z.B. 4553/10	Nummer des Flurstückes	
4.05	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 92	
	Baum Bestand	
	Böschung	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Abbruch baulicher Anlagen	
	Einfriedung	

Einzelbäume - Vitalität stark eingeschränkt, sh.Baumgutachten, regelmäßige Prüfung der Verkehrssicherheit empfohlen

Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m

–60 dB (A)– Maßgeblicher Außenlärmpegel - La in dB (A)

Löschwasserentnahmestelle

Bushaltestelle

Schnittlinie Straßenquerschnitt

Textliche Hinweise

1.0 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von 6.973 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ). Die Eingriffskompensation erfolgt durch Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos in der Landschaftszone 1.
Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag).

2.0 Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V das Bauvorhaben - und Denkmalamt, SG Bodendenkmalpflege der Hansestadt Wismar zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.0 Altlasten / Abfall / Bodenschutz
MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Altablagerungen, wie
- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen und nach den Vorgaben in der zuständigen Bodenschutzbehörde zu handeln. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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 es im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entsteht. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeitweder hergestellt wird.

Unbelastete Baußfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen (getrennt nach Beton, Ziegel, Fliesen/Keramik), metallischen, hölzernen Baubäfällen sowie Glas, Kunststoffe, Dämmmaterial, Bäumengemischen nach Maßgabe der GewAbfV vorbereitet werden. Nicht verwertbare schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß z.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

Abtragsmaterialien sind nach LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98 bzw. der Nachfolgeregelung EBV zu deklarieren. Für Oberbodenmaterialien ist die BBodSchV anzuwenden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der Verbleib von Abtragsmaterialien ist auf Anforderung, spätestens aber 3 Monate nach Nutzungsbeginn nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.0 Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.2020 sind zu beachten.
Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes obliegt der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

5.0 Aufstellung von stationären Geräten (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Block-Heizkraftwerke)
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, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020.
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.

6.0 Einsichtnahme von DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Hansestadt Wismar eingesehen werden.

Örtliche Bauvorschriften
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

§ 1 GELTUNGSBEREICH
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 "Wohn-und Mischgebiet Rostocker Straße".

§ 2 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Hauptdächer
1.1 Für Dachdeckungen geneigter Dächer der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betondachpfannen zulässig.
1.2 Für Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer im MI-Gebiet sind nur schwarze oder graue Dachabdichtungen bzw. Metalldächer zulässig.
1.3 Zulässig ist ebenso die Ausbildung von begrünten Dächern.
1.4 Intergrierbare Dachflächen der Hauptgebäude können auch in anderen Materialien ausgebildet werden.
1.5 Die Verwendung von unbeschichteten und glänzenden Metalldachmaterialien ist unzulässig.
1.6 Bei Errichtung von Hausgruppen, Reihen- bzw. Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Dachflächengestaltung zu verwenden.
1.7 Die Errichtung von PV-Dachanlagen ist grundsätzlich und unabhängig von den Regelungen zur Dachflächengestaltung zulässig.
1.8 Die Dächer von Nebenanlagen und Flachdächer von Garagen und Carports sind als Gründach auszubilden.

2. Außenwände
2.1 Fassadenflächen, die eine Länge von 30 m überschreiten, sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern.
2.2 Zulässige Materialien sind:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Vorsatzschalen und Fassadenverkleidungen aus nicht glänzenden Fassadenplatten bzw. aus Holz mit einer Fläche von bis zu 50% der jeweiligen Fassadenfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- im MI-Gebiet auch Metall-Profilfassaden

2.3 nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

2.4 Bei Errichtung von Hausgruppen, Reihen- und Doppelhäuser sind jeweils einheitliche Materialien zur Außenwandflächengestaltung zu verwenden.
2.5 Unabhängig von den Regelungen zur Außenwandgestaltung sind Fassadenbegrünungen zulässig.

3. Nebenanlagen
3.1 Die Wände von Nebengebäuden sind mit den Materialien des Hauptbaues, aus Holz bzw. Fassadenplatten zu erstellen.
3.2 Grundstückszufahrten und Stellplätze sind nur als kleinformatige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengitter oder als sandgeschlämmte Schotterdecke herzustellen.

4. Garagen
Bei direktem Anbau der Garagen an das Hauptgebäude gilt:
- Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
- Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaues zu errichten.

5. Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen, zu denen auch Einfriedungen hinter den mit Gehrechten gekennzeichneten Flächen zählen, sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, dabei sind Maschendraht- und Stabgitterzäune nur in Verbindung mit Hecken bis zur Höhe der Einfriedung zulässig.
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Zur Verkehrssicherung ist entlang der Bahnanlagen an der nördlichen Plangebietsgrenze zwischen dem Philosophenweg und der Lärmschutzwand und entlang des Mischgebietes eine Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,20 m vorzusehen.

Der private Spielplatz ist mit einer Mindesthöhe von 1,20 m einzufrieden.

Die rückwärtige Grenze des Wohngrundstücks im WA 1 ist gegenüber der festgesetzten Grünfläche mit direktem Anschluss an die Einfriedung der privaten Grünfläche (Spielplatz) in einer Höhe von 1,20 m (ohne Öffnungen, Türen und Tore) einzufrieden.

6. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten
6.1 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6.2 Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.
Werbeanlagen und Hinweisschilder an Fassaden sind nur im Bereich der Erdgeschosszone der Hauptgebäude zulässig.
Zusätzlich können freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.
6.3 Die Aufstellung von Warenautomaten bzw. deren Anbringen an Fassaden ist unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet gemäß § 1 (3) BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässigkeit der baulichen Nutzung im Wohngebiet gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB
Vor Nutzungsbeginn der Wohngebäude ist die im Teil B – Text unter Pkt. 8.1 festgesetzte Lärmschutzwand funktionstüchtig zu errichten und während der Wohnnutzung dauerhaft zu erhalten.

1.2 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
Nicht zulässig sind in allen WA-Gebieten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 (3) Nr.1)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 (3) Nr.2)
- Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen (§ 13a)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 (3) Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 (3) Nr.4)
- Tankstellen (§4 (3) Nr.5)

1.3 Baugebiet gemäß § 1 (3) BauNVO
MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.4 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO
Nicht zulässig sind im MI-Gebiet
- Tankstellen (§6 (2) Nr.7)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. (§6 (2) Nr.8)

1.5 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
Im Mischgebiet MI sind die gemäß § 6 (3) BauNVO - Vergnügungsstätten in nicht gewerblich geprägten Gebietsteilen - ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 1 (6) und 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.6 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO in den WA und MI-Gebieten
Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur von Gütern- einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht (Handwerkshandel).

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
Nach § 19 (3) BauNVO sind die Flächen der Baugrundstücke in den Baufeldern WA1, WA 3, WA 4 und WA 5, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze einschließlich der im Plan festgesetzten Flächen für private Stellplatzanlagen und mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen liegen, als maßgebend für Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als *unterer Bezugshöhe* der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die festgesetzte absolute Höhe (System DHHN92).

Die *Traufhöhe* ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Traufen bei einem Zwerchgiebel dürfen über der maximal zulässigen Traufhöhe liegen, wobei der First bzw. die oberste Dachbegrenzungskante des Zwerchgiebels mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen muss.
Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

Die *Oberkante der Gebäudehöhe* ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, bei Attikaausbildung die Höhe der obersten Wandbegrenzungskante.

Die *Firsthöhe* wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,

bezogen auf den unteren Bezugspunkt definiert.

Im Mischgebiet kann die maximale Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlagen usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO
dürfen in den Bereichen WA 1 bis WA 7 die festgesetzten Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen kombiniert mit Vorgartenschränken, Terrassenschränke als Sichtschutz und Terrassen als untergeordnete Gebäudeteile bis zu 2,00 m überschritten werden.

3.2 Gemäß § 23 (3) BauNVO
Abweichend von der Festsetzung unter 3.1 sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen B bis E und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig. Dies gilt nicht für Technikzentralen und Abfallsammelplätze.

3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen B bis E und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig. Im Bereich der östlichen Baugrenze des WA 2 ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze bis zu 1,00 m zulässig.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

5. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO sowie § 23 (5) BauNVO
5.1 In den Wohngebieten sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

5.2. Stellplätze / Garagen / Carports
Im Wohngebiet sind je Wohneinheit mit einer Wohnfläche größer als 90 m² je 2 Stellplätze und für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche kleiner als 90 m² je 1 Stellplatz als nicht überdachte Stellplätze, Carports bzw. in Garagen vorzusehen.
Für Besucher und Gäste sind **zusätzlich** 10 % von den erforderlichen Stellplätzen als öffentliche Stellplätze festgesetzt.
Zufahrten über öffentliche Gehwege sind nur zu Garagen und Carports zulässig. Die Zufahrtsbreite ist jeweils auf eine Doppelzufahrt begrenzt. Die Nutzung der Zufahrt als Stellplatz ist zulässig.

6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB
6.1 Die mit Gehrechten belasteten Flächen sind für die Nutzung als Fußweg zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
Die zusätzlich mit Fahrrechten belasteten Flächen sind für die Nutzung als Fahrweg für die Bewohner der Anliegergrundstücke (Flurstücke Nr. 4547/4, 4548/2, 4549/2, 4550/2, 4551, 4562, 4563) festgesetzt (Anliegerweg).
6.2 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind zu Gunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

7. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen einzelner Bauteile § 9 (1) Nr. 2a BauGB
7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Vordachelemente mit integrierten Fahrradboxen zu der anschließenden Nutzungseinheit (unmittelbar angrenzende, separate Nutzungseinheiten mit eigenen Vordachelementen- und Vorgartenschränken) 0 m beträgt.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Terrassentrennwände mit integriertem Terrassenschrank zu der anschließenden Nutzungseinheit (unmittelbar angrenzende, separate Nutzungseinheiten mit eigenen Terrassentrennwänden- und schränken) 0 m beträgt.

7.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Dachgauben zu der anschließenden Nutzungseinheit (unmittelbar angrenzende, separate Nutzungseinheiten mit eigenen Dachgauben) 0 m beträgt.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

8.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen
An der Grenze zur DB-Strecke ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 1,80 m über OK Schiene (Oberkante ca. 6,10 m bis 6,45 m im System DHHN 92) in hochabsorbierender Bauweise zu errichten und für die Dauer der Wohnnutzung zu erhalten.

8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.

Im Rahmen des jeweiligen Bauanzeige- bzw. Bauantragsverfahrens ist durch den Bauherren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Im WA 1 (Nord) und WA 3 sind bei Wohnungen die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln = 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

9.0 Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

HINWEIS: Bereiche des Plangebietes sind überflutungsgefährdet. Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Hansestadt Wismar und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Bauliche Anlagen, wie z.B. Gebäude und Versorgungseinrichtungen, sind nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten bzw. zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Als Mindesthöhe für die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses von Gebäudeneubauten und - umnutzungen ist bei
- Wohnnutzung 3,10 m über HN (3,20 m über NN) und
- gewerblicher Nutzung 2,10 m über HN (2,20 m über NN)

einzuhalten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Erhalt von geschützten Bäumen
Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Tauftiefe der Baumkronen zuzüglich von + 1,50 m von jeglichen Eingriffen in den Wurzelbereich und von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.
Auf- und Abgrabungen sowie Andeckungen in diesen Bereichen sind unzulässig.

1.2 Baumpflanzungen
Als Ausgleich für die planbedingte Fällung von voraussichtlich 5 Alleo- und 12 gesetzlich geschützten Einzelbäumen erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs eine Neupflanzung von mindestens 38 heimischen Laubbäumen (einzelstehend oder in Gruppen gepflanzt) unter Beachtung der in Anlage 6 Nr. 6.2.2 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018 aufgeführten Anerkennungsanforderungen.

Die als Ausgleich festgesetzten Baumpflanzungen sind zur Gestaltung des Wohngebietes im Straßenraum bzw. auf den Grundstücken vorzunehmen. Dabei ist im Bereich der Bepflanzungen je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Zur Verkehrsberuhigung der Planstraße E ist jeweils mittig des langen Straßenabschnitts ein Baum zu pflanzen.

Die genauen Baumstandorte sind im Rahmen der Erschließungs- und Freiflächenplanung festzulegen.

1.3 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Bauzeitenregelung (Gehölzbrüter): gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG:
Sämtliche Rodungen/Beseitigungen/Beschneidungen erfolgen zum Schutz der etwaig in den Gehölzen brütenden Tiere vor dem 01.03. oder nach dem 30.09.

2.2 Bauzeitenregelung (Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter):
Der etwaige Abriss des Bestandsgebäudes im Plangebiet (MI – Mischgebiet) ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. zu realisieren.

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04
„WOHN- UND MISCHGEBIET ROSTOCKER STRAßE"
1. ÄNDERUNG

PRÄAMBEL:
Aufgrund
- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S.1033) und
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und

Übersichtsplan

HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04
"WOHN- UND MISCHGEBIET ROSTOCKER STRAßE"
1. Änderung

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand 23.05.2023

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Vorwort ... 4
2. Aufgabe und Inhalte der 1. Änderung ... 4
3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes ... 4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebietsgröße ... 4
3.2 Beschreibung des Plangebietes ... 5
4. Rechtsgrundlagen / Verhältnis zu bestehenden Planungen ... 5
4.1 Rechtsgrundlagen ... 5
4.2 Plangrundlagen ... 6
4.3 Planungsrechtliche Situation ... 6
4.3.1 Übergeordnete Planvorgaben ... 6
4.3.2 Planungen der Hansestadt Wismar ... 6
5. Planerisches Grundkonzept ... 7
5.1 Bebauungskonzept / Nutzungskonzept ... 7
5.2 Kapazitäten ... 8
5.3 Verkehrskonzept ... 8
5.4 Erschließungs- und Energiekonzept ... 8
5.5 Freiraumkonzept ... 9
6. Planinhalte und Festsetzungen ... 9
6.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 9
6.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 12
6.1.4 Nebenanlagen ... 12
6.1.5 Verkehrsflächen ... 12
6.1.6 Ruhender Verkehr ... 13
6.1.7 Flächen für Geh, Fahr und Leitungsrechte ... 13
6.1.8 Flächen für Immissionsschutz ... 13
6.1.9 Grüngestalterische Festsetzungen ... 13
6.1.10 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen einzelner Bauteile - § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ... 14
6.2 Flächenbilanz ... 14
6.3 Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 14
6.3.1 Hauptdächer ... 14
6.3.2 Außenwände ... 15
6.3.3 Nebenanlagen / Garagen ... 15
6.3.4 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge ... 15
6.4.5 Einfriedungen ... 15
6.4.6 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten ... 15
7. Verkehrliche Erschließung ... 16
7.1. öffentliche Verkehrsflächen ... 16
7.1.1 Verkehrsflächenausbau ... 16

7.1.2 Verkehrsberuhigter Bereich – Planstraße E ... 16
7.1.3 Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der Belange des Abfallwirtschaftsbetriebes ... 16
7.2 Öffentlicher Gehweg ... 17
7.3 Private Verkehrsflächen – Gehwege ... 17
7.4 Ruhender Verkehr ... 17
8.0. Ver- und Entsorgung ... 17
8.1 Trinkwasserversorgung ... 18
8.2 Abwasserentsorgung – Schmutz-und Niederschlagswasser ... 18
8.2.1 Schmutzwasserentsorgung ... 18
8.2.2 Niederschlagswasserentsorgung ... 18
8.3 Elektroenergieversorgung ... 19
8.4 Gasversorgungsanlagen ... 19
8.5 Fernmeldeversorgung und Telekommunikationsanlagen ... 19
8.6 Abfallentsorgung ... 20
8.6.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§7, 9 und 15 KrwG) ... 20
8.6.2 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten und gewerblichen Betrieben ... 21
9. Vorbeugender Brandschutz - Löschwasserversorgung ... 21
9.1 Zufahrt ... 21
9.2 Löschwasserversorgung ... 22
10. Immissionsschutz ... 22
10.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ... 22
10.2 Lärm ... 22
11. Denkmalschutz ... 23
11.1 Baudenkmale ... 23
11.2 Bodendenkmale ... 23
12. Gewässerschutz ... 24
12.1 Trinkwasserschutz ... 24
12.2 Gewässerschutz ... 24
12.3 Hochwasser und Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich ... 25
13. Altlasten ... 25
13.1 Altlasten ... 25
13.2 Munitionfunde / Kampfmittelbelastung ... 26
14. Bodenschutz ... 26
15. Kataster- und Vermessungswesen ... 27
16. Baumaßnahmen entlang der Bahn ... 27
16.1 Baumaßnahmen im Bereich angrenzender Bahnanlagen ... 27
16.2 Allgemeine Hinweise ... 28
17. Planungs- und Erschließungskosten ... 29

Teil II

ANLAGE 1	Übersichtsplan – Plangebiet 1. Änderung auf B-Plan	
ANLAGE 2	Umweltbericht	vom 15.05.2023
	Anhang 1 Karte Biotoptypen	
	Anhang 2 Ergebnis des Baumgutachten	
	Anhang 3 Übersichtsplan und Liste zu fällender Bäume	
ANLAGE 3	Artenschutzfachbeitrag	vom 26.01.2023
	Anhang 1 Karte Reviere Brutvögel 2021	
ANLAGE 4	Schalltechnische Untersuchung	vom Jan. 2023
ANLAGE 5	Verkehrstechnische Untersuchung	vom Nov. 2021
ANLAGE 6	Baumgutachten	vom Jan. 2023

1. VORWORT

Nach Stilllegung des Fleischwarenbetriebes der ehemaligen Fleischwirtschaft zwischen der Rostocker Straße und der Bahnlinie Wismar-Rostock bestand kein konkreter Bedarf an der Umnutzung des Geländes im Sinne eines Gewerbegebietes. Mit dem Bebauungsplan Nr. 61/04 wurde die Fläche als Wohn- und Mischgebiet überplant. Der Bebauungsplan Nr. 61/04 ist seit dem 10.06.2007 rechtsverbindlich. Eine Umsetzung der Planung erfolgte bisher nicht.

2. AUFGABE UND INHALTE DER 1. ÄNDERUNG

Die Deutsche Reihenhaus (DRH) AG plant seit 2020 eine wohnbauliche Entwicklung auf diesem Grundstück in der Rostocker Straße und hat ein Bebauungskonzept für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entwickelt.

Ziel der Deutschen Reihenhaus AG ist es, den Traum vom eigenen Haus für Familien in der Stadt -bezahlbar- wahr zu machen. Durch die Spezialisierung auf drei variantenreduzierte Reihenhaustypen werden die Baukosten gesenkt. Hinzu kommt eine sparsame Nutzung der verfügbaren Flächen, was trotz steigender Grundstücks- und Immobilienpreise die Bereitstellung von preiswertem Wohneigentum zur Folge hat.

Zugleich hat das Unternehmen den Anspruch, Häuser anzubieten, bei denen auch die Lebensqualität im Wohnumfeld stimmt. In den Wohnquartieren integriert sie Gemeinschaftsplätze und Aufenthaltsmöglichkeiten, wo die Bewohner zusammenkommen können.
Auf dem Grundstück in der Rostocker Straße kann ein neues Wohnquartier mit 111 Reihenhäusern entstehen, das den Ansprüchen verschiedener Bewohner gerecht wird.

Zur Realisierung dieses oben beschriebenen Konzeptes ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans 61/04 für die Flächen erforderlich, da sich das neue städtebauliche Konzept auf der Grundlage der Ursprungsplanung nicht umsetzen lässt.

Ausgehend von den geplanten Wohnbaukapazitäten wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch der Ausbau des Knotenpunktes Dorsteinweg / Rostocker Straße berücksichtigt und die erforderlichen Flächen in den Änderungsbereich mit aufgenommen.

Die Deutsche Reihenhaus AG übernimmt alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung in Zusammenhang stehen und hat einen diesbezüglichen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wismar abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag enthält darüber hinaus die Verpflichtung des Vorhabenträgers, vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes mit der Stadt einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

3. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / PLANGEBIETSGRÖßE

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 61/04 und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Wismar - Rostock)
- im Osten: durch ein unbebautes Grundstück östlich des Dorsteinweges
- im Süden: durch die Wohnbebauung entlang der Rostocker Straße, Haus Nr. 7-39 und angrenzende gewerblich genutzte Grundstücke
- im Westen: durch die Grundstücke des Philosophencenters und der A.T.U-Wismar

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 49.020 m², wobei allein der Bereich für die Erschließung über den Dorsteinweg und einschließlich der Anbindung an die Rostocker Straße ca. 5.346 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 4547/3, 4548/1, 4549/1, 4550/1, 4553/9, 4657/5, 4657/6, 4658/13, 4658/18, 4658/20, 4658/25, 4658/26, 4658/27, 4658/28, 4658/29, 4660/5, 4660/6, 4660/8, 4661/3, 4661/4, 4661/5, 4662/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 4546/5, 4553/10, 4546/5, 4553/13, 4657/4, 4662/6 und 5048/8 der Gemarkung Wismar, Flur 1.

3.2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Der Kernbereich der Wohngebietsentwicklung befindet sich zwischen der Häuserzeile an der Rostocker Straße 7 – 39 und den Bahnanlagen der Bahnstrecke Wismar-Rostock.

Folgende Betriebe und Einrichtungen sind hier in der näheren Umgebung ansässig:

- das Philosophencenter mit dem Finanzamt und einem Lebensmitteldiscounter,
- A.T.U Wismar,
- das Autohaus Bumann GmbH,
- die Dachdeckerei Mutzeck,
- Betriebsstätten der Rücker-Ostsee-Molkerei Wismar.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Betriebsflächen der Mecklenburger Fleischwaren GmbH. Nach Stilllegung des Fleischwarenbetriebes wurde bereits 2010 mit dem Abbruch der leerstehenden Gebäude begonnen. Im Vorwege der Überplanung werden Flächen derzeit vollständig entsiegelt und beräumt.

Luftbild 2019 Quelle: Landkreis Nordwestmecklenburg Rostocker Straße 76 23970 Wismar

Das Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG sieht vor, die Gewerbebrache der ehemaligen Fleischfabrik zu einem modernen Wohnpark zu entwickeln und somit einen integrierten innenstadtnahen Standort zu revitalisieren. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird gleichzeitig ein gravierender städtebaulicher Missstand beseitigt.

4. RECHTSGRUNDLAGEN / VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN

4.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6). sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.

3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

4.2 PLANGRUNDLAGEN

Als Plangrundlage dient der Vermessungsplan des

VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Kanalstraße 20, 23970 Wismar

Gemessen	am: 07.09.2020
Angefertigt	am: 27.10.2020
Lagebezugssystem:	ETRS 89
Höhenbezugssystem:	DHHN 92

Die dargestellten Flurstücksgrenzen entsprechen denen nach der Grenzfeststellung vom 04.01.2021 festgelegten Grenzen.

4.3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.3.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

Im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm 2011 (RREP WM) ist der Vorhabenstandort als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Tourismus und als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Die Festlegungen der entsprechenden Programmsätze sind nicht planungsrelevant, da das Plangebiet eine Industriebrache überplant und der Standort auch perspektivisch keine Eignung für die landwirtschaftliche bzw. touristische Nutzung besitzt.

Die Festlegung des Standortes als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung wurde in der Planung berücksichtigt. Auf die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung wird in der Planung hingewiesen.

4.3.2 PLANUNGEN DER HANSESTADT WISMAR

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Bereich des Plangebietes als eine zu entwickelnde Wohn- und Mischbaufläche ausgewiesen.

Da die Ausweisung der Mischbaufläche als wesentliches Entwicklungsziel im Plangebiet nicht mehr den Zielen der Hansestadt Wismar entspricht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 entsprechend geändert und der Geltungsbereich im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt (64. Änderung des FNP).

Damit werden die Planungen der Hansestadt Wismar in Übereinstimmung gebracht.

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

In der Hansestadt Wismar besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland. So ermittelte der Zensus für Wismar mehr Arbeitskräfteeinpendler als -auspendler. Zusätzlich vermehrte sich die Nachfrage nach einem Alterswohnsitz von Bürgern aus allen Teilen Deutschlands.

Die Prognoseberechnungen ergaben eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte von derzeit 3.691 Haushalten auf 4.160 Haushalte im Jahr 2025. Dementsprechend ergibt sich ein Bedarf im Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ von ca. 470 WE.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes schafft die Hansestadt Wismar die planungsrechtlichen Voraussetzungen, als Mittelzentrum die Aufgabe und Verpflichtung, Wohnbauflächen auch gegenüber dem Umland vorzuhalten.

5. PLANERISCHES GRUNDKONZEPT

5.1 BEBAUUNGSKONZEPT / NUTZUNGSKONZEPT

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Wohngebiet vorbereitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Grundstück entsprechend der Bestandsnutzung als Mischgebiet nach § 6 festgesetzt. Die Nutzung dieser Teilbaufläche als Mischgebiet wurde aus der Ursprungsplanung übernommen.

Die Deutsche Reihenhaus AG plant mit dem Bebauungskonzept die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch standardisierte Bauweise in Reihenhäusern, um so den Traum vom eigenen Haus für Familien in der Stadt zu ermöglichen.

Eine Unterkellerung der geplanten Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 m² auf. Hier können z.B. die Fahrräder einer 4-köpfigen Familie untergestellt werden. Im rückwärtigen Freibereich werden der Terrassenschrank mit ca. 2 qm², der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient, und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 m² zur Verfügung gestellt. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig als Gründach ausgebildet.

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.
Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Die Wohnquartiere werden standardmäßig im Rahmen einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) erstellt. Die Kunden erwerben durch eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz Sondereigentum, welches aus dem Wohnungseigentum und Garagen besteht. Zugeordnet werden diesem Sondereigentum Sondernutzungsrechte an Teilen des Gemeinschaftseigentums, wie Gartenflächen oder Stellplätze. Die restlichen Flächen sind Gemeinschaftseigentum ohne Sondernutzungsrechte. Dazu gehören beispielsweise Gehwege, Zufahrten und Zuwegungen oder Grünflächen und Gemeinschaftsplätze. Diese werden durch einen Verwalter gepflegt, der im Auftrag der Eigentümergemeinschaft handelt.

Die Vorteile auf der Kundenseite sind deutliche Einsparungen hinsichtlich Notar-, Grundbuchamts- und Bewirtschaftungskosten sowie geringere Versicherungsbeiträge. Weitere Vorteile sind die Sicherstellung der Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen, sodass der öffentlichen Hand dafür keine Kosten entstehen. Damit die Pflege und Instandhaltung gesichert ist, bildet die WEG Instandhaltungsrücklagen. Durch die Teilungserklärung der WEG ist klar festgehalten, welche Bereiche als Sondereigentum, Sondernutzungsrechte oder Gemeinschaftseigentum ausgewiesen sind. Damit besteht sowohl für die Eigentümer als auch für die öffentliche Hand Klarheit, für welche Bereiche die WEG als alleiniger Ansprechpartner zuständig ist.

5.2 KAPAZITÄTEN

Folgende Haustypen sollen realisiert werden:

Haus 85	Lebensfreude	Wohnfläche 85 m²	17 WE
Haus 120	Wohntraum	Wohnfläche 120 m²	16 WE
Haus 145	Familienglück	Wohnfläche 145 m²	78 WE

Vor allem junge Familien werden durch die 78 Wohneinheiten des Haustyps 145 m² „Familienglück“ angesprochen. Jedoch werden mit dem kleinsten Haustyp 85 m² „Lebensfreude“ auch Paare oder Senioren berücksichtigt, die sich verkleinern möchten. In dieser Kombination entsteht somit ein durchmischtes und belebtes Quartier, das gerade auch in Hinblick auf die perspektivischen Entwicklungen am Wismarer Arbeitsmarkt zentralen und bezahlbaren Wohnraum anbietet.

5.3 VERKEHRSKONZEPT

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Rostocker Straße aus über den Dorsteinweg, der entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgebaut wird. Die Planung des Kreuzungsausbaus Rostocker Straße/Dorsteinweg erfolgt auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung.

Die Baubereiche des Wohnparks werden über zwei Ringstraßen erschlossen, wobei der Hauptring an den nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung der Rostocker Straße vorbei geführt wird, so dass diese Grundstücke rückwärtige Grundstückszufahrten bekommen. Zu diesem Zweck dienen auch die beiden Anliegerwege, die von der südlichen Fahrbahn nach Osten und Westen abzweigen.
Somit besteht nicht mehr die Notwendigkeit, die Fahrzeuge im Vorgarten abzustellen. Es besteht sogar langfristig die Möglichkeit entsprechend den formulierten Zielen der Erhaltungssatzung, die Vorgartenbereiche von den zur Zeit geduldeten Stellplatzflächen zu befreien.

Da die Erschließung des Baufeldes WA 5 über die Planstraße B gesichert ist und deshalb keiner weiteren Anbindung bedarf sowie um ein weiteres Verkehrsaufkommen im Apfelsteig auszuschließen, wird ein Überfahrverbot vom Apfelsteig aus auf das WA 5 festgesetzt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Verkehrskonzeptes ist der Ausbau einer fußläufigen Wegeverbindung vom Wohnpark zur Rostocker Straße. Die Wegeführung schließt das Gehwegenetz aus der Gartenanlage am Dorstein über das Gehwegenetz des Wohngebietes bis zum Philosophencenter und somit bis an der Rostocker Straße.

Je nach Beanspruchung werden an den Wohngebietsstraßen bedarfsgerecht Gehwege vorgesehen. Der kleine westlich gelegene Erschließungsring wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und von Geh- und Fahrrechten sichert die Nutzung der Erschließungsanlagen durch die Allgemeinheit.

5.4 ERSCHLIEßUNGS- UND ENERGIEKONZEPT

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über drei gemeinsame Technikzentralen geplant. Diese werden an die öffentlichen Leitungen angebunden.
Die in Contracting betriebene Wärme- & Stromversorgung wird über eine Grundlast-Wärmepumpe (Außenluft), sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“ realisiert. Für die Spitzenlast wird Ökostrom / Bio LPG eingesetzt. Neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe wird der Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom und das zur Spitzenlast nötige Gas aus reinem Bio LPG in Lieferverträgen verpflichtend bezogen. Dadurch ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich.

Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme/ Wärmepumpe je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

Um auch dem immer wichtiger werdenden Thema der Elektromobilität Rechnung zu tragen, verfügen alle privaten Stellplätze über eine anschlussfertige Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Dies beinhaltet die gesamte Strom- & Netzwerkverkabelung einschließlich eines Lastmanagements sowie einer sinnvollen Ertüchtigung des Netzanschlusses.

5.5 FREIRAUMKONZEPT

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb der festgesetzten Bauflächen des Wohngebiets neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen vor.
Außerhalb der Bauflächen werden im Plangebiet zwei private Grünflächen in einer Größe von insgesamt etwa 1.408,3 m² vorgesehen. Der östliche Bereich dieser Grünflächen ist für die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Auf einer Fläche ca. 600 m² sind Aufenthalts- und Spielmöglichkeit für die Bewohner, insbesondere für die Kinder, des geplanten Wohnparks vorgesehen. Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Diese wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform und Baumpflanzungen vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

Die Abfallentsorgung wird bei der DRH nicht hausweise mit vielen unterschiedlichen Einzeltonnen in den Vorgärten geregelt, sondern es werden gemeinschaftlich genutzte Abfallsammelplätze errichtet. Dadurch kann zum einen Fläche eingespart werden und zum anderen für ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage gesorgt werden. Die Abfallsammelplätze werden wie die Terrassenschränke und Gartenboxen mit HPL-Platten verkleidet.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

6.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 7 und unter Berücksichtigung der Bestandsnutzung auf dem Flurstück 4553/9 ein Mischgebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Errichtung eines Wohngebietes vorbereitet. Der baulichen Nutzung entsprechend werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Wohngebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Stadt macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, auszuschließen. Daher werden folgende von den sonst nach § 4 Abs. 3 und § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Ferienwohnungen
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen soll die Wohnnutzung insbesondere vor erhöhtem Verkehrslärm schützen und sonstige störende Einflüsse auf die Wohnfunktion und –qualität ausschließen.
Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben begründet sich auch aus dem Planungsziel der Stadt, das Wohngebiet für die Bedarfsabdeckung an Wohnungen vorzuhalten.

Entsprechend § 13a BauNVO könnten Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe und als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Da das Plangebiet den Bürgern der Stadt als Wohnstandort dienen soll, werden Ferienwohnungen daher in jeglicher geschlossen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist vor Nutzungsbeginn der Wohngebäude die festgesetzte Lärmschutzwand funktionstüchtig zu errichten und auch während der Nutzungsdauer der Wohnungen dauerhaft zu erhalten.

Mischgebiet
Die Ausweisung des Mischgebietes erfolgt auf Grund der Bestandsnutzung und dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Betriebes bzw. einer neuen wohnverträglichen Nutzung.
Zulässig sind hier

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Ausschluss zulässiger Nutzungen
Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelseinrichtungen einschließlich Lebensmittel-discounter ausgeschlossen. Der Ausschluss der unter Umständen in einzelnen Baugebieten zulässigen Arten von Einzelhandelsbetrieben erfolgt mit dem Ziel, einer nachhaltig starken und intakten Altstadt (Kernstadt) zu entsprechen. Mit dieser Festsetzung soll unerwünschten Entwicklungen, die der Revitalisierung der Innenstadt entgegenwirken, wie sie beispielsweise durch das Ausweichen des Einzelhandels in periphere Stadtbereiche entstehen, vorgebeugt werden.

Als Grundlage hierfür ist der Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar heranzuziehen.
Als Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Wismar Ost dient der Lebensmitteldiscounter im Philosophencenter, so dass im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung keine Versorgungsdefizite entstehen. Als neuer Versorgungsstandort wurde im Gewerbegebiet Dargetzow eine weitere Einzelhandelseinrichtung in Betrieb genommen.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Dienstleistungen der Betriebe werden diesen Unternehmen Rahmenbedingungen ermöglicht, die den Verkauf der hergestellten Produkte auch direkt an der Stätte der Leistung bzw. der Produktion einschließen (Direktvertrieb).

Um ein mögliches Störpotential durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Störung der nächtlichen Ruhe für die Wohnnutzung auszuschließen, werden allgemein und ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zugelassen. Da der Gebietscharakter in keinen Teilen durch gewerbliche Nutzung geprägt wird, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten städtebaulich sinnvoll.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A.

Hinweis
Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich aus Gründen des Trinkwasserschutzes die zuständige Wasserbehörde die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des festgesetzten Mischgebietes im Trinkwasserschutzgebiet vorbehält (Einzelfallentscheidung).

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird durch die Festsetzungen von Höchstmaßen der Grundflächenzahl, der Anzahl der Geschosse sowie der Angabe von Gebäude-, First- und Traufhöhen bestimmt.

Grundflächenzahl - § 16 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
Die zulässige GRZ wird für die einzelnen Wohnbauflächen so festgesetzt, so dass im Mittel eine GRZ I für die Hauptnutzungen von 0,4 nicht überschritten wird. Damit können maximal 40 % der gesamten Wohnbaugrundstücke mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung überdeckt werden.

Wie allgemein üblich, kann aber von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H. für Garagen und Carports mit ihren Zufahrten, sonstige Erschließungswege sowie für Nebenanlagen Gebrauch gemacht werden.

Durch Maßnahmen wie der Begrünung aller Dächer von Nebenanlagen und den Flachdächern bei Carports und Garagen, der Bepflanzung nicht überbaubarer Freiflächen werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend der Ursprungsplanung und gemäß § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Auch hier ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis auf die Kappungsgrenze von 0,8 zulässig.
Die Festsetzung berücksichtigt die Bestandsnutzung durch den Handwerksbetrieb auf kleiner Grundstücksfläche ohne Erweiterungsmöglichkeit.

Anzahl der Vollgeschosse - § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Die Zielfunktion der Festsetzung zulässiger Geschossigkeit von Wohngebäuden ist städtebaulich begründet und schafft die Rahmenbedingungen zur Errichtung des Wohnparks durch die Deutsche Reihenhaus. Unter der Maßgabe der Einhaltung der zulässigen Höhen der Gebäude besteht die Möglichkeit einer effektiven und flächensparenden Bauweise durch maximale Nutzung der Gebäudegrundflächen in einem 2. Obergeschoss zu Wohnzwecken.

Die Gebäudenutzung im Mischgebiet bedarf funktionsbedingt keiner Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit. Hier begrenzt allein die zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m die bauliche Nutzung.

Höhenfestsetzungen - § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die Festsetzung der zulässigen Gebäude-, First- und Traufhöhen wurde aus der Ursprungsplanung übernommen. Die Höhenfestsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im rückwärtigen Bereich der denkmalgeschützten Häuserzeile Rostocker Straße 7 – 39 und bleiben bei max. 12,0 m Firsthöhe deutlich unter den Bestandsmaßen der vorhandenen Häuserzeile.

Als Bezugsebene zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen dient die im Plan festgesetzte absolute Höhe von 6,00 m (System DHHN 92)

Die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe im Mischgebiet berücksichtigt, dass technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlagen usw. nutzungsbedingt erforderlich sind.

6.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Hier können Gebäude mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser, Reihen– und Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden.
Durch die Festsetzung der offenen Bauweise werden die Baulängen der Gebäude auf max. 50 m begrenzt und somit der offene Charakter des Wohnparks gewährleistet.
Das städtebauliche Konzept der Deutschen Reihenhaus AG sieht vor, ausschließlich Reihenhäuser zu errichten. Reihenhäuser gehören baurechtlich gesehen zu den „Hausgruppen“, die eine entsprechende Realteilung der Grundstücke voraussetzen. Da jedoch eine Wohneigentümergemeinschaft (WEG) gebildet werden soll, erfolgt keine Realteilung der Grundstücke je Wohngebäude. Aus diesem Grund wird auf eine weitere Untersetzung der zulässigen offenen Bauweise verzichtet.

In den Wohngebieten ist ein geringfügiges Hervortreten von Gebäudeteilen und Terrassen als Hauptnutzung über die Baugrenze zulässig, um z.B. hier die Eingangsbereiche der Wohngebäude und die räumlichen Trennelemente im Wohngartenbereich errichten zu können. Darüber hinaus ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandflächen zulässig sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bedingt zulässig. Um eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraum zu gewährlisten, ist die Errichtung von Nebengebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen B bis E und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Technikzentralen und Abfallsammelplätze, da diese auf Grund ihrer Funktionen den direkten Anschluss an die Verkehrswege erfordern.
Aus dem gleichen Grund ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen B bis E und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht ebenfalls nicht zulässig. Nur im Bereich der östlichen Baugrenze des WA 2 darf die straßenseitige Baugrenze um bis zu einem Meter überschritten werden.

Carports sind überdachte Einstellplätze, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sie dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen und über zumindest vier Pfosten verfügen, auf denen ein Dach ruht. Gemäß Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung-GarVO) zählen Carports zu den offenen Kleingaragen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.

Nur im Mischgebiet ist, wie schon in der Ursprungsplanung festgesetzt, eine abweichende Bauweise zulässig. Somit ist hier die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge über 50 m möglich. Die Bebauung des Mischgebietes kann auf Grund seiner Größe und Lage keine prägende Wirkung ausüben und ist somit in der städtebaulichen Gesamtbetrachtung vertretbar.

6.1.4 NEBENANLAGEN

Um Nachbarschaftskonflikte innerhalb der Quartierbebauung im Wohnpark auszuschließen, sind in den Wohngebieten Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

6.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Rostocker Straße aus über die Planstraße A „Dorsteinweg“. Der Knotenpunkt Dorsteinweg/Rostocker Straße wird entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und der daraufhin erfolgten

verkehrstechnischen Untersuchung ausgebaut. Die hierfür beanspruchten Flächen werden in das Plangebiet aufgenommen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung des Wohnparks selbst erfolgt über zwei Ringstraßen, wobei der kleinere westlich gelegene Ring als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird.

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen den bedarfsgerechten Ausbau der Straßen mit entsprechenden Breiten, einschließlich der Gehwege und Bankette sowie der Verkehrsgrünbereiche.

6.1.6 RUHENDER VERKEHR

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit wird entsprechend der geplanten Wohnfläche differenziert. So ist für Wohneinheiten bis 90 m² Wohnfläche nur ein Stellplatz vorzusehen, da diese für Paare oder Senioren konzipiert sind. Bei den größeren Wohneinheiten, die für junge Familien gedacht sind, sind dagegen 2 Stellplätze erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze sind entweder in Garagen/Carports oder als offene Stellplätze auszubilden.
Die offenen Stellplätze werden vorrangig in Stellplatzanlagen entlang der Straßen angeordnet. Diese Stellplatzanlagen sind im Plan als Nebenanlagen festgesetzt.

Die Zufahrten zu Garagen bzw. Carports, die über öffentliche Gehwege führen, sind maximal als Doppelzufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m auszubilden. Diese befestigten Zufahrtsbereiche dürfen als Stellplätze genutzt werden ohne dabei den Gehweg in Anspruch zu nehmen.

Zufahrten zu offenen privaten Stellplätzen über die öffentlichen Gehwege werden generell ausgeschlossen. Diese Festsetzungen dienen sowohl der Verkehrssicherheit aber auch der besseren Gestaltung des Straßenraumes.

Für Besucher und Gäste sind **zusätzlich** 10 % von den erforderlichen Stellplätzen als öffentliche Stellplätze auszuweisen.

6.1.7 FLÄCHEN FÜR GEH, FAHR UND LEITUNGSRECHTE

Zur Sicherung der Nutzung privater Verkehrswege durch die Allgemeinheit sind diese im Plan mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
Die mit Fahrrechten belasteten Flächen sind für die Nutzung als Fahrweg für die Bewohner der Anliegergrundstücke (Flurstücke Nr. 4547/4, 4548/2, 4549/2, 4550/2, 4551, 4562, 4563) festgesetzt (Anliegerweg).
Für die zur Erschließung des Plangebietes in Anspruch zu nehmenden privaten Flächen sind im Plan Leitungsrechte festgesetzt.

6.1.8 FLÄCHEN FÜR IMMISSIONSSCHUTZ

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zwischen den Bahnanlagen und dem Wohngebiet wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Fläche dient der Errichtung einer privaten Lärmschutzwand gemäß Lärmschutzgutachten.

Die vorgegebene Höhe der Lärmschutzwand von 1,80 m ist dabei ab Oberkante Schiene zu bemessen.

6.1.9 GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung des Freiraumkonzeptes ist im Plan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung der Errichtung eines Kinderspielplatzes festgesetzt. Dieser ist aus Sicherheitsgründen einzufrieden.

Zudem werden noch zwei weitere Flächen als private Grünflächen festgesetzt.
Der schmale Grundstücksstreifen entlang der Bahnanlagen zwischen dem Philosophenweg und dem Wohngebiet ist als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung als Grünfläche

sichert, dass hier keine Bebauung stattfinden kann und dient gleichzeitig einer Grüngestaltung mit abschirmender Wirkung.

Die vorhandene baum- und gehölzbestandene Grünfläche im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes ist im Plan wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt und sichert so deren Erhalt. Die Fläche erstreckt sich vom Dorsteinweg aus entlang der Bahnanlage bis zum Mischgebiet.

Zur Gestaltung des Wohngebietes sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen. So ist im Bereich der Stellplatzanlagen je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Auch die zur Verkehrsberuhigung der Planstraße E festgesetzten Bäume mittig des langen Straßenabschnitts dienen der Gestaltung des Wohngebietes.

6.1.10 VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN EINZELNER BAUTEILE - § 9 ABS. 1 NR. 2A BAUGB

Das Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus sieht vor, dass notwendige Abstellräume, Terrassenschränke bzw. Fahrradboxen als separate Nutzungseinheiten in Verbindung mit den Vordachelementen und den Terrassentrennwänden in den Gebäudeabstandsflächen bzw. ohne eigene Abstandsflächen errichten werden. Das betrifft auch Abstandsflächen der geplanten Dachgauben. Zur Sicherung der Umsetzung der geplanten Bauweise werden entsprechende Festsetzungen im Plan aufgenommen.

6.2 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	Wohngebiet - davon	25.997,1 m²	53,09
	- Baufläche	22.830,0 m²	46,63
	- Flächen mit Geh- und Fahrrechten f. Allgemeinheit	1.534,7 m²	3,13
	- private Stellplatzanlagen	1.632,4 m²	3,33
2.	Mischgebiet	4.115,3 m²	8,40
3.	Verkehrsfläche gesamt – davon	12.429,7 m²	25,38
	- Dorsteinweg einschl. Anschluss Rostocker Straße	5.296,8 m²	10,83
	- Erschließungsstraßen	6.865,4 m²	14,00
	- öffentliche Stellplatzanlagen	267,5 m²	0,55
4.	Gehweg öffentlich - Anschluss zum Apfelsteig	38,7 m²	0,08
5.	Gehweg mit Gehrechten – Anschluss Rostocker Straße	187,7 m²	0,38
6.	Grünfläche - privat	5.915,2 m²	12,08
7.	Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen	286,6 m²	0,59
	Gesamtfläche des Plangebietes	48.970,3 m²	100,00

6.3 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Hansestadt Wismar in dem neuen Wohnpark positive Gestaltungspflege betreiben.

Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen sowie von Werbeanlagen beschränkt. Ziel ist, durch entsprechende Fassadengestaltung und Farbgebung der Gebäude, Gestaltung der Außen- und Nebenanlagen u.s.w. ein harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu erreichen.

6.3.1 HAUPTDÄCHER

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel werden traditionelle und moderne Formen der Dachgestaltung berücksichtigt.

Um eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen von Hausgruppen, Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass jeweils einheitliche Materialien und Farben für die Hauptdächer zu verwenden sind.

Um für den Ausbau der erneuerbaren Energien auf dem Weg zur Klimaneutralität entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die erforderlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist die Errichtung von PV-Dachanlagen grundsätzlich und unabhängig von den Regelungen zur Dachflächengestaltung zulässig.
Die Ausbildung von Gründächern auf den Nebengebäuden sowie auf den Garagen- bzw. Carports, die als Flachdächer ausgebildet werden, wird im Plan festgesetzt, um so nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auf Grund der konzentrierten Bebauung zu vermeiden.

6.3.2 AUßENWÄNDE

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb unzulässig.
Um eine einheitliche Fassadengestaltung von Hausgruppen, Reihenhäusern bzw. Doppelhäusern zu gewährleisten wird festgesetzt, dass hierfür nur einheitliche Materialien zu verwenden sind.
Unabhängig von den Regelungen zur Außenwandgestaltung sind ebenfalls Fassadenbegrünungen zulässig.

6.3.3 NEBENANLAGEN / GARAGEN

Um ein gesamteinheitliches Erscheinungsbild des Wohnparks entstehen zu lassen, werden für die Nebenanlagen und Garagen in Abhängigkeit ihrer Stellung zum Hauptgebäude Festsetzungen zur Materialwahl und Farbgebung gegeben.

6.3.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

Da die Gestaltung von befestigten Flächen wesentlich für das Erscheinungsbild ist, sind die Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken nur als kleinformatige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengitter oder als sandgeschlämmte Schotterdecke herzustellen.

6.4.5 EINFRIEDUNGEN

Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Hinsichtlich der zulässigen Höhe und der Ausbildung von Einfriedungen im straßenseitigen Bereich werden gestalterische Vorgaben getroffen.
Straßenseitige Einfriedungen, zu denen auch Einfriedungen hinter den mit Gehrechten gekennzeichneten Flächen zählen, sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 cm zulässig.
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen dagegen in einer Höhe bis max. 1,50 m errichtet werden.

Die private Grünfläche mit dem Spielplatz ist aus Sicherheitsgründen ebenfalls ist einer Mindesthöhe von 1,20 m einzufrieden. Direkt daran anschließend die Einfriedung an der rückwärtigen Grenze des Wohngrundstücks im WA 7 ohne die Ausbildung von Öffnungen, Türen und Tore weiterzuführen, um so den Schutz der dahinterliegenden direkt angrenzenden Grünfläche zu gewährleisten.

Um ein Betreten der Bahnanlagen zu verhindern, wird entlang des Bahngrundstückes im Bereich zwischen Philosophenweg und Lärmschutzwand und im Bereich des Mischgebietes eine Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,20 m errichtet. Für die Sicherung ist hier der Grundstückseigentümer der Wohngrundstücke verantwortlich. Die Schutzmaßnahme ist vor Beginn der Wohnnutzung zu realisieren.

6.4.6 WERBEANLAGEN, HINWEISSCHILDER UND WARENAUTOMATEN

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als besonders bedeutungsvoll erachtet. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbung an Hauswänden ist nur im Bereich der Erdgeschosszone der Hauptgebäude zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,5 m² betragen.
Zusätzlich können freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.
Die Aufstellung von Warenautomaten bzw. deren Anbringen an Fassaden ist unzulässig.

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

7.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

7.1.1 VERKEHRSFLÄCHENAUSBAU

Der Ausbau der Plangebietsstraßen erfolgt entsprechend den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für die Begegnungsfälle LKW/LKW (Dorsteinweg) bzw. LKW/PKW (Wohngebietsstraßen östlicher und westlicher Ring). Dies gilt auch für die Ausbaubreite, die Sicherheitsabstände, das Lichtraumprofil und die Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten bzw. Einbiegeradien.

Die Bemessung der Straßenbreiten berücksichtigt auch anliegende Stellplätze in Senkrechtaufstellung, geplante Fuß- und Radwege (ein- bzw. zweiseitig) zuzüglich beidseitiger Sicherheitsstreifen.

Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Straßennamenschilder und dgl. sind grundsätzlich außerhalb des Lichtraumprofils der Straße so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzlichen Gefahren ausgehen.

Die geplante Anbindung des Dorsteinweges an die Rostocker Straße bildet verkehrstechnisch eine Einmündung. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im Anbindungsbereich die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens in der Rostocker Straße vorgesehen. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erfolgte unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens auf Grund der geplanten Bebauung.

7.1.2 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH – PLANSTRAßE E

Unter Zugrundelegung, dass über die Planstraße E (westlicher Ring) lediglich 34 Wohneinheiten angedient werden, erfolgt der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.

Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

Im Rahmen der Straßenausbauplanung sind hier geeignete Maßnahmen, wie Störstellen zur Verkehrsberuhigung, vorzusehen. So ist mittig an beiden Längsseiten eine Baumpflanzung mit entsprechender Baumscheibe vorzusehen.

7.1.3 VERKEHRSPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES

Derzeit werden in der Stadt Wismar 3- bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.

Die geplanten Straßen berücksichtigen eine erforderliche Mindeststraßenbreite von 4,75 m. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge sind bei der Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.

Für eventuelle Pflanzinseln o.ä. Einrichtungen zur Verkehrsberuhigung sind ebenfalls die Schleppkurven zu beachten. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese auch problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist entsprechend Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze für die Müllentsorger zu nehmen.
Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG - MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

7.2 Öffentlicher Gehweg

Um eine wegemäßige Verbindung des „Apfelsteigs“ an die innere Erschließung des Wohngebietes herzustellen, wird zur Planstraße B eine öffentliche Wegeverbindung hergestellt.

7.3 Private Verkehrsflächen – Gehwege

Die von den Planstraßen C und D abgesetzten und separat geführten privaten Gehwege werden in 1,80 m Breite mit einem 1,00 m breiten Grünstreifen ausgebildet.

Die Mitnutzung der Planstraße D als rückwärtige Erschließung der Häuserzeile Rostocker Straße 7-39 erfordert östlich und westlich eine Verlängerung der Planstraße D durch Anliegerwege.
Für den östlichen Abschnitt ist eine Breite von 3,50 m vorgesehen, da dieser Weg ausschließlich durch die zwei Anlieger genutzt wird.

Für den westlichen Abschnitt, der neben den Anliegern auch als Verbindungsweg zur Rostocker Straße durch Fußgänger und Fahrradfahrer genutzt wird, ist dagegen eine Breite von 5,00 m festgesetzt.

Zu Gewährleistung einer Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet und der Rostocker Straße wird am Rande des Grundstückes des Philosophencenters ein Gehweg mit einer Gesamtbreite von 3,50 m angelegt. Um für die spätere Ausbauplanung des Weges in Abhängigkeit von der vorhandenen Zufahrt und den Stellplätzen genügend Spielraum zu gewährleisten, wird im B-Plan eine breitere Fläche mit dem Gehrecht festgesetzt.

7.4 Ruhender Verkehr

Alle Stellplätze sind gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) herzustellen.

8.0. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes sind Flächen für Erschließungs-

maßnahmen grundbuchlich oder durch Baulasten für die Ver- und Entsorgungsträger zu sichern.

8.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Die Erschließung erfolgt im Ring. Eine Einspeisung erfolgt durch die Anbindung an die Leitung im Philosophenweg sowie durch die Einbindung im ausgebauten Kreuzungsbereich der Rostocker Straße.

Für die gesamte Reihenhausanlage sind 3 Technikzentralen vorgesehen, in denen sich jeweils ein Netzanschlusspunkt für die Trinkwasser-Versorgungsleitung der Stadtwerke Wismar GmbH befindet. Die Erschließung der einzelnen Häuser erfolgt dann von den Technikzentralen über private Trinkwasserleitungen.
Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen ist zwingend Wurzelschutz einzubauen und einzumessen.

8.2 ABWASSERENTSORGUNG – SCHMUTZ-UND NIEDERSCHLAGSWASSER

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Hansestadt Wismar - Abwassersatzung der Hansestadt Wismar - ist zu beachten.

8.2.1 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Da der Wohnpark nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) errichtet werden soll, ist zu beachten, dass die jeweiligen Grundstücksbereiche über gemeinsame Anschlussleitungen an die öffentliche Abwasseranlage entwässert werden.
Die abwassertechnische Erschließung des B-Plangebietes und der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) abzustimmen und in der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

8.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Wismar bzw. dem beauftragten EVB, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist.

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers nicht möglich. Es ist daher zu sammeln und über eine Kanalisation in die vorhandenen Leitungen des EVB abzuleiten. Hierfür sind 2 Anbindepunkte vorgesehen.

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den EVB, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Entsprechend den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften ist deshalb die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Die Möglichkeit der Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

8.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Hansestadt Wismar wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH mit Elektroenergie versorgt.
Die Erschließung erfolgt mittelspannungsseitig im Ring vom Dorsteinweg aus. Zur Versorgung des Gebietes werden Trafostationen benötigt, wobei die erforderliche Anzahl im Rahmen der Objektplanung bestimmt wird. Die Stationen haben eine Grundfläche von 2,40m x 3,00m zzgl. 1,00m umlaufende Umpflasterung.
Die Netzanschlüsse werden über Niederspannungskabel aus der Trafostation bis in die jeweiligen HA-Räume in den Technikstationen verlegt.

Allgemein gilt:
Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen möglichst von Baumbepflanzungen freizuhalten bzw. ist bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen zwingend Wurzelschutz einzubauen und einzumessen.
Im Rahmen konkreter Planungen von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

8.4 GASVERSORGUNGSANLAGEN

Eine zentrale Gasversorgung des Baugebietes durch die Stadtwerke Wismar ist nicht vorgesehen.

8.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

TELEKOM
Im Randbereich des Plangebietes (Rostocker Straße) bzw. im Plangebiet (Anschluss Mischgebiet) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, an denen die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen jederzeit möglich sein müssen.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (https://trassenauskunftkabel.telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de) einholen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung erforderlich werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen, um die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Daher ist es für rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mit den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist erforderlich.

Zu beachten ist ebenfalls, dass bei der Erschließungsplanung in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien.

VODAFONE GMBH, VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH
Im Randbereich des Plangebietes (Rostocker Straße) bzw. im Plangebiet (Anschluss Mischgebiet) befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH.
Es wird darauf hingewiesen, dass

- die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind,
- die Anlagen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen, um die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Eine Ausbauentscheidung für das Wohngebiet trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

8.6 ABFALLENTSORGUNG

8.6.1 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Abtragsmaterialien sind nach LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98 bzw. der Nachfolgeregelung EBV zu deklarieren. Für Oberbodenmaterialien ist die BBodSchV anzuwenden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der Verbleib von Abtragsmaterialien ist auf Anforderung, spätestens aber 3 Monate nach Nutzungsbeginn nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

8.6.2 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten und gewerblichen Betrieben

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb.** Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar.

Die Abfallentsorgung wird bei der DRH nicht hausweise mit vielen unterschiedlichen Einzeltonnen in den Vorgärten geregelt, sondern es werden gemeinschaftlich genutzte Abfallsammelplätze errichtet. Die Abfallgefäße sind am Abfuhrtag an den Rand der öffentlichen Flächen zur Abholung bereitzustellen, um eine reibungslose Abfallentsorgung zu gewährleisten.
Um mögliche Konflikte zu vermeiden, wird der Wertstoffsammelpunkt im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet (Planstraße B) festgesetzt. Die erforderliche Fläche von min. 10 m Länge x 2 m Tiefe ist südlich der Planstraße B vorhanden. Die genaue Anordnung und Einrichtung dieses zentralen Wertstoff-Sammelplatzes erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Dienstleistern.

Abfallentsorgung aus gewerblichen Betrieben und Anlagen
Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.
Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie darauf aufbauender Gesetze und Verordnungen. Auf die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 15.7.2017 wird besonders hingewiesen. Zur Vorbereitung von hochwertiger Abfallverwertung sollen, soweit entsprechende Mengen anfallen, separat gesammelt werden: Pappe/Papier/Karton, Glas, Kunststoffe (ggf. unterteilt in Folien, Hartplastik, PET, PVC, Styropor, ...), Metalle (ggf. unterteilt in z.B. Aluminium, Eisen, Nichteisenmetalle, …), Holz (ggf. unterteilt in A1, A2, A3 nach AltholzV), Textilien, Bioabfälle (ggf. unterteilt in Garten- und Speiseabfälle) sowie weitere Abfälle nach spezifischen Belangen des Betriebes. Z.B. können sich auch ‘rote Tonnen‘ für EDV-Abfälle bewähren. Nicht sortierfähiger dem ÖRE anzudienender Restmüll fällt regelmäßig an. Das Vermischungsverbot für gefährliche Abfälle bleibt unberührt. Die Darlegung des Entsorgungskonzeptes mit dem Bauantrag und Berücksichtigung erforderlicher Sammelflächen / Behälterstellplätze in Bauplänen dient auch der Vorbereitung von Dokumentationen, die nach § 3 (3) GewAbfV erforderlich werden. Technische Unmöglichkeit einer Getrenntsammlung aufgrund beengter Verhältnisse / Platzmangel kommt selten in Betracht und ist bei neu errichteten Gewebebauten i.d.R. auszuschließen.

9. Vorbeugender Brandschutz - Löschwasserversorgung

9.1 Zufahrt

In der Hansestadt Wismar wird der Feuerschutz durch die städtische Feuerwehr gewährleistet. Alle Wohngebäude befinden sich in einem Abstand von weniger als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" sowie der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar" zu verwenden.

9.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistung durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG)" vom 21.12.2015, in der jeweils gültigen Fassung besagt, dass die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen hat.
Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist daher durch die Hansestadt Wismar sicherzustellen.

Entsprechend des Arbeitsblattes „W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung vorgegeben.
Gemäß dieser Richtwerte sind für das Planungsgebiet mind. 48 m³/h bereitzustellen. Dieser Bedarf ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

Ist bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Im Umfeld des Plangebiets, vor allem im Philosophenweg und in der Rostocker Straße, befinden sich mehrere Löschwasserentnahmestellen. Die geplante Wohnbebauung befindet sich vollständig im 300 m Umfeld der Hydranten.
Eine Erweiterung des vorhandenen Hydrantennetzes zur Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Stadtwerken der Hansestadt Wismar abgestimmt. So können auf der neuen Versorgungsleitung Unterflurhydranten vorgesehen werden. Für einen eventuell erforderlichen Objektschutz ist der Erschließungsträger zuständig.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH DEM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz- sowie abfallrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurde:

- Ostsee-Molkerei Wismar GmbH (Anlage zur Verarbeitung von Milch/Kälteanlage/ Salpetersäurelager)

Diese Anlage genießt Bestandschutz und ist bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

10.2 LÄRM

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich gewerblicher und verkehrlicher Immissionen. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes im Plangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 zu beachten,
d. h. für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts für den Verkehrslärm sowie 40 dB (A) für Gewerbelärm.

Mit einer schalltechnischen Untersuchung, erstellt im Januar 2023 durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH, wurden entsprechende Schallschutz-untersuchungen vorgenommen.

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung war die Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastungen und deren Bewertung mit Anwendung der DIN 18005 bzw. der TA Lärm.

Als maßgebliche Geräuschquellen wurden der Verkehrslärm aus dem Straßenverkehr und dem Bahnverkehr sowie der Gewerbelärm vorhandener Betriebe und Einrichtungen, wie die Betriebe im Philosophencenter (u. a. Norma Discountmarkt) und die östlich gelegene Autohaus Bumann GmbH und das im Mischgebiet verbleibende Zwischenlager einer Dachdeckerei, berücksichtigt. Ebenfalls wurden die Lärmbelastungen aus der Verkehrsentwicklung künftiger Nutzungen im Plangebiet in die Bewertung einbezogen.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass es nur im nördlichen Bereich des Plangebietes zu einer Überschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete kommen kann. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden im Gutachten aktive und passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt, die als textliche Festsetzungen in den Plan aufgenommen wurden.

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist entlang der Grenze zur DB-Strecke eine Lärmschutzwand in hochabsorbierender Bauweise zu errichten. Die Festsetzung der 1,80 m hohen Lärmschutzwand in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung zur Einhaltung der Orientierungswerte für den Lärmschutz.
Die vorgegebene Höhe der Lärmschutzwand von 1,80 m ist dabei ab Oberkante Schiene zu bemessen.

Mit der festgesetzten Höhe wird gewährleistet, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können. Eine höhere Wand würde wesentlich höhere statisch konstruktive Aufwendungen erfordern und in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.
Die Kombination der festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist eine optimale Variante zur Gewährleistung des Schallschutzes bezüglich gesunder Wohnverhältnisse.

Die Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist vor Nutzungsbeginn der Wohngebäude die festgesetzte Lärmschutzwand funktionstüchtig zu errichten und auch während der Nutzungsdauer der Wohnungen dauerhaft zu erhalten. Die Sicherung des dauerhaften Erhalts der Lärmschutzwand während der Wohnnutzungsdauer wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Als Anlage im Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage ist die u.a. die Aufgabe der Eigentümerverwaltung.

11. DENKMALSCHUTZ

11.1 BAUDENKMALE

Innerhalb des Plangebietes sich keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Südlich an das Wohngebiet angrenzend befinden sich die denkmalgeschützten Wohnhäuser Rostocker Straße 7 bis 39, die durch die Umsetzung der Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes aber nicht beeinträchtigt werden, da sich die geplante Bebauung in Lage, Kubatur und Höhen der vorhandenen Bebauung unterordnet.

11.2 BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Alle am Baugeschehen beteiligten Firmen und Personen sind darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gem. § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz, E- Mail: bauamt@wismar.de, Tel.: 03841/251-6001, Fax: 03841/251-6002) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung tritt auch ein, sollte die Anzeige durch eine nicht am Baugeschehen beteiligte dritte Person erfolgen. Die Verpflichtung zum Erhalt des Fundes und der Fundstelle erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Diese Frist kann für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

12. GEWÄSSERSCHUTZ

12.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar - Friedrichshof. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wismar – Friedrichshof vom 14.12.2020 sind zu beachten.

Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des festgesetzten Mischgebietes obliegen der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

Bei der Planung und Errichtung der Straßen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten.

12.2 GEWÄSSERSCHUTZ

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die Errichtung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen hat gemäß der WSGVO nach den Vorgaben der RiStWag zu erfolgen.

Bauliche Anlagen zum Durch- oder Ableiten von Abwasser sind entsprechend des DWA-Arbeitsblattes 142 zu errichten und zu betreiben.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur zulässig, wenn eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gesichert ist.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen nicht zulässig.

12.3 HOCHWASSER UND BAUEN IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETEN BEREICH

Gemäß § 74 Abs. 2 WHG ist das betreffende Baugebiet (betroffen ist das Grundstück 4553/9 Bestandsnutzung als Mischgebiet sowie eine ganz geringe Fläche (nordwestliche Ecke) der Teilfläche 7 – Flurstück 4658/27) als hochwassergefährdet mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ mittel) durch Küstengewässer eingestuft, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 200 Jahren (HQ mittel) für Küstengewässer erwartet wird. Das betroffene Gebiet wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Mit der Ausweisung als Überschwemmungsgebiet sind Verbote und Nutzungseinschränkungen verbunden. Ziel ist es, einerseits mögliche Schäden im Falle einer Überschwemmung zu begrenzen und andererseits den Wasserabfluss und -rückhalt zur Entlastung ansonsten stärker betroffener Grundstücke zu gewährleisten. So ist in der Regel eine Ausweisung neuer Baugebiete oder die Errichtung baulicher Anlagen in den Überschwemmungsgebieten untersagt. Ausnahmen sind im Einzelfall und unter Auflagen möglich. Die besonderen Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten können dem § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes entnommen werden.

Unter dem Aspekt der eventuellen Hochwassergefährdung im Bereich des Mischgebietes wird die Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen im Text (Teil B) festgesetzt.
Bei Neubauten und eventuellen Nutzungsänderungen ist für die Wohnnutzung als Mindesthöhe die Oberkante Fußboden Erdgeschoss mit 3,10 m über HN und bei gewerblicher Nutzung mit 2,10 m einzuhalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Dementsprechend ist das Hochwasser-Risiko durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden.

13. ALTLASTEN

13.1 ALTLASTEN

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

Gemäß der Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09.03.2020 ist das Flurstück 4553/10 unter der AS_Z74_0232 im Altlastenkataster (dBAK) als altlastenverdächtige Fläche (ehemalige Trafostation) erfasst. Auf dem Grundstück erfolgte Gebäuderückbauarbeiten wurden weder ordnungsgemäß dokumentiert noch die zuständige Behörde in Kenntnis gesetzt, weshalb die Besorgnis eventuell bestehender schädlicher Bodenbelastungen oder sogar unsachgemäßen Verschleppungen bestand.

Zur Prüfung und Klärung dieses Sachverhaltes wurde die Kraus & Coll. Geoconsult GmbH mit der Untersuchung des Grundstücks beauftragt. Folgende Gutachten bzw. Stellungnahmen wurden für das gesamte Grundstück erstellt:

- Historische Recherche vom 16.10.2020 zur Nutzungsgeschichte
- Baugrunduntersuchung vom 30.10.2020 zur Klärung der gründungstechnischen Bodeneigenschaften
- Orientierende Untersuchung vom 30.10.2020 zur umwelttechnischen Untersuchung

Insgesamt wurden 84 Bohrungen bis zu einer Tiefe von 8,0 m abgeteuft und Bodenproben entnommen. Die angetroffene Bodenschichtung lässt sich grob als anthropogene Auffüllungen und zur Tiefe auf Geschiebeböden in Form von Sanden sowie Geschiebemergel klassifizieren. Oberböden sind nur vereinzelt in Randbereichen vorhanden.
Die entnommenen Bodenproben wurden insbesondere im bekannten Altlastenverdachtsbereich (ehem. Trafostation) sowie im Bereich unkonkreter altlastenverdächtiger Einbauten (Kläranlage und Fettabscheider) gemäß LAGA Boden M20 untersucht und deklariert.

Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne der BBodenschutzV vorliegen. Hinweise auf Gefährdungen anderer Schutzgüter konnten im Rahmen der Untersuchung ebenfalls nicht festgestellt werden, so dass nach Einschätzung des Gutachters keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

Demzufolge sind im zukünftigen Wohngebiet an der Rostocker Straße gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

13.2 MUNITIONFUNDE / KAMPFMITTELBELASTUNG

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

14. BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks

verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

15. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Auf den Erhalt eventuell vorhandener Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

16. BAUMAßNAHMEN ENTLANG DER BAHN

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Eisenbahnstrecke Wismar - Rostock und befindet sich südlich der Bahnstrecke. Bei den angrenzenden DB-Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Bahneigene Grundstücke werden durch die Planung zur Errichtung des Wohngebietes nicht in Anspruch genommen. Lediglich der Ausbau des Verkehrsknotenpunktes Dorsteinweg (Planstraße A)-Anschluss Planstraße B- und Weiterführung des Dorsteinweges über die Bahnanlage sowie einer geplanten Zufahrt zum Flurstück Nr. 4662/6 erfolgt auf einer Teilfläche eines bahneigenen Grundstückes Flurstück Nr. 4657/4.
Um das städtebauliches Ziel und den fachgerechten Ausbau des Knotenpunktes umzusetzen, bedarf es einer Zustimmung der DB AG zur Baumaßnahme.

16.1 BAUMAßNAHMEN IM BEREICH ANGRENZENDER BAHNANLAGEN

Es ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

Der Grundstückeigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung

der DB AG vorzulegen. Die DB AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Auch eine zukünftige Betretung des Bahngeländes nach Beendigung der Baumaßnahme (z.B. zu Reparaturarbeiten) darf nur nach vorheriger Zustimmung des verantwortlichen Netzbezirksleiters sowie unter der Absicherung von bei der DB AG zugelassenen Sicherungsposten erfolgen.

Die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers sind zu beachten.

Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen zuvor bei der DB Netz AG anzuzeigen. Die Bezirksleiter werden, falls erforderlich, eine Einweisung vor Ort vornehmen.

LÄRMSCHUTZWAND
Für die Konstruktion und Ausführung der Lärmschutzanlage ist die DB Konzernrichtlinie 804.5501 anzuwenden.
Der Abstand der geplanten Lärmschutzwand zur Grundstücksgrenze der Bahn sollte mindestens 1,00 m betragen, um Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Rückseite der Lärmschutzwand zu gewährleisten.
Die angestrebte Lärmschutzwand muss so beschaffen sein, dass auch ein Fahrzeugaufprall aufgefangen werden kann und somit ein Hineingelangen in den Gleisbereich verhindert wird. Sie muss auch gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Druck- und Sogeinwirkungen beständig sein. Der DB AG ist ein statischer Nachweis vorzulegen.
Die Planunterlagen zur Lärmschutzwand ist der DB AG im Rahmen eines separaten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit sind Einfriedungen einzuplanen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen sicher verhindern.

Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von dem beplanten Gebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Bauantragsunterlagen für die geplanten baulichen Anlagen im Nahbereich der Bahnanlagen sind der Deutschen Bahn AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

16.2 ALLGEMEINE HINWEISE

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen,

- dass ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß § 62 EBO unzulässig ist und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen ist. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- dass es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, aber auch Erschütterungen etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- dass das Bahngelände weder im noch über dem Erdboden überbaut werden darf. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
- dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
- dass Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
- dass künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren sind.
- dass die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten sind.
- dass Flucht- bzw. Rettungswege freizuhalten sind, um die Sicherheitspflichten nach § 4 AEG erfüllen zu können. Zusätzlich sind Zuwegungen freizuhalten bzw. Wegerecht einzuräumen, um die Instandhaltung der Bahnanlagen zu gewährleisten.
- Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

17. PLANUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

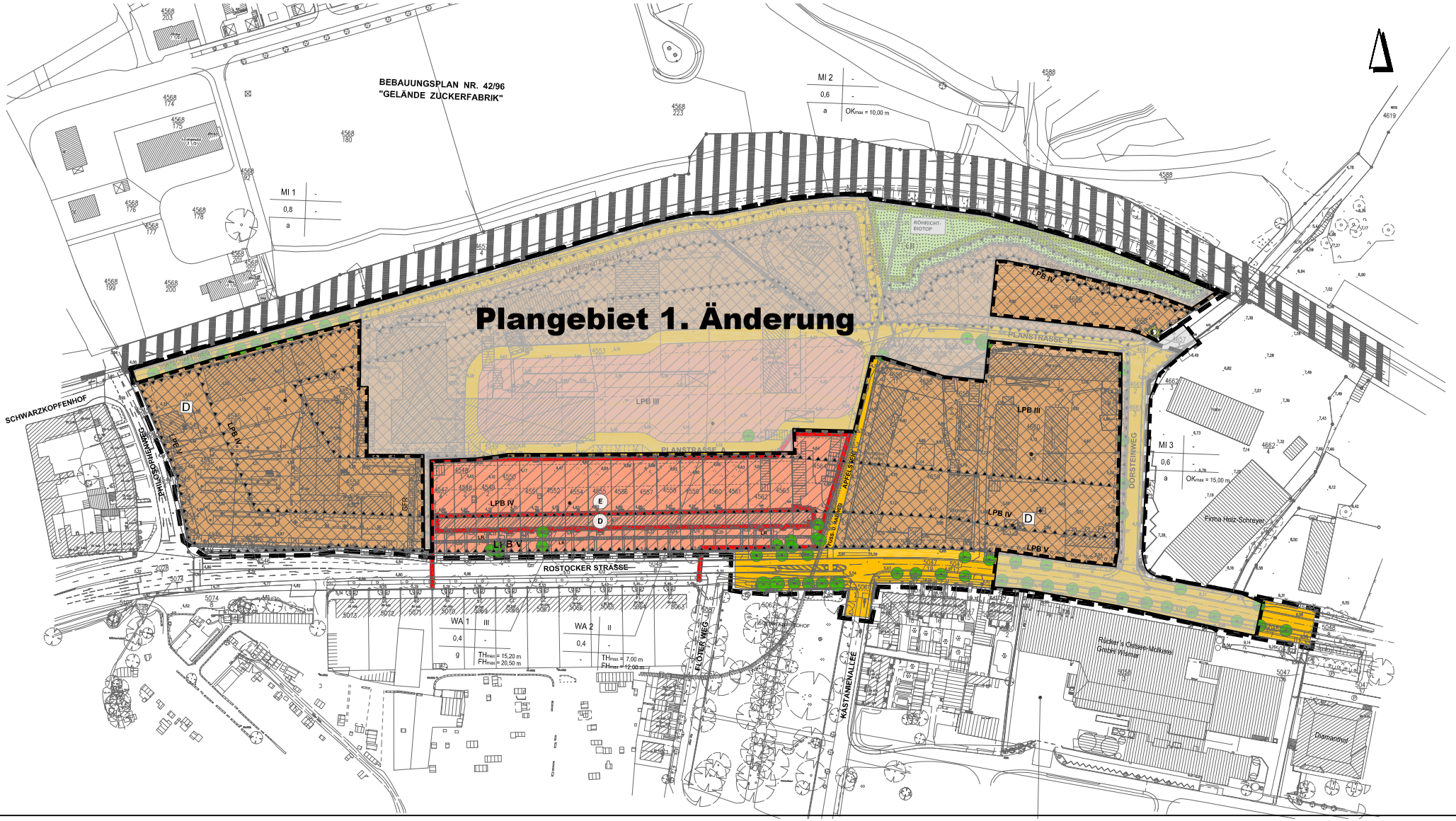
Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Grundstückseigentümer/Vorhabenträger übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Wismar abgeschlossen. Der Hansestadt entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom ……..

Ausgefertigt am ……..

……
Thomas Beyer
Bürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße"



Anlage 1
Plangebiet der 1. Änderung auf B-Plan

HANSESTADT WISMAR

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04 „WOHN- UND MISCHGEBIET ROSTOCKER STRASSE“ UND 64. ÄNDERUNG DES FLÄCHENUTZUNGSPLANS

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

UMWELTBERICHT

STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

BEARBEITUNG

M. Sc. Julian Speicher

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

Entwurf

DATUM

15.05.2023

Inhalt

1. Einleitung und Grundlagen 2
1.1. Anlass und Aufgabe 2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes 2
1.3. Plankonzept 3
2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen 5
2.1. Einleitung 5
2.2. Raumordnung 5
2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008 6
2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete 7
3. Standortmerkmale und Schutzgüter 8
3.1. Mensch und Nutzungen 8
3.2. Oberflächen- und Grundwasser 8
3.3. Boden und Freiflächen 9
3.4. Klima und Luft 11
3.5. Landschaftsbild 11
3.6. Lebensräume und Flora 12
3.6.1. Geschützte Biotope 12
3.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs 13
3.7. Fauna 21
3.8. Biologische Vielfalt 21
3.9. Kulturgüter 21
3.10. Sonstige Sachgüter 22
4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt 22
4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens 22
4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens 22
4.2.1. Bebauungskonzept 22
4.2.2. Erschließung 22
4.2.3. Baubedingte Wirkungen 22
4.2.4. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen 23
4.2.5. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen 23
4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut 23
4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung 24
4.5. Eingriffskompensation 28
4.5.1. Baumpflanzungen 28
4.5.2. Ökokonten 31
5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz 33
6. Anhang 34

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Hansestadt Wismar hat auf dem Gebiet des stillgelegten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“, zwischen der Rostocker Straße und der Bahnlinie Wismar-Rostock den Bebauungsplan Nr. 61/04 als Wohn- und Mischgebiet überplant. Der Bebauungsplan Nr. 61/04 ist seit dem 10.06.2007 rechtsverbindlich. Eine Umsetzung der Planung erfolgte bisher nicht.

Die Deutsche Reihenhaus AG plant seit 2020 eine wohnbauliche Entwicklung auf diesem Grundstück in der Rostocker Straße und hat ein Bebauungskonzept für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entwickelt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Wohngebiet vorbereitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Grundstück entsprechend der Bestandsnutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung dieser Teilbaufläche als Mischgebiet wurde aus der Ursprungsplanung übernommen.

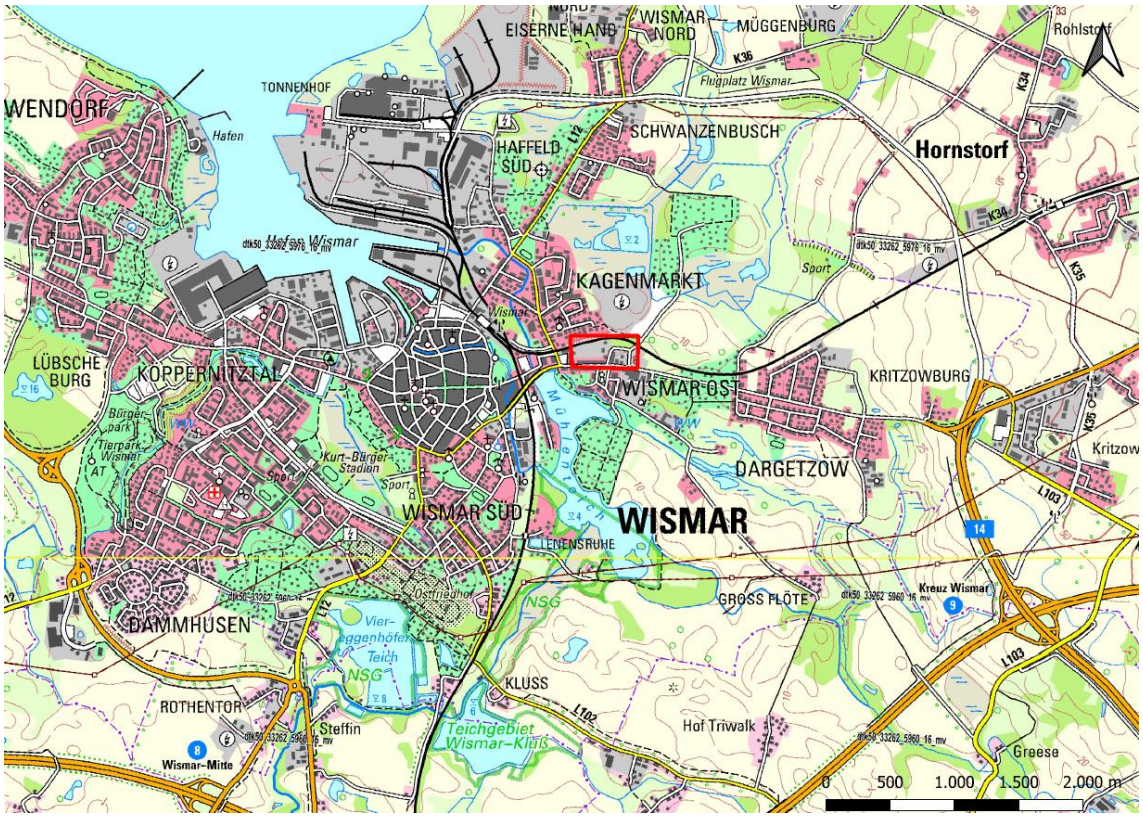


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes, rotes Rechteck = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal MV 2023.

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

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Altstadt von Wismar und Wismar Ost, nördlich der Rostocker Straße. Der Kernbereich der Wohngebietsentwicklung befindet sich zwischen der Häuserzeile an der Rostocker Straße 7 – 39 und den Bahnanlagen der Bahnstrecke Wismar-Rostock. In der näheren Umgebung sind mehrere Betriebe und Einrichtungen ansässig. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Betriebsflächen der

Mecklenburger Fleischwaren GmbH. Nach Stilllegung des Fleischwarenbetriebes wurde bereits 2010 mit dem Abbruch der leerstehenden Gebäude begonnen, der vollständige Rückbau der Gewerberuinen und der dazwischen liegenden, vollversiegelten Verkehrsflächen erfolgte allerdings erst in den vergangenen beiden Jahren. Nunmehr sind die vormals belegten Flächen vollständig entsiegelt und beräumt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 49.020 m², wobei allein der Bereich für die Erschließung über den Dorsteinweg und einschließlich der Anbindung an die Rostocker Straße ca. 5.346 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 4547/3, 4548/1, 4549/1, 4550/1, 4553/9, 4657/5, 4657/6, 4658/13, 4658/18, 4658/20, 4658/25, 4658/26, 4658/27, 4658/28, 4658/29, 4660/5, 4660/6, 4660/8, 4661/3, 4661/4, 4661/5, 4662/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 4553/10, 4546/5, 4553/13, 4657/4, 4662/6 und 5048/8 der Gemarkung Wismar, Flur 1.

1.3. Plankonzept

Das Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG sieht vor, die Gewerbebrache der ehemaligen Fleischfabrik zu einem modernen Wohnpark zu entwickeln und somit einen integrierten innenstadtnahen Standort zu revitalisieren. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird gleichzeitig ein gravierender städtebaulicher Missstand beseitigt.
Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Rostocker Straße aus über den Dorsteinweg, der entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgebaut wird. Die Planung des Kreuzungsausbaus Rostocker Straße/Dorsteinweg erfolgt auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung.

Die Baubereiche des Wohnparks werden über zwei Ringstraßen erschlossen, wobei der Hauptring an den nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung der Rostocker Straße vorbei geführt wird, so dass diese Grundstücke rückwärtige Grundstückszufahrten bekommen. Zu diesem Zweck dienen auch die beiden Anliegerwege, die von der südlichen Fahrbahn nach Osten und Westen abzweigen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 7 und unter Berücksichtigung der Bestandsnutzung auf dem Flurstück 4553/9 ein Mischgebiet festgesetzt.

In den einzelnen Wohngebieten werden Grundflächenzahlen von 0,25 - 045 festgesetzt (eine 50%-ige Überschreitung wird nicht ausgeschlossen). Das vorliegende Freiraumkonzept sieht die Begrünung aller Dächer von Nebenanlagen sowie die Bepflanzung nicht überbaubarer Freiflächen vor.

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend der Ursprungsplanung und gemäß § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Auch hier ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis auf die Kappungsgrenze von 0,8 zulässig.

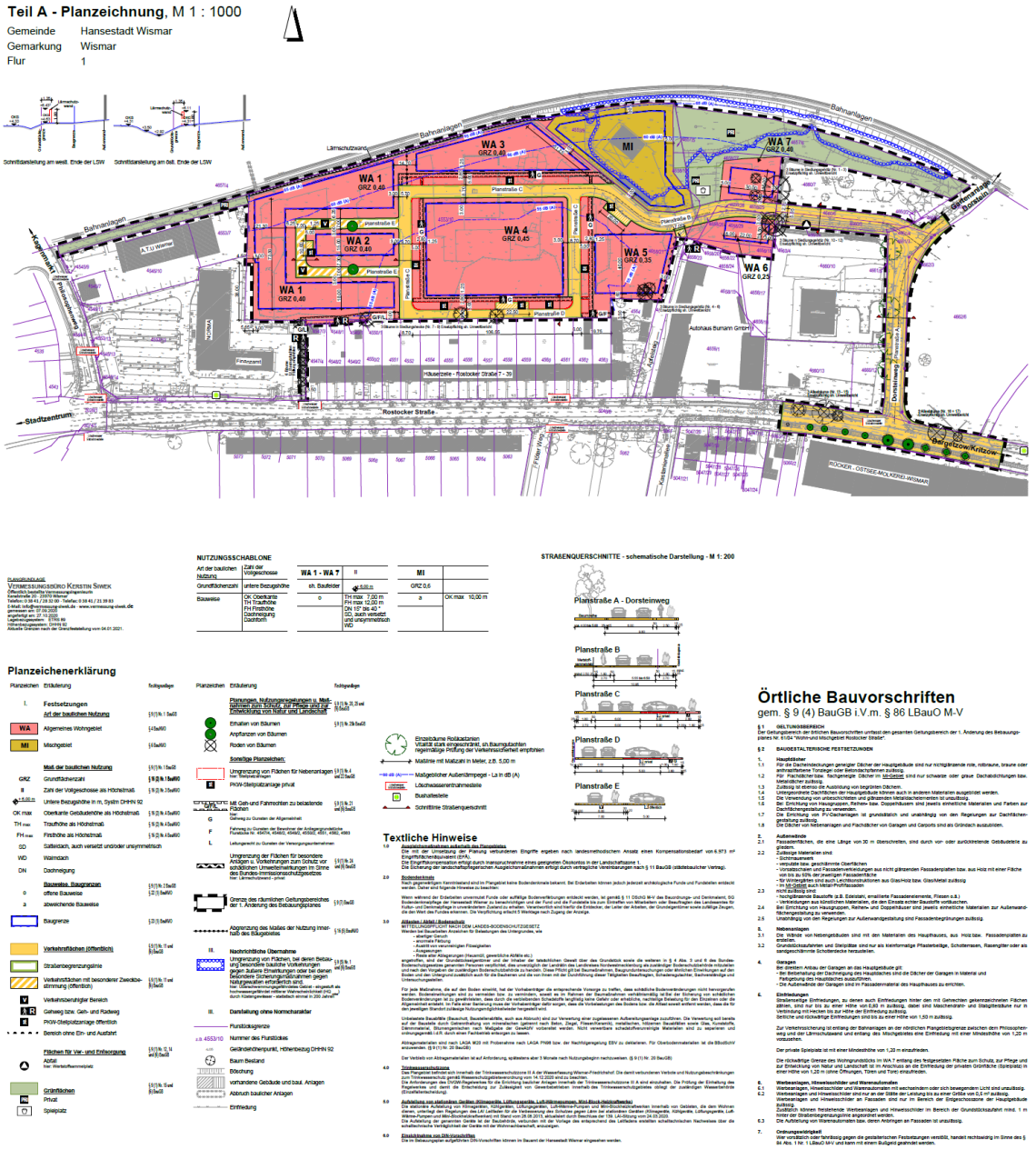


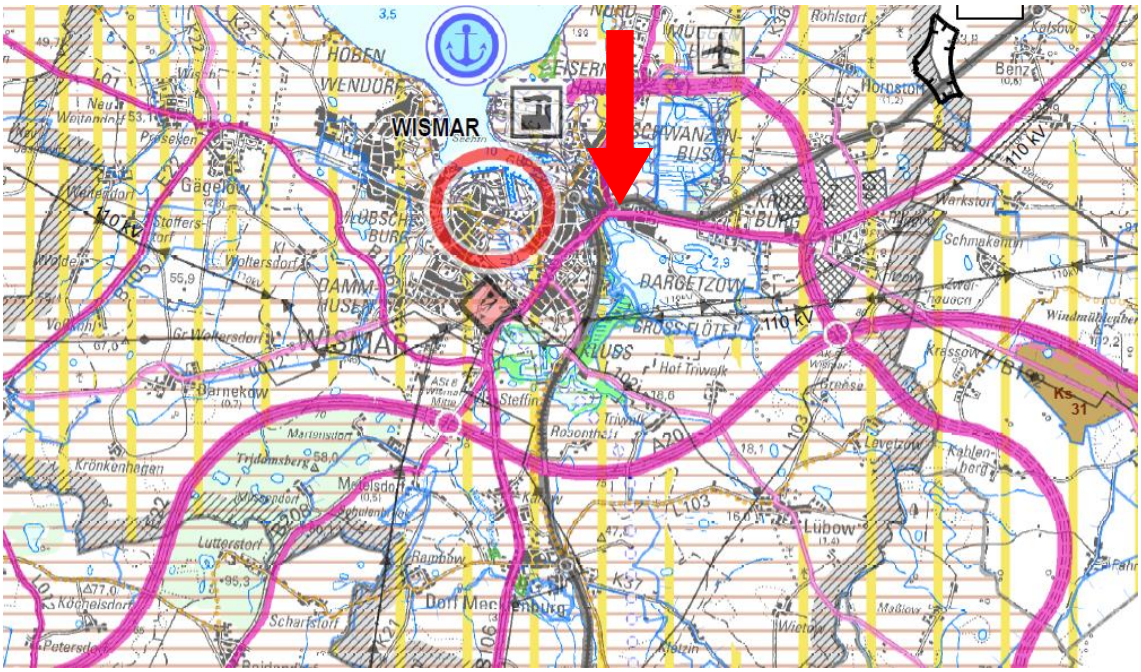
Abbildung 2: Planzeichnung des B-Plans Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“. Quelle: BAB Wismar 04/2023.

2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

2.1. Einleitung

Die nachfolgenden Teilkapitel nehmen Bezug auf relevante, übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes M-V bzw. der Planungsregion Westmecklenburg. Deren Aussagekraft ist nicht nur auf den (über-) regionalen Kontext beschränkt, sondern lässt durchaus auch Lokalbezüge zu.

2.2. Raumordnung


WISMAR
HOBEN
WENDORF
LÜBSCHE BURG
DAMM-HUSEN
DARGETZOW
KLUSS
GROSS FLÖTHE
110 kV
Gägelow
Wendorf
Wismar
Barnekow
Krönkenhagen
Lübow
Dorf Mecklenburg
Rohlstorf
Benz
Schmakentin
Kressow
Lewetzow
Kahlenhorst
Warkstorf
Hof Timwalk
Steffin
Rosenthal
Raduhn
Rambow
Lutterstorf
Scharfstorf
Kleinzin
Wiendorf
Maßlow
Petersdorf
Kalsow
Horststorf
Schwanenbusch
Kl. Wolkow
Gr. Wolkow
Wolkow
Mattenstorf
Tridamsberg
Mattelsdorf
Kl. Wolkow
Wolkow
Gr. Wolkow
Wolkow
Wolkow

2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

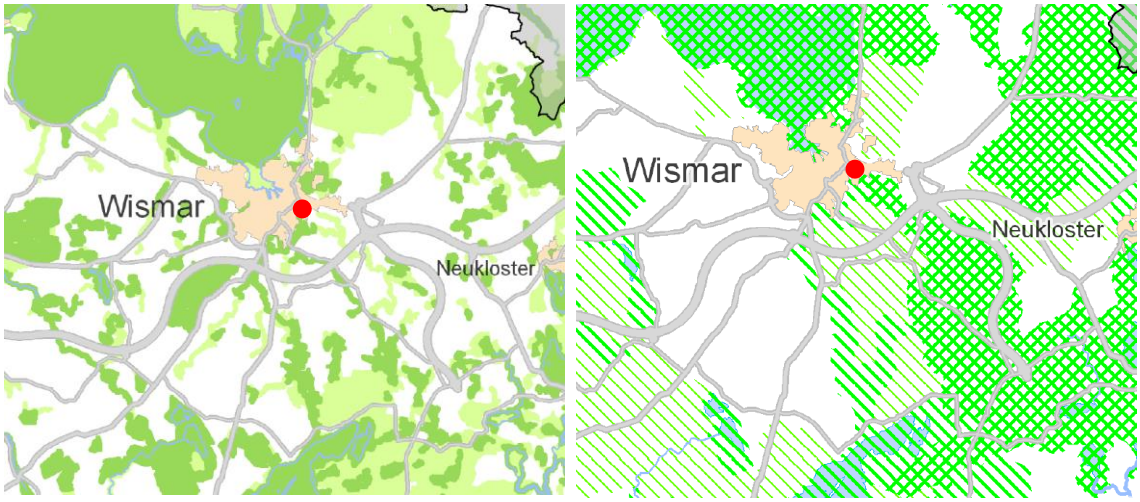


Abbildung 4: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

Gemäß GLRP (Abbildung 4, links) befindet sich der geplante Vorhabenstandort nicht im Bereich mit einer sehr hohen bzw. hohen Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Das Landschaftsbild am Standort wurde aufgrund der beanspruchten Siedlungsflächen gemäß GLRP nicht bewertet.

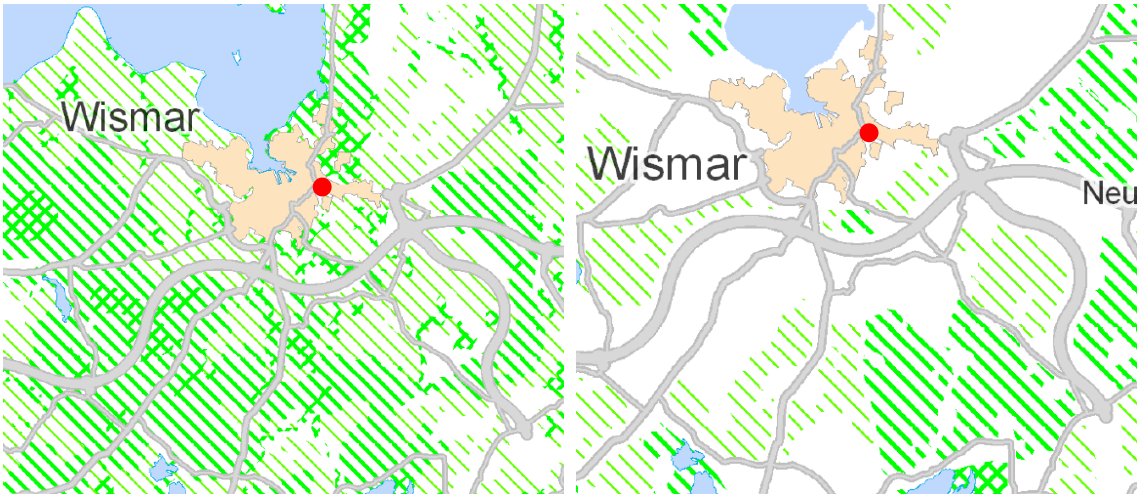


Abbildung 5: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008.

Gemäß Abb. 5 befindet sich der geplante Vorhabenstandort im Bereich von Siedlungsflächen und somit außerhalb von ausgewiesenen Schutzwürdigkeitsbereichen des Bodens. Das geplante Vorhaben befindet sich außerdem außerhalb von Bereichen ausgewiesener Schutzwürdigkeit des Freiraums. Die Erweiterung der Wohnfunktion innerhalb der Siedlung führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutsamer Freiräume.

Abb. 6 verdeutlicht, dass am Standort selbst sowie im Vorhabenumfeld kein Vorkommen besonderer Arten und Lebensräume dargestellt ist. Dementsprechend sind am Vorhabenstandort und dessen Umfeld auch keine Maßnahmen zur Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte dargestellt.

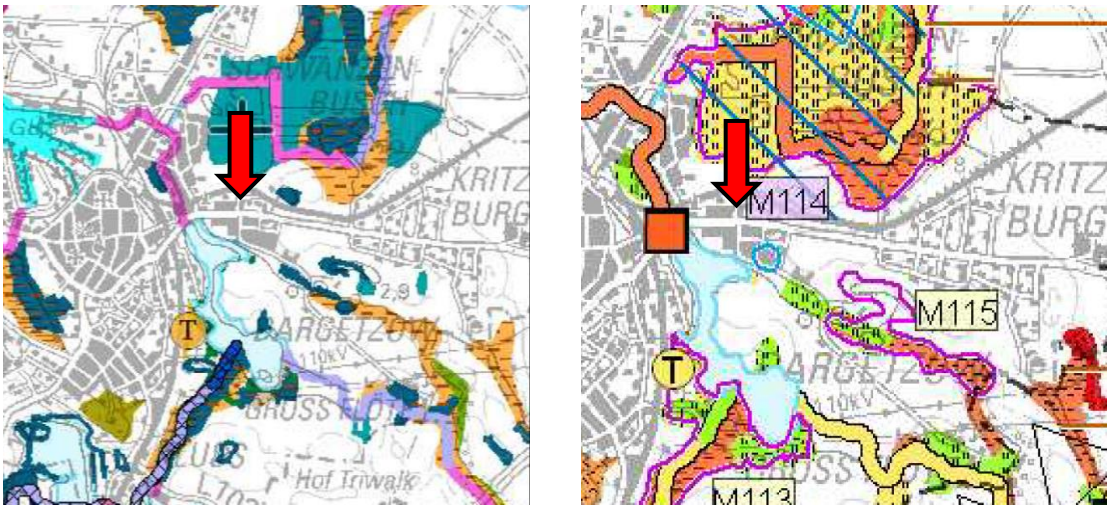


Abbildung 6: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

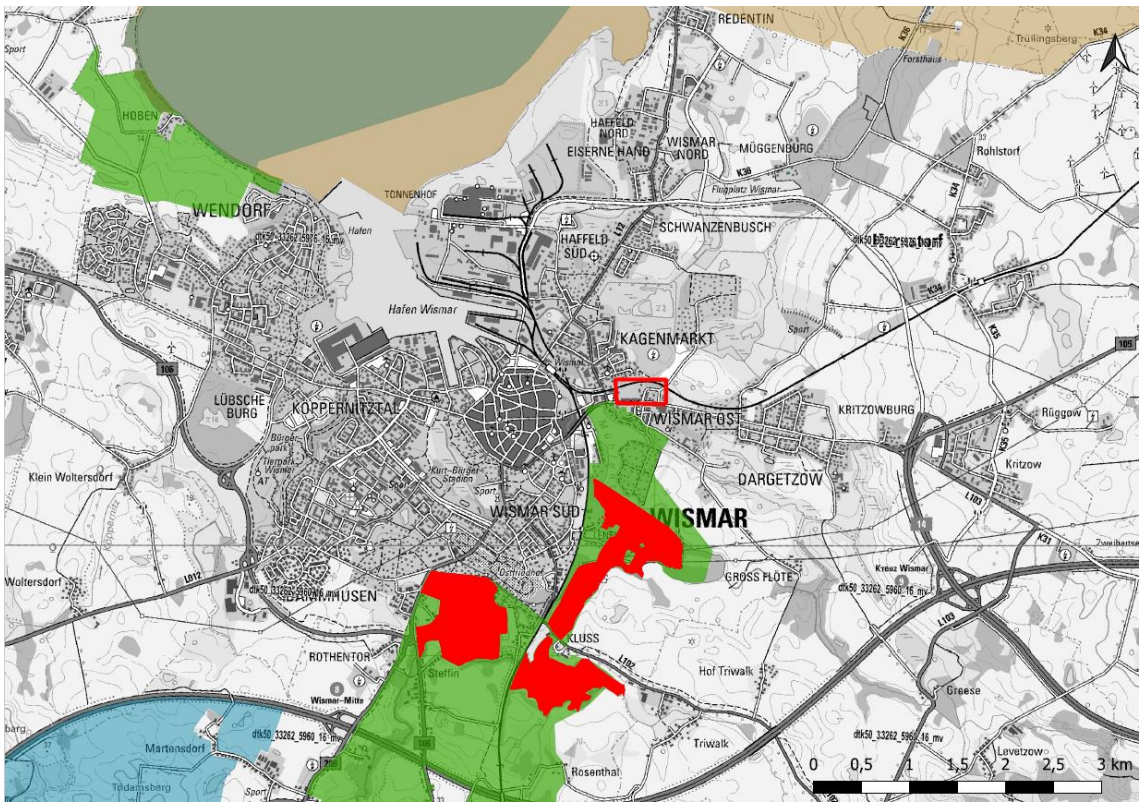


Abbildung 7: Lage des B-Plans Nr. 61/04 (rotes Viereck) im Zusammenhang mit nationalen (Naturschutzgebiete in rot, Landschaftsschutzgebiete in grün) und internationalen (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in blau, europäische Vogelschutzgebiete in braun) Schutzgebieten. Kartengrundlage: geoportal M-V 2023.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04 beansprucht kein nationales sowie internationales Schutzgebiet und befindet sich nördlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wallensteingraben“. Das LSG befindet sich unmittelbar südlich der Rostocker Straße. Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet befindet sich mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401) „Wismarbucht und Salzhaff“ in einer Entfernung von ca. 3 km nördlich des Vorhabenbereichs (s. Abb. 7).

Aufgrund der damit ausreichenden Entfernung, der zwischen Plangebiet und Schutzgebieten vorhandenen städtischen Bebauung und Straßen und der insofern lokal begrenzten,

vorhabenrelevanten Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu erwarten.

3. Standortmerkmale und Schutzgüter

3.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion ist in der Umgebung des Planbereiches bereits existent, so dass hier keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird.

Die Umsetzung der Planinhalte würde zu einer Erweiterung der Wohnfunktion nach Norden (Erweiterung Wohnbebauungen Rostocker Str.) und Süden (Erweiterung Wohnbebauungen Am Zuckerturm) hin führen. Das vorhandene Wohngebiet und auch das Plangebiet haben keine ausgeprägte Erholungsfunktion.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung spielt im Plangebiet selbst keine Rolle. Das gesamte Gebiet wurde bisher nicht zur Energiegewinnung genutzt.

Hinsichtlich der Forst- und Landwirtschaft bestehen mangels entsprechender Nutzungsformen im Plangebiet keine Konflikte im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan als Wohnfläche ausgewiesenen Bereichen.

3.2. Oberflächen- und Grundwasser

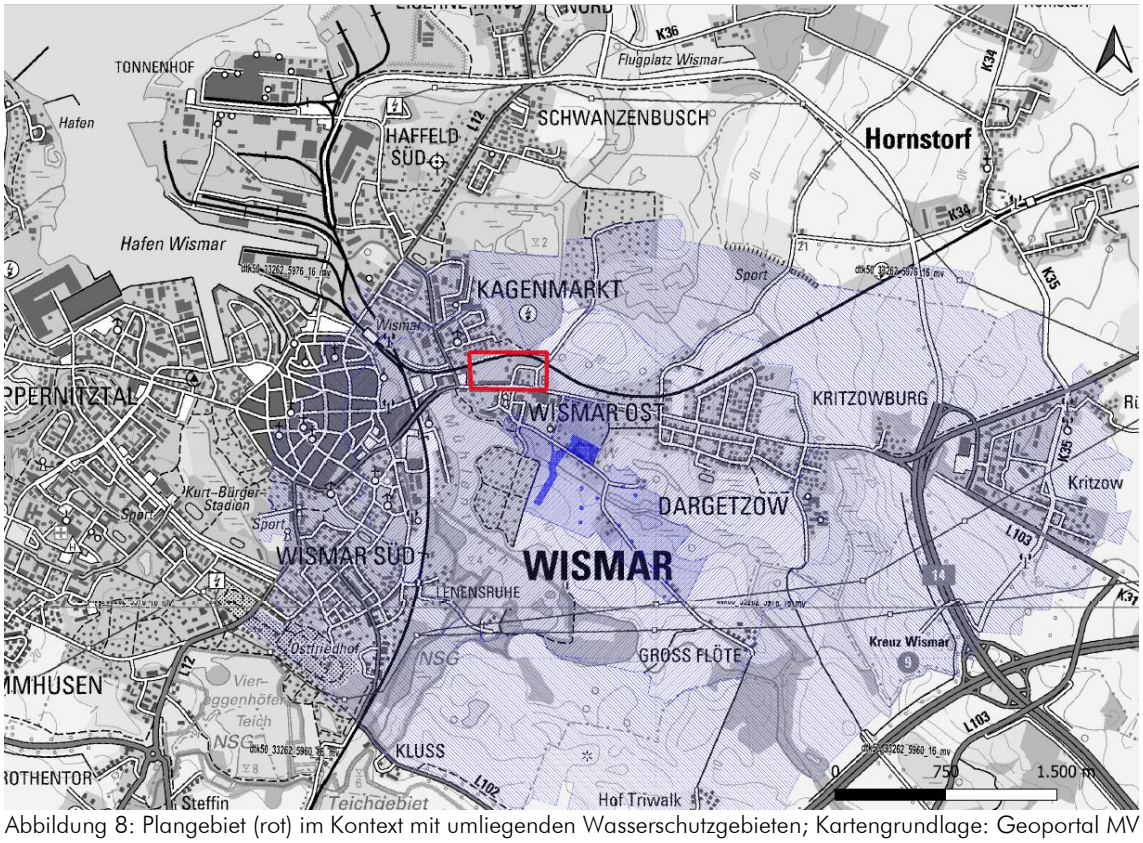


Abbildung 8: Plangebiet (rot) im Kontext mit umliegenden Wasserschutzgebieten; Kartengrundlage: Geoportal MV 2022.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar - Friedrichshof. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wismar – Friedrichshof vom 14.12.2020 sind zu beachten.

Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des festgesetzten Mischgebietes obliegen der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

Bei der Planung und Errichtung der Straßen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die betreffende Fläche durch Umsetzung der Planinhalte nicht erstmalig beansprucht wird, sondern zuvor nahezu vollständig versiegelt und in industrieller Nutzung war. In Bezug auf das Schutzgut Wasser ergibt sich durch die Umsetzung der aktuellen Planung insofern keinesfalls eine Verschlechterung des Status Quo.

3.3. Boden und Freiflächen

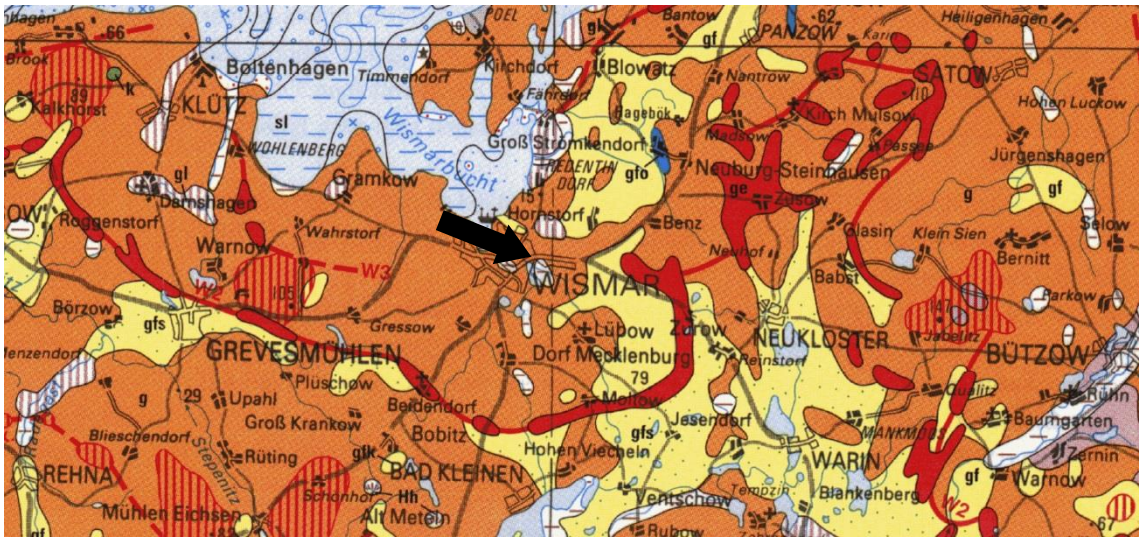


Abbildung 9: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geschiebelehms und -mergels der weichseleiszeitlichen Grundmoräne. Der Vorhabenstandort ist hiernach geprägt von der Bodengesellschaft Nr. 28 „Sand-/ Lehm-/ Ton-/ Schutt- anthropogene Böden auf Stadt- und Industriegebieten, einschließlich Flugplätzen und Deponien, sehr heterogen".

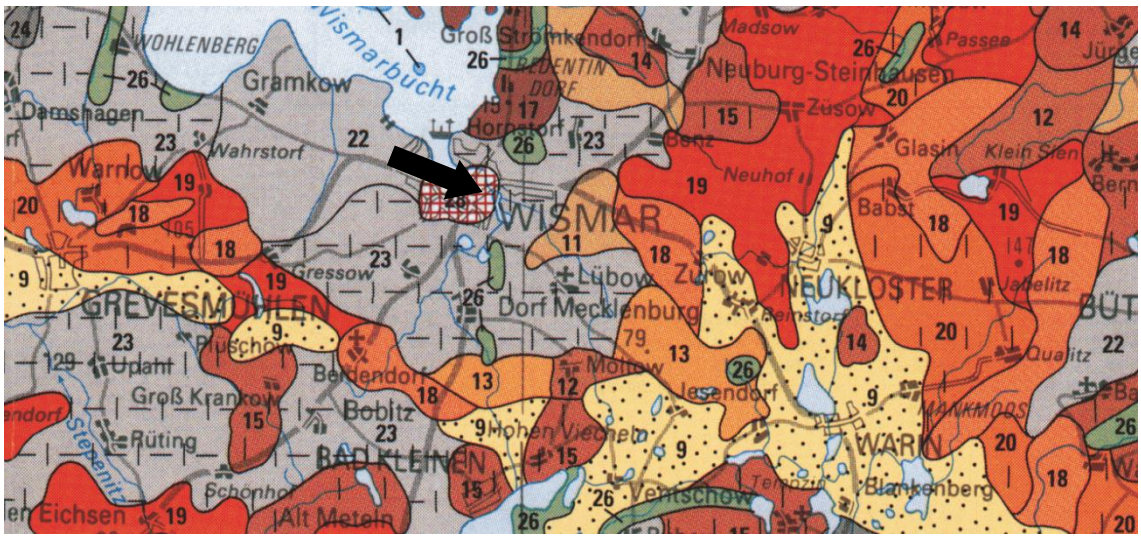


Abbildung 10: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich stark anthropogen beanspruchte Rohböden, so dass infolge der Überbauung keine seltenen und/ oder besonders geschützten Bodengesellschaften betroffen sein werden.

Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

Im Vorfeld der Planung erfolgte ein vollständiger Rückbau des Industriegebäudebestands einschließlich der umgebenden vollversiegelten Verkehrsflächen. Die Planrealisierung führt zu einem deutlich geringeren Versiegelungsgrad, so dass in den entsiegelt bleibenden Grünflächen eine Bodenentwicklung initiiert werden kann; das unten abgebildete Bebauungskonzept veranschaulicht im Vergleich zum Luftbild 2002 den Entsiegelungseffekt. Die im Luftbild sichtbaren, dunkleren „Freiflächen" suggerieren in den betreffenden Bereichen die damalige Existenz unversiegelten Bodens; tatsächlich aber offenbarten die 2021 und 2022 durchgeführten Geländeerfassungen auch in den betreffenden Bereichen keinen natürlichen Boden, sondern ein vollständig anthropogenes Gefüge aus verdichteten, mineralischen Schichtungen, innerhalb derer eine Bodenbildung, respektive eine Vegetationsentwicklung über ein stark ruderalisiertes Pionierstadium hinaus kaum möglich war. Dies betrifft explizit auch den von WA 6 und WA 7 beanspruchten Bereich, der sich im Luftbild 2002 als weitgehend vegetationsfreie, mindestens teilversiegelte Lager- bzw. Verkehrsfläche darstellt.

Bestätigt wird diese Einschätzung durch die Ergebnisse der von Kraus & Coll Geoconsult GmbH durchgeführten und gutachterlich dokumentierten Baugrunduntersuchung (Stand: 30.10.2020). Im Zuge dessen wurden auf dem Gelände insgesamt 84 Bohrungen bis zu einer Tiefe von 8,0 m abgeteuft und Bodenproben entnommen. Die angetroffene Bodenschichtung lässt sich auch hiernach zusammenfassend als anthropogene Auffüllungen auf Geschiebeböden in Form von Sanden sowie Geschiebemergel klassifizieren. Oberböden waren hiernach allenfalls vereinzelt in Randbereichen vorhanden.

Die Umsetzung der Planung sieht in den unbebaut bleibenden Bereichen die Herstellung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Sinne von Hausgärten vor. Hierzu ist eine Auffüllung von Oberboden notwendig, so dass im Zuge der Umsetzung der Planinhalte eine Bodenentwicklung mit entsprechend positiver Wirkung auf den Naturhaushalt initiiert werden kann.

Abbildung 11: Bebauungskonzept. Quelle: Deutsche Reihenhaus AG 04/2023.

Abbildung 12: Luftbild 2002. Quelle: GeoPortal MV 2023.

3.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

Darüber hinaus sieht das Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG eine 100%-ige Wärmeerzeugung aus regenerativen Energien und den ergänzenden Bezug von Ökostrom vor, so dass eine quasi klimaneutrale Wohnnutzung im Plangebiet ermöglicht werden kann.

3.5. 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 Vorhaben 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

dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist die Realisierung der Planinhalte keinesfalls als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Im Gegenteil ist die Planung der Auslöser für die nunmehr vollständige Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Missstands in Stadtrandlage. Durch die Realisierung der Planinhalte wird sich ausgehend vom Status Quo (nunmehr vollständig zurückgebaute Ruine einer ehemaligen Fleischfabrik unmittelbar nördlich an Wohnbebauung angrenzend!) auf einer Fläche von fast 5 ha eine deutliche Verbesserung des Landschaftsbildes im besiedelten Bereich, respektive des Stadtbildes ergeben.

3.6. Lebensräume und Flora

3.6.1. Geschützte Biotope

Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Die zum Plangebiet nächstgelegenen geschützten Biotope befinden sich nördlich der Bahnlinie Wismar-Rostock.

Da sich innerhalb der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Fläche kein geschütztes Biotop befindet, kann eine direkte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Nutzungsbedingte, vom Plangebiet ausgehende mittelbare Beeinträchtigungen bleiben abstandsbedingt deutlich hinter den Einwirkungen der Bahnlinie Rostock-Wismar.

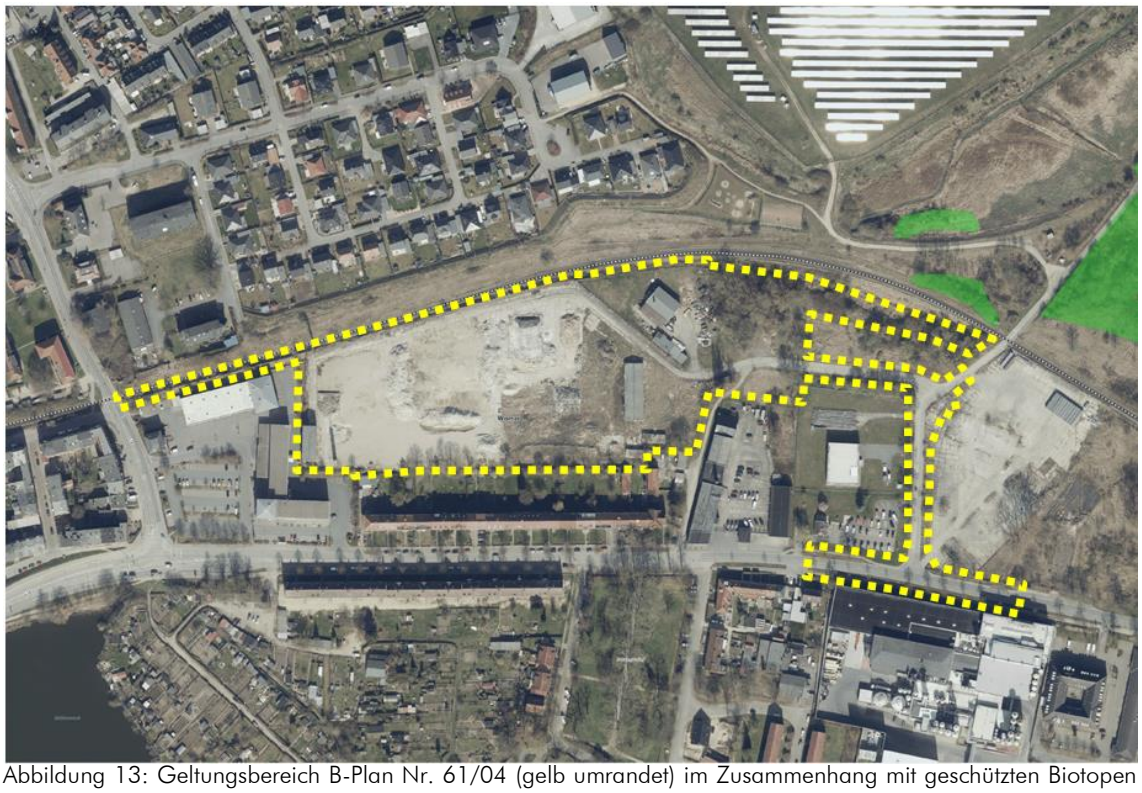


Abbildung 13: Geltungsbereich B-Plan Nr. 61/04 (gelb umrandet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen laut Biotopkataster MV. Kartengrundlage: geoportal M-V 2021.

3.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Abbildung 14: Blick von Norden auf die noch nicht vollständig beräumte Fläche der stillgelegten „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ (Brache der Verkehrs- und Industrieflächen – OBV. Foto: SLF 18.05.2021.

Die im Anhang befindliche Anlage 1 stellt die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes dar. Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Kartierungen (03. - 07.2021) überwiegend als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) dar. Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurde die Fläche nach und nach beräumt und entsiegelt. Bei den Kartierungen im August 2022 hatte sich bereits eine schüttere und artenarme Pioniervegetation eingestellt, so dass die Fläche als Biotoptyp „Ruderale Pionierflur“ (RHP) eingestuft werden kann (vgl. Abb. 15). Südlich des stillgelegten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ schließt eine Siedlungshecke (PHZ) an, die den Grundstücken der weiter südlich folgenden geschlossenen und mehrgeschossigen Wohnbebauung zuzuordnen ist. Zur Herstellung der Planstraße D ist es aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendig, diese Siedlungshecke zu roden. Östlich befindet sich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) sowie Ruderaler Kriechrasen (RHK). Die Planung sieht vor, Teile dieser Biotope zu entfernen.

Entlang des Dorsteinweges befinden sich 4 ältere Einzelbäume (BBA), deren Zustandsbewertung Gegenstand eines Baumgutachtens (Fachbüro für Baumgutachten und Baumbewertung GmbH, C. Koch 2023) ist: Die von der Industrie- und Handelskammer zu Schwerin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Baumsanierung und Bewertung der Verkehrssicherheit von Bäumen C. Koch stellt darin auf 34 Seiten in Wort und Bild den in Anwendung des anerkannten VTA-Standards (Visual Tree Assessment) sowie ergänzenden Bohrwiderstandsmessungen mittels IML-Resi PD 400 im jeweils statisch entscheidenden Stammfußbereich den Ausgangszustand pro Baum dar und leitet daraus die ggf. zu ergreifenden Maßnahmen ab. Das vollständige Gutachten ist als Anlage 3 dem Umweltbericht beigefügt.

Der beginnend ab der Einmündung zur Rostocker Straße erste (südlichste) Baum weist gem. VTA-Standard folgende statik- und vitalitätsbestimmende Merkmale auf:

- Wenig wüchsig
- sterbende Oberkrone
- starke Kurztriebigkeit
- zunehmende Trockenholzbildung
- einfaulende Schnittwunde unter dem Kronenansatz mit in Stamm einziehender Höhlung (Hornissennestbesatz)
- (scheinbar) fehlender Wurzelanlauf
- teilweise in den Stammfuß eingewachsene Gehwegplatten / Betonpflaster

Daraus leitet C. Koch 2023 folgende Beurteilung ab:

- Baum ist deutlich vitalitätsgeschwächt
- Keine aktive Knospenausbildung in absterbenden Kronenbereichen
- Stetige Kronenaustrocknung mit dadurch zunehmender Bruchgefährdung
- Hornissennest deutet auf nachhaltige Verholung insb. im Oberstammbereich hin

Aufgrund des zum Aufnahmezeitpunkt aktiven Hornissenbesatzes wurde bei diesem Baum auf eine Bohrwiderstandsmessung verzichtet. Auf Grundlage der Beurteilung nach VTA-Standard empfiehlt C. Koch 2023 – unabhängig von der Umsetzung der Planinhalte – die Fällung des Baumes im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, sobald das Hornissennetz (frostbedingt) nicht mehr besetzt ist.

Der beginnend ab der Einmündung zur Rostocker Straße zweite Baum weist gem. VTA-Standard folgende statik- und vitalitätsbestimmende Merkmale auf:

- Mittel- bis wenig wüchsige Verzweigung
- Begrünung und Verzweigung der langen, fast waagerechten Äste fast nur noch außen
- Kurztriebigkeit
- In der Oberkrone Vertrocknung aller Stämmlinge
- Leichter Drehwuchs, straßenseitig mit Rindenablösung in entgegengesetzter Richtung
- Flüssigkeitsaustritt straßenseitig am unteren Stamm
- Wundstelle straßenabseitig am unteren Stamm bis in die Erde (vergleichbar mit Blitzrinne), im Übergang zum Boden beginnender Faulprozess
- Pflastersteine im Stammfußbereich
- Lichtmast und Schaltkasten unter Kronentraufe

Die Bohrwiderstandsmessungen mittels IML-Resi PD 400 ergaben folgendes:

- Erste Bohrung: Weiches Holz, Fäulnisbildung ab 19 cm Tiefe, Restwandstärke 17 cm
- Zweite Bohrung: Stabiler Kurvenverlauf.
- Dritte Bohrung: Stabiler Kurvenverlauf.
- Vierte Bohrung: Stabiler Kurvenverlauf.

Daraus leitet C. Koch 2023 folgende Beurteilung ab:

- Baum zeigt einzelne Vitalitätsschwächen
- Drehwuchs beginnt sich durch Wechselwinde aufzudrehen (Rissbildung, Rindenablösung)
- Lokale Fäulnisbildung im Wurzelraum und unteren Stammbereich ist einseitig, aber stammaufwärts ziehend

Auf Grundlage dessen empfiehlt C. Koch 2023 folgende Vorgehensweise:

- Erhalt des Baumes für ca. 5 Jahre Reststandzeit mittels Kroneneinkürzung von mind. 35 % möglich, jedoch
  - Defekte wären auch dann weiterhin in vollem Umfang vorhanden
  - Wirkliche Verkehrssicherheit ist nicht gegeben
  - Sichtkontrollen alle 3 Monate oder nach starken Winden / Regenschauern erforderlich (= Intensiver Beobachtungsbaum)
- Alternative: Fällung und Ersatz im Zuge des Straßenbaus

C. Koch 2023 wertet bei diesem Baum abschließend letzteres als die einzige, wirklich verkehrssichere Methode.

Der beginnend ab der Einmündung zur Rostocker Straße dritte Baum weist gem. VTA-Standard folgende statik- und vitalitätsbestimmende Merkmale auf:

- Mittel- bis wenig wüchsig
- Lange Äste mit kurztriebiger Verzweigung
- Umfangreiche Trockenholzbildung in der Krone
- In Unterkrone lange, ausladende Astteile
- Seitlich ausladender Stämmling ist nur aufgesetzt und hat keine feste Verbindung zum Stamm (!)
- Stammeinfurchung
- Am oberen Stamm wurde ein Starkast entfernt
- Kein Wurzelanlauf erkennbar
- Am Stammfuß einwachsende Pflastersteine
- Schacht unter der Kronentraufe

Die Bohrwiderstandsmessungen mittels IML-Resi PD 400 ergaben folgendes:

- Erste Bohrung: Fäulnisbildung ab 17 cm Tiefe, Restwandstärke 16 cm
- Zweite Bohrung: Fäulnisbildung ab 13 cm Tiefe, Restwandstärke 11 cm. Fäule reicht bis zu 16 cm tief in den unteren Stamm, dort Anschluss von fäulnisbesetztem Holz
- Dritte Bohrung: Fäulnisbildung ab 13 cm Tiefe, Restwandstärke 9 cm (entspricht 19 %).
- Vierte Bohrung: Stabiler Kurvenverlauf.
- Fünfte Bohrung: Riss zwischen 36 und 38 cm Tiefe – Bestätigung, dass aufgesetzter Stämmling keine feste Verbindung mit dem Stamm hat.

Daraus leitet C. Koch 2023 folgende Beurteilung ab:

- Baum erkennbar vitalitätsgeschwächt
- Aufgesetzter Stämmling hat keine feste Verbindung mit Stamm - Bruchgefahr
- Wurzelfäule zieht in den Stamm
- An der dünnsten Stelle 19 % Restwandstärke – Bruchgefahr und geminderte Standsicherheit

Auf Grundlage dessen schätzt C. Koch 2023 eine Fällung als alternativlos ein.

Der beginnend ab der Einmündung zur Rostocker Straße vierte (nördlichste) Baum weist gem. VTA-Standard folgende statik- und vitalitätsbestimmende Merkmale auf:

- Mittel- bis wenig wüchsig
- In der Mittelkrone bogige, zum Teil ausladende Äste mit unterseitigen Auffaltungen
- Stämmling über dem Kronenansatz mit Schnittverletzung und eingesetzter Fäulnisbildung
- Verflachung unter dem Kronenansatz
- Stammriss mit Rippenbildung zieht aktiv stammabwärts
- Weitere Stammrippenbildung mit Flüssigkeitsaustritt
- Einwachsende Pflastersteine am Stammfuß
- Leitungsverlegung unter der Kronentraufe

Die Bohrwiderstandsmessungen mittels IML-Resi PD 400 ergaben folgendes:

- Erste Bohrung: Riss zwischen 23 und 25 cm Tiefe.
- Zweite Bohrung: Stabile, aber flache Messkurve.
- Dritte Bohrung: Stabile, aber sehr flache Messkurve.
- Vierte Bohrung: Stabile, flache Messkurve.
- Fünfte Bohrung: Riss zwischen 20 und 24 cm Tiefe.
- Sechste Bohrung: Flache Messkurve, Riss bei 13,5 cm Tiefe.

Daraus leitet C. Koch 2023 folgende Beurteilung ab:

- Erhaltungsversuch möglich mittels Kroneneinkürzung von mind. 35 % möglich, jedoch
  - Stammrisse sind aktiv und nicht behebbar
  - Kurzzeitige Sichtkontrollen innerhalb kurzer verbleibender Standzeit erforderlich, da bei vollständigem Aufreißen des Stammes sofortige Fällung alternativlos ist (= Intensiver Beobachtungsbaum)
- Alternative: Fällung und Ersatz im Zuge des Straßenbaus wird dringendst empfohlen

Aus dem Gutachten geht deutlich hervor, dass der Handlungsbedarf in Bezug auf diese vier Bäume unabhängig von der Umsetzung der Inhalte der 1. Änd. des B-Plans Nr. 61/04 besteht. Insofern sind die betreffenden Bäume am Dorsteinweg in der Planzeichnung zwar als Plangrundlage (Vermessungsplan) erkennbar, jedoch weder zur Erhaltung, noch zur Fällung festgesetzt.

Wie von C. Koch 2023 vorgeschlagen, bietet es sich zur sinnvollen Bündelung von Ausführungskapazitäten an, etwaige Fällungen an die Realisierung des Ausbaus des Dorsteinwegs zu knüpfen. Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass auch ein Flächenankauf östlich des Dorsteinwegs geprüft wurde, um optional die Möglichkeit in Betracht ziehen zu können, den Dorsteinweg im Zuge des Neubaus aus der alten Trasse nach

Osten zu verlegen, um den Kastanien mehr Wurzelraum zu Verfügung zu stellen. Aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse ist diese Option derzeit jedoch nicht realistisch.

Zur mittel- bis langfristigen Wahrung der charakteristischen Optik könnte außerdem in Erwägung gezogen werden, *bereits im Vorfeld* in den bestehenden Lücken der Baumreihe (unter Beachtung des zur etwaigen Fällung benötigten Platzbedarfs) Neupflanzungen vorzunehmen. Angesicht der massiven und bereits langjährig anhaltenden Belastung Weißblühender Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) durch die Miniermottenart *Cameraria ohridella* wäre hierbei zu überlegen, ob für die Neupflanzung die diesbezüglich deutlich resistentere Rotblühende Roßkastanie (*Aesculus X carnea*) oder eine gänzlich andere Art Verwendung finden sollte.

Das Gutachten von C. Koch 2023 widmet sich darüber hinaus auch einer aus 9 Spitzahornen (*Acer platanoides*) und einem Feldahorn (*Acer campestre*) bestehenden Baumpflanzung mittleren Alters südlich des WA 1 am Parkplatz des Finanzamtes. Für diese Bäume liegt eine zweite Begutachtung vor. Die Ahorne auf dem betreffenden Flurstück 4553/13 sind aufgrund ihres Stammumfangs von über 1,00 m in 1,3 m Höhe nach dem Naturschutzausführungsgesetz MV geschützt.

Bezugnehmend auf die Einschätzungen der beiden öffentlich bestellten Baumgutachter gibt es übereinstimmend deutliche Hinweise auf atypische Entwicklungen der Wurzeln, jedoch wird die biologische Vitalität der Bäume unterschiedlich eingeschätzt.

Die Bäume liegen im Bereich eines Rad-, Geh- und Leitungsrechtes, dessen Zuschnitt Varianten in der Umsetzung ermöglicht. Eine Klärung, ob die Trasse des angestrebten Rad-, Geh- und Leitungsrechtes zu Gunsten des Baumerhaltes möglich ist, wird derzeit zwischen den Grundstückseigentümern erörtert. Sollte im Ergebnis eine Fällung der Bäume notwendig sein, da auch die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Wohngebiet weitere Einschränkungen im Wurzelbereich bedeuten und in der Folge die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist, wird der Ersatz der Bäume in den Endfassungen des Umweltberichtes und des B-Plans nach Abwägung aufgenommen.

Die vorgenannten Bäume sind insofern zunächst nicht Gegenstand der Kapitel 4.4. und 4.5. (Eingriffsermittlung und –kompensation).

Auf der Vermessungsgrundlage der Planzeichnung darüber hinaus erkennbar sind weitere Einzelbäume innerhalb und am Rand des Geltungsbereichs. Die Vermessungsgrundlage suggeriert, dass es sich dabei um Einzelbäume handelt. In Anwendung der Biotopkartieranleitung MV 2013 jedoch sind diese Bäume Bestandteil von Flächenbiotopen (PHZ Siedlungshecke sowie PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten). Da in Anwendung der Hinweise zur Eingriffsregelung MV (HZE MV 2018) der in Teilbereichen planbedingt unvermeidbare Gehölzverlust über den biotoptypenbezogenen Flächenansatz erfolgt (vgl. hierzu auch Anlage 1), wird der entsprechende Verlust (und in unkritischen Bereichen der Erhalt) der in der Plangrundlage selektiv eingemessenen Bäume nicht per Festsetzung gekennzeichnet. Diese Vorgehensweise vermeidet überdies die ansonsten gegebene Verdeckung wesentlicher Planinhalte und fördert insofern die Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit der zeichnerischen Festsetzungen.

Eine Ausnahme von der oben beschriebenen Vorgehensweise in der Plandarstellung bilden allein die Alleebäume entlang der Rostocker Straße: Alleen sind streng genommen keine gesetzlich geschützten (Flächen-)Biotope, sondern gesetzlich geschützte, dabei linear aus Einzelbäumen bestehende Landschaftsbestandteile. Deren zeichnerische Festsetzung (Erhalt oder Fällung) dient demnach sowohl der räumlichen Klarstellung, als auch dem eindeutigen Planbezug, da sich der Bedarf zu deren Erhaltung bzw. Fällung (anders als bei den Kastanien im Dorsteinweg und den Ahornen südlich WA 1) ausschließlich aus den Planungsinhalten, d.h. der Notwendigkeit zur Einrichtung einer Abbiegespur in der Rostocker Straße ergibt.

Die entsprechenden biotopflächenbezogenen Eingriffe werden in Kapitel 4.4 des Umweltberichtes auf Grundlage der Biotoptypenkarte (Anlage 1) quantitativ ermittelt.

Abbildung 15: Blick von Norden auf die vollständig beräumte Fläche der stillgelegten „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ (Brache der Verkehrs- und Industrieflächen – OBV). Auf der Fläche hat sich in der Zeit nach Beräumung eine Ruderale Pionierflur (RHP) ausgebildet. Foto: SLF 16.08.2022.

Abbildung 16: Blick auf die südlich des Plangebietes anschließende Siedlungshecke (PHZ). Eine Rodung der Hecke ist unvermeidbar. Foto: SLF 30.06.2021.

Abbildung 17: Siedlungsgehölz (PWX) im nordöstlichen Plangebiet. Die Planung sieht die Beseitigung eines Teils dieses Biotops vor. Große Teile können jedoch erhalten bleiben. Foto: SLF 30.06.2021.

Abbildung 18: Zu fällender Alleebaum (BAA) entlang der Rostocker Straße. Foto: SLF 29.08.2022.

3.7. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird; allgemeine Funktionen des Schutzgutes Tiere werden über den Biotopansatz der Hinweise zur Eingriffsregelung berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz. Dieser stellt zusammenfassend fest:

„Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04 der Hansestadt Wismar bereitet die Nutzung des Geländes des stillgelegten und inzwischen vollständig zurückgebauten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH" zur Wohnbebauung vor. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der zwischen März und Juli 2021 sowie August 2022 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzungen ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

1. *Bauzeitenregelung zugunsten Gehölzbrüter: Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG: Keine Rodung/Beseitigung/Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.*
2. *Bauzeitenregelung (alle Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter): Der etwaige Abriss des Bestandsgebäudes im Plangebiet (MI Mischgebiet) ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. zu realisieren.*

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich."

Auch aus dem Besonderen Artenschutz ergeben sich keine Sachverhalte, die im Sinne eines additiven Kompensationsbedarfs Berücksichtigung finden müssten.

3.8. Biologische Vielfalt

§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG definiert die Biologische Vielfalt folgendermaßen:

„Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen."

Bei Umsetzung der Planinhalte ist, wie im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben, nicht mit einer Beeinträchtigung der Biologischen Vielfalt zu rechnen, diese war jahrzehntelang durch die vormals industrielle Nutzung des bis Ende 2021 fast vollständig versiegelten Geländes auf ein Minimum eingeschränkt und wird sich daher infolge der zu erwartenden Wohnbebauung und der damit einhergehenden Anlage von Zier- und Nutzgärten z.B. durch Ansiedlung von Siedlungsbrütern voraussichtlich deutlich erhöhen.

3.9. Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Jedoch ist zu beachten, dass die in der Planzeichnung gekennzeichnete Häuserzeile „Rostocker Straße 7 – 39" den Status eines Baudenkmals hat. Dieser steht optisch in untrennbarem Zusammenhang mit der geschlossenen Allee der Rostocker Straße. Geschmälert wird dieser Eindruck durch PKW, die regelmäßig zwischen den Alleebäumen geparkt werden. Zur Beseitigung dieses nicht nur städtebaulichen, sondern auch naturschutzfachlichen Missstands wurde innerhalb des Plangebiets die Planstraße D bewusst an den südlichen Rand des Geltungsbereichs gelegt, um eine rückseitige Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke der denkmalgeschützten Häuserzeile zu gewährleisten – diese ermöglicht die rückseitige Anlage von Parkplätzen auf den Wohngrundstücken zugunsten der Freihaltung der Allee in der Rostocker Straße. Da die geschlossene Altbaumallee in der Rostocker Straße sowohl in

landschafts- bzw. stadtbildbezogener als auch denkmalpflegerischer und nicht zuletzt auch ökologischer Sicht von deutlich höherer Wertigkeit ist als die im Bereich der Planstraße D befindlichen Siedlungshecke, überwiegt die Erhaltung der Allee. Somit ergibt sich die Unvermeidbarkeit der Entfernung der Siedlungshecke nicht alleine aus der inneren Erschließung des Plangebietes, sondern berücksichtigt in hohem Maße auch den denkmalpflegerischen, optischen und ökologischen Wert der Allee in der Rostocker Straße.

3.10. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Ohne die vorliegende Planung hätte sich die akute Notwendigkeit zur vollständigen Beräumung und Entsiegelung des Geländes der ehemaligen Fleischfabrik nicht ergeben. Ohne diese Entwicklung wäre damit zu rechnen gewesen, dass der Status als Industrieruine mit nahezu vollversiegelter Lager- und Verkehrsfläche auch weiterhin angedauert hätte.

In Bezug auf die umweltrelevanten Schutzgüter hätte sich im betreffenden Bereich keinesfalls eine ökologisch günstigere Entwicklung von Natur und Landschaft ergeben.

In diesem Zusammenhang sei auch auf Kap. 3.6.2. verwiesen: Unabhängig von den Planinhalten ergibt sich für die Hansestadt Wismar bezüglich der Bäume am Dorsteinweg sowie am Parkplatz des Finanzamtes Handlungsbedarf.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG sieht vor, die Fläche der ehemaligen Fleischfabrik zu einem modernen Wohnpark zu entwickeln und somit einen integrierten innenstadtnahen Standort zu revitalisieren. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird gleichzeitig ein gravierender städtebaulicher Missstand auf einer Fläche von fast 5 ha Größe beseitigt.

4.2.2. Erschließung

Gemäß Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04 wird das Plangebiet von Süden, von der Rostocker Straße aus über die Planstraße A „Dorsteinweg“ erschlossen.

4.2.3. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in die Biotoptypen

- Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)
- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- Ruderaler Kriechrasen (RHK)
- ältere Einzelbäume (BBA)
- Alleebäume (BAA)

erwarten. Die Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

4.2.4. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Einzelhausnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen.

4.2.5. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Durch die Planung beansprucht wird ein vormals jahrzehntelang als Fleischfabrik genutztes, nahezu vollversiegeltes und in allen Bereichen des Geltungsbereiches anthropogen stark verändertes, somit völlig naturfernes Areal. Insbesondere kommen damit die in § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB definierten Grundsätze der Bauleitplanung und ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz vollumfänglich zum Tragen. Die Beanspruchung einer entsprechend vorbelasteten Fläche führt im Sinne von § 13 BNatSchG zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, da hierdurch bislang nicht oder wenig vorbelastete Naturräume geschont werden.
- Die vorgesehene Wohnnutzung ist an betreffender Stelle stadttypisch. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist diesbezüglich in ähnlicher Art und Weise genutzt, so dass sich die vorgesehene Nutzung harmonisch einfügt.
- Das Bebauungskonzept sieht mit der mehrgeschossigen Reihenhausanordnung eine effektive Ausnutzung der verfügbaren, knapp 5 ha großen Fläche zur Schaffung von möglichst viel Wohnraum auf vergleichsweise wenig Fläche mit allerdings starker Durchgrünung vor. Diese Vorgehensweise entspricht ebenfalls dem Umweltschutzgedanken, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, da bei offener und eingeschossiger Bauweise weitere, auch wenig vorbelastete Flächen für die dringend erforderliche Neuschaffung von (bezahlbarem) Wohnraum beansprucht werden müsste.
- Das Bebauungskonzept sieht insbesondere im Sinne von § 1a Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG und § 4 Abs. 1 Nr. 4 KSG eine 100%-ige Wärmeerzeugung aus regenerativen Energien und den ergänzenden Bezug von Ökostrom vor, so dass eine quasi klimaneutrale Wohnnutzung im Plangebiet ermöglicht werden kann.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke werden mit Oberboden aufgewertet, begrünt und gärtnerisch gestaltet.
- Bestehende Verkehrswege werden genutzt.
- Die Planstraße D trägt zu einer erheblichen, d.h. denkmalpflegerisch, optisch und ökologisch wirksamen Erhaltung der Allee in der Rostocker Straße bei (vgl. Kap. 3.9).

4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht vor allem in Anbetracht der massiven und langjährig wirksamen Vorbelastung des ehemaligen Fabrikgeländes trotz der Beanspruchung von rund 5 ha zur dringend erforderlichen Neuschaffung städtischen Wohnraums keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V 2018) erläutert und quantitativ ermittelt.

4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Maßgeblich für die Ermittlung eines Eingriffs ist zuvor die Beantwortung der Frage, inwieweit die Planinhalte eine **erhebliche** Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Sinne der in § 14 BNatSchG verankerten Eingriffsdefinition verursachen können:

*„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind **Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen** oder **Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels**, die die **Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts** oder das **Landschaftsbild erheblich** beeinträchtigen können."*

Ergeben sich nach diesem Maßstab nicht vermeidbare und zudem **erhebliche** Beeinträchtigungen, so sind diese quantitativ zu ermitteln und mit geeigneten Maßnahmen gleichartig (Ausgleich) oder gleichwertig (Ersatz) zu kompensieren. Als Orientierungshilfe für diesen Vorgang können die Hinweise zur Eingriffsregelung in MV (HZE MV 2018) oder aber auch andere einschlägige und plausible Bewertungsansätze Verwendung finden[1].

In Bezug auf die Ermittlung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch Realisierung der Planungsinhalte hervorgerufen werden können, sind folgende Merkmale wesentlich:

Der Vollversiegelungsanteil der ehemaligen „Mecklenburger Fleischwaren GmbH" wird auf Grundlage des Luftbildes von 2002 auf etwa 80 % geschätzt; sofern die erkennbar mindestens teilversiegelten Flächen hinzugezählt werden, dürfte sich dieser Anteil auf insgesamt etwa 90 % erhöhen.

Im B-Plan wird die Grundflächenzahl innerhalb der Wohngebiete WA 1 bis 7 mit 0,45 festgesetzt. Eine 50%-ige Überschreitung dessen durch Nebenanlagen wird festsetzungsgemäß nicht ausgeschlossen, so dass eine Maximalversiegelung von 67,5 % anzunehmen ist. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ergibt sich damit in der Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereichs keine Beeinträchtigung, sondern im Vergleich zum Ausgangszustand eine Verbesserung (vgl. Kap. 3.3.). Für die Wohngebiete WA 1 – 5, die auf der vormals durch Betonflächen und Industriegebäude geprägten Fläche errichtet werden sollen, bedeutet das außerdem, dass sich infolge des Ersatzes einer Industrieruine durch eine lockere Wohnbebauung inklusive Grüngestaltung kein Biotopverlust ergeben kann. Aus landesmethodischer Sicht ist ein solcher alleine in den Wohngebieten WA 6 und 7 gegeben. Da diese jedoch ebenfalls zuvor mindestens teilversiegelte Flächen beanspruchen und im Geltungsbereich insgesamt eine deutlich geringere Versiegelung stattfinden wird, als zuvor vorhanden war, ist auch in diesen Gebieten **kein** (additiver) Versiegelungszuschlag im Sinne von Kap. 2.5 HZE MV anzuwenden.

Für die festgesetzten Verkehrsflächen gelten die oben getroffenen Aussagen analog: Diese beanspruchen entweder bereits vorhandene Verkehrsflächen oder aber zuvor vollversiegelte Bereiche. Daraus ergibt sich weder ein Biotopverlust, noch eine Versiegelung von Boden.

- **Zwischenfazit 1: Durch die Umsetzung der WA 1 – 5 ergibt sich kein Eingriff in Natur und Landschaft.**
- **Zwischenfazit 2: Durch die Weiternutzung und ergänzende Neugestaltung von Verkehrsflächen ergibt sich kein Eingriff in Natur und Landschaft.**
- **Zwischenfazit 3: In den von WA 6 und 7 beanspruchten Bereichen ergibt sich alleine ein Biotop(teil)verlust, jedoch kein Bedarf zur Anwendung eines additiven Versiegelungszuschlags.**

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt (Überschreitung bis auf 0,8 zulässig). Die Grundflächenzahl orientiert sich damit am hier

[1] Eine Gemeinde/Stadt ist im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit insb. bei Bauleitplänen an die gesetzlichen Vorgaben, nicht jedoch an eine methodische Vorgehensweise eines Landesleitfadens, hier: HZE MV 2018 gebunden.

vorhandenen Bestand, so dass im Zuge einer etwaigen, bislang jedoch nicht geplanten Umgestaltung des betreffenden Areals der Versiegelungsgrad nicht erhöhen wird. Das Mischgebiet ist insofern weder in Bezug auf einen etwaigen Biotopverlust, noch auf den Aspekt der Versiegelung eingriffsrelevant.

- Zwischenfazit 4: Im als MI festgesetzten Bereich ergibt sich kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Diese Annahme gilt auch für die Kastanien im Dorsteinweg sowie die Ahorne südlich des WA 1 am Parkplatz des Finanzamtes, über deren Erhaltung oder Fällung planungsunabhängig bzw. im Zuge der Bauausführung entschieden werden soll.

Planbezogene Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem Bedarf ihrer quantitativen Ermittlung und Kompensation beschränken sich insofern auf folgende Bereiche bzw. Landschaftselemente:

- WA 6 und 7: Teilverlust Biotope
- Südrand Geltungsbereich (Fußweg/Planstraße D/ teilw. WA 5): Entfernung der Siedlungshecke aus Gründen der Verkehrssicherung
- Rostocker Straße WA 7: Verlust nach §§ 18 und 19 NatSchAG MV gesetzlich geschützter Bäume

Zur Ermittlung dessen wird die HZE MV 2018, der Alleenerlass MV und der Baumschutzkompensationserlass MV herangezogen.

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.

Vom Eingriff betroffene Biotoptypen sind Teile der im nordöstlichen Plangebiet (WA 7) vorkommenden Siedlungsgehölze (PWX), Teile des Ruderalen Kriechrasens (RHK), die südlich im Plangebiet vorkommende Siedlungshecke (PHZ) sowie die 5 entlang der Rostocker Straße stockenden Alleebäume (BAA). Die Fällung der 5 Alleebäume ist gemäß Alleenerlass M-V auszugleichen. Innerhalb der vom Eingriff betroffenen Siedlungsgehölze (WA 7) müssen außerdem insgesamt 12 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 0,4 und 1,2 m gefällt werden. Diese 12 Einzelbäume sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V auszugleichen.

Unabhängig der GRZ wird in den vom Eingriff betroffenen Bereichen von einem 100 %-igen Verlust der betroffenen Biotoptypen ausgegangen. Insgesamt ergibt sich somit ein Biotopteilverlust von 2.259 m^2 an Siedlungsgehölzen (PWX), 340 m^2 an Ruderalem Kriechrasen (RHK) sowie 1.000 m^2 der Siedlungshecke (PHZ).

Die in Anlage 3 der HZE M-V aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Biotoptyp PWX besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in der Kategorie „Regenerationsfähigkeit“ eine 1-2, in der Kategorie „Gefährdung“ die Wertstufe 1. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 3.

Der Biotoptyp RHK besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in der Kategorie „Regenerationsfähigkeit“ eine 2, in der Kategorie „Gefährdung“ die Wertstufe 1. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 3.

Der Biotoptyp PHZ besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ jeweils eine 1. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1,5.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Zusammenhang zwischen Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wieder.

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Wertstufe und Biotopwert nach HZE M-V 2018.

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Da für die betroffenen Biotoptypen ein Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straße, Wohnbebauung) besteht, wird gem. Kap. 2.2 HZE MV 2018 ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt. Die Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m^2 EFÄ]

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

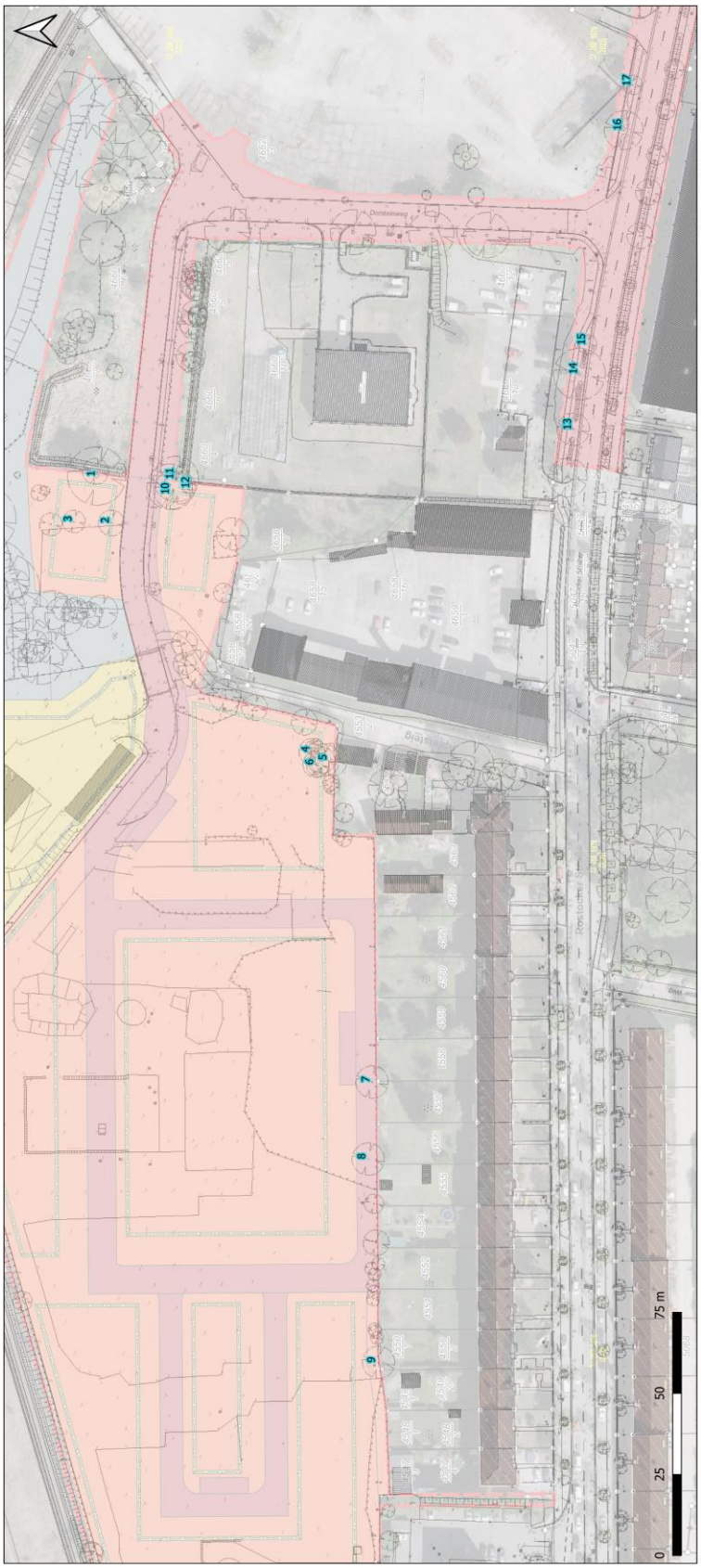
Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Biotopverlust).

Ort des Eingriffs	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertstufe	Kompensations-wertzahl	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent [m²]
Wohngebiet	PWX	2259	2	3	0,75	5082,75
	RHK	340	2	3	0,75	765
	PHZ	462	1	1,5	0,75	519,75
Verkehrsfläche	PHZ	538	1	1,5	0,75	605,25

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt somit insgesamt 6.973 m² EFÄ.

Wie zuvor begründet, ergibt sich darüber hinaus aus den oben genannten Eingriffen keine (erneute) Versiegelung von Boden, so dass kein (additiver) Versiegelungszuschlag im Sinne von Kap. 2.5 HZE MV anzuwenden ist.

Zusätzlich zum Eingriff in die flächigen Biotope ist in Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses MV 2007 ein Ausgleich für die zu fällenden, nach §§ 18 und 19 geschützten Bäume zu leisten. Eine Übersicht der betreffenden Bäume mit Schutzstatus ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung bzw. Anlage 2.



Nr.	Schutzstatus des zu fällenden Baumes	Stammdurchmesser [cm]	Stammumfang [cm]	Kompensation im Verhältnis	Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume
1	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	120	377,0	1:3	3
2	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
3	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
4	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
5	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
6	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
7	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
8	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
9	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
10	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	100	314,2	1:3	3
11	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	70	219,9	1:2	2
12	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
13	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:3	3
14	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	80	251,3	1:3	3
15	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	20	62,8	1:3	3
16	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	60	188,5	1:3	3
17	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	30	94,2	1:3	3
				Summe :	38

Abbildung 19: Ermittlung des Ausgleichsumfanges für die Fällung der nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume. Die hier verkleinert dargestellte Übersicht befindet sich in Originalgröße als Anlage 3 im Anhang.

Insgesamt sind für die Fällung der 12 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sowie der 5 nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäume **38 Bäume als Ausgleich**, das heißt streng genommen: in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsort, zu pflanzen.

Für die **Fällung der 5 Alleebäume** müssen gem. Alleenerlass MV als Ausgleich dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,20 Metern und einem Stammumfang von 16 bis 25 Zentimetern gepflanzt werden. Bezüglich der Pflanzenqualität sind die jeweils aktuellen Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e. V. (FLL), maßgebend. Insgesamt müssen diesen Anforderungen entsprechend **15 Bäume verkehrswegebegleitend** gepflanzt werden.

Als Ausgleich für die **Fällung der 12 Einzelbäume** sind gem. Baumschutzkompensationserlass MV **23 Pflanzungen** von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern vorzunehmen. Die Pflanzung dieser Bäume kann uneingeschränkt innerhalb des Geltungsbereiches in geeigneten Freiflächen erfolgen.

In der Praxis ergibt sich der Bedarf, innerhalb des Geltungsbereiches 38 heimische Laubbäume der Hochstamm-Qualität 3x verpflanzt mit Ballen, StU 16/18 inklusive Dreibocksicherung zu pflanzen. Sollten ergänzend / alternativ Obstbäume verwendet werden, müssen diese die Qualität 2x verpflanzt mit Ballen, StU 10/12 aufweisen.

4.5. Eingriffskompensation

4.5.1. Baumpflanzungen

Bereits aus gestalterischer Sicht besteht seitens der Hansestadt Wismar die stadtinterne Auflage, pro 6 Stellplätze einen Baum zu pflanzen. Mangels entsprechender Satzung oder anderer rechtsverbindlicher Grundlagen gibt es hierzu allerdings keinerlei verbindliche Regelungen zur Pflanzqualität, zur Artenverwendung u.ä. Sofern hierbei mehrfach verpflanzte Hochstämme großwüchsiger Arten mit Ballen zur Verwendung kommen, besteht in der stadtinternen Praxis gem. FLL[2] „Baumpflanzungen Teil 1 und 2" ein Orientierungswert von 12 m^2 für die Baumscheibe bzw. 18 m^3 für das Pflanzloch. Angesichts der (durchaus stadttypisch) begrenzten räumlichen Gegebenheiten ist die Einhaltung dieser Werte insbesondere im unmittelbaren Umfeld von Parkplätzen allerdings regelmäßig schwierig. Vorliegend berücksichtigt das zugrunde liegende Bebauungskonzept die oben genannten Anforderungen nicht nur für die Bepflanzung der bebauungsfrei bleibenden Grünflächen im Geltungsbereich, sondern (jedenfalls weitgehend) auch für hierzu eingerichtete Pflanzflächen zwischen den Parkplätzen. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Geltungsbereichs sowohl auf den vorgesehenen Wohngrundstücken, als auch in den vorhandenen und verbleibenden Freiflächen (z.B. Spielplatz und Ruderalfläche im Nordosten) gute Möglichkeiten zur Gewährleistung eines gesunden Wachstums neu gepflanzter Bäume. Nicht nur aus gestalterischer Sicht sollte hierbei auch erwogen werden, die Bäume in Freiflächen nicht ausnahmslos einzeln, sondern auch in Baumgruppen zu pflanzen.

Das aktuell vorliegende Bebauungskonzept sieht 17 Wohneinheiten mit Wohnflächen ≤ 90 m^2 und 94 Wohneinheiten mit Wohnflächen > 90 m^2 vor. Für die kleineren Wohnungen ist nach dem hier einzelfallbezogen angewendeten Ansatz der Hansestadt Wismar das Vorhalten eines Stellplatzes, für die größeren WE zweiter Stellplätze erforderlich. Daraus ergeben sich insgesamt 205 Stellplätze und 34 Baumneupflanzungen.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der oben genannte Ansatz (pro 6 Stellplätze eine Baumneupflanzung) in erster Linie gestalterischen Charakter hat. Da hierzu jedoch keinerlei rechtliche oder schriftliche Vorgaben existieren, wäre grundsätzlich auch die (innerhalb von Städten absolut sinnvollen) Verwendung nichtheimischer, aber dafür

[2] Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.: Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege (Broschüre), Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010 (Broschüre)

standortgeeigneter, d.h. insbesondere hitze- und trockenheitsverträglicher, schadstofftoleranter, anspruchsloser Baumarten möglich.

Sollten bei vorliegender Planung die in Abb. 20 zitierten Anforderungen zur Anrechnung von Baumpflanzungen gem. HZE MV 2018 eingehalten werden, so erfüllte die Pflanzung von 34 Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches nicht nur den gestalterischen Ansatz der Hansestadt Wismar, sondern auch die Anforderungen zur Eingriffs-Kompensation des Landes MV. In diesem Fall würden diese Baumpflanzungen auch zur Kompensation des Baumverlustes beitragen; die Gesamtkapazität der im Plangebiet vorhandenen Freiflächen ließe ohne Weiteres die Pflanzung von mindestens 38 Bäumen (= Ausgleichserfordernis für die planbedingte Fällung geschützter Allee- und Einzelbäume, vgl. Kap. 4.4) zu. Mit Spielplatz und Ruderalfläche im Nordosten ergeben sich insbesondere bei Pflanzung von Baumgruppen bei Bedarf größere Kapazitäten.

Einer Anrechnung dieser Baumpflanzungen in Bezug auf den erforderlichen Ausgleich von Baumverlusten steht aus naturschutzrechtlicher Sicht insofern nichts entgegen, sofern die in Abb. 20 zitierten Anforderungen erfüllt werden können. Es sei darauf hingewiesen, dass hiernach die Baumscheibe von 12 m^2 unversiegelt, mindestens aber mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen ist und der Wurzelraum Mindestmaße von 16 m^2 (Grundfläche) und 0,8 m Tiefe (ergibt 12,8 m^3 Wurzeltraum) aufweisen muss. Diese Regelung weicht leicht von den Ansätzen der Hansestadt Wismar ab und ergibt in der Ausführung etwas mehr Flexibilität.

Eine vollständige Liste stadtklimageeigneter nichtheimischer und heimischer Baumarten wurde z.B. von der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. erarbeitet und ist unter dem Link https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste kostenlos abrufbar.

Pflanzungen außerhalb von Verkehrsflächen können darüber hinaus alternativ oder ergänzend auch mit Obstbäumen erfolgen. In Bezug auf den Standort als besonders geeignet sind Birne, Apfel und Pflaume einzustufen, auf die Pflanzung von Walnuss und Kirsche sollte aufgrund des hierfür sehr hohen Platzbedarfs bzw. der ungünstigen Bodenverhältnisse verzichtet werden.

Zielbereich 6 Siedlungen (nur als Kompensationsmaßnahme bei eingriffsrelevanten B-Plänen und anderen Satzungen nach BauGB im Plangebiet anrechenbar; nicht als Ökokontomaßnahme im Sinne von § 2 ÖkoKtoVO M-V geeignet!)	
Maßnahme 6.22	**Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen**

Beschreibung:
Anpflanzung von verschiedenen Baumarten

Anforderungen für Anerkennung:

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen** (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
  - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- Pflanzvorgaben:
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
  - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
  - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
  - Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
  - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
  - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
  - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
  - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
  - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
  - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbissschutz
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
  - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
  - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Abbildung 20: Auszug aus Anlage 6 HZE MV 2018, hier Maßnahmentyp 6.22 (Zielbereich 6 Siedlungen).

4.5.2. Ökokonten

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht keine Möglichkeit zur Umsetzung flächig wirksamer Kompensationsmaßnahmen. Zur Kompensation des flächigen Biotopverlustes (6.973 m² EFÄ) muss daher auf Ökokonten zurückgegriffen werden, die sich innerhalb der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 1 Ostseeküstenland befinden (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 3 Teil 1: Auszug aus der „Liste frei verfügbarer Ökokonten", Landschaftszone 1 Ostseeküstenland. Quelle: kompensationsflaechen-mv.de, Stand 2022.

Reg.-Nr.	Massnahme	Zielbereich	Kontakt	Telefon	E-Mail	Äquivalente m² (gesamt)	Äquivalente m² (verfügbar)
NPA-VP-001	Ökopool Lüßvitz-Unrow: Dauergrünland mit Kraut- und Waldsäumen, natürliche Sukzession, Standgewässer und Bewaldung von Ackerflächen (Küstenwald), Einzelbäume	Komplex	Herr Lüder Anton von Wersebe	383831478	gutsverwaltung@boldevitz.de	1433514	88469
LRO-055	Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Beweidung, Hinter Bollhagen	Agrarlandschaft	Andre Hagedorn	0171-5737624	andre.hag@web.de	171946	31969
LRO-056	Umwandlung von Fichtenwald in einen naturnahen Waldrand, Wichmannsdorf	Wälder	Francois von Chappuis	030-8872-8115	kontakt@forst-hohenniendorf.de	18525	18525
VG-030	Naturwald Wehrland	Wälder	Philipp Kowolik	3836202692	peeneland-hohendorf@t-online.de	180570	180570
VR-024	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige extensive Mähwiese östlich von Bresewitz	Agrarlandschaft	Marc Fiege	382345060	m.fiege@gut-darss.de	117600	12600
HRO-005	Naturwald Swienskuhlen bei Rostock	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	260832	260832
VR-026	Waldentwicklung mit anteiliger Sukzession Ummanz	Wälder	Frau Marks, Herr Dulin	03831 252648 o. 03831 252647	amarks@stralsund.de o. edulin@stralsund.de	145882	144597
VR-054	Neuanlage Wald bei Stadthof bei Bergen	Wälder	Herr Kuithan	3,8393E+10	Cornell.Kuithan@lfoa-mv.de	81450	81450
LRO-058	Übernahme der ehemaligen Ackerfläche hinter der Kläranlage und Schaffung einer Streuobstwiese, in Neubukow	Agrarlandschaft	Roland Dethloff	038294-78256	dethloff@neubukow.de	77835	76134
LRO-075	Naturwald Weinberg bei Althof	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	38132	34697
VR-007	Renaturierung der Fischlandwiesen	Küsten und Küstengewässer	Hauke Kroll	383483235	hauke.kroll@lgmv.de	5765345	1559729
NWM 034	"Altholzinsel Moorbruchs" Revier Everstorf	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	24024	1176
VR-028	Umwandlung von Acker in optionales Extensivgrünland, Nasswiesen, Gehölzpflanzungen, südlich von Klockenhagen	Agrarlandschaft	Jan Wieben	03821-89310	wieben@jan wieben-bau.de	341458	196695
VG-015	Ökokonto "Insel Görmitz" Entwicklung von Salzgrasland auf der Insel Görmitz	Küsten und Küstengewässer	Uwe Johansen	0172/3838883	uwe@johansen.de	1660080	873698
VR-040	Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen, Erweiterung von Kleingewässern und Anlage von Sukzessionsflächen mit Initialbepflanzung südlich von Neuhof	Agrarlandschaft	Wilfried Lenschow	03821-815720	service@agrar-bartelshagen.de	420375	316402
VG-028	Naturwald Brünzow	Wälder	Anders Tind Kristensen	+45 4037 2750	Thestrup@Thestrup-as.dk	170982	170982

Tabelle 4 Teil 2: Auszug aus der „Liste frei verfügbarer Ökokonten“, Landschaftszone 1 Ostseeküstenland. Quelle: kompensationsflaechen-mv.de, Stand 2022.

VR-022	Naturwald Roter See II	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	341933	31978
LRO-051	Wiederherstellung eines Bereiches des Biendorfer Baches	Komplex	Holger Ringel	03834-835-37	holger.ringel@lgmv.de	26141	26141
VR-038	Naturwald Freesenbruch	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	165459	150790
NWM-024	Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeinde Farpen	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	69000	12719
VR-027	Außernutzungnahme von Waldflächen und Grünlandextensivierung bei Pantow	Wälder	Frau Carla Mann	03834 832-47	carla-mann@lgmv.de	38143	15671
LRO-062	Umwandlung Acker in extensives Grünland, Neuanlage Feldhecke, Neuanlage eines Kleingewässers bei Hinter Bollhagen	Komplex	Dr. S. Hennicke	03834-83229	sonja.hennicke@lgmv.de	1306010	726949
VG-023	Moorwald und Biotopvernetzung bei Ludwigsburg – Teil I	Wälder	Hans-Heinrich Vorjans	3,8353E+10	vorjans@web.de	476048	436500
BRASOR-001	Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)	Wälder	03838/404512	Frau Sabine Bath	sabine.bath@lpv-ruegen.de	657792	473032
VR-044	Ökokonto Naturwald Roter See Nord	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	346100	314590
NWM-016	Naturnahe Wiese bei Hoikendorf	Agrarlandschaft	Herr und Frau Hering	03881 711513	k. A.	26850	329
LRO-083	Naturwald Ostenholz bei Häschendorf	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	93931	81720
VR-033	Ökokonto Saiser Bach Ia	Wälder	Herr Bernhard J. Termühlen	038304 716	bernhard.j.termuehlen@termgroup.de	50951	7595
VR-032	Ralswieker Forst Ost	Wälder	Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodungen.de	272816	234221
VR-021	Naturwald Roter See I	Wälder	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	199086	42617
NWM-005	Waldmantel und Streuobstwiese Jameln	Agrarlandschaft	Herr Winkler	03841/40336	winkler@zwe-i.de	35001	10589
HRO-004	Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen	Wälder	Herr Kroll	38664040	landgesellschaft@lgmv.de	201000	86111
NWM-007	Umbau von Pappelbeständen zwischen Bahndamm und Graben zum Mühlenteich Dassow auf dem Flurstück 427/6 der Flur 1 der Gemarkung Dassow	Agrarlandschaft	Frau Watermann	038828 330-1410	l.watermann@schoenberger-land.de	6732	6732
VR-034	Ralswieker Forst West	Wälder	Herr Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodungen.de	376554	376554
VR-005	Renaturierung Graben 36/4 mit Gewässerrandstreifen	Binnengewässer	Herr Bouwman	030-243102190	de-info@cepetro.com	69735	1356
VR-048	Altholzinseln bei Divitz	Wälder	Kerstin Helm	1716158006	forstverwaltung@reifenhelm.de	50052	18573
VR-049	Sandmagerrasen Fuhlendorf	Agrarlandschaft	Richard Barth	0171/260 0071	ImmoBauVertriebGbR@t-online.de	111962	76427
LRO-063	Sicherung von Alt- und Totholzflächen im Wirtschaftswald, in Rakow-Tessmannsdorf	Wälder	Herbert Söchtig	0171-4047610	herbert.soechtig@freenet.de	26141	12320
NWM-015	Grünlandextensivierung Gemarkung Farpen	Agrarlandschaft	Vant Lent, Ivo	038427/40537	xxxxx	9968	290
VG-016	Ökokonto Prätenow, Entwicklung von Magerrasen mit Gebüschen und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow	Agrarlandschaft	Konrad Wissing	02567 1481	konrad.wissing@t-online.de	594910	453383

5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die Hansestadt Wismar hat auf dem Gebiet des stillgelegten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH", zwischen der Rostocker Straße und der Bahnlinie Wismar-Rostock den Bebauungsplan Nr. 61/04 als Wohn- und Mischgebiet überplant. Der Bebauungsplan Nr. 61/04 ist seit dem 10.06.2007 rechtsverbindlich. Eine Umsetzung der Planung erfolgte bisher nicht.

Die Deutsche Reihenhaus AG plant seit 2020 eine wohnbauliche Entwicklung auf diesem Grundstück in der Rostocker Straße und hat ein Bebauungskonzept für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entwickelt. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04 schafft die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung dessen.

Infolge der umfangreichen anthropogenen Vorprägung der betreffenden Flächen beschränkt sich der Kompensationsbedarf nach landesmethodischem Ansatz infolge des Verlustes gesetzlich geschützter Allee- und Einzelbäume sowie flächiger Biotope auf

- die Neupflanzung von 38 heimischen Laubbäumen
- 6.973 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ).

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans besteht die Möglichkeit, die Neupflanzung von mindestens 38 heimischen Laubbäumen durchzuführen.

Für die Kompensation des Biotopverlustes besteht alleine die Möglichkeit der Abbuchung eines Kompensationsflächenäquivalentes in Höhe von 6.973 m² von einem in der Landschaftszone 1 Ostseeküstenland befindlichen Ökokonto.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Verbotstatbestände entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz (erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten) unter Beachtung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig:

1. Bauzeitenregelung zugunsten Gehölzbrüter: Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG: Keine Rodung/Beseitigung/Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.
2. Bauzeitenregelung (alle Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter): Der etwaige Abriss des Bestandsgebäudes im Plangebiet (MI Mischgebiet) ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. zu realisieren.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich."

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Die negative Betroffenheit weiterer umweltrelevanter Schutzgüter ist nicht gegeben.

6. Anhang

1. Karte Biotoptypen
2. Übersicht zur Fällung gesetzlich geschützter Einzel- und Alleebäume
3. Baumgutachten des Fachbüros für Baumgutachten und Baumbewertung GmbH

Legende

Anhang 1 zum UWB

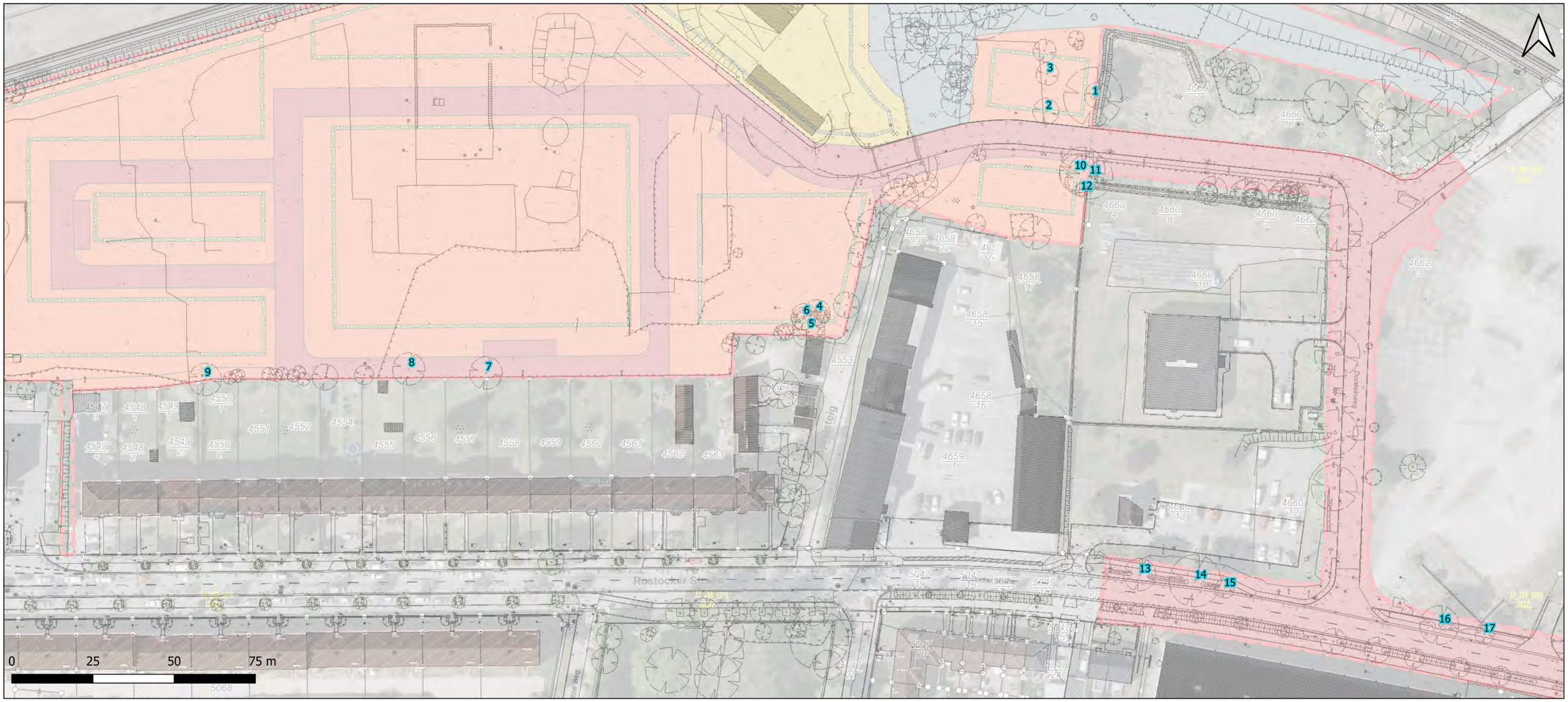
B-Plan 61/04

- Plangebietsgrenze

Biotoptypen

- Allee (BAA)
- Älterer Einzelbaum (BBA)
- Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)
- Bahn / Gleisanlage (OVE)
- Straße (OVL)
- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- Ruderaler Kriechrasen (RHK)

0 25 50 75 100 m



Nr.	Schutzstatus des zu fällenden Baumes	Stammdurchmesser [cm]	Stammumfang [cm]	Kompensation im Verhältnis	Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume
1	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	120	377,0	1:3	3
2	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
3	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
4	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
5	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
6	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
7	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
8	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
9	Einzelbaum innerhalb Siedlungshecke (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:2	2
10	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	100	314,2	1:3	3
11	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	70	219,9	1:2	2
12	Einzelbaum innerhalb Siedlungsgehölz (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V)	40	125,7	1:1	1
13	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	50	157,1	1:3	3
14	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	80	251,3	1:3	3
15	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	20	62,8	1:3	3
16	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	60	188,5	1:3	3
17	Alleebaum Rostocker Straße (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V)	30	94,2	1:3	3
				Summe :	38

Fachbüro für Baumgutachten und Baumbewertung

Wariner Straße 1 c
19412 Tempzin

Telefon: 038483/29671
Telefax: 038483/29673

11.542/17/2023, Reg.-Nr. G-10-2023

Gutachten vom 30. Januar 2023

Auftrag:

Gutachten
für die VTA-Kontrolle zur Verkehrssicherheit und der Auswirkungen von Bautätigkeiten im Umfeld an vier Bäumen im Dorsteinweg und zehn Bäumen neben der Rostocker Straße (Norma-Parkplatz) in Wismar

Auftraggeber:

Deutsche Reihenaus AG

Erstellt:

C. Koch
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Baumsanierung und Bewertung der Verkehrssicherheit von Bäumen
Zuständig: IHK zu Schwerin

Fachbüro
für
Baumgutachten
und Baumbewertung

Wariner Straße 1 c
19412 Tempzin

Telefon: 038483/29671
Telefax: 038483/29673

AZ: 11.542/17/2023

Reg.-Nr. G-10-2023

GUTACHTEN

für die VTA-Kontrolle zur Verkehrssicherheit und der Auswirkungen von Bautätigkeiten im Umfeld an vier Bäumen im Dorsteinweg und zehn Bäumen neben der Rostocker Straße (Norma-Parkplatz) in Wismar

Inhaltsübersicht

1. Vorbemerkungen ..... **Seite** 3

2. Roßkastanien im Dorsteinweg ..... **Seite** 3

2.1. Erste Roßkastanie ..... Seite 4
2.2. Zweite Roßkastanie ..... Seite 10
2.3. Dritte Roßkastanie ..... Seite 22
2.4. Vierte Roßkastanie ..... Seite 36

3. Ahorne an der Rostocker Straße ..... **Seite** 51

3.1. Erster Spitzahorn ..... Seite 53
3.2. Zweiter Spitzahorn ..... Seite 58
3.3. Dritter Spitzahorn ..... Seite 63
3.4. Vierter Spitzahorn ..... Seite 69
3.5. Fünfter Spitzahorn ..... Seite 74
3.6. Sechster Spitzahorn ..... Seite 79
3.7. Siebenter Spitzahorn ..... Seite 84
3.8. Achter Spitzahorn ..... Seite 88
3.9. Neunter Spitzahorn ..... Seite 95
3.10. Zehnter Feldahorn ..... Seite 101

4. Ergebnis ..... **Seite** .. 107

5. Literaturnachweis ..... **Seite** .. 110

1. Vorbemerkungen

Im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG erfolgte in Wismar die Kontrolle von vier Roßkastanien im Dorsteinweg und zehn Ahornen an der Rostocker Straße, hinter den Finanzamt-Parkplätzen.

Die Sichtkontrolle, die Aufnahme, die Untersuchung sowie die fotografische Beweisführung erfolgten am 19. September 2022.

Die Baumkontrolle beruht auf dem anerkannten Standard der VTA-Methode (Visual Tree Assessment).

2. Roßkastanien im Dorsteinweg in Wismar

Im Dorsteinweg in Wismar stehen vier Roßkastanien, die kontrolliert worden sind (Abbildungen 1 und 2).
Die anschließende Darstellung beginnt hinter der Rostocker Straße mit der ersten Roßkastanie.

Gesamtansicht der Roßkastanien

Abbildung 1

Gesamtansicht der Roßkastanien

Abbildung 2

2.1. Erste Roßkastanie

Kenndaten:

Stammumfang:	2,64 m
Kronenbreite:	13,00 m
Höhe: ca.	19,00 m

Symptome:

Die Roßkastanie (Abbildungen 3) ist wenig wüchsig mit einer sterbenden Oberkrone (Abbildungen 4 bis 6). Darin eingeschlossen ist eine starke Kurztriebigkeit. Die Roßkastanie zieht sich aus der Oberkrone zurück.
In der Krone ist eine zunehmende Trockenholzbildung vorhanden. Die Äste haben ausladende Formen angenommen.

Unter dem Kronenansatz befindet sich eine einfaulende Schnittwunde mit einer in den Stamm ziehenden Höhlung (Abbildung 7). Hier befindet sich ein aktiver Hornissenbesatz.

Der Stamm wird von einem Drehwuchs geprägt. Die Roßkastanie scheint keinen Wurzelanlauf zu besitzen.

Erste Roßkastanie

Abbildung 3

Kronenform der Roßkastanie

Abbildung 4

Verzweigungen im Kronenrandbereich

Abbildung 5

Kurztriebiger Zuwachs

Abbildung 6

Verhohlender Schnitt mit Hornissenbesatz

Abbildung 7

Standort:

Die Roßkastanie steht neben der Straße im Rasen (Abbildungen 8 und 9). Allerdings reichen die Gehwegplatten bis an den Stamm, wo sie zum Teil schon einwachsen (Abbildung 10).
Der Abstand der Roßkastanie zum inneren Bordstein beträgt 0,9 m.

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 8

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 9

Am Stammfuß einwachsende Pflastersteine

Abbildung 10

Beurteilung:

Aufgrund des Hornissenbesatzes ist keine weitere Untersuchung erfolgt.

Jedoch ist die Roßkastanie deutlich vitalitätsgeschwächt. In ihren absterbenden Kronenbereichen bilden sich keine aktiven Knospen aus. Und die Krone trocknet stetig weiter und bruchgefährdend zurück.
Zusätzlich ist der obere Stamm so verhohlt, dass die Hornissen darin nisten können. Der Querschnitt muss somit nachhaltig verhohlt sein.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sollte die Roßkastanie gefällt werden, sobald die Hornissen nach dem ersten Frost nicht mehr da sind.

2.2. Zweite Roßkastanie

Kenndaten:

Stammumfang:	2,73 m
Kronenbreite:	13,00 m
Höhe: ca.	19,00 m

Symptome:

Die Roßkastanie (Abbildung 11) ist mittel- bis wenig wüchsig verzweigt (Abbildung 12). Die Krone beherbergt Trockenholz (Abbildung 13). Die langen, fast waagerechten Äste sind fast nur noch außen begrünt sowie verzweigt (Abbildung 14). Sie sind kurztriebig (Abbildungen 15 und 16). In der Oberkrone trocknen alle Stämmlinge.

Der Stamm besitzt einen leichten Drehwuchs (Abbildung 17). Am straßenseitigen Stamm löst sich die Rinde, dem Drehwuchs folgend. Sie nimmt die Bewegung in entgegengesetzter Richtung auf. Am straßenseitigen unteren Stamm ist ein Flüssigkeitsaustritt vorhanden (Abbildung 18).
Gegenüber der Straßenseite befindet sich am unteren Stamm eine Wundstelle (Abbildung 19), welche bis in die Erde reicht. Sie ist vergleichbar mit einer Blitzrinne, die im Übergang zum Boden zu faulen beginnt.

Zweite Roßkastanie

Abbildung 11

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 12

Vorhandene Trockenholzbildung

Abbildung 13

Kurztriebiger Zuwachs

Abbildung 14

Ausladende, waagerechte Astformen

Abbildung 15

Begrünung im Außenbereich der Krone

Abbildung 16

Drehwuchs im Stammbereich mit lösender Rinde

Abbildung 17

Flüssigkeitsaustritt im Stammbereich

Abbildung 18

Große Stammwunde

Abbildung 19

Standort:

Die Roßkastanie steht in 1,6 m Abstand neben einer Auffahrt und in 1,2 m Abstand zum Bordstein neben der Straße. Ihr Standort befindet sich zwar im Rasen (Abbildungen 20 und 21), hat aber zwischen der Straße und dem Stamm Pflastersteine liegen (Abbildung 22).
Unter der Kronentraufe sind ein Lichtmast sowie ein Schaltkasten vorhanden (Abbildung 23).

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 20

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 21

Am Stammfuß einwachsende Pflastersteine

Abbildung 22

Laterne und Schaltkasten unter der Kronentraufe

Abbildung 23

Untersuchung:

Für weitere Kontrollen am Stamm der Roßkastanie sind Bohrwiderstandsmessungen mit dem IML-Resi PD 400 erfolgt.

Die erste Bohrung (lfd. Nr. 1) wurde an der Straßenseite in 4 cm Höhe durchgeführt. Die Messkurve brachte sehr weiches Holz zu Tage. Eine Fäulnisbildung stellt sich ab 19 cm Tiefe ein, die eine Restwand von 17 cm hinterlässt.

Die zweite Bohrung (lfd. Nr. 2) befindet sich um 120° nach links versetzt, zur Auffahrt hin, in 3 cm Höhe.
Die Messkurve hatte einen stabilen Verlauf.

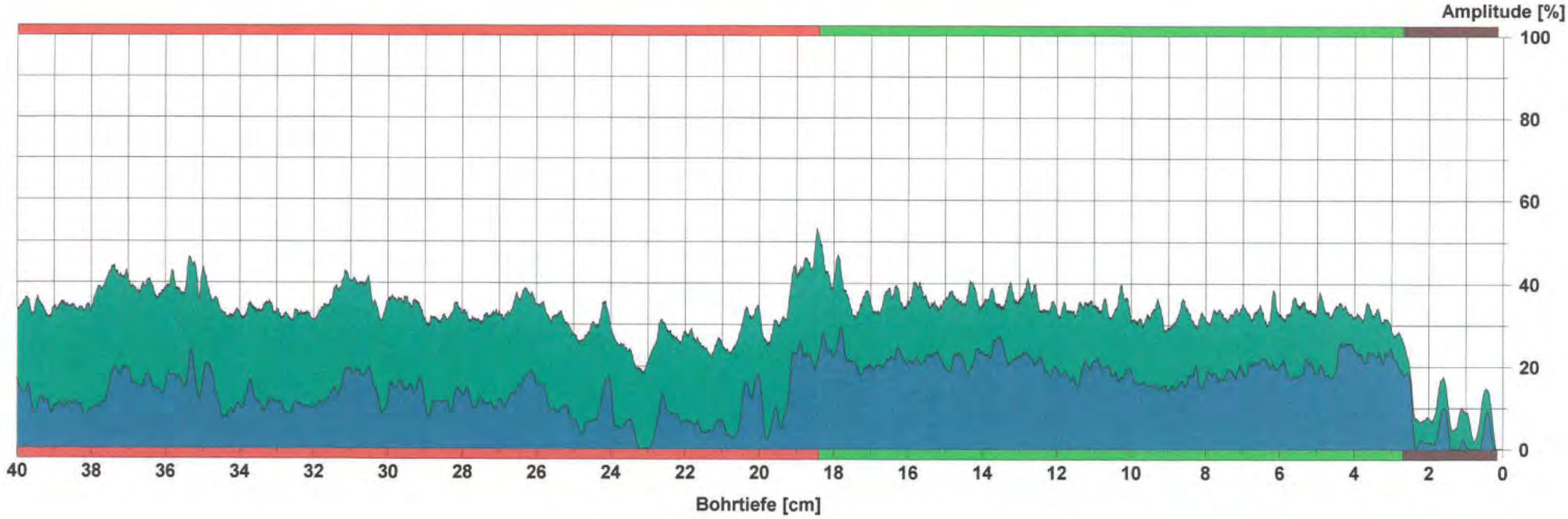
Die dritte Bohrung (lfd. Nr. 3) liegt in 5 cm Höhe, um 120° nach links versetzt, an der rechten Baumseite der Roßkastanie.
Die Messung ergab einen stabilen Kurvenverlauf.

Die vierte Bohrung (lfd. Nr. 4) erfolgte in 95 cm Höhe an der Straßenseite, im Bereich der abgeplatzten Rinde.
Auch hier konnte eine stabil verlaufende Messkurve erfasst werden.

Die Messkurven sind anliegend enthalten.

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	1	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	100,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 4 cm
Bohrtiefe	: 40,13 cm	Neigung	: -19°	Messrichtung:	Straßenseite
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 196 / 267	Objektart	: 2. Roßkastanie
Uhrzeit	: 09:36:35	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

Von	0,16 cm	bis	2,70 cm	: Rinde
Von	2,70 cm	bis	18,40 cm	: normales Holz
Von	18,40 cm	bis	40,00 cm	: Faulstelle

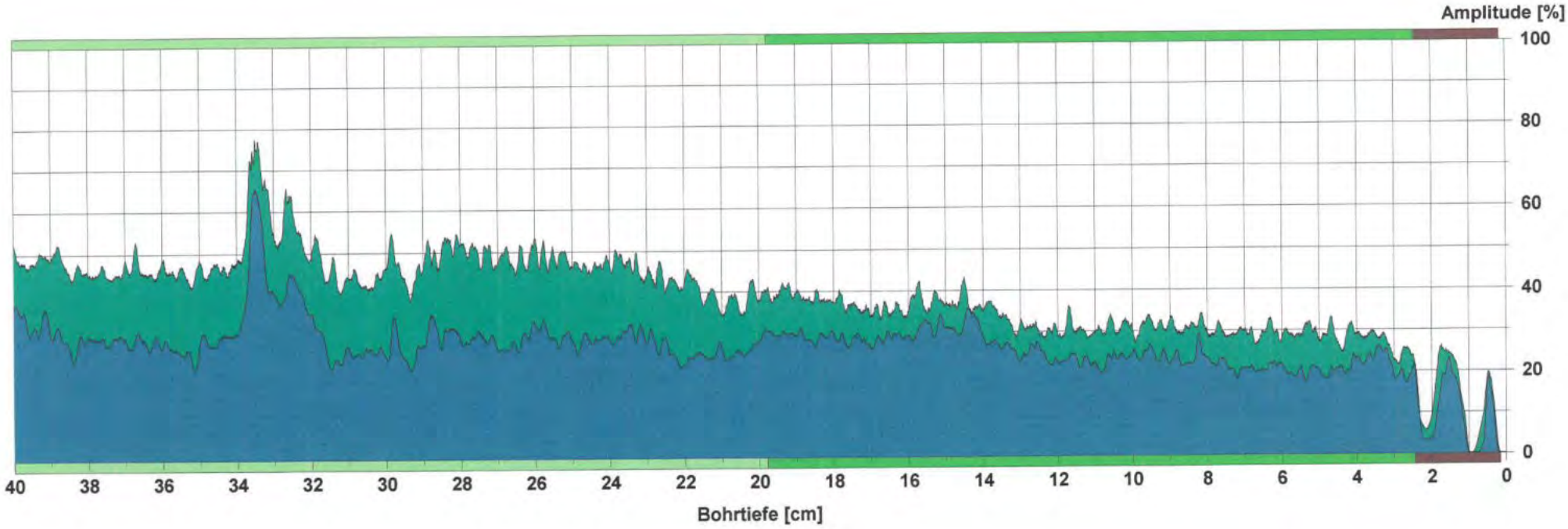
Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 2. Baum links

8V

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	2	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	105,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 3 cm
Bohrtiefe	: 40,15 cm	Neigung	: -22°	Messrichtung:	Auffahrtsseite
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 165 / 264	Objektart	: 2. Roßkastanie
Uhrzeit	: 09:38:01	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

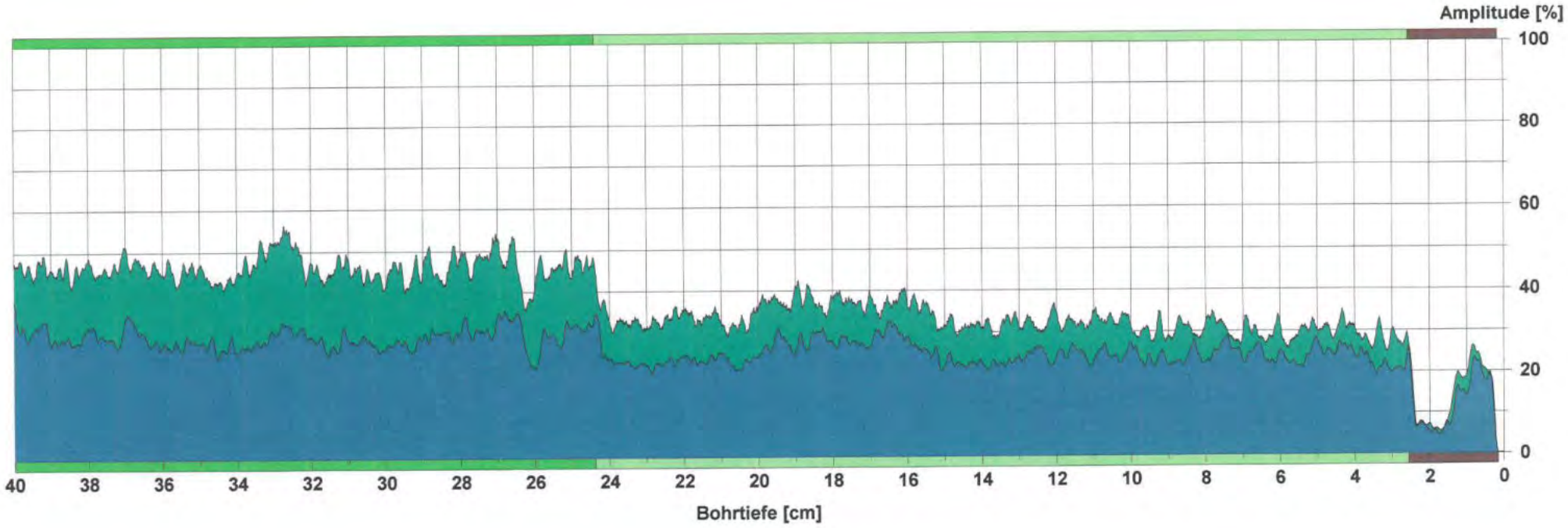
Von	0,16 cm	bis	2,45 cm	: Rinde
Von	2,45 cm	bis	19,79 cm	: normales Holz
Von	19,79 cm	bis	40,00 cm	: weiche Holzstruktur

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 2. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	3	**Drehzahl**	: 2500 U/min	**Durchmesser:**	104,00 cm
ID-Nummer	: A	**Nadelstatus:**	---	**Messhöhe**	: 5 cm
Bohrtiefe	: 40,16 cm	**Neigung**	: -19°	**Messrichtung:**	rechte Baumseite
Datum	: 19.09.2022	**Offset**	: 141 / 263	**Objektart**	: 2. Roßkastanie
Uhrzeit	: 09:38:29	**Mittelung**	: aus / aus	**Standort**	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			**Name**	: C. Koch



Bewertung

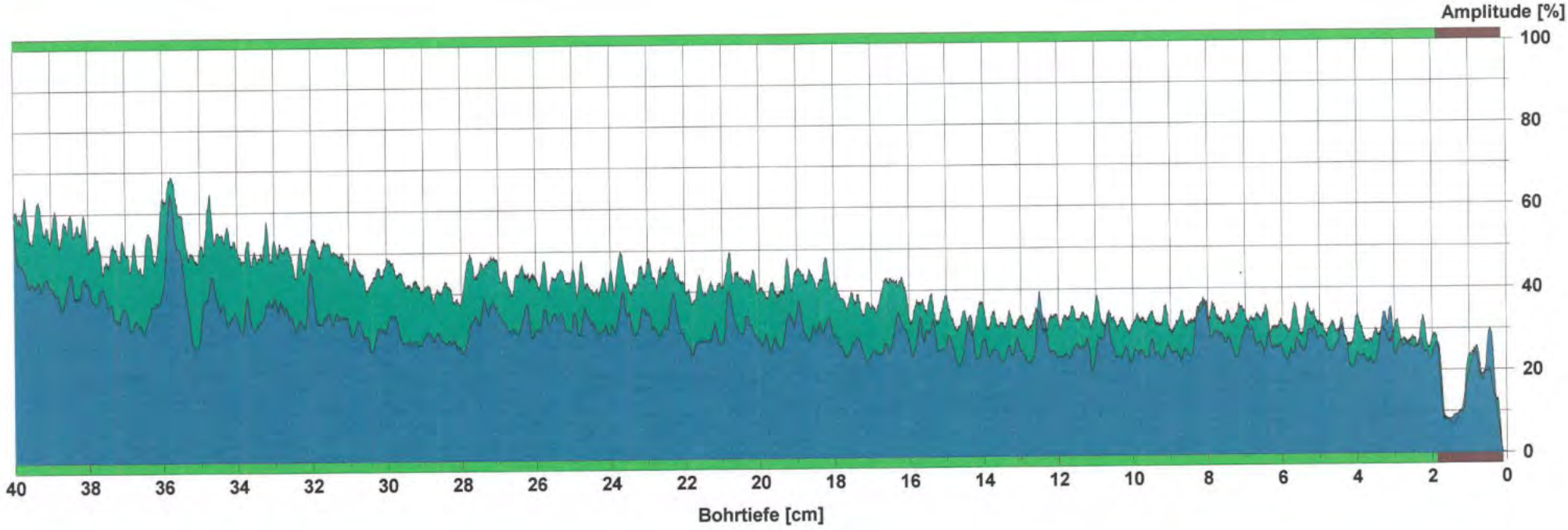
Von	0,16 cm	**bis**	2,56 cm	: Rinde
Von	2,56 cm	**bis**	24,39 cm	: weiche Holzstruktur
Von	24,39 cm	**bis**	40,00 cm	: normales Holz

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 2. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	4	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	88,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 95 cm
Bohrtiefe	: 40,14 cm	Neigung	: -11°	Messrichtung:	Straßenseite
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 124 / 265	Objektart	: 2. Roßkastanie
Uhrzeit	: 09:38:55	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

Von 0,11 cm bis 1,85 cm : Rinde
Von 1,85 cm bis 40,00 cm : normales Holz

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 2. Baum links

Messung004.rgp

Beurteilung:

Die Roßkastanie zeigt bereits einzelne Vitalitätsschwächen.
Der Drehwuchs beginnt, sich durch wechselnde Winde aufzudrehen, vor allem bei dem seitlichen Riss unter der sich ablösenden Rinde. Dieser Zustand beinhaltet eine Verkehrsgefährdung, also ein zeitnahes Fällen.
Im Wurzelraum sowie im unteren Stammbereich ist eine lokale Fäulnisbildung vorhanden, die zwar einseitig ausgeprägt ist, aber stammaufwärts zieht.

Die Roßkastanie besitzt Bruchgefahren, die einen Handlungsbedarf nach sich ziehen.

Für eine kurze Reststandzeit von ca. 5 Jahren, als intensiver Beobachtungsbaum, sowie mit einer Kroneneinkürzung von mindestens 35 %, ist ein Erhalt möglich. Dieser Sachverhalt darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Defekte noch in vollem Umfang vorhanden sind, eine wirkliche Verkehrssicherheit ist nicht gegeben. Deshalb werden dann aber Sichtkontrollen in kurzen Abständen, alle 3 Monate oder nach starken Winden bzw. Regenschauern, erforderlich.

Alternativ kann die Roßkastanie im Zuge des Straßenbaus sinnergebend ersetzt werden. Dies ist die einzige, wirklich verkehrssichere Methode.

2.3. Dritte Roßkastanie

Kenndaten:

Stammumfang:	2,76 m
Kronenbreite:	12,00 m
Höhe: ca.	19,00 m

Symptome:

Die Roßkastanie (Abbildung 24) ist ein mittel- bis wenig wüchsig verzweigter Baum (Abbildung 25). Die langen Äste verfügen nur über eine kurztriebige Verzweigung (Abbildung 26). Und in der Roßkastanienkrone ist eine umfangreiche Trockenholzbildung vorhanden (Abbildung 27).
In der Unterkrone befinden sich lange, ausladende Astteile (Abbildung 28).
Der seitlich ausladende Stämmling ist nur aufgesetzt und besitzt damit keine feste Verbindung zum Stamm (Abbildung 29).

Rechts zur Auffahrt liegt eine Stammeinfurchung (Abbildung 30), also ein Bereich ohne Zuwachs am Stamm.
Am oberen Stamm wurde ein Starkast entfernt (Abbildung 31).
Die Roßkastanie hat keinen Wurzelanlauf ausgebildet.

Dritte Roßkastanie

Abbildung 24

Verzweigungen im Kronenrandbereich

Abbildung 25

Kurztriebiger Zuwachs

Abbildung 26

Trockenholzbildung im Kronenraum

Abbildung 27

Waagerechte Äste in der Unterkrone

Abbildung 28

Aufgesetzte Astanbindung

Abbildung 29

Stammeinfurchung

Abbildung 30

Schnittwunde vom entfernten Stämmling

Abbildung 31

Standort:

Die Roßkastanie steht eingeengt neben der Straße (Abbildungen 32 und 33).
Der Abstand zur Straße beträgt 1,95 m. Und der Abstand neben einer Auffahrt zum Bordstein erreicht 1,3 m.
Die Roßkastanie wächst im Rasen. Zwischen der Straße und dem Stamm wurden jedoch Pflastersteine verlegt, welche bis an den Stamm reichen (Abbildung 34). Unter der Kronentraufe liegt ein Schacht im Rasen (Abbildung 35).

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 32

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 33

Am Stammfuß einwachsende Pflastersteine

Abbildung 34

Vorhandener Schacht unter der Kronentraufe

Abbildung 35

Untersuchung:

Für die weitere Kontrolle der Roßkastanie und ihres unteren Stammes sind Bohrwiderstandsmessungen mit dem IML-Resi PD 400 erfolgt.

Die erste Bohrung (lfd. Nr. 5) wurde an der Straßenseite des Stammes in 6 cm Höhe durchgeführt.
Die Messkurve zeigte ab 17 cm Tiefe eine Fäulnisbildung, die eine Restwand von 16 cm aufweist.

Die zweite Bohrung (lfd. Nr. 6) befindet sich um 120° nach links versetzt, an der linken Baumseite, in 4 cm Höhe.
Die Messkurve wies ab 13 cm Tiefe eine Fäulnisentwicklung auf, so dass eine Restwand von 11 cm vorhanden ist. Die Fäule reicht bis zu 16 cm tief in den unteren Stamm, wo sich dann fäulnisbesetztes Holz anschließt.

Die dritte Bohrung (lfd. Nr. 7) erfolgte in 5 cm Höhe, um 120° nach links versetzt, an der rechten Baumseite.
Die Messkurve zeigte auch hier einen Fäulnisprozess an, der ab 13 cm Tiefe im Stamm beginnt. Damit ist in diesem Bereich eine Restwand von 9 cm gegeben. An dieser dünnsten Stelle am unteren Stamm liegt eine Restwandstärke von 19% vor.

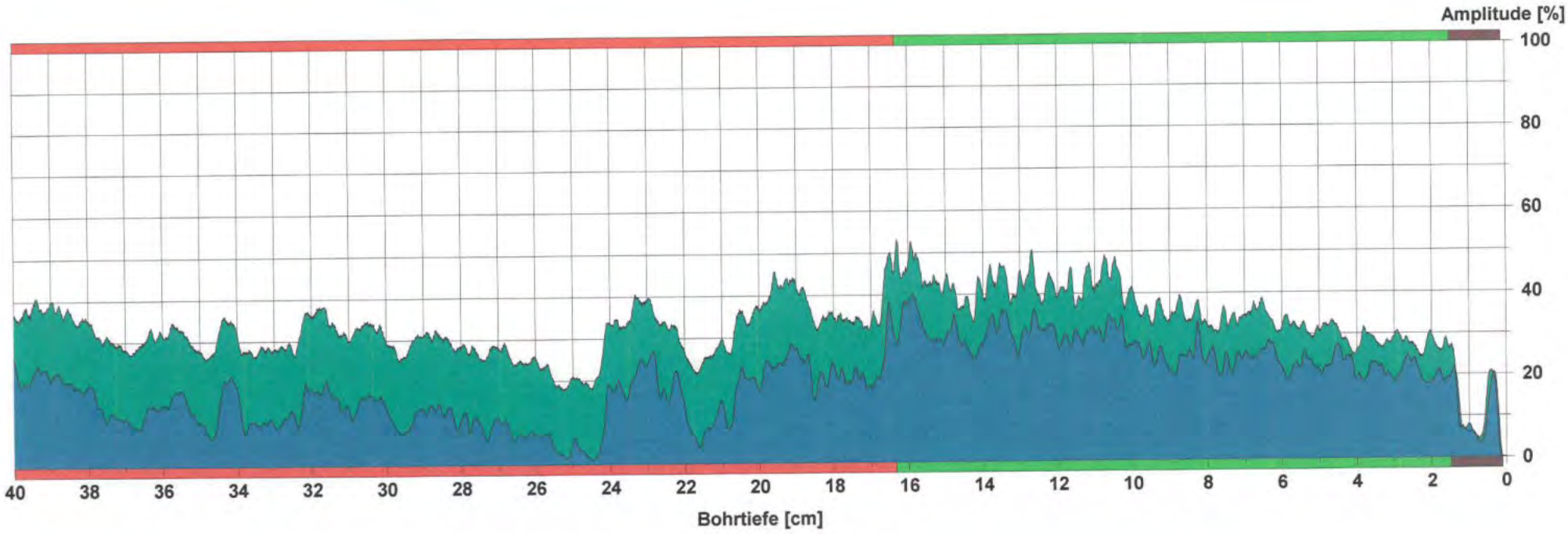
Die vierte Bohrung (lfd. Nr. 8) wurde in 132 cm Höhe an der Straßenseite der Roßkastanie vorgenommen. Sie diente der Referenzkurve.
Die Messkurve hatte einen stabil durchgehenden Verlauf.

Die fünfte Bohrung (lfd. Nr. 9) erfolgte unter dem aufgesetzten Stämmling in 180 cm Höhe.
Die Messkurve zeigte einen Riss zwischen 36 und 38 cm Tiefe an und damit, dass der Stämmling keine feste Verbindung mit dem Stamm besitzt.

Die fünf Messkurven der Bohrwiderstandsmessungen sind anliegend enthalten.

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	5	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	108,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	6 cm
Bohrtiefe	40,13 cm	Neigung	-22°	Messrichtung	Straßenseite
Datum	19.09.2022	Offset	143 / 254	Objektart	3. Roßkastanie
Uhrzeit	09:42:52	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

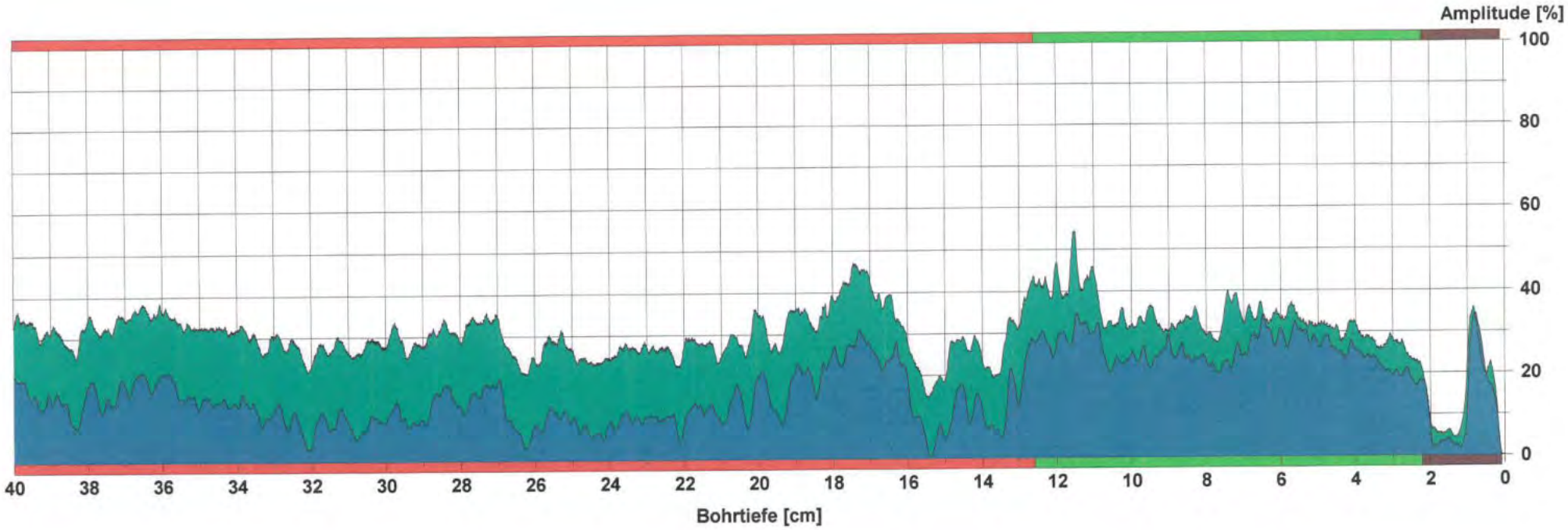
Von	0,11 cm	bis	1,49 cm	: Rinde
Von	1,49 cm	bis	16,34 cm	: normales Holz
Von	16,34 cm	bis	40,00 cm	: Faulstelle

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 3. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	6	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	88,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	4 cm
Bohrtiefe	40,14 cm	Neigung	-18°	Messrichtung	linke Baumseite
Datum	19.09.2022	Offset	136 / 248	Objektart	3. Roßkastanie
Uhrzeit	10:11:35	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

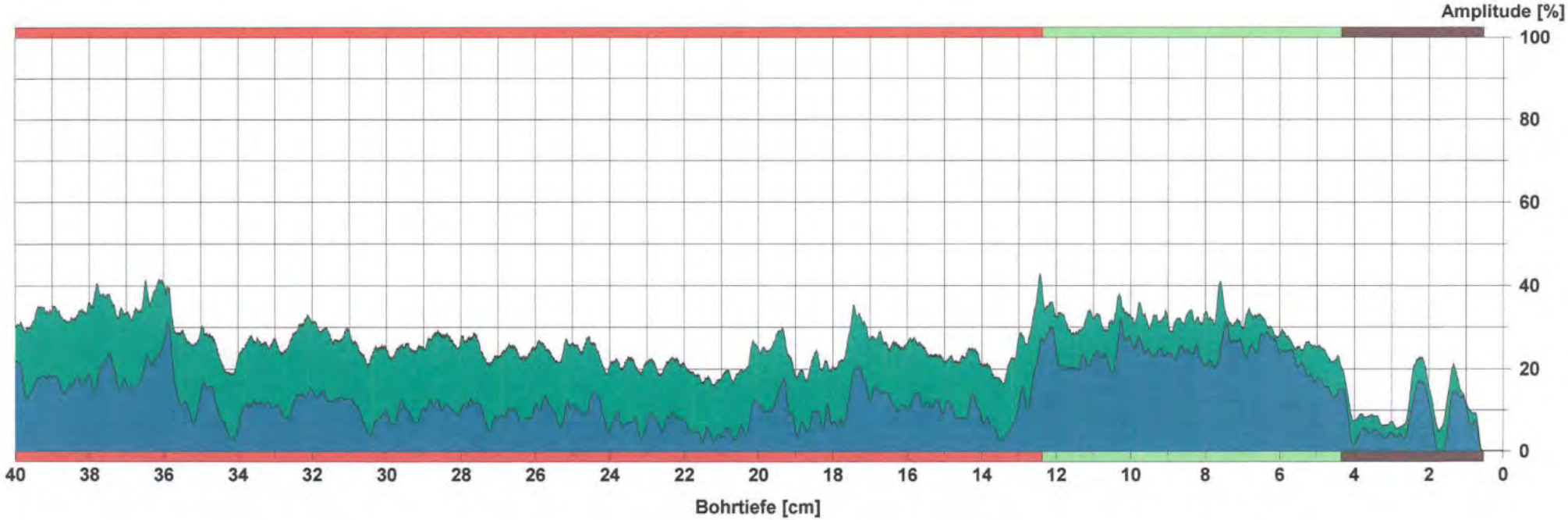
Von	0,09 cm	bis	2,22 cm	: Rinde
Von	2,22 cm	bis	12,61 cm	: normales Holz
Von	12,61 cm	bis	40,00 cm	: Faulstelle

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 3. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	7	**Drehzahl**	: 2500 U/min	**Durchmesser:**	94,00 cm
ID-Nummer	: A	**Nadelstatus:**	---	**Messhöhe**	: 5 cm
Bohrtiefe	: 40,13 cm	**Neigung**	: -24°	**Messrichtung:**	linke Baumseite
Datum	: 19.09.2022	**Offset**	: 128 / 249	**Objektart**	: 3. Roßkastanie
Uhrzeit	: 10:13:41	**Mittelung**	: aus / aus	**Standort**	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			**Name**	: C. Koch



Bewertung

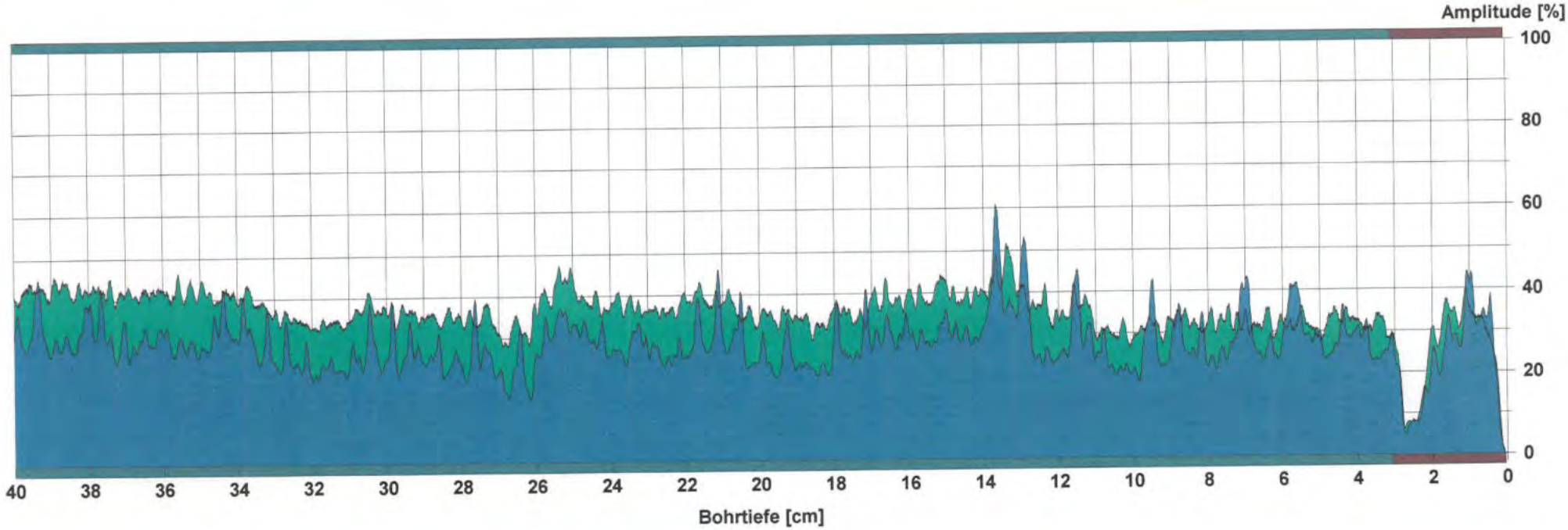
Von	0,53 cm	bis	4,35 cm	: Rinde
Von	4,35 cm	bis	12,38 cm	: weiche Holzstruktur
Von	12,38 cm	bis	40,00 cm	: Faulstelle

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 3. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	8	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	96,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	132 cm
Bohrtiefe	40,12 cm	Neigung	+1°	Messrichtung	Straßenseite
Datum	19.09.2022	Offset	125 / 249	Objektart	3. Roßkastanie
Uhrzeit	10:14:48	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

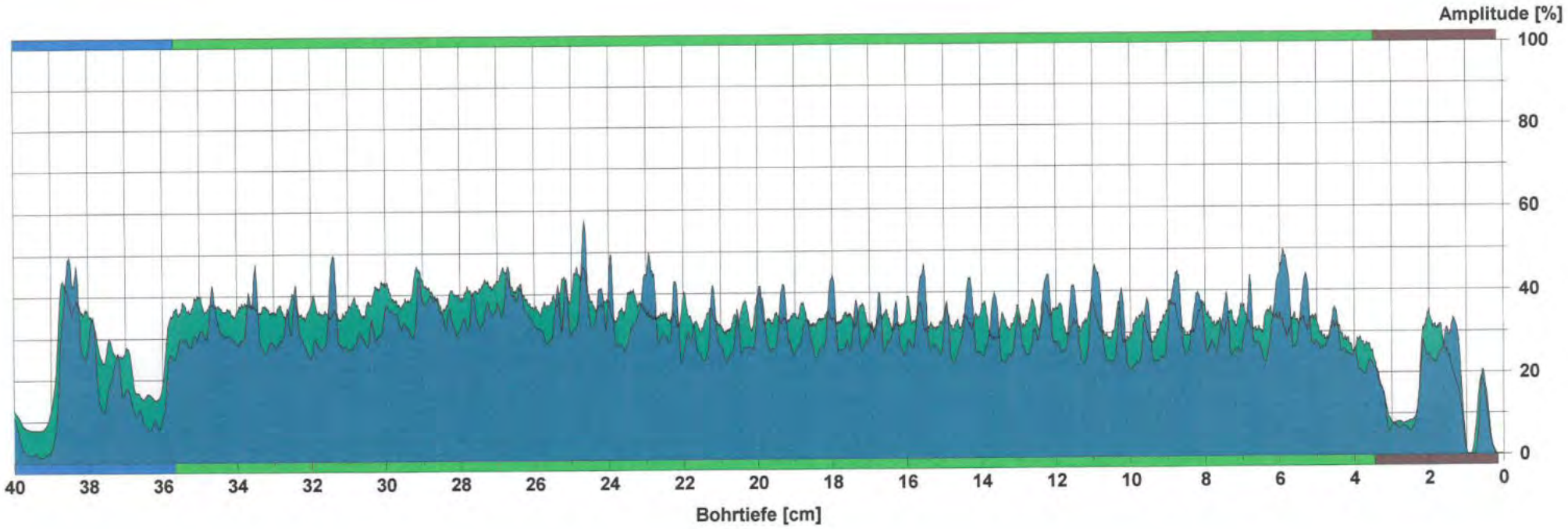
Von 0,05 cm bis 3,09 cm : Rinde
Von 3,09 cm bis 40,00 cm : Holzererweichung

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 3. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	9	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	88,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	180 cm
Bohrtiefe	40,10 cm	Neigung	+14°	Messrichtung	unter Stämmling
Datum	19.09.2022	Offset	122 / 249	Objektart	3. Roßkastanie
Uhrzeit	10:17:04	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

Von	0,16 cm	bis	3,46 cm	: Rinde
Von	3,46 cm	bis	35,68 cm	: normales Holz
Von	35,68 cm	bis	40,00 cm	: Riss

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 3. Baum links

Beurteilung:

Die Roßkastanie ist erkennbar vitalitätsgeschwächt.

Der ausladende Stämmling hat keine feste Verbindung zum Stamm, sondern ist nur aufgesetzt. Durch den langen Wuchs besteht hier eine Bruchgefahr.

Die Untersuchungen im unteren Stamm haben gezeigt, dass die anwesende Wurzelfäule in den Stamm zieht. Dies hat über dem Wurzelanlauf zu messbaren Holzzersetzungen geführt, die an der dünnsten Stelle nur noch eine 19%ige Restwandstärke hinterlassen. Neben der bestehenden Bruchgefahr ist hier auch die Standsicherheit gemindert.
Deshalb ist ein Fällen der Roßkastanie alternativlos.

2.4. Vierte Roßkastanie

Kenndaten:

Stammumfang:	2,67 m
Kronenbreite:	13,00 m
Höhe: ca.	19,00 m

Symptome:

Die Roßkastanie (Abbildung 36) kann als mittel- bis wenig wüchsiger Baum eingestuft werden (Abbildung 37). Die Krone beherbergt Trockenholz (Abbildung 38). In der Mitte der Krone befinden sich bogige, zum Teil ausladende Äste mit unterseitigen Auffaltungen (Abbildungen 39 und 40).
Der rechte Stämmling über dem Kronenansatz hat eine Schnittverletzung mit einer eingesetzten Fäulnisbildung vorzuweisen (Abbildung 41).
Unter dem Kronenansatz liegt eine Verflachung vor (Abbildung 42).
Der straßenseitig vorhandene Stammriss zieht aktiv stammabwärts und hat bereits eine rippenartige Form angenommen (Abbildungen 43 und 44). Daneben liegend befindet sich eine weitere Rippenbildung mit einem Flüssigkeitsaustritt.

Vierte Roßkastanie

Abbildung 36

Verzweigungen im Kronenrandbereich

Abbildung 37

Trockenholzbildung im Kronenraum

Abbildung 38

Bogige Äste im Kroneninneren

Abbildung 39

Rindenauffaltungen an den Astunterseiten

Abbildung 40

Fäulnisbesetzter Schnitt am Kronenansatz

Abbildung 41

Verflachung unter dem Kronenansatz

Abbildung 42

Stammabwärts führende Stammrippe

Abbildung 43

Ausgebildete Stammrippe

Abbildung 44

Standort:

Die Roßkastanie steht neben der Straße im Rasen (Abbildungen 45 und 46).
Der Abstand zum Bordstein beträgt 2 m.
Zwischen der Straße und der Roßkastanie liegen Gehwegplatten, die bis an den unteren Stamm reichen (Abbildung 47).
Des Weiteren ist erkennbar, dass unter der Kronentraufe Leitungen verlegt wurden (Abbildung 48).

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 45

Standraumbedingungen der Roßkastanie

Abbildung 46

Am Stammfuß einwachsende Pflastersteine

Abbildung 47

Leitungsverlegung unter der Kronentraufe

Abbildung 48

Untersuchung:

Auch an dieser Roßkastanie sind weiterführende Untersuchungen erfolgt, welche die von außen sichtlichen Symptome näher kontrollieren sollen. Dafür erfolgten Bohrwiderstandsmessungen mit dem IML-Resi PD 400.

Die erste Bohrung (lfd. Nr. 10) wurde straßenseitig rechts am Stamm in 3 cm Höhe durchgeführt.
Die Messkurve zeigte einen Riss zwischen 23 und 25 cm Tiefe.

Die zweite Bohrung (lfd. Nr. 11) wurde zur Grundstückseite ausgerichtet in 6 cm Höhe am Stamm der Roßkastanie vorgenommen.
Die Messkurve war stabil, aber sehr flach.

Die dritte Bohrung (lfd. Nr. 12) liegt in 6 cm Höhe an der rechten Baumseite der Roßkastanie.
Der Verlauf der Messkurve war sehr flach, aber durchgängig stabil.

Die vierte Bohrung (lfd. Nr. 13) erfolgte in 148 cm Stammhöhe an der Straßenseite des Stammes.
Die Messkurve hatte einen stabilen, flachen Verlauf.

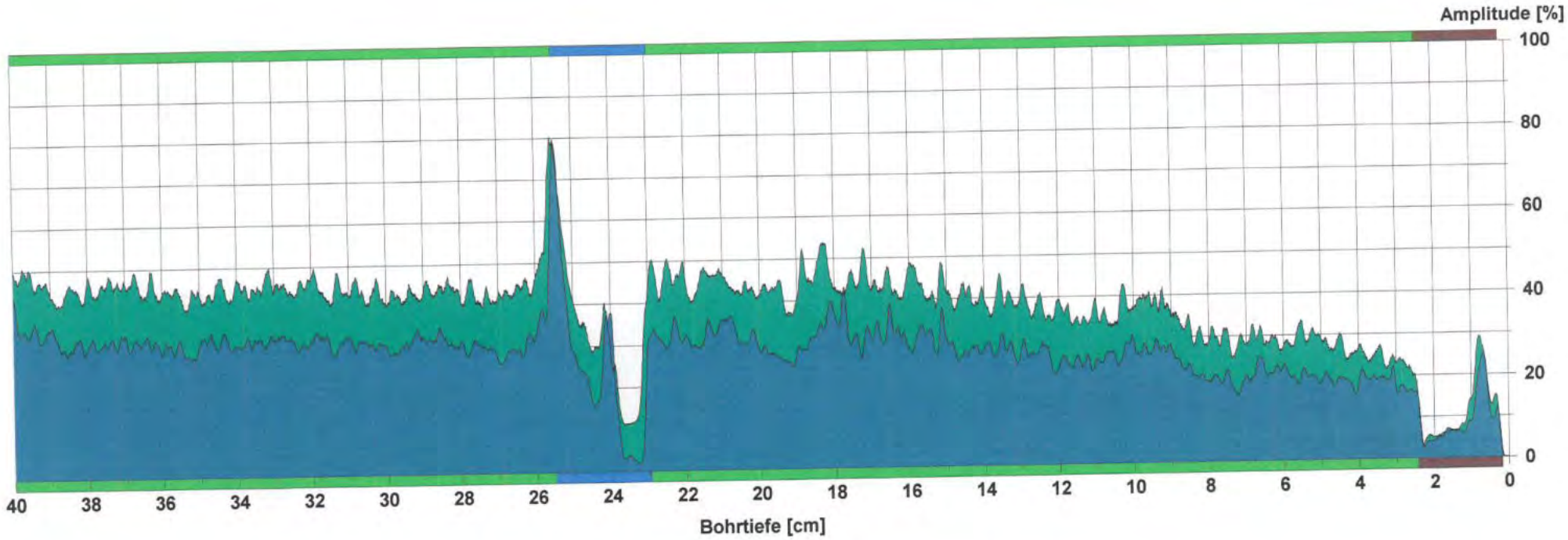
Die fünfte Bohrung (lfd. Nr. 14) lag an der Rasenseite des Stammes, schräg zu den Stammrissen, in 128 cm Höhe.
An der Messkurve konnte der vollzogene Riss zwischen 20 und 24 cm Tiefe nachgewiesen werden.

Die sechste Bohrung (lfd. Nr. 15) wurde dann ebenfalls noch mal an der Rasenseite des Stammes, schräg zu den Stammrissen, in 175 cm durchgeführt.
Die Messkurve hatte einen flachen Verlauf, der durch den Riss bei 13,5 cm Tiefe unterbrochen wurde.

Die sechs Messkurven der Bohrwiderstandsmessungen sind anliegend eingefügt.

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	10	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	98,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	3 cm
Bohrtiefe	40,16 cm	Neigung	-19°	Messrichtung	Straßenseite, rechts
Datum	19.09.2022	Offset	113 / 244	Objektart	4. Roßkastanie
Uhrzeit	10:23:56	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

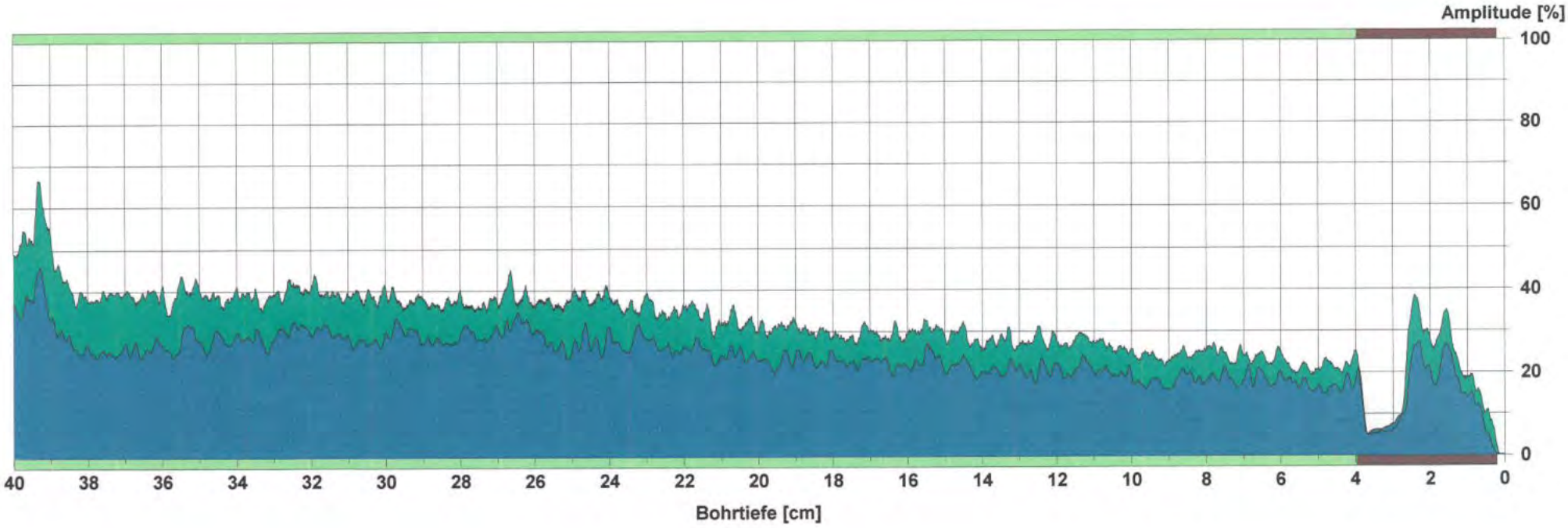
Von	0,18 cm	bis	2,43 cm	: Rinde
Von	2,43 cm	bis	22,95 cm	: normales Holz
Von	22,95 cm	bis	25,51 cm	: Riss
Von	25,51 cm	bis	40,00 cm	: normales Holz

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	11	**Drehzahl**	: 2500 U/min	**Durchmesser:**	106,00 cm
ID-Nummer	: A	**Nadelstatus:**	---	**Messhöhe**	: 6 cm
Bohrtiefe	: 40,16 cm	**Neigung**	: -22°	**Messrichtung:**	Grundstücksseite
Datum	: 19.09.2022	**Offset**	: 109 / 245	**Objektart**	: 4. Roßkastanie
Uhrzeit	: 10:24:59	**Mittelung**	: aus / aus	**Standort**	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			**Name**	: C. Koch



Bewertung

Von 0,21 cm bis 3,96 cm : Rinde
Von 3,96 cm bis 40,00 cm : weiche Holzstruktur

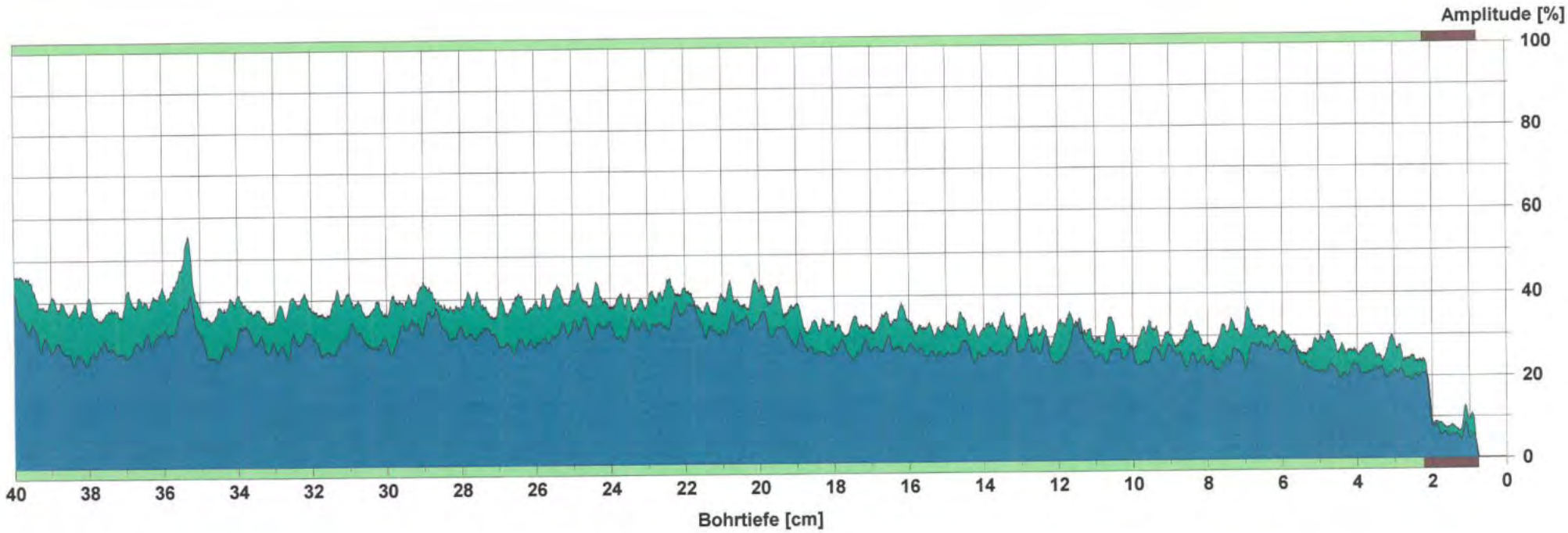
Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

9h

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.	12	Drehzahl	2500 U/min	Durchmesser	96,00 cm
ID-Nummer	A	Nadelstatus	---	Messhöhe	6 cm
Bohrtiefe	40,16 cm	Neigung	-22°	Messrichtung	rechte Baumseite
Datum	19.09.2022	Offset	99 / 247	Objektart	4. Roßkastanie
Uhrzeit	10:25:26	Mittelung	aus / aus	Standort	Wismar
Vorschub	200 cm/min			Name	C. Koch



Bewertung

Von 0,76 cm bis 2,22 cm : Rinde
Von 2,22 cm bis 40,00 cm : weiche Holzstruktur

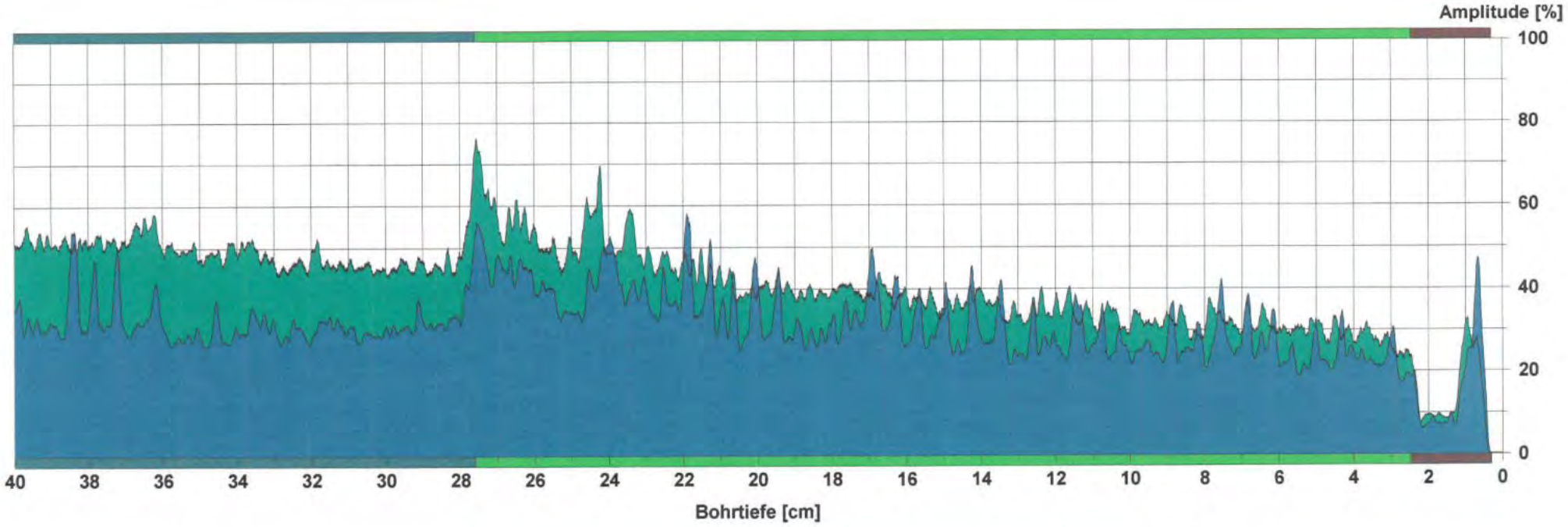
Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

th

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	13	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	96,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 148 cm
Bohrtiefe	: 40,12 cm	Neigung	: +4°	Messrichtung:	Straßenseite
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 105 / 242	Objektart	: 4. Roßkastanie
Uhrzeit	: 10:25:57	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

Von	0,30 cm	bis	2,47 cm	: Rinde
Von	2,47 cm	bis	27,60 cm	: normales Holz
Von	27,60 cm	bis	40,00 cm	: Holzererweichung

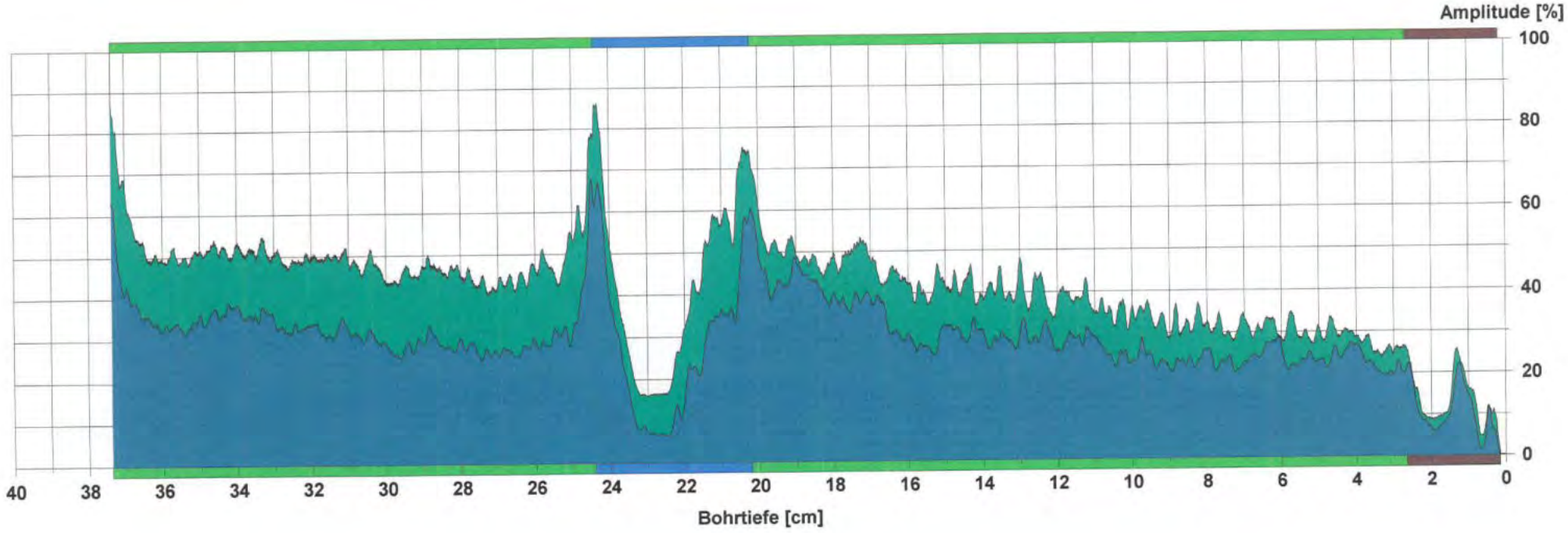
Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

gh

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	14	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	78,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 128 cm
Bohrtiefe	: 37,37 cm	Neigung	: -13°	Messrichtung:	an Risse
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 96 / 246	Objektart	: 4. Roßkastanie
Uhrzeit	: 10:27:31	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

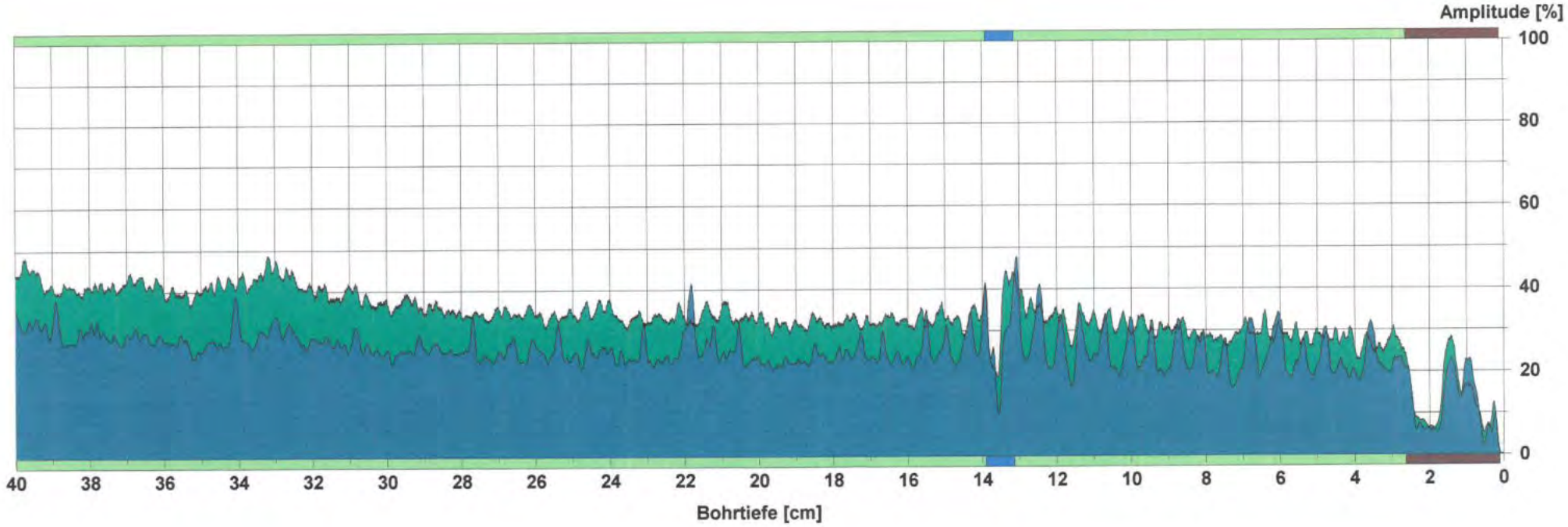
Von	0,16 cm	bis	2,65 cm	: Rinde
Von	2,65 cm	bis	20,21 cm	: normales Holz
Von	20,21 cm	bis	24,42 cm	: Riss
Von	24,42 cm	bis	37,37 cm	: normales Holz

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

Mess- / Objektdaten

Messung Nr.:	15	Drehzahl	: 2500 U/min	Durchmesser:	74,00 cm
ID-Nummer	: A	Nadelstatus:	---	Messhöhe	: 175 cm
Bohrtiefe	: 40,11 cm	Neigung	: +3°	Messrichtung:	an Risse
Datum	: 19.09.2022	Offset	: 100 / 247	Objektart	: 4. Roßkastanie
Uhrzeit	: 10:28:09	Mittelung	: aus / aus	Standort	: Wismar
Vorschub	: 200 cm/min			Name	: C. Koch



Bewertung

Von	0,11 cm	bis 2,63 cm	:	Rinde
Von	2,63 cm	bis 13,14 cm	:	weiche Holzstruktur
Von	13,14 cm	bis 13,91 cm	:	Riss
Von	13,91 cm	bis 40,00 cm	:	weiche Holzstruktur

Bemerkung

Wismar, Dorsteinweg
von der Rostocker Straße kommend, der 4. Baum links

Beurteilung:

Durch die ausladende Krone, die Risse am gesamten Stammumfang sowie den nachweislichen Rissen im Stammesinneren, besteht für die Roßkastanie ein Handlungsbedarf.

Zum einen muss die Krone um mindestens 35 % eingekürzt werden, als Form der kurzzeitigen Anpassung an die Windlast.
Zum anderen ist die Roßkastanie ein Beobachtungsbaum, denn die Stammrisse sind aktiv und können nicht wieder geschlossen werden. Zusätzlich dehnen sich die Risse um den gesamten Stammumfang der Roßkastanie aus. Hier sind kurzzeitige Baumkontrollen in der kurzen verbleibenden Standzeit erforderlich Beim vollständigen Aufreißen herrscht sofortige Gefahr in Verzug und das Fällen der Roßkastanie ist alternativlos.

Die oben erwähnten Sofortmaßnahmen des Beobachtungsbaumes stellen nur einen Erhaltungsversuch dar. Die Risse und damit die Defekte können nicht mehr behoben werden. Die Verkehrssicherheit lässt sich nicht wirklich wieder herstellen.

Deshalb ist ein Ersetzen der Roßkastanie bei dem geplanten Straßenausbau dringendst zu empfehlen.

3. Ahorne an Rostocker Straße in Wismar

Die Ahorne stehen reihig an den Parkplätzen des Finanzamtes, an der Grundstücksgrenze neben dem Norma-Markt an der Rostocker Straße in Wismar (Abbildungen 49 bis 51).

Gesamtsituation des Ahornbestandes

Abbildung 49

Gesamtsituation des Ahornbestandes

Abbildung 50

Gesamtsituation des Ahornbestandes

Abbildung 51

3.1. Erster Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,16 m
Kronenbreite:	7,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 52) ist ein mittelwüchsiger Baum (Abbildung 53). Die Krone ist als Kugelform zurückgeschnitten.

Der Spitzahorn steht leicht erhöht in einer Pflanzenfläche mit Hecken (Abbildung 54). Er besitzt keine ausgebildeten Zug- oder Druckwurzeln. Stattdessen befindet sich an der Zugseite eine komplett vereinnahmende Würgewurzel (Abbildung 55). Seitlich hat der Spitzahorn Wurzeln ausgebildet, die zum Teil schon hochkommen (Abbildungen 56 bis 58).

Erster Spitzahorn

Abbildung 52

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 53

Standraumbedingungen

Abbildung 54

Anliegende Würgewurzel

Abbildung 55

Linksseitige Wurzelausbildung

Abbildung 56

Angehobene Wurzel

Abbildung 57

Rechtsseitige Wurzelausbildung

Abbildung 58

Beurteilung:

Es handelt sich um einen biologisch intakten, wüchsigen Spitzahorn.

Der Spitzahorn ist aber statisch als nicht standsicher einzustufen, da er weder festhaltende Zugwurzeln, noch abstützende Druckwurzeln besitzt. Durch die nur seitlichen Seilanker im Boden kann der Ahorn jederzeit nach vorne überkippen, in Richtung des Parkplatzes. Das Kippen wird durch die stark in den Wurzelanlauf eindrückende Würgewurzel an der Zugseite noch begünstigt.

Der Spitzahorn sollte gefällt werden.
Alternativ kann ein Kopf-Baum-Schnitt auf Reststandzeit erfolgen. Dies ist unüblich für die Baumart und gilt nur als ein Versuch, um die Verkehrssicherheit für jeweils einen sehr kurzen Zeitraum zu erhalten. Wirklich verkehrssicher kann der Spitzahorn nicht mehr stehen bleiben.

2.2. Zweiter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,13 m
Kronenbreite:	7,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 59) ist ein mittelwüchsiger Baum (Abbildung 60). Er wurde einseitig im Bestand und am Stamm hochgeschnitten. Seine Krone umschließt eine Laterne (Abbildung 61).
Am Kronenansatz befindet sich eine Zwieselbildung (Abbildung 62).

Der Spitzahorn steht leicht erhöht im Hang in einer Pflanzfläche (Abbildung 63). An der Zugseite hat der Spitzahorn keine Wurzeln ausgebildet, dafür aber eine breit anliegende Würgewurzel (Abbildung 64). Letztgenannte drückt aktiv einschnürend in den Stamm (Abbildung 65). An der Druckseite gibt es keine drucktragenden Wurzeln, sondern nur eine kleine Wurzel (Abbildung 66). Diese kann eher als Sinkerwurzel beurteilt werden. Stützen kann sie den Spitzahorn nicht.

Zweiter Spitzahorn

Abbildung 59

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 60

Im Kronenraum befindliche Laterne

Abbildung 61

Zwieselbildung am Kronenansatz

Abbildung 62

Standraumbedingungen

Abbildung 63

Anliegende Würgewurzel

Abbildung 64

In den Stamm einschnürende Würgewurzel

Abbildung 65

Druckseitige Sinkerwurzel

Abbildung 66

Beurteilung:

Der Spitzahorn ist biologisch stabil und vital.

Er besitzt mechanische Defizite im Hang, denn er hat keine Zugwurzeln, die ihn festhalten. Stattdessen ist eine Würgewurzel vorhanden, die mit Querfasern an senkrechten Stammfasern anliegt und diese abschnürt. Bei Windeintrag kann sich der Spitzahorn zugseitig nicht festhalten. Und druckseitig fehlt eine abstützende Wurzel komplett.

Es besteht Handlungsbedarf.
Mit einem Kopf-Baum-Schnitt kann der Ahorn mit einer eingeschränkten Verkehrssicherheit noch stehen bleiben, als Erhaltungsversuch. Dazu kommen regelmäßige Kontrollen und Rückschnitte in kurzen Intervallen.

Empfohlen wird jedoch das Fällen, da eine wirkliche Verkehrssicherheit und Baumentwicklung nicht mehr möglich ist.

3.3. Dritter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,06 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 67) beherbergt mittelwüchsige Verzweigungsstrukturen im Kronenraum (Abbildung 68). Am Stamm ist der Spitzahorn hochgeschnitten mit einer schmalen Krone durch den engen Stand.
Er steht leicht erhöht im Hang der Pflanzfläche (Abbildung 69).
An der Zugseite besitzt er statt einer Zugwurzel eine Würgewurzel (Abbildungen 70 und 71). An der Druckseite fehlt die Stützwurzel. Dafür hat der Spitzahorn eine schmale Sinkerwurzel gebildet (Abbildung 72).
Des Weiteren bilden sich seitlich Wurzeln aus (Abbildung 73).
An der Druckseite befindet sich ein nachweislicher Bodenriss, in einem Abstand von 43 cm zum Stammfuß (Abbildungen 74 bis 76).

Dritter Spitzahorn

Abbildung 67

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 68

Standraumbedingungen

Abbildung 69

Zugseitig anliegende Würgewurzel

Abbildung 70

Zugseitig anliegende Würgewurzel

Abbildung 71

druckseitig vorhandene, schmale Sinkerwurzel

Abbildung 72

Rechtsseitige Wurzelausbildung

Abbildung 73

Vorhandener Bodenriss

Abbildung 74

Abstand zum Bodenriss

Abbildung 75

Abstand zum Bodenriss

Abbildung 76

Beurteilung:

Der Spitzahorn kann biologisch als kräftig wachsend eingeschätzt werden.

Statisch hat er jedoch kein Festhaltevermögen am Standort. Die festhaltenden Zugwurzeln und die aufstützenden Druckwurzeln fehlen gänzlich. Mit der zugseitigen Würgewurzel und der druckseitigen Sinkerwurzel kann sich der Spitzahorn nicht im Hang festhalten. Stattdessen versucht er seitliche Wurzeln zu bilden. Diese verhindern aber kein Versagen, sondern begünstigen ein Kippen nach vorne. Die rechten, breiten Bodenrisse zeigen das Ergebnis schon an, der Wurzelraum löst sich. Vom Abstand der Bodenrisse fehlt dem Spitzahorn knapp drei Viertel seines Festhaltevermögens.

Der Spitzahorn sollte aus Gründen der Gefahrenabwehr gefällt werden. Eine bestandserhaltende Alternative gibt es im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht nicht.

3.4. Vierter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,13 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	15,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 77) ist ein mittelwüchsig verzweigter Baum (Abbildung 78) mit einer schmalen Kronenform durch den engen Standort. Am Kronenansatz sind mehrfache Zwiesel entstanden (Abbildung 79). Der Spitzahorn ist am Stamm hochgeschnitten worden.
Er steht in der Pflanzfläche erhöht auf einer Hangkuppe (Abbildung 80).
Der gesamte Wurzelanlauf ist angedeckt (Abbildung 81). Es gibt weder eine sichtlich vorhandene Zugwurzel, noch eine abstützende Druckwurzel (Abbildungen 82 und 83). Dafür ist eine seitliche Wurzelausbildung vorhanden, (Abbildung 84) an den statisch neutralen Seiten.

Vierter Spitzahorn

Abbildung 77

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 78

Mehrfache Zwieselbildung am Kronenansatz

Abbildung 79

Standraumbedingungen

Abbildung 80

Ohne ausgebildeten Wurzelanlauf

Abbildung 81

Fehlende Zugwurzel

Abbildung 82

Fehlende Druckwurzel

Abbildung 83

Seitliche Wurzelausbildung

Abbildung 84

Beurteilung:

Der Spitzahorn befindet sich biologisch in einem guten Zustand, besitzt aber statisch einen akuten Handlungsbedarf.
Um im Hang das sichere Festhalten zu gewährleisten, muss der Spitzahorn Zugwurzeln und eine stützende Druckwurzel bilden. Beide Wurzeln fehlen aber komplett. Stattdessen hat der Ahorn seitlich, also an den neutralen Seiten, Wurzeln ausgebildet. Dies bedingt, dass sich der Spitzahorn nicht ausreichend festhalten kann. Zusätzlich bestärken die seitlichen Wurzeln das Kippmoment bei Windlasteintrag. Im Ergebnis kippt der Ahorn nach vorne über.

Zur Herstellung der Verkehrssicherheit muss der Spitzahorn gefällt werden. Bestandserhaltende Maßnahmen, die gleichzeitig die Verkehrssicherheit gewähren, gibt es nicht.

3.5. Fünfter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,32 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 85) verfügt im Kronenrandbereich über mittelwüchsige Verzweigungsstrukturen (Abbildung 86). Trotzdem setzt schon eine Spitzendürre ein (Abbildung 87).
Der Starkast in der unteren Krone ist nur durch eine aufgesetzte Astanbindung am Stamm verankert, die durch ein Schranktürklappen versagen kann (Abbildung 88).
Am Kronenansatz befindet sich eine Zwieselbildung (Abbildung 89).
Zur Parkplatzseite finden sich Rindenfaltungen am unteren Stamm Abbildung 90).

Der Spitzahorn steht am Ende der kurzen Reihe und ist im Hang komplett von Sträuchern zugewachsen Abbildung 91), sodass die Kontrolle eingeschränkt ist. Im leichten Hang ist der Wurzelanlauf angedeckt. Oberseitig konnten keine ausgebildeten Zug- oder eine unterseitige Druckwurzeln erfasst werden (Abbildungen 92 und 93).

Fünfter Spitzahorn

Abbildung 85

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 86

Beginnende Spitzendürre im Kronenrand

Abbildung 87

Aufgesetzter Ast mit Schranktürklappen

Abbildung 88

Zwieselbildung am Kronenansatz

Abbildung 89

Rindenauffaltungen am unteren Stamm

Abbildung 90

Standraumbedingungen

Abbildung 91

Fehlende oberseitige Zugwurzel

Abbildung 92

Fehlende unterseitige Druckwurzel

Abbildung 93

Beurteilung:

Neben der guten Vitalität beherbergt der Spitzahorn statische Schwächungen.

Der zum Parkplatz wachsende Starkast ist nicht vollständig in den Stamm integriert. Oberseitig sitzt dieser nur mit Anpressdruck auf und wird durch Pektine gehalten. Von diesem zieht sich ein entstehender Riss stammabwärts. Dieser Riss kann jederzeit vollzogen werden und der Astteil kann herabfallen.

Auch die Standraumbedingungen zeigen, dass es der Spitzahorn nicht geschafft hat, sich anzupassen. Da weder Zug- noch Druckwurzeln wirklich ausgebildet sind, kann dieser auch im Hang versagen.

Es ist Handlungsbedarf gegeben. Bei einem kurzzeitigen Bestandserhalt mit eingeschränkter Verkehrssicherheit, muss die Krone des Spitzahorns stark einigekürzt werden. Er sollte einen Kopf-Baum-Schnitt erhalten. Dieser Erhaltungsversuch bedingt, dass der Spitzahorn zwingend als Beobachtungsbaum geführt werden muss.

Alternativ ist die Fällung zu empfehlen, weil es sich nur um einen Erhaltungsversuch handelt, da die Verkehrssicherheit am Standort nicht wieder hergestellt werden kann.

3.6. Sechster Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,19 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	15,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 94) ist als ein mittelwüchsiger Baum zu beurteilen (Abbildung 95). Neben der entstehenden Spitzendürre in der Oberkrone sind einige trockene Äste in der inneren Krone entstanden (Abbildungen 96 und 97).
Der Spitzahorn besitzt mehrfache Zwiesel am Kronenansatz (Abbildung 98).
Am Stamm ist eine lange Rippenbildung vorhanden (Abbildung 99), bestehend aus mehrfach übereinander liegenden Rissen.
Der Spitzahorn steht relativ frei (Abbildung 100), ist am Standort mit Laub angedeckt.
Er hat linksseitig eine Würgewurzel gebildet (Abbildung 101).

Sechster Spitzahorn

Abbildung 94

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 95

Vorhandene Spitzendürre in der Krone

Abbildung 96

Trockenholz im Kroneninneren

Abbildung 97

Zwieselbildungen am Kronenansatz

Abbildung 98

Mehrfach übereinander liegende Stammrippen

Abbildung 99

Standraumbedingungen

Abbildung 100

Anliegende Würgewurzel

Abbildung 101

Beurteilung:

Der Spitzahorn ist biologisch vital.

Jedoch hat er statische Defizite am Standort.
Dies ist zum einen der stetig aufgehende Stammriss, welcher jedes Mal neu überwallt werden muss und ursächlich auf geänderten Winddruck zurückzuführen ist. Der Riss wird immer bestehen bleiben.
Zum anderen besitzt der Spitzahorn nur eine flache Verwurzelung am Standort. Es hat sich bereits eine Würgewurzel gebildet. In diesem Bereich kann sich der Spitzahorn nicht wirklich festhalten. Die Druckverhältnisse vermitteln dem Spitzahorn, dass alles in Ordnung ist und sich in diesem Bereich Wurzeln befinden. Aber die Würgewurzel liegt quer auf die vorhandenen Längsfasern des Stammes auf. Dem Spitzahorn wird also eine Standsicherheit vermittelt, die es in Wirklichkeit nicht gibt.

Deshalb besteht Handlungsbedarf.
Für den Bestandserhalt als Erhaltungsversuch mit einer stetig eingeschränkten Verkehrssicherheit muss die Krone deutlich verkleinert werden. Ein Kopf-Baum-Schnitt muss erfolgen.

3.7. Siebenter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,10 m
Kronenbreite:	7,00 m
Höhe: ca.	15,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 102) ist mittelwüchsig verzweigt (Abbildung 103). Seine Krone reicht fast an die Laterne.
Am Kronenansatz befinden sich ausgeprägte Zwieselbildungen (Abbildung 104).

Der Spitzahorn steht vor einer Hecke und hat zwei seitlich abgehende Wurzeln, welche schon fast oben auf liegen (Abbildungen 105 und 106).

Siebenter Spitzahorn

Abbildung 102

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 103

Zwieselbildungen am Kronenansatz

Abbildung 104

Einseitige Wurzelausbildung

Abbildung 105

Einseitige Wurzelausbildung

Abbildung 106

Beurteilung:

Es handelt sich bei dem Spitzahorn um einen biologisch intakten Baum.

Jedoch besitzt er statisch deutliche Defekte, die einen Handlungsbedarf zwingend nach sich ziehen.
Der Spitzahorn kann sich nicht ausreichend im Boden verankern, denn die Wurzeln „wachsen aus den Boden". Sie liegen schon beinahe oberflächig auf. Damit wird das Überleiten des Winddruckes in den Boden gemindert. Gleichzeitig können diese oberflächigen Wurzeln keine Zugkraft aufbringen, um den Baum festzuhalten.

Um die verminderte Standsicherheit im Mindestmaß als Erhaltungsversuch auszugleichen, wird eine deutliche Kronenreduktion nötig. Ein Kopf-Baum-Schnitt sollte erfolgen. Da es sich hier ausschließlich um einen Versuch handelt, den Spitzahorn zu erhalten und die Verkehrssicherheit als Beobachtungsbaum kurzzeitig zu gewährleisten, sind Kontrollen in relativ kurzen Abständen erforderlich.

Bezugnehmend auf die vorliegende Standsicherheitsminderung an diesem Standort, ist das Fällen zu empfehlen.

3.8. Achter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,09 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 107) vermittelt in seinen Verzweigungen ein mittelwüchsiges Erscheinungsbild (Abbildung 108). In der innen kahlenden Krone ist eine Trockenholzbildung vorhanden (Abbildungen 109 und 110).
Am Kronenansatz besitzt der Spitzahorn eine Zwieselbildung.
An der Parkplatzseite ist am Starkast eine stammabwärts führende Rissbildung vorhanden (Abbildung 111). Direkt neben dem Stämmling findet sich ein einseitiger Anriss, der von der Astgabel über den Stamm bis zum Wurzelanlauf reicht (Abbildungen 112 und 113). Die Rissbildung öffnet sich immer wieder, so dass ein Überwallen nicht mehr möglich ist (Abbildung 114). Der Riss kann nicht gestoppt werden.
Während der Ast oberseitig einen Abschiedskragen bildet, sind unterseitig Rindenauffaltungen vorhanden (Abbildung 115).
Der Spitzahorn besitzt keinen ausgebildeten Wurzelanlauf (Abbildung 116).

Achter Spitzahorn

Abbildung 107

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 108

Trockenholzbildung im Kronenraum

Abbildung 109

Verkahlungen im Kroneninneren

Abbildung 110

Stammriss am straßenseitigen Stämmling

Abbildung 111

Rissbildung am Stämmling

Abbildung 112

Stammabwärts führender Riss

Abbildung 113

Stetig wieder geöffnete Rissbildung

Abbildung 114

Astanbindung am Kronenansatz

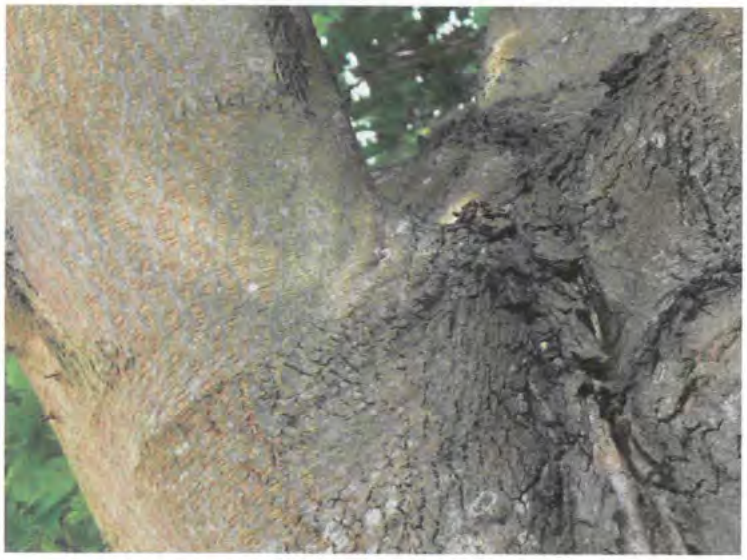


Abbildung 115

Ohne ausgebildeten Wurzelanlauf

Abbildung 116

Beurteilung:

Der Spitzahorn ist ein biologisch intakter Baum.

Statisch liegen aber bereits Verkehrsgefährdungen vor.
Der parkplatzseitige Starkast wird ausbrechen. Ein langer, mehrfach nebeneinander liegender, einseitiger Riss (in Windrichtung) ist gegeben. Der Starkast muss nur noch zur Seite aufklappen und abfallen.

Nur mit diesem Symptom kann der Spitzahorn nicht verkehrssicher erhalten bleiben. Es gibt keine Maßnahme, die den Prozess stoppen kann, weil der Riss bereits vollzogen ist.
Als Erhaltungsversuch ist ein drastischer Rückschnitt erforderlich, wobei es hier zu einem Kopf-Baum-Schnitt kommen muss. Dadurch werden Schnitte geschaffen, die den schnellen Pilzzugang zum ohnehin schon offenen Stammriss ermöglichen.

Dringendst zu empfehlen ist die Fällung des Spitzahorns.

3.9. Neunter Spitzahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	1,32 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	15,00 m

Symptome am Standort:

Der Spitzahorn (Abbildung 117) besitzt eine mittelwüchsige Erscheinungsform (Abbildung 118). Er kahlt im Kroneninneren aus (Abbildung 119). Und eine Trockenholzbildung ist vorhanden.
Am Kronenansatz sind Zwieselbildungen entstanden (Abbildung 120).
Daneben konnten zwei aufgesetzte Astanbindungen erfasst werden. Die Rindenfaltungen an den Astunterseiten zeigen, dass sie sinken (Abbildungen 121 bis 124).

Der Spitzahorn bildet stelzenartige Wurzeln aus, drei Stück liegen im unmittelbaren Umkreis vom Stammumfang (Abbildung 125). Diese Wurzeln liegen zum Teil nur oberflächig auf (Abbildung 126). Bodenrisse bei Windbewegungen werden dadurch nicht mehr sichtbar. Die Wurzeln scheinen in der Tiefe keinen Platz zu haben.

Neunter Spitzahorn

Abbildung 117

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 118

Verkahlungen im Kroneninneren

Abbildung 119

Zwieselbildungen am Kronenansatz

Abbildung 120

Erste aufgesetzte Astanbindung

Abbildung 121

Rindenfaltungen an der Astunterseite

Abbildung 122

Zweite aufgesetzte Astanbindung

Abbildung 123

Rindenfaltungen an der Astunterseite

Abbildung 124

Oberflächige Stelzenwurzeln

Abbildung 125

Oberflächig aufliegende Wurzeln

Abbildung 126

Beurteilung:

Auch wenn die Vitalität des Spitzahorns noch intakt erscheint, liegen statische Auffälligkeiten vor.

Zum einen sind die Astteile zu schwer, um eine intakte Astanbindung aufrecht zu erhalten. Die Äste sinken allmählich, aber stetig nach unten.

Zum anderen haben die Ahornwurzeln keinen Platz im Boden und bilden oberirdische Stelzenwurzeln. Dies ist eine Form der Gestaltoptimierung, die aber nur so lange funktioniert, wie die Wurzeln die Last tragen können. Bei wechselnden oder böigen Winden können genau diese Stellen zu Sollbruchstellen werden. Die Stelzenwurzeln lassen sich nur wenig auf Zug belasten, da sie im hochbelasteten Wurzelraum liegen. Die Schwerfestigkeit im Boden wird schneller überwunden, ein Kippen droht.

Für den kurzzeitigen Erhaltungsversuch des Spitzahorns muss die Krone stark reduziert werden. Als Versuch ist ein Kopf-Baum-Schnitt vorzunehmen.
Alternativ ist das Fällen an diesem Standort zu empfehlen.

3.10. Zehnter Feldahorn

Kenndaten:

Stammumfang:	0,72 m
Kronenbreite:	6,00 m
Höhe: ca.	14,00 m

Symptome am Standort:

Der Feldahorn (Abbildung 127) ist ein mittel- bis wenig wüchsig verzweigter Baum (Abbildung 128). Die Äste sind zum Teil sehr kurztriebig gewachsen. Der Kronenrand ragt in den lichten Straßenraum (Abbildung 129). Im Kroneninneren trocknet und kahlt der Feldahorn aus (Abbildungen 130 und 131).

Der Feldahorn steht in einer Hecke (Abbildung 132). Er hat oberflächig berührende Wurzeln gebildet, auf denen Wundstellen entstanden sind (Abbildungen 133 und 134). Erkennbar ist auch, dass sich vor dem Feldahorn im Asphalt Risse bilden (Abbildung 135).

Zehnter Feldahorn

Abbildung 127

Verzweigungsstrukturen im Kronenrandbereich

Abbildung 128

Kronenrand im lichten Straßenraum

Abbildung 129

Trockenholzbildung in der Ahornkrone

Abbildung 130

Verkahlungen im unteren Kronenraum

Abbildung 131

Standraumbedingungen

Abbildung 132

Oberflächig auslaufende Wurzeln

Abbildung 133

Oberflächig auslaufende Wurzeln

Abbildung 134

Risse im Asphalt vor den Feldahorn

Abbildung 135

Beurteilung:

Der Feldahorn zeigt Vitalitätsschwächungen, die durch einen Pflegeschnitt korrigiert werden könnten.

Statisch gesehen ist der Feldahorn noch so „klein", dass am Standort noch keine Defizite herrschen. Die Wurzeln berühren die Oberfläche erst, liegen aber noch nicht vollständig auf.
Für einen verkehrssicheren Bestandserhalt muss der Baum zum Pflegeschnitt auch einen Lichtraumprofilschnitt erhalten.
Für eine sichere Zukunft des Feldahorns muss in dem beengten Pflanzscheiben-Standort darauf geachtet werden, dass der Feldahorn relativ klein bleibt.
Er darf nicht aus seiner im Boden vorhandenen Statik hinauswachsen.

4. Ergebnis

In Wismar sind vier Roßkastanien im Dorsteinweg und zehn Ahorne an der Rostocker Straße, hinter den Finanzamt-Parkplätzen, kontrolliert worden.

Die Baumkontrollen wurden nach dem anerkannten Standard der VTA-Methode vorgenommen (Visual Tree Assessment).

Im Ergebnis dieser besteht für beide Kontrollbereiche ein umfangreicher Handlungsbedarf.

Das Ergebnis im Dorsteinweg kann wie folgt dargestellt werden:

1. Roßkastanie - Die nachhaltig verhohlte Roßkastanie sollte nach dem ersten Frost gefällt werden. (Hornissenbesatz im Stamm)

2. Roßkastanie - Die Roßkastanie kann nur mit einer Kroneneinkürzung von 35 % als Beobachtungsbaum kurzzeitig und nur als Versuch mit eingeschränkter Verkehrssicherheit erhalten werden. Die Fällung wird empfohlen, da die Verkehrssicherheit nicht mehr erlangt werden kann.

3. Roßkastanie - Der Baum ist zu fällen, da er weder stand- noch bruchsicher ist.

4. Roßkastanie - Die Roßkastanie kann nur auf Reststandzeit als Versuch erhalten werden, mit einer Kroneneinkürzung von 25 %. Die Verkehrssicherheit lässt sich nur eingeschränkt wieder herstellen. Empfohlen ist die Fällung sowie deren Ersatz.

Für die Ahorne am Finanzamt-Parkplatz, neben der Rostocker Straße, stellt sich das Ergebnis wie folgt dar:

1. Spitzahorn - Der Spitzahorn ist zu fällen, da er nicht standsicher ist.

2. Spitzahorn - Als Erhaltungsversuch dient ein Kopf-Baum-Schnitt. Empfohlen wird das Fällen, da der Spitzahorn nicht ausreichend standsicher ist.

3. Spitzahorn - Der Baum ist zu fällen, da er nicht standsicher ist.

4. Spitzahorn - Der Baum ist zu fällen, da er nicht standsicher ist.

5. Spitzahorn - Mit einem Kopf-Baum-Schnitt und als Beobachtungsbaum als absoluter Erhaltungsversuch ist ein kurzzeitiger Baumerhalt möglich.
Das Fällen ist jedoch zu empfehlen, da die Stand- und Bruchsicherheit eingeschränkt sind.

6. Spitzahorn - Mit einem Kopf-Baum-Schnitt und als Beobachtungsbaum als absoluter Erhaltungsversuch ist ein kurzzeitiger Baumerhalt möglich.
Das Fällen ist jedoch zu empfehlen, da die Stand- und Bruchsicherheit eingeschränkt sind.

7. Spitzahorn - Mit einem Kopf-Baum-Schnitt und als Beobachtungsbaum als absoluter Erhaltungsversuch ist ein kurzzeitiger Baumerhalt möglich.
Das Fällen ist jedoch zu empfehlen, da die Stand- und Bruchsicherheit eingeschränkt sind.

8. Spitzahorn - Der Baum muss aufgrund der Bruchgefahr gefällt werden.
Bei einem alternativen Erhaltungsversuch muss ein Kopf-Baum-Schnitt erfolgen, bei regelmäßigen Kontrollen in kurzen Abständen.

9. Spitzahorn - Mit einem Kopf-Baum-Schnitt und als Beobachtungsbaum als absoluter Erhaltungsversuch ist ein kurzzeitiger Baumerhalt möglich.
Das Fällen ist jedoch zu empfehlen, da die Stand- und Bruchsicherheit eingeschränkt sind.

10. Feldahorn - Ein Kronenpflegeschnitt ist nötig, da der Feldahorn einen Pflegerückstand besitzt.
Da die Krone in die Straße (Lieferverkehr) wächst, ist ein Lichtraumprofilschnitt erforderlich.
An diesem Standort darf der Feldahorn nur ein kleiner Baum bleiben, da er sonst aus dem Standort wächst und eine Verkehrsgefährdung entwickelt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass für die kontrollierten Bäume jetzt ein Handlungsbedarf gegeben ist, der auch umgesetzt werden muss.

Bis auf der ersten Roßkastanie, sind an den kontrollierten Bäumen keine unter Schutz stehenden Tiere oder ein Tierbesatz festgestellt worden. An der vierten Roßkastanie ist ein einfaulender Schnitt vorhanden, der gegebenenfalls als Behausung dienen kann.

Vor Ausführung der Schnitt- und/oder Fällarbeiten muss eine erneute Artenschutzkontrolle erfolgen.

Tempzin, 30.01.2023 ..... C. Koch .....

Ort, Datum C. Koch

5. Literaturnachweis

Bartels, Horst:
Gehölzkunde. Einführung in die Dendrologie
Verlag Eugen Ulmer Stuttgart, 1993

BNatSchG:
Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, ausgegeben am 06. August 2009)

Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft:
Sanasilva, Kronenbilder, 2. Auflage, 1990

Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsplanung e.V.:
ZTV - Baumpflege
Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, Ausgabe 2017

LNatG M-V:
16. Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, (GVOBl. M-V 2003 S. 1)GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5, zuletzt geänd. durch Art. 2 G zur Umsetzung der Zoo-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien v. 24. 6. 2004 (GVOBl. M-V S. 302)

Mattheck, Claus:
Die Körpersprache der Bauteile.
Enzyklopädie der Formfindung nach der Natur
2017, Karlsruher Institut für Technologie – Campus Nord, 1. Auflage

Mattheck, Claus, Bethge, Klaus, Weber, Karlheinz:
Die Körpersprache der Bäume.
Enzyklopädie des Visual Tree Assessment
2014, Karlsruher Institut für Technologie – Campus Nord, 1. Auflage

Mattheck, Claus, Bethge, Klaus, Weber, Karlheinz, I. Tesari:
Klimafester Baum?
Biomechanische Anpassung der Baumwurzel an den Trockenstress.
21. Juni 2021, Kindle, Amazon.

HANSESTADT WISMAR

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04

„WOHN- UND MISCHGEBIET ROSTOCKER STRASSE“

UND 64. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

STADT
LAND
FLUSS

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

PLANVERFASSER

BEARBEITUNG

M. Sc. Julian Speicher
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

Entwurf

DATUM

26.01.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass ..... - 2 -
2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG) ..... - 2 -
3. Artenschutzrechtliches Funktionsprinzip ..... - 4 -
4. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung ..... - 7 -
5. Bewertung ..... - 9 -
5.1. Schutzgebiete ..... - 9 -
5.2. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz ..... - 9 -
5.2.1. Bewertungsgrundlage ..... - 9 -
5.2.2. Geschützte Biotope ..... - 10 -
5.2.3. Lebensräume im Bereich des Eingriffs ..... - 11 -
5.3. Bewertung nach Artengruppen ..... - 15 -
5.3.1. Vögel ..... - 15 -
5.3.2. Säugetiere ..... - 18 -
5.3.3. Amphibien ..... - 19 -
5.3.4. Reptilien ..... - 19 -
5.3.5. Rundmäuler und Fische ..... - 20 -
5.3.6. Schmetterlinge ..... - 20 -
5.3.7. Käfer ..... - 21 -
5.3.8. Libellen ..... - 22 -
5.3.9. Weichtiere ..... - 24 -
5.3.10. Pflanzen ..... - 24 -
6. Zusammenfassung ..... - 26 -
7. Anhang ..... - 27 -

1. Anlass

Die Hansestadt Wismar hat auf dem Gebiet des stillgelegten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH", zwischen der Rostocker Straße und der Bahnlinie Wismar-Rostock den Bebauungsplan Nr. 61/04 als Wohn- und Mischgebiet überplant. Der Bebauungsplan Nr. 61/04 ist seit dem 10.06.2007 rechtsverbindlich. Eine Umsetzung der Planung erfolgte bisher nicht.

Die Deutsche Reihenhaus AG plant seit 2020 eine wohnbauliche Entwicklung auf diesem Grundstück in der Rostocker Straße und hat ein Bebauungskonzept für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entwickelt. Auf Grundlage dessen erfolgt die 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04.

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Fachbeitrag legt dar, ob bzw. inwieweit besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vom Vorhaben betroffen sein können.

Ausschlaggebend sind dabei der direkte Einfluss der Nutzung auf den betroffenen Lebensraum (Tötung, Verletzung, Beschädigung, Zerstörung) sowie indirekte Wirkungen des Vorhabens auf umgebende, störungsempfindliche Arten durch Lärm und Bewegungen (Störung durch Scheuchwirkung).

2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 Abs. 1 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„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,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (…)"*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt Folgendes:

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für

Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor."

Mit diesen Regelungen sind die im hiesigen Kontext relevanten gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt.

Kann ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht ausgeschlossen werden, besteht die Möglichkeit der Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG: Demnach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, u.a. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf allerdings nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art – bezüglich derer die Ausnahme zugelassen werden soll - nicht verschlechtert.

Im Rahmen der Bewertung von zulässigen Eingriffen im Sinne von § 17 Abs. 1 und Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (letzteres hier vorliegend: Das Vorhaben wird durch einen Bebauungsplan vorbereitet) und ihren Auswirkungen auf den Besonderen Artenschutz sind, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, somit alle europäischen Vogelarten sowie auf Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

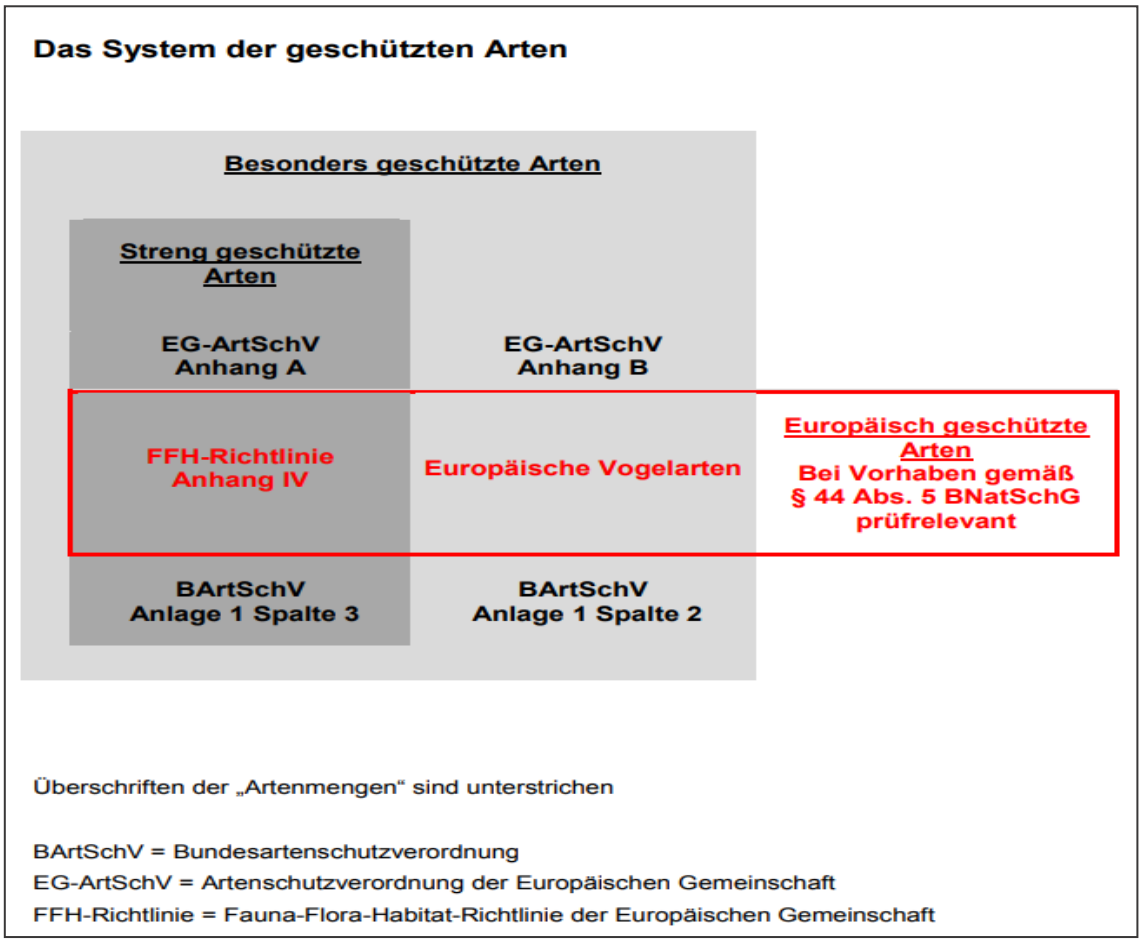


Abbildung 1: Schema zur Ableitung der Europäisch geschützten Arten, die bei Vorhaben gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG prüfrelevant sind. Quelle: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/geschuetzte_arten.pdf, abgerufen am 04.05.2018.

3. Artenschutzrechtliches Funktionsprinzip

Die §§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG befassen sich unter entsprechender vorhabenbezogener Einschränkung durch § 44 Abs. 5 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (vgl. Abb. 1) mit den Verboten:

1. Nachstellen, fangen, verletzen und Töten wild lebender Tiere sowie Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Tötungsverbot),
2. Erhebliche Störung wild lebender Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Störungsverbot),
3. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere (Zerstörungsverbot).

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bezieht sich auf die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen (Zugriffsverbote).

Im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot ist wesentlich, dass insbesondere das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 28.04.2016 (Az. 9 A 9.15, Rn. 141) auf folgende, für die artenschutzrechtliche Prognose wesentliche, Voraussetzungen hingewiesen hat:

Die im Rahmen des besonderen Artenschutzes zu betrachtenden Arten leben nicht in unberührter Natur, sondern in vom Menschen gestalteten Naturräumen mit jeglichen damit verbundenen anthropogenen Elementen und Gefahren, die insofern auch Teil des sog. *Allgemeinen Lebensrisikos* der jeweils zu betrachtenden Arten sind. Das Allgemeine Lebensrisiko der im Umfeld des Vorhabens wild lebenden Arten wird insbesondere geprägt durch die Gefahren, die von der innerstädtischen Flächennutzung, dem Straßen- und Bahnverkehr und der Prädation durch Haustiere ausgehen. Unter anderem diese anthropogenen Gefahren gehören zum sog. Grundrisiko der im Umfeld wild lebenden und die betreffende Planfläche ggf. mit nutzenden Arten. Das vorhabenbezogene Grundrisiko einer Art ist insofern *kein Nullrisiko*.

Des Weiteren hat u.a. das o.g. höchstrichterliche Urteil klargestellt, dass nur dann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos gegeben ist, wenn das Vorhaben das *Hinzutreten besonderer Umstände* hervorruft. Die Planung beansprucht eine vormals überwiegend vollversiegelte, von industrieller Nutzung geprägte und allseitig von städtischer Nutzung, Straßen- und Bahnverkehr geprägte Industriefläche, deren ehemaliger umfangreicher Gebäudebestand einschließlich der betonierten Verkehrsflächen unmittelbar vor Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans vollständig zurückgebaut wurde. Eine äußerst umfangreiche, intensive und langjährige, ausschließlich anthropogene Vorprägung des Plangebietes ist insofern vorhanden.

Dies gilt im übertragenen Sinne auch für das Störungsverbot. Die Störempfindlichkeit siedlungstypischer Arten in Bezug auf anthropogene Einflüsse ist erheblich geringer als diejenige der in ausschließlich naturnahen, siedlungsfernen und störungsarmen Habitaten lebenden Tiere. Unter diesem Aspekt stets zu beachten ist, dass eine Störung im artenschutzrechtlichen Sinne nur dann erheblich und relevant ist, „*wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert*." Bei siedlungstypischen Arten ist die Schwelle zu einer vorhabenbedingten Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population erheblich höher als bei ausschließlich siedlungsfern lebenden Arten.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot ist stets zu unterscheiden zwischen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die saisonal (also pro Brut- und/oder Rastperiode) wechseln und solchen, die eine gewisse Stetigkeit aufweisen. Eine vom (eingeschränkt mobilen und stenöken) Eremiten besetzte, vermulmte alte Stieleiche weist beispielweise eine weitaus höhere Stetigkeit und artenschutzrechtliche Relevanz auf, als das jährlich neu innerhalb oft saisonal wechselnder Reviere angelegte Gelege eines Bodenbrüters.

Sofern Schutzmaßnahmen erforderlich sind, ist zwingend das bundesrechtliche Grundprinzip der *Verhältnismäßigkeit* anzuwenden. Dies bedeutet, dass die ggf. erforderliche Vermeidung des vorhabenbezogenen Eintritts auch artenschutzrechtlicher Verbote stets mit den *mildesten wirksamen Mitteln* erfolgen muss.

Den Maßstab für die vorliegende Neubewertung der Planinhalte bilden, zusammenfassend dargestellt, die durch die höchstrichterliche Rechtsprechung zum Besonderen Artenschutz definierten Prinzipien:

- Erforderlich und ausreichend ist im Artenschutzrecht eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung.[1]
- Zwingend erforderlich für die Ermittlung der Relevanz einer Art ist nicht, ob diese tatsächlich oder potenziell im Plangebiet vorkommt, sondern ob die Planung bzw. das Vorhaben besondere Umstände herbeiführt, die aufgrund der regelmäßigen und/oder häufigen Präsenz der Arten geeignet sein können, bei diesen Verbote in Bezug auf jene Arten auszulösen. Wesentlich hierbei ist die Abschätzung der Gefahren, die sich für die relevanten Arten bereits aus dem allgemeinen Naturgeschehen in einer vom Menschen gestalteten Landschaft ergeben.[2]
- Ein Nullrisiko ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung für die relevanten Arten nicht zu fordern.[3]
- Anders als im Habitatschutz setzt die Wirksamkeit von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen nicht voraus, dass die Beeinträchtigung sowohl mit Gewissheit, als auch vollumfänglich ausgeschlossen werden kann.[4]
- In einer Situation, die von derzeit noch nicht ausräumbaren wissenschaftlichen Unsicherheiten über Wirkungszusammenhänge geprägt ist, darf mit Prognosewahrscheinlichkeiten, Schätzungen und Analogieschlüssen gearbeitet werden.[5]
- Sowohl die Notwendigkeit, als auch die Verhältnismäßigkeit von ggf. in Betracht kommenden Schutzmaßnahmen ist stets zu prüfen. Die Genehmigungs- und Fachbehörden haben das mildeste geeignete Mittel zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbote zu wählen.

[1] BVerwG, Urteil vom 9. Juli 2008 - 9 A 14/07 – juris, Rn. 57.

[2] BVerwG, Beschluss vom 08.03.2018 - 9 B 25.17, LS und RN 11

[3] vgl. BVerwG, Urteil vom 28. April 2016 – 9 A 9/15 – juris, Rn. 141.

[4] BVerwG, Urteil vom 27. November 2018 – 9 A 8/17 – juris, Rn. 123.

[5] BVerwG, Urteil vom 27. November 2018 – 9 A 8/17 – juris, Rn. 133 f.; BVerwG, Urteil vom 9. Juli 2008 – 9 A 14/07 – juris, Rn. 63.

4. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Altstadt von Wismar und Wismar Ost, nördlich der Rostocker Straße. Der Kernbereich der Wohngebietsentwicklung befindet sich zwischen der Häuserzeile an der Rostocker Straße 7 – 39 und den Bahnanlagen der Bahnstrecke Wismar-Rostock. In der näheren Umgebung sind mehrere Betriebe und Einrichtungen ansässig. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Betriebsflächen der Mecklenburger Fleischwaren GmbH. Nach Stilllegung des Fleischwarenbetriebes wurde bereits 2010 mit dem Abbruch der leerstehenden Gebäude begonnen, der vollständige Rückbau der Gewerberuinen und der dazwischen liegenden, vollversiegelten Verkehrsflächen erfolgte allerdings erst in den vergangenen beiden Jahren. Nunmehr sind die vormals belegten Flächen vollständig entsiegelt und beräumt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 49.020 m², wobei allein der Bereich für die Erschließung über den Dorsteinweg und einschließlich der Anbindung an die Rostocker Straße ca. 5.346 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 4547/3, 4548/1, 4549/1, 4550/1, 4553/9, 4657/5, 4657/6, 4658/13, 4658/18, 4658/20, 4658/25, 4658/26, 4658/27, 4658/28, 4658/29, 4660/5, 4660/6, 4660/8, 4661/3, 4661/4, 4661/5, 4662/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 4553/10, 4546/5, 4553/13, 4657/4, 4662/6 und 5048/8 der Gemarkung Wismar, Flur 1.

Das Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG sieht vor, die Gewerbebrache der ehemaligen Fleischfabrik zu einem modernen Wohnpark zu entwickeln und somit einen integrierten innenstadtnahen Standort zu revitalisieren. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird gleichzeitig ein gravierender städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Rostocker Straße aus über den Dorsteinweg, der entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgebaut wird. Die Planung des Kreuzungsausbaus Rostocker Straße/Dorsteinweg erfolgt auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung.

Die Baubereiche des Wohnparks werden über zwei Ringstraßen erschlossen, wobei der Hauptring an den nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung der Rostocker Straße vorbei geführt wird, so dass diese Grundstücke rückwärtige Grundstückszufahrten bekommen. Zu diesem Zweck dienen auch die beiden Anliegerwege, die von der südlichen Fahrbahn nach Osten und Westen abzweigen.

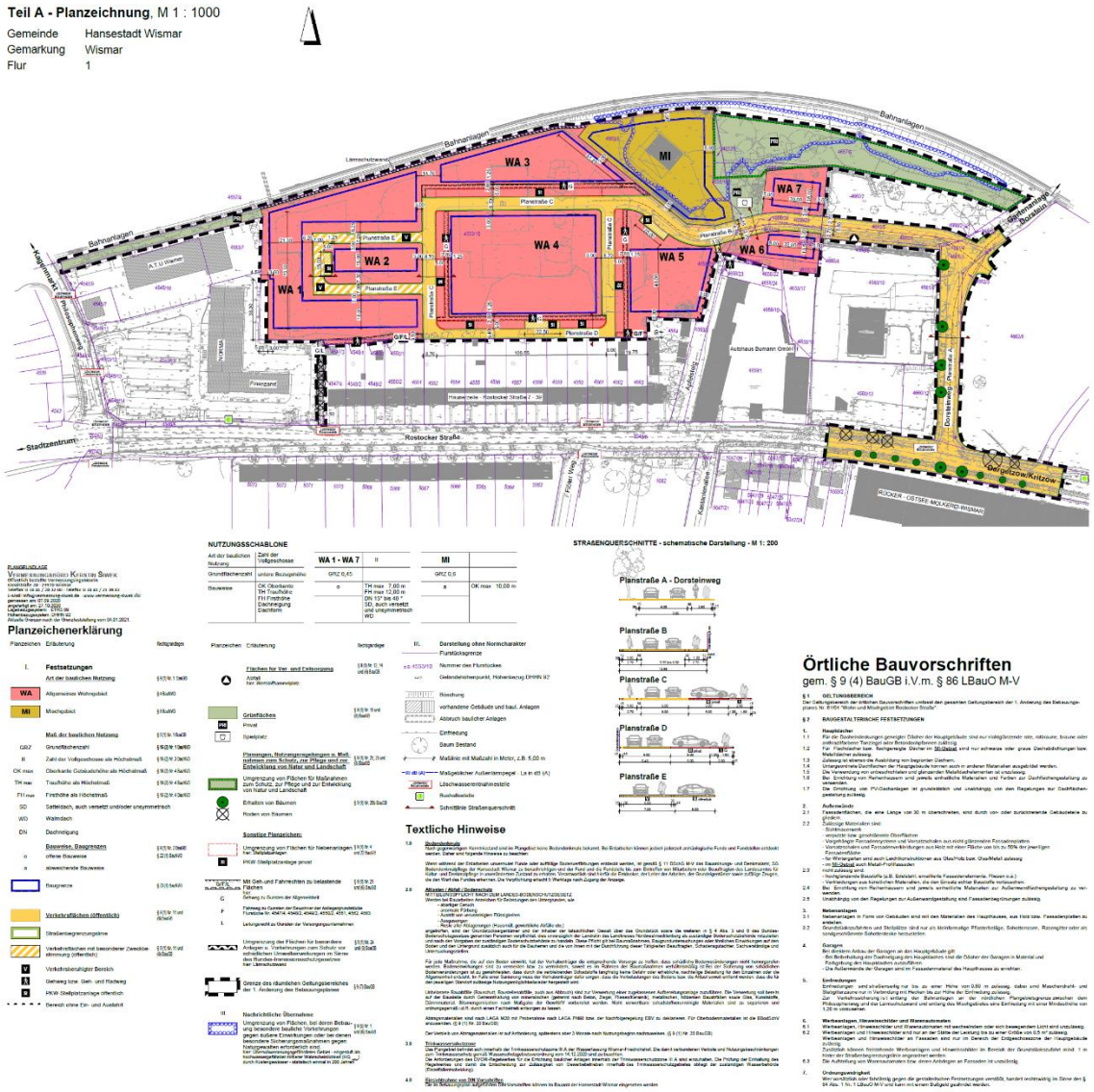


Abbildung 2: Planzeichnung des B-Plans Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“. Quelle: BAB Wismar 01/2023.

5. Bewertung

5.1. Schutzgebiete

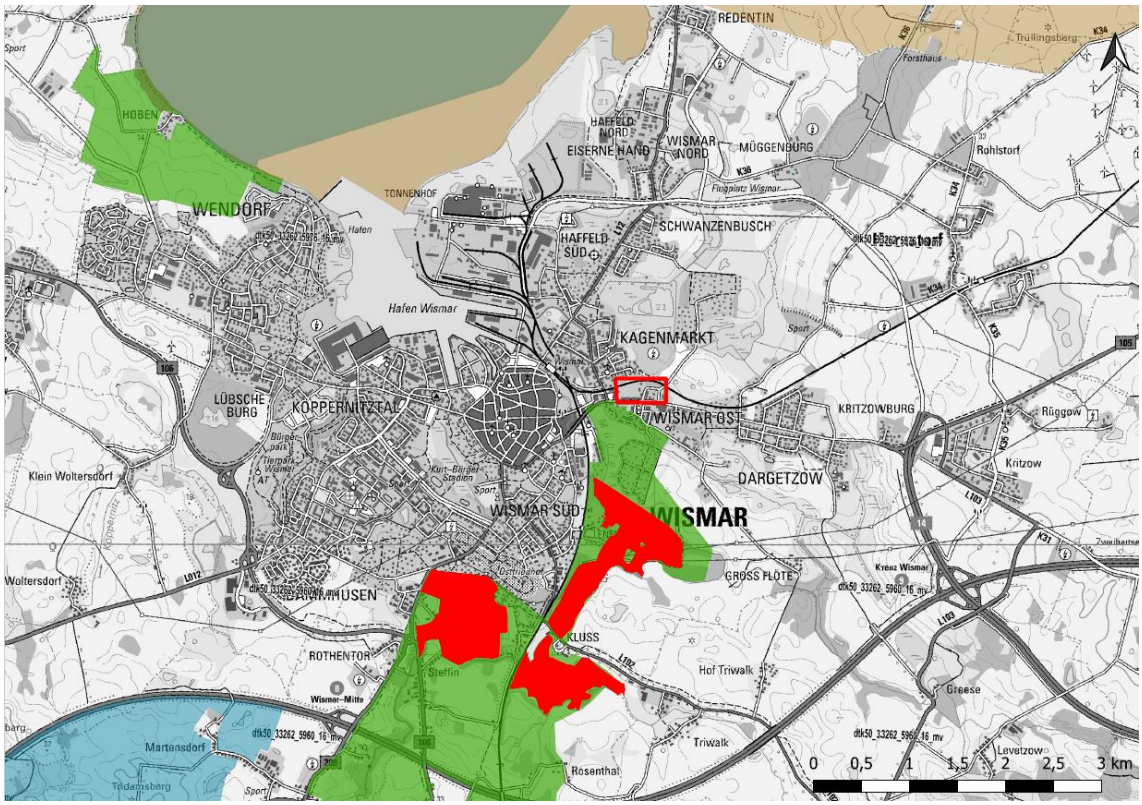


Abbildung 4: Lage des B-Plans Nr. 61/04 (rotes Viereck) im Zusammenhang mit nationalen (Naturschutzgebiete in rot, Landschaftsschutzgebiete in grün) und internationalen (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in blau, europäische Vogelschutzgebiete in braun) Schutzgebieten. Kartengrundlage: geoportal M-V 2023.

Der Geltungsbereich der 1. Änd. des B-Plans Nr. 61/04 beansprucht kein nationales sowie internationales Schutzgebiet und befindet sich nördlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wallensteingraben". Das LSG befindet sich unmittelbar südlich der Rostocker Straße. Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet befindet sich mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401) „Wismarbucht und Salzhaff" in einer Entfernung von ca. 3 km nördlich des Vorhabenbereichs (s. Abb. 4).

Aufgrund der damit ausreichenden Entfernung, der zwischen Plangebiet und Schutzgebieten vorhandenen städtischen Bebauung und Straßen und der insofern lokal begrenzten, vorhabenrelevanten Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu erwarten. Aus diesem Kontext heraus ergeben sich insofern keine Berührungspunkte mit dem Besonderen Artenschutz.

5.2. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

5.2.1. Bewertungsgrundlage

Die maßgebliche artenschutzfachliche Bewertungsgrundlage sind die 2021 unter Beachtung der Anforderungen gem. Südbeck et al 2005 durchgeführten Brutvogelerfassungen und die 2022 (nach Abschluss der Abriss- und Entsiegelungsarbeiten) erfolgte Aufnahme der der Biotopstruktur gem. Kartieranleitung MV (2013). Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Brutvogelerfassung in der Endphase der Abriss- und Entsiegelungsarbeiten erfolgte. Die Erfassungsergebnisse geben insofern nicht mehr als einen gewissen Überblick über das in der Fläche auch historisch bedingt äußerst eingeschränkte Artenspektrum. Hierbei

ist zu beachten, dass die Ausgangssituation zur Umsetzung eines Bauvorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht quasi ein entsprechend konfliktarmes Ideal darstellt: Beansprucht wird eine langjährig industriell beanspruchte, nahezu vollversiegelte Fläche mit entsprechend extrem geringem Habitatpotenzial.

Tabelle 1: Erfassungstermine.

Datum/Kartierer	Uhrzeit	Kartierschwerpunkt
20.04.2021/JS	7.00 – 9.00	Brutvögel
18.05.2021/JS	7.30 – 8.20	Brutvögel
31.05.2021/JS	8.00 – 9.15	Brutvögel
30.06.2021/JS	8.15 – 9.30	Brutvögel/Reptilien
21.07.2021/JS	8.00 – 9.15	Brutvögel/Reptilien
16.08.2022/OH	7.15 – 8.30	Biotopstruktur
29.08.2022/OH	11.00 – 13.00	Biotopstruktur/Bäume

Hingegen befinden sich im Nordosten des Plangebietes nicht überbaute Biotopstrukturen, die sich über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten durch Sukzession entwickeln konnten. Anhand des dennoch stark eingeschränkten Artenspektrums erkennbar ist allerdings der hier ebenfalls stark präsente, weil allseitig umgebende anthropogene Störeinfluss durch Gewerbe (westlich) Straße (südlich und östlich) und Bahn (nördlich). Dementsprechend konzentriert sich die Feststellung von Reviermittelpunkten einiger weniger, dabei störungsunempfindlicher Brutvogelarten auf eben jene, von Gehölzen geprägte, halboffene, räumlich allerdings eng begrenzte Flur (s. Karte Brutvögel 2021 im Anhang).

5.2.2. Geschützte Biotope

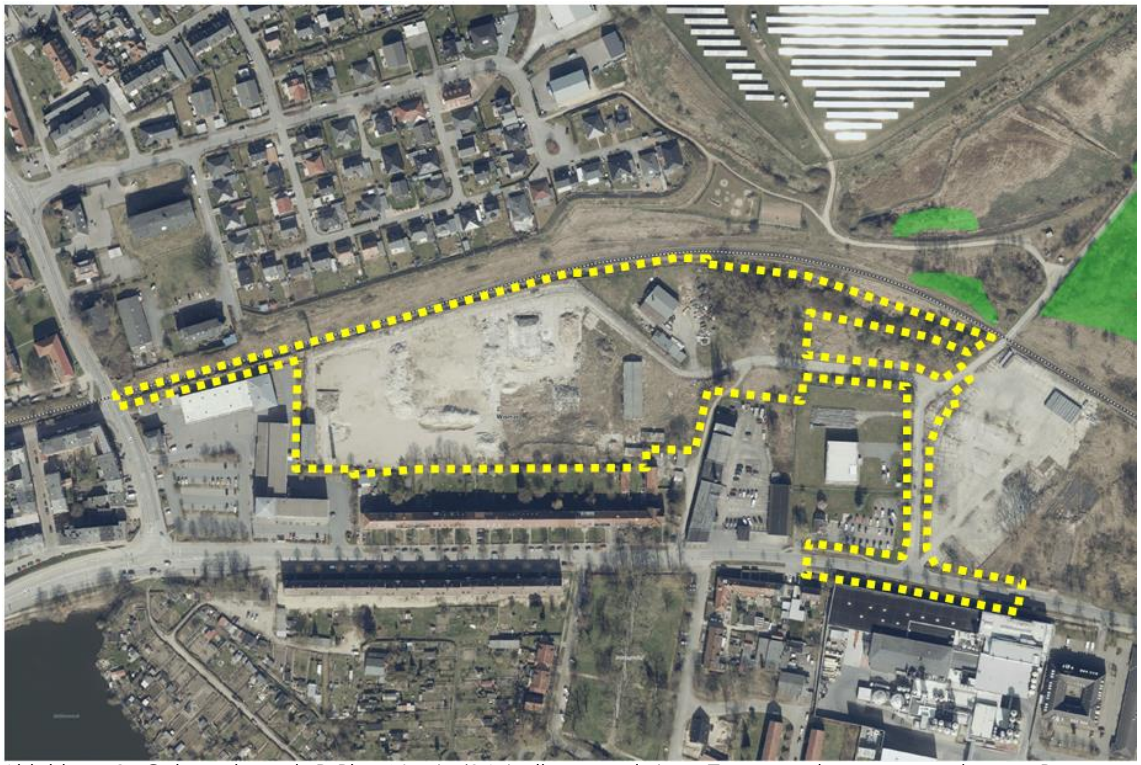


Abbildung 3: Geltungsbereich B-Plan Nr. 61/04 (gelb umrandet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen. Kartengrundlage: geoportal M-V 2021.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Die zum Plangebiet nächstgelegenen geschützten Biotope befinden sich nördlich der Bahnlinie Wismar-Rostock.

Da sich innerhalb der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Fläche kein geschütztes Biotop befindet, kann eine direkte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Nutzungsbedingte, vom Plangebiet ausgehende mittelbare Beeinträchtigungen bleiben abstandsbedingt deutlich hinter den Einwirkungen der direkt angrenzenden Bahnlinie Rostock-Wismar, artenschutzrelevante Sachverhalte ergeben sich aus diesem Aspekt heraus insofern nicht.

5.2.3. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Die Anlage 1 im Anhang des Umweltberichts stellt die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes dar. Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Kartierungen (03. - 07.2021) überwiegend als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) dar. Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurde die Fläche nach und nach beräumt und entsiegelt. Bei den Kartierungen im August 2022 hatte sich bereits eine schüttere und artenarme Pioniervegetation eingestellt, so dass die Fläche als Biotoptyp „Ruderale Pionierflur“ (RHP) eingestuft werden kann. Südlich des stillgelegten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ schließt eine Siedlungshecke (PHZ) an, die den Grundstücken der weiter südlich folgenden geschlossenen und mehrgeschossigen Wohnbebauung zuzuordnen ist. Zur Herstellung der Planstraße D ist es aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendig, diese Siedlungshecke zu roden. Östlich befindet sich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) sowie Ruderaler Kriechrasen (RHK). Die Planung sieht vor, Teile dieser Biotope zu entfernen. Entlang des Dorsteinweges befinden sich 5 ältere Einzelbäume (BBA), welche im Zuge der Herstellung der Planstraße A zwar grundsätzlich erhalten werden könnten, gemäß Baumgutachten vom Fachbüro für Baumgutachten und Baumbewertung GmbH aus verkehrssicherungstechnischen Gründen aufgrund krankheitsbedingt fehlender Vitalität Standsicherheit jedoch baldmöglichst gefällt werden müssen. Entlang der Rostocker Straße stocken Alleebäume (BAA), wovon 5 auf der nördlichen Seite der Rostocker Straße gefällt werden müssen. Die Bäume auf der südlichen Seite der Rostocker Straße können erhalten bleiben. Im südwestlichen Teil des Plangebietes (gegenüber Finanzamt) sieht die Planung die Herstellung eines Gehweges vor. Hier befinden sich 5 Einzelbäume (BBA). Auch diese Bäume müssen gemäß Baumgutachten vom Fachbüro für Baumgutachten und Baumbewertung GmbH unabhängig von der vorliegenden Planung aus verkehrssicherungstechnischen Gründen baldmöglichst gefällt werden. Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 4.4 des Umweltberichtes quantitativ ermittelt.

Abbildung 4: Blick von Norden auf die zum Aufnahmezeitpunkt noch nicht vollständig beräumte Fläche der stillgelegten „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ (Brache der Verkehrs- und Industrieflächen – OBV. Foto: SLF 18.05.2021.

Abbildung 5: Blick von Südwesten auf die nunmehr vollständig beräumte Fläche der stillgelegten „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ (Brache der Verkehrs- und Industrieflächen – OBV). Auf der Fläche hat sich in der Zeit nach Beräumung eine schüttere und artenarme Ruderale Pionierflur (RHP) ausgebildet. Foto: SLF 16.08.2022.

Abbildung 6: Blick auf die südlich des Plangebietes anschließende Siedlungshecke (PHZ). Eine Rodung der Hecke ist unvermeidbar. Foto: SLF 30.06.2021.

Abbildung 7: Siedlungsgehölz (PWX) im nordöstlichen Plangebiet. Die Planung sieht die Beseitigung eines (straßennahen) Teils dieses Biotops vor. Große Teile bleiben jedoch festsetzungsgemäß erhalten. Foto: SLF 30.06.2021.

Abbildung 8: Zu fällender Alleebaum (BAA) an der Rostocker Straße. Foto: SLF 29.08.2022.

5.3. Bewertung nach Artengruppen

5.3.1. Vögel

5.3.1.1. Gehölzbrüter

Planbedingte Eingriffe erfolgen in die Biotoptypen „Ruderale Pionierflur" (RHP), „Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen" (PHZ), „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten" (PWX), „Ruderaler Kriechrasen" (RHK) sowie „Allee" (BAA).

Auf Grundlage der Brutvogelkartierung zwischen März und Juli 2021 sowie der im August 2022 final erfassten Biotopstruktur (während der Brutvogelkartierung 2021 war die Fläche noch nicht vollständig beräumt) wird eine Potentialabschätzung für Brutvögel vorgenommen. Die Karte mit den 2021 feststellbaren Revieren der kartierten Brutvögel befindet sich als Anlage 2 im Anhang des Fachbeitrag Artenschutz.

Im Nordosten befindet sich ein Siedlungsgehölz mit Ruderalem Kriechrasen. Die dort vorkommenden Gehölze eignen sich als potenzielle Bruthabitate für Gehölzbrüter. Außerdem befinden sich im Süden eine Siedlungshecke sowie, entlang der Rostocker Straße, jüngere und ältere Alleebäume, im Dorsteinweg eine aus 4 weißblühenden Rosskastanien bestehende Baumreihe. Im Bereich der geplanten Erschließung im Südosten sowie eines geplanten Fußgängerweges im Südwesten stehen mehrere Einzelbäume mittleren Alters.

In den Gehölzen treten nachweislich bzw. potentiell folgende gehölzbrütende Arten auf:

Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Goldammer, Blaumeise, Kohlmeise, Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Ringeltaube, Buchfink, Feldsperling, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle, Gelbspötter, Stieglitz, Elster, Rabenkrähe, Nebelkrähe.

Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis und Amsel wurden 2021 im Siedlungsgehölz im nordöstlichen Plangebiet, der Zilpzalp in der Siedlungshecke am südlichen Rand des Plangebietes als revierbildende Brutvögel nachgewiesen (s. Anlage 2). Diese Arten zeichnen sich allesamt durch eine jährlich hohe Flexibilität bei der Brutplatzwahl und eine geringe Scheu gegenüber dem Menschen aus.

Mit Umsetzung der Planinhalte wird tlw. in die Gehölze des Siedlungsgehölzes, der Siedlungshecke sowie der Allee und in Einzelbäume eingegriffen. Gemäß des Baumgutachtens des Fachbüros für Baumgutachten und Baumbewertung GmbH (s. Anhang Umweltbericht) müssen die Einzelbäume im südlichen Plangebiet aus verkehrssicherungstechnischen Gründen baldmöglichst gefällt werden. Mit den Planinhalten werden für die Bäume, welche nicht aus verkehrssicherungstechnischen Gründen gefällt werden müssen, Ersatzpflanzungen gemäß den Regeln des Baumschutzkompensationserlasses sowie des Alleenerlasses M-V vorgenommen, so dass eine größere Anzahl an Bruthabitaten für Gehölzbrüter im Vergleich zum Status vor der Fällung entstehen wird. Demzufolge kann, in Verbindung mit den bereits vorhandenen Ausweichmöglichkeiten im direkten Umfeld in jedem Fall dem dauerhaften Verlust von Fortpflanzungsstätten wirkungsvoll begegnet werden kann. Die Tötung oder Verletzung von gehölzbrütenden Vögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme 1 ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 6).

Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

Tötung? *Nein, Vermeidungsmaßnahme*

Bei der Rodung von Gehölzen ist zu bedenken, dass innerhalb dieser Bereiche Bruten von gehölzbrütenden Vogelarten möglich sind. Während der Bauarbeiten können erwachsene Vögel fliehen, gefährdet sind jedoch Nest, Gelege und flugunfähige Küken der Gehölzbrüter, wenn in entsprechend geeignete Habitate eingegriffen wird.

Es sei in diesem Zusammenhang auf § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Demnach sind die Rodungen auch zum Schutz von Singvögeln außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen:

„ (5) Es ist verboten, (…)

2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen, (…)"

Da § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG anzuwenden ist (≙ Vermeidungsmaßnahme 1, vgl. Kap 6), wird hierdurch eine Tötung von Individuen (Jungvögel) vermieden.

Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein

Bei den genannten Arten handelt es sich um verbreitete Arten, die häufig in der Nähe des Menschen anzutreffen sind. Daher ist eine Störung der Arten mit Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Vorhaben sowohl bau-, als auch betriebs- und anlagebedingt ausgeschlossen.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

Bei Gehölzfällungen könnten Nester von Gehölzbrütern zerstört werden. Jedoch können neue Nester in den verbleibenden und den neu anzulegenden Strukturen angelegt werden, es bestehen insofern ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Da § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG anzuwenden ist, ist überdies eine Rodung nur außerhalb der Brutzeit möglich, so dass die Neuanlage von Nestern nach Abschluss der Brutzeit in der darauf folgenden Saison möglich ist. Die betroffenen Vogelarten bauen überwiegend Jahr für Jahr neue Nester.

Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme 1 (vgl. Kap. 6) besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der gehölzbrütenden Arten.

5.3.1.2. Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter (Gebäudebrüter)

Als einziges Bruthabitat für Gebäudebrüter kommt das verbliebene, in gewerblicher Nutzung befindliche Bestandsgebäude innerhalb der Mischgebietsfläche in Frage. Gebäudebruten wurden 2021 zwar nicht festgestellt, jedoch deutet der mehrfach als Nahrungsgast am Rande dieser Fläche nachgewiesene Hausrotschwanz darauf hin, dass am betreffenden Gebäude mit Bruten dieser Art zu rechnen ist. Die Struktur des Gebäudes lässt erwarten, dass auch Haussperling, Amsel und Blaumeise dort brüten können. Für die Arten Rauch- und Mehlschwalbe mangelte es 2021 erwartungsgemäß an entsprechenden Artnachweisen – diese Arten kommen vorzugsweise im ländlichen Raum im Bereich nutztier- und entsprechend insektenreicher landwirtschaftlicher bzw. dörflicher Betriebe vor. Für den auch im städtischen Bereich regelmäßig präsenten Mauersegler ist das Gebäude aufgrund der geringen Bauhöhe hingegen ungeeignet.

Sofern die Bestandsgebäude im festgesetzten Mischgebiet zukünftig abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt werden sollen, ergibt sich der vorsorgliche Bedarf zur Anwendung einer Bauzeitenregelung zugunsten der potenziell in Gebäudenischen brütenden Vogelarten Hausrotschwanz, Haussperling, Amsel und Blaumeise.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

Tötung Nein, Vermeidungsmaßnahme

Die Tötung adulter Tiere während eines Gebäudeabrisses ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Die Zerstörung von Gelegen (inkl. Tötung Jungvögel) ist allerdings nicht auszuschließen. In jedem Falle ist der Eintritt dieses Verbotstatbestandes vermeidbar, wenn der Abriss außerhalb der Brutzeit der Arten erfolgt (Vermeidungsmaßnahme 2).

Erhebliche Störung
(negative Auswirkungen auf lokale Population)Nein

Beim Hausrotschwanz und den übrigen vorgenannten Arten handelt es sich um häufige und verbreitete Arten, die oft in der Nähe des Menschen anzutreffen ist und nicht besonders störungsempfindlich ist. Ebenso verfügen adulte Tiere im direkten Umfeld über genügend Ausweichmöglichkeiten. Daher ist eine Störung der Art im Falle eines Gebäudeabrisses ausgeschlossen.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- und Ruhestätten? Nein

Sofern ein Gebäudeabriss realisiert werden soll, bestehen mit der neu entstehenden Wohnbebauung Ausweichbruthabitate in weit größerem Umfang. Es bedarf insofern keiner weiteren Umsetzung von CEF-Maßnahmen.

Vorsorglicher Artenschutz (Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter):

Bauzeitenregelung (alle Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter): Der etwaige Abriss des Bestandsgebäudes im Plangebiet (MI Mischgebiet) ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. zu realisieren.

5.3.1.3. Bodenbrüter

Auf Grundlage der Brutvogelkartierung zwischen März und Juli 2021 sowie der im August 2022 vorgefundenen Biotopstruktur werden keine bodenbrütenden Vögel in den von der Planung beanspruchten Flächen erwartet. Die Fläche wurde erst vor einem Jahr komplett entsiegelt. Die sich nach der Entsiegelung spontan ausgebildete Ruderale Pionierflur ist sehr spärlich und artenarm ausgeprägt und aufgrund dessen nicht als Bruthabitat für bodenbrütende Vögel des Siedlungsbereiches geeignet.

Gleiches gilt für die halboffene Flur im Nordosten des Plangebiets. Offenbar ist die Strukturierung durch die Gehölze i.V.m. mit den von Straßen und Bahn ausgehenden Störeinflüssen so hoch, dass ansonsten in dichten Hochstaudenfluren brütende Arten wie insb. Feldschwirl, Grauammer, Goldammer, Stieglitz u.a. 2021 hier nicht vorkamen.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von bodenbrütenden Vogelarten durch das Vorhaben nicht gegeben ist, wenn die geplante Bebauung (wie erwartet) kurzfristig, d.h. innerhalb der nächsten 5 Jahre erfolgt.

5.3.2. Säugetiere

FFH-Code	wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Anhang II	Anhang IV
	Säugetiere:			
1308	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	x	x
1313	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		x
1327	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus		x
1320	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		x
1318	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	x	x
1314	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		x
1324	Myotis myotis	Großes Mausohr	x	x
1330	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		x
1322	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		x
1331	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler		x
1312	Nyctalus noctula	Abendsegler		x
1317	Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus		x
1309	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		x
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		x
1326	Plecotus auritus	Braunes Langohr		x
1329	Plecotus austriacus	Graues Langohr		x
1332	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus		x
1337	Castor fiber	Biber	x	x
1341	Muscardinus avellanarius	Haselmaus		x
1351	Phocoena phocoena	Schweinswal	x	x
1352	* Canis lupus	Wolf	x	x
1355	Lutra lutra	Fischotter	x	x
1364	Halichoerus grypus	Kegelrobbe	x	
1365	Phoca vitulina	Seehund	x	

Tabelle 2: Gem. Anh. II bzw. IV geschützte Säugetierarten in M-V. Quelle: LUNG M-V 2016.

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend von den vorhandenen Biotoptypen sehr wahrscheinlich nicht vorhanden.

Unter den Säugetieren nehmen insbesondere die Fledermäuse artenschutzrechtlich eine bedeutende Rolle ein. Die Nahrungsflächenfunktion wird weiterhin Bestand haben (Baumpflanzungen, Anlage von Grünflächen), Quartierfunktionen sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden, können infolge der zu erwartenden Bebauungen allerdings hinzukommen. Nicht ausgeschlossen ist hingegen die Nutzung von Gebäudenischen einzelner Individuen am gewerblich genutzten Bestandsgebäude im festgesetzten Mischgebiet (MI).

Für alle übrigen artenschutzrechtlich relevanten, d.h. in Anhang IV FFH-RL gelisteten Säugetierarten (vgl. Tab. 1) spielt das Plangebiet keine Rolle, da die hier vorhandene Biotopstruktur nicht mit den Ansprüchen der jeweiligen Art übereinstimmt.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.3. Amphibien

Folgende Arten sind gemäß Anhang IV FFH-RL geschützt:

Kammmolch	Triturus cristatus	Knoblauchkröte	Pelobates fuscus
Rotbauchunke	Bombina Bombina	Kreuzkröte	Bufo calamita
Moorfrosch	Rana arvalis	Wechselkröte	Bufo viridis
Springfrosch	Rana dalmatina	Laubfrosch	Hyla arborea
Kleiner Teichfrosch	Pelophylax lessonae		

Das zur Überbauung vorgesehene Gelände übernimmt für Amphibien keinerlei Funktion. Klein- und Großgewässer, die von Amphibien als Laichhabitat genutzt werden könnten, befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Etwaige Wanderkorridore sind unter Beachtung der Biotopstruktur und insbesondere auch der Historie des Geländes nicht zu erwarten. Die Biotopausstattung lässt keine linearen Beziehungen zwischen pot. Laich- und Winterhabitaten erkennen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung? Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

5.3.4. Reptilien

In den Umweltkarten M-V sind keine Reptilienvorkommen im Plangebiet verzeichnet. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der nördlich an das Plangebiet anschließenden Gleisanlage kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, vielmehr sind dortige Vorkommen der Zauneidechse sehr wahrscheinlich. Aufgrund der dortigen Größe und Attraktivität des langjährig gleichbleibend strukturierten Bahnareals sind Zauneidechsenvorkommen innerhalb des erst jüngst entsiegelten, zuvor vollständig mit Gebäuden und betonierten Verkehrsflächen ausgestatteten und somit für die Zauneidechse völlig unattraktiven Plangebietes nicht zu erwarten. Im Zuge der 2021 durchgeführten Kartierungsarbeiten konnte die Art erwartungsgemäß nicht im Plangebiet nachgewiesen werden. Innerhalb des Plangebietes sind auch aktuell weder geeignete Sommer-/Winterquartiere noch sandige, vegetationslose Eierlegeplätze vorhanden; der nach erfolgter Entsiegelung zurückgebliebene, größtenteils vegetationslose Rohboden ist kiesig und feinkornarm.

Die ebenfalls nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte und Glattnatter kommen im Plangebiet wegen erheblich von deren Habitatansprüchen abweichender Biotopstrukturen und/oder fern liegender Verbreitungsgebiete nicht vor.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung? Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

5.3.5. Rundmäuler und Fische

Rundmäuler und Fische sind vom Vorhaben nicht betroffen, da in keine Gewässer dergestalt eingegriffen wird, dass hieraus Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG generiert werden können. Vom besonderen Artenschutz erfasst sind ohnehin nur die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG geführten Arten Baltischer Stör und Nordseeschnäpel, deren Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen ist.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung? Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

5.3.6. Schmetterlinge

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*
- Blauschillernder Feuerfalter *Lampetra fluviatilis*
- Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*

Der Verbreitungsschwerpunkt des Großen Feuerfalters in Mecklenburg-Vorpommern liegt in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen Vorpommerns. Die Primärlebensräume der Art sind die natürlichen Überflutungsräume an Gewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers (*Rumex hydrolapathum*) in Großseggenrieden und Röhrichten, v.a. in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen. Da diese Standorte mit ungestörtem Grundwasserhaushalt in den vergangenen 200 Jahren fast vollständig entwässert und intensiv bewirtschaftet wurden, wurde der Große Feuerfalter weitgehend auf Ersatzhabitate zurückgedrängt. Dies sind v.a. Uferbereiche von Gräben, Torfstichen, natürlichen Fließ- und Stillgewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers, die keiner Nutzung unterliegen. Die besiedelten Habitate zeichnen sich durch eutrophe Verhältnisse und Strukturreichtum aus. In Mecklenburg-Vorpommern liegen Nachweise von Eiablagen und Raupenfunden überwiegend an Fluss-Ampfer vor, in Ausnahmefällen auch am Stumpfblättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und am Krausen Ampfer (*Rumex crispus*) Entscheidend für das Überleben der Art ist neben der Raupenfraßpflanze ein reichhaltiges Nektarpflanzenangebot, das entweder im Larvalhabitat oder im für die Art erreichbaren Umfeld vorhanden sein muss. In Mecklenburg-Vorpommern ist der Große Feuerfalter relativ ortstreu, nur gelegentlich kann er mehr als 10 km dispergieren, nur 10 % einer Population können 5 km entfernte Habitate erreichen (FFH-Artensteckbrief Großer Feuerfalter, LUNG M-V 2012). Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Plangebietes.

Der Blauschillernde Feuerfalter kommt in Mecklenburg-Vorpommern nur noch als hochgradig isoliertes Reliktvorkommen im Ueckertal vor. Hier ist der Wiesen-Knöterich (*Bistorta officinalis*) die einzig sicher belegte Eiablage- und Raupenfraßpflanze. Feuchtwiesen und Moorwiesen mit reichen Beständen an Wiesenknöterich sowie deren Brachestadien mit eindringendem Mädesüß bilden heute die Lebensräume der Art (FFH-Artensteckbrief Blauschillernder Feuerfalter, LUNG M-V 2012). Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Plangebietes.

Beobachtungen des Nachtkerzenschwärmers lagen in Mecklenburg-Vorpommern v.a. aus dem Süden des Landes vor. Seit Mitte der 1990er Jahre ist eine Zunahme der Fundnachweise zu verzeichnen, 2007 kam es zu einer auffälligen Häufung der Art im Raum Stralsund-Greifswald und im südlichen Vorpommern. Unklar ist noch, ob die Art gegenwärtig ihr Areal erweitert und in Mecklenburg-Vorpommern endgültig bodenständig wird oder ob es sich bei den ge-

genwärtig zu verzeichnenden Ausbreitungen um arttypische Fluktuationen am Arealrand handelt. Die Art besiedelt die Ufer von Gräben und Fließgewässern sowie Wald-, Straßen und Wegränder mit Weidenröschen-Beständen, ist also meist in feuchten Staudenfluren, Flussufer-Unkrautgesellschaften, niedrigwüchsigen Röhrichten, Flusskies- und Feuchtschuttfluren zu finden. Die Raupen ernähren sich von unterschiedlichen Nachtkerzengewächsen (Onagraceae) (FFH-Artensteckbrief Nachtkerzenschwärmer, LUNG M-V 2007). Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Plangebietes.

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Schmetterlingsarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Großen Feuerfalters, des Blauschillernden Feuerfalters, und des Nachtkerzenschwärmers durch die Planinhalte ausgeschlossen werden.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

5.3.7. Käfer

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Breitrand *Dytiscus latissimus*
- Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer *Lampetra fluviatilis*
- Eremit *Osmoderma eremita*
- Großer Eichenbock *Cerambyx cerdo*

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Funde des Breitrands bis zum Jahr 1967 sowie wenige aktuelle Nachweise aus insgesamt fünf Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Möglicherweise handelt es sich um Restpopulationen, die wenigen Funde lassen keine Bindung an bestimmte Naturräume erkennen. Als Schwimmkäfer besiedelt die Art ausschließlich größere (> 1 ha) und permanent wasserführende Stillgewässer. Dabei bevorzugt der Breitrand nährstoffarme und makrophytenreiche Flachseen, Weiher und Teiche mit einem breiten Verlandungsgürtel mit dichter submerser Vegetation sowie Moosen und/ oder Armleuchteralgen in Ufernähe. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel (FFH-Artensteckbrief Breitrand, LUNG M-V 2011). Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.

Aus Mecklenburg-Vorpommern liegen einzelne historische Nachweise des Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers bis zum Jahr 1998 sowie mehrere aktuelle Nachweise aus insgesamt vier Gewässern im südöstlichen Teil des Landes vor. Die Art besiedelt ausschließlich größere (> 0,5 ha) permanent wasserführende Stillgewässer. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer besiedelt oligo-, meso- und eutrophe Gewässer mit einer deutlichen Präferenz für nährstoffärmere Gewässer. Für das Vorkommen der Art scheinen ausgedehnte, besonnte Flachwasserbereiche mit größeren Sphagnum-Beständen und Kleinseggenrieden im Uferbereich sowie größere Bestände von emerser Vegetation zur Eiablage wichtig zu sein. Bei den aktuellen Funden der Art in Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich um typische Moorgewässer mit breitem Schwingrasen- und Verlandungsgürtel sowie einen Torfstichkomplex im Niedermoor (FFH-Artensteckbrief Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, LUNG M-V 2011). Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet.

Derzeitige Verbreitungsschwerpunkte des **Eremiten** in Mecklenburg Vorpommern sind die beiden Landschaftszonen „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, wobei sich der Neustrelitz-Feldberg-Neubrandenburger und der Teterow-Malchiner Raum als Häufungszentren abzeichnen. **Der Eremit lebt ausschließlich in mit Mulm gefüllten großen Höhlen alter, anbrüchiger, aber stehender und zumeist noch lebender Laubbäume**. Als Baumart bevorzugt der Eremit die Baumart Eiche, daneben konnte die Art auch in Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer festgestellt werden. Die Art zeigt eine hohe Treue zum Brutbaum und besitzt nur ein schwaches Ausbreitungspotenzial. Dies erfordert über lange Zeiträume ein kontinuierlich vorhandenes Angebot an geeigneten Brutbäumen in der nächsten Umgebung. Nachgewiesen ist eine Flugdistanz von 190 m, während die mögliche Flugleistung auf 1-2 km geschätzt wird (FFH-Artensteckbrief Eremit, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Plangebiet. Eine Rodung alter Baumbestände ist nicht geplant.**

Für Mecklenburg-Vorpommern liegen ältere Nachweise des **Großen Eichenbocks** v.a. aus den südlichen Landesteilen und vereinzelt von Rügen sowie aus dem Bereich der Kühlung vor. Derzeit sind nur noch drei Populationen im Südwesten und Südosten des Landes bekannt. Weitere Vorkommen der Art in anderen Landesteilen sind nicht auszuschließen, obwohl die auffällige Art kaum unerkannt bleiben dürfte. Der Große Eichenbock ist vorzugsweise an Eichen, insbesondere an die Stieleiche (*Quercus robur*) als Entwicklungshabitat gebunden. In geringem Maße wird auch die Traubeneiche (*Quercus petrea*) genutzt. Obwohl im südlichen Teil des bundesdeutschen Verbreitungsgebiets auch andere Baumarten besiedelt werden, **beschränkt sich die Besiedlung in Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich auf Eichen. Lebensräume des Eichenbocks sind in Deutschland offene Alteichenbestände, Parkanlagen, Alleen, Reste der Hartholzaue sowie Solitärbäume. Wichtig ist das Vorhandensein einzeln bzw. locker stehender, besonnter, alter Eichen**. Die standorttreue Art besitzt nur ein geringes Ausbreitungsbedürfnis und begnügt sich eine lange Zeit mit dem einmal besiedelten Baum. Auch das Ausbreitungspotenzial der Art beschränkt sich auf wenige Kilometer (FFH-Artensteckbrief Großer Eichenbock, LUNG M-V 2011). **Es gibt keine geeigneten Habitate für die Art im Umfeld des Vorhabenbereichs. Eine Rodung alter, für die Art geeigneter Baumbestände ist nicht geplant.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Käferarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Breitrands, des Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers, des Eremiten und des Großen Eichenbocks ausgeschlossen werden.

5.3.8. Libellen

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Grüne Mosaikjungfer *Aeshna viridis*
- Östliche Moosjungfer *Leucorrhinia albifrons*
- Zierliche Moosjungfer *Leucorrhinia caudalis*
- Große Moosjungfer *Leucorrhinia pectoralis*
- Sibirische Winterlibelle *Sympecma paedisca*
- Asiatische Keiljungfer *Gomphus flavipes*

Die **Grüne Mosaikjungfer** kommt in Mecklenburg-Vorpommern v.a. in den Flusssystemen der Warnow, der Trebel, der Recknitz und **der Peene** vor. Darüber hinaus existieren weitere Vorkommen im Raum Neustrelitz. Wegen der **engen Bindung an die Krebsschere (*Stratiotes aloides*)** als Eiablagepflanze kommt die Art vorwiegend in den Niederungsbereichen wie z.B. im norddeutschen Tiefland vor und besiedelt dort unterschiedliche Stillgewässertypen wie Altwässer, Teiche, Tümpel, Torfstiche, eutrophe Moorkolke oder Randlaggs, Seebuchten, Gräben

und Altarme von Flüssen, sofern diese ausreichend große und dichte Bestände der Krebsschere aufweisen (FFH-Artensteckbrief Grüne Mosaikjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind vom Vorhaben nicht betroffen.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang nur sehr wenige Vorkommen der **Östlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern aus dem südöstlichen und östlichen Landesteil bekannt. Die Art bevorzugt **saure Moorkolke und Restseen mit Schwingrieden aus Torfmoosen und Kleinseggen**. Wesentlich für die Habitateignung ist der aktuelle Zustand der Moorkolke. Sie müssen zumindest fischarm sein und im günstigsten Falle zudem submerse Strukturen wie Drepanocladus- oder Juncus-bulbosus-Grundrasen verfügen, die zumeist in klarem, nur schwach humos gefärbtem Wasser gedeihen. In Mecklenburg-Vorpommern besiedelt die Östliche Moosjungfer vorzugsweise die echten Seen, sie überwiegend in der mecklenburgischen Seenplatte vorkommen (FFH-Artensteckbrief Östliche Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Aus Mecklenburg-Vorpommern sind bislang relativ wenige Vorkommen der **Zierlichen Moosjungfer** an größeren Stillgewässern bekannt, sie ist – mit Ausnahme der direkten Küstenregionen und der Insel Rügen sowie der mecklenburgischen Seenplatte – über das gesamte Land verteilen. Es zeigt sich aber, dass die Art nicht flächendeckend über das Bundesland verbreitet ist. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern vorzugsweise die echten Seen, die überwiegend in der mecklenburgischen Seenplatte vorkommen. Die Zierliche Moosjungfer bevorzugt **flache in Verlandung befindliche Gewässer, die überwiegend von submersen Makrophyten und randlich von Röhrichten oder Rieden** besiedelt sind. Die Größe der Gewässer liegt zumeist bei 1-5 ha, das Eiablagesubstrat sind Tauchfluren und Schwebematten, seltener auch Grundrasen, die aber nur geringen Abstand zur Wasseroberfläche haben (FFH-Artensteckbrief Zierliche Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Die **Große Moosjungfer** scheint in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet zu sein. Die Lebensraumansprüche der Männchen entsprechen einer von **submersen Strukturen durchsetzten Wasseroberfläche** (z.B. Wasserschlauch–Gesellschaften), die **an lockere Riedvegetation gebunden** ist, häufig mit Schnabel-Segge (*Carex rostrata*) oder Steif-Segge (*Carex elata*). Vegetationslose und stark mit Wasserrosen-Schwimmblattrasen bewachsene Wasserflächen werden gemieden. Die Art nutzt folgende Gewässertypen als Habitat: Lagg-Gewässer, größere Schlenken und Kolke in Mooren, Kleinseen, mehrjährig wasserführende Pfühle und Weiher, Biberstauflächen, ungenutzte Fischteiche, Torfstiche und wiedervernässte Moore. Das Wasser ist häufig huminstoffgefärbt und schwach sauer bis alkalisch (FFH-Artensteckbrief Große Moosjungfer, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Von der **Sibirischen Winterlibelle** sind in Mecklenburg-Vorpommern aktuell zehn Vorkommen bekannt, die sich auf vorpommersche Kleingewässer beschränken. Als Habitate der Art kommen in Mitteleuropa Teiche, Weiher, Torfstiche und Seen in Frage. Voraussetzung für die Eignung der Gewässer als Larvalhabitat ist das Vorhandensein von **Schlenkengewässern in leicht verschilften bultigen Seggenrieden, Schneidried und z.T. auch Rohrglanzgras-Röhricht innerhalb der Verlandungszone**, wo die Eier meist in auf der Wasseroberfläche liegende Halme abgelegt werden. Über die Imaginalhabitate in Mecklenburg-Vorpommern ist wenig bekannt. Vermutlich handelt es sich um Riede, Hochstaudenfluren und Waldränder (FFH-Artensteckbrief Sibirische Winterlibelle, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

In den neunziger Jahren erfolgten in Deutschland zahlreiche Wieder- bzw. Neuansiedlungen der **Asiatischen Keiljungfer** an der Elbe, der Weser und am Rhein. Im Zuge dieser geförderten Wiederausbreitung erreichte die Art auch Mecklenburg-Vorpommern, allerdings handelt es sich dabei nur um **sehr wenige Vorkommen im Bereich der Elbe**. Die Art kommt **ausschließlich in Fließgewässern** vor und bevorzugt hier die Mittel- und Unterläufe großer Ströme und Flüsse, da sie eine geringe Fließgeschwindigkeit und feine Sedimente aufweisen (FFH-Artensteckbrief Asiatische Keiljungfer, LUNG M-V 2010). **Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.**

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Libellenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Grünen Mosaikjungfer, der Östlichen Moosjungfer, der Zierlichen Moosjungfer, der Großen Moosjungfer, der Sibirischen Winterlibelle und der Asiatischen Keiljungfer durch Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen werden.

5.3.9. Weichtiere

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

Anhang IV

- Zierliche Tellerschnecke *Anisus vorticulus*
- Bachmuschel *Unio crassus*

In Mecklenburg-Vorpommern sind derzeit elf Lebendvorkommen der Zierlichen Tellerschnecke bekannt, damit gehört die Art zu den seltensten Molluskenarten im Land. Die Art bewohnt saubere, stehende Gewässer und verträgt auch saures Milieu. Besiedelt werden dementsprechend Altwässer, Lehm- und Kiesgruben sowie Kleingewässer in Flussauen, ufernahe Zonen von Seen mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Moortümpel oder gut strukturierte Wiesengräben. In Mecklenburg-Vorpommern besiedelt die Zierliche Tellerschnecke bevorzugt die unmittelbare Uferzone von Seen, den Schilfbereich und die Chara-Wiesen in Niedrigwasserbereichen (FFH-Artensteckbrief Zierliche Tellerschnecke, LUNG M-V 2010). Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.

Mecklenburg-Vorpommern weist die größten rezenten Populationen der Bachmuschel in Deutschland auf. In 18 Gewässern kommen derzeit Bachmuscheln vor. Sie konzentrieren sich auf den westlichen Landesteil. Die geschätzten ca. 1,9 Millionen Individuen bilden etwa 90 % des deutschen Bestandes. Die Bachmuschel wird als Indikatorart für rhithrale Abschnitte in Fließgewässern angesehen. Sie ist ein typischer Bewohner sauberer Fließgewässer mit strukturiertem Substrat und abwechslungsreicher Ufergestaltung. Sie lebt in schnell fließenden Bächen und Flüssen und bevorzugt eher die ufernahen Flachwasserbereiche mit etwas feinerem Sediment. Gemieden werden lehmige und schlammige Bereiche sowie fließender Sand (FFH-Artensteckbrief Bachmuschel, LUNG M-V 2010). Habitate der Art sind von der Planung nicht betroffen.

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Molluskenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der z.T. erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel ausgeschlossen werden.

5.3.10. Pflanzen

Folgende Arten sind nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützt:

- Sumpf-Engelwurz *Angelica palustris*
- Kriechender Sellerie *Apium repens*
- Frauenschuh *Cypripedium calceolus*
- Sand-Silberscharte *Jurinea cyanoides*
- Sumpf-Glanzkraut *Liparis loeselii*
- Froschkraut *Luronium natans*

Die **Sumpf-Engelwurz** als eine in Mecklenburg-Vorpommern früher seltene, heute sehr seltene Art hatte ihr Hauptareal im östlichen Landesteil in der Landschaftszone „Ueckermärkisches Hügelland", im Bereich der Uecker südlich von Pasewalk. Galt die Art zwischenzeitlich als verschollen, wurde sie im Jahr 2003 mit einer Population im Randowtal wiedergefunden, 2010 kam ein weiteres kleines Vorkommen östlich davon hinzu. Die Sumpf-Engelwurz scheint anmoorige Standorte und humusreiche Minirealböden zu bevorzugen. **Augenfällig ist eine Bindung an Niedermoorstandorte. Diese müssen in jedem Fall nass sein und über einen gewissen Nährstoffreichtum verfügen.** Ein oberflächliches Austrocknen wird nicht ertragen (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Engelwurz, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Der **Kriechende Sellerie** kommt in Mecklenburg-Vorpommern zerstreut in den Landschaftseinheiten „Mecklenburger Großseenlandschaft", „Neustrelitzer Kleinseenland", „Oberes Tollensegebiet, Grenztal und Peenetal", „Oberes Peenegebiet" und im „Warnow-Recknitzgebiet" vor, besitzt demnach einen Schwerpunkt in der Landschaftszone Mecklenburgische Seenplatte. Der Kriechende Sellerie benötigt als lichtliebende Art **offene, feuchte, im Winter zeitweise überschwemmte, höchstens mäßig nährstoff- und basenreiche Standorte**. Die Art kann auch in **fließendem Wasser, selbst flutend oder untergetaucht** vorkommen. In Mecklenburg-Vorpommern liegen **alle Vorkommen in aktuellen oder ehemaligen Weide- oder Mähweide-Flächen**. Die Art bedarf der ständigen Auflichtung der Vegetationsdecke und einer regelmäßigen Neubildung vegetationsfreier oder –armer Pionierstandorte bei gleichzeitig erhöhter Bodenfeuchte (FFH-Artensteckbrief Kriechender Sellerie, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

In Deutschland konzentrieren sich die Vorkommen des **Frauenschuhs** in der collinen und montanen Stufe des zentralen und südlichen Bereichs. Nördlich der Mittelgebirge existieren nur isolierte Einzelvorkommen, zu denen auch die Vorkommen Mecklenburg-Vorpommerns in den Hangwäldern der Steilküste des Nationalparks Jasmund auf der Insel Rügen gehören. Die Art besiedelt in Mecklenburg-Vorpommern mäßig feuchte bis frische, **basenreiche, kalkhaltige Lehm- und Kreideböden sowie entsprechende Rohböden lichter bis halbschattiger Standorte. Trockene oder zeitweilig stark austrocknende Böden werden dagegen weitgehend gemieden.** Natürliche Standorte stellen Vor- und Hangwälder sowie lichte Gebüsche dar (FFH-Artensteckbrief Frauenschuh, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

In Mecklenburg-Vorpommern war die **Sand-Silberscharte** schon immer eine sehr seltene Art. Insgesamt wurden vier Vorkommen bekannt, von denen drei Vorkommen seit langer Zeit als verschollen gelten. **Bis 2009 kam die Art nur noch mit einem Vorkommen in der Landschaftseinheit „Mecklenburgisches Elbetal" vor**. Als Pionierart benötigt die Sand-Silberscharte offene Sandtrockenrasen mit stark lückiger Vegetation, die jedoch bereits weitgehend festgelegt sind. Sie gedeiht vorwiegend auf **basen- bis kalkreichen Dünen- oder Schwemmsanden** (FFH-Artensteckbrief Sand-Silberscharte, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Bis auf das Elbetal sind aus allen Naturräumen Mecklenburg-Vorpommerns aktuelle bzw. historische Fundorte des **Sumpf-Glanzkrauts** bekannt. Der überwiegende Teil der aktuellen Nachweise konzentriert sich dabei auf die Landkreise Mecklenburg-Strelitz und Müritz. Die Art besiedelt bevorzugt offene bis halboffene Bereiche mit niedriger bis mittlerer Vegetationshöhe in ganzjährig nassen mesotroph-kalkreichen Niedermooren. Die Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern liegen meist in Quell- und Durchströmungsmooren, auf jungen Absenkungsterrassen von Seen sowie in feuchten Dünentälern an der Ostseeküste. Auch lichte Lorbeerweiden-Moorbirken-Gehölze mit Torfmoos-Bulten gehören zum natürlichen Habitat (FFH-Artensteckbrief Sumpf-Glanzkraut, LUNG M-V). **Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.**

Gegenwärtig gibt es in Mecklenburg-Vorpommern nur noch drei Vorkommen des **Froschkrauts** in den Landschaftseinheiten „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast", „Krakower Seen- und Sandergebiet" und „Südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz".

Die Art besiedelt flache, meso- bis oligotrophe Stillgewässer sowie Bäche und Gräben. Es bevorzugt Wassertiefen zwischen 20 und 60 cm, der Untergrund des Gewässers ist mäßig nährstoffreich und kalkarm sowie meist schwach sauer. Auffällig ist die weitgehende Bindung an wenig bewachsene Uferbereiche. Die Biotope im Plangebiet entsprechen nicht den Lebensraumansprüchen der Art.

Auf Grund der aktuell bekannten Verbreitungsmuster der oben aufgeführten Pflanzenarten innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns und der erheblich von den Lebensraumansprüchen der Arten abweichenden Biotopstrukturen innerhalb des Trassenbereichs kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Sumpf-Engelwurz, des Kriechenden Selleries, des Frauenschuhs, der Sand-Silberscharte, des Sumpf-Glanzkrauts und des Froschkrauts ausgeschlossen werden.

6. Zusammenfassung

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 61/04 der Hansestadt Wismar bereitet die Nutzung des Geländes des stillgelegten und inzwischen vollständig zurückgebauten Fleischwarenbetriebes „Mecklenburger Fleischwaren GmbH“ zur Wohnbebauung vor. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der zwischen März und Juli 2021 sowie August 2022 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzungen ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

1. Bauzeitenregelung zugunsten Gehölzbrüter: Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG: Keine Rodung/Beseitigung/Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.
2. Bauzeitenregelung (alle Fassaden-, Nischen-, Höhlenbrüter): Der etwaige Abriss des Bestandsgebäudes im Plangebiet (MI Mischgebiet) ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen vor dem 01.03. oder nach dem 31.08. zu realisieren.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Rabenhorst, den 26.01.2023

Oliver Hellweg

7. Anhang

- Karte Reviere Brutvögel 2021

PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE
GmbH **Münsterstraße 9** **48308 Senden** **Sitz Senden**

PDF Ausfertigung

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

- gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau -

BEBAUUNGSPLAN Nr. 61/04

"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - 1. Änderung

Erläuterungsbericht

erstellt im Auftrag der:

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99

51105 Köln

FON 0221 / FAX 0221 /

durch:

Planungsbüro für Lärmschutz
Münsterstraße 9
48308 Senden
FON 02597 / 93 99 77-0 FAX 02597 / 93 99 77-50

Projekt-Nr. :

70 **494**/20

bearbeitet:

Dipl.-Ing. Andreas Timmermann

aufgestellt:

Senden, im Januar 2023

U n t e r l a g e n v e r z e i c h n i s
d e r s c h a l l t e c h n i s c h e n U n t e r s u c h u n g

zum Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - 1. Änderung

Hansestadt Wismar Stadtteil Wismar-Ost

Nr. der Unterlage	Bezeichnung der Unterlage	Maßstab	*Blatt* / Seite
1	**Erläuterungsbericht**		
2	**Übersichtslageplan**	1 : 5.000	
3	**Lageplan**	1 : 1.250 / 1 : 1.500	
3.1	mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2/01.18		
3.2	mit Darstellung der maßgeblichen Emittenten Gewerbe / Verkehr		
	Berechnungsunterlagen		
4	**Tabellarische Zusammenstellung der Lärmbelastungen**		
	Berechnung der Beurteilungspegel (*Einzelpunktnachweis* - EPS)		
	- *Verkehrslärm / Prognose 2030*		
4.1	mit Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2/01.18 – ohne aktiven Lärmschutz		1 - 11
4.2	mit Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2/01.18 – mit aktivem Lärmschutz		1 - 11
4.3	mit Gegenüberstellung der Lärmbelastungen Nullfall zu Mitfall (*Neuverkehr aus dem Plangebiet*)		1 - 2
	- *Gewerbelärm (Bestand)*		
4.4	Ermittlung der Gewerbelärmbelastung (Bestand)		1 - 2
5	**Verkehrsdaten – Analyse / Prognose 2030**		
	- Datenaufbereitung DB Netz		
6	**Kartenmäßige Darstellung der Lärmbelastungen**	1 : 1.250	
	Berechnung der Beurteilungspegel (Prognose 2030-Mitfall)		
6.1 - 6.8	*Verkehrslärm* (*Rasterlärmkarte* - RLK)		
6.9 - 6.12	*Verkehrslärm* (*Gebäudelärmkarte* - GLK)		

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t der schalltechnischen Untersuchung

zum Bebauungsplan Nr. 61/04

"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - 1. Änderung

Hansestadt Wismar Stadtteil Wismar-Ost

Gliederung

1 A l l g e m e i n e s
1.1 Situation
1.2 Aufgabe

2 B e u r t e i l u n g s g r u n d l a g e n
2.1 Verordnungen, Erlasse und Richtlinien
2.2 Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte

3 G e r ä u s c h q u e l l e n u n d E r e i g n i s h ä u f i g k e i t
3.1 Verkehrslärm
3.1.1 Straße
3.1.2 Schiene
3.2 Gewerbelärm
3.2.1 Gewerbebetriebe (Bestand)

4 E m i s s i o n e n
4.1 Verkehrslärm
4.1.1 Straße
4.1.2 Schiene
4.2 Gewerbelärm
4.2.1 Gewerbebetriebe (Bestand)

5 Z u s a m m e n f a s s u n g u n d B e u r t e i l u n g d e r E r g e b n i s s e
5.1 Plangebiet (Geltungsbereich)
5.1.1 Verkehrslärm
5.1.2 Gewerbelärm
5.1.2 Festsetzungen
5.2 Untersuchungsraum
5.2.1 Verkehrslärm (*planbedingter Zusatzverkehr*)

1 Allgemeines

1.1 Situation

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt die 1. Änderung des **Bebauungsplan Nr.61/04** *"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße"* für das Gebiet nördlich der *Rostocker Straße*, südlich der DB-Strecke (6921) *Wismar-Rostock* durchzuführen.

Ein Planentwurf (Nutzungsplan) – Stand: Entwurf vom 12.01.2023 liegt vor.

Die innerhalb des Planungsbereiches befindlichen Grundstücke bzw. die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des **Bebauungsplan Nr. 61/04** *"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße"* sind seinem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Für die genauen Grenzen des Plangebiets ist die im Nutzungsplan vorgenommene Umrandung verbindlich.

Die *Art der baulichen Nutzung* wird im Bebauungsplan als

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
- **Mischgebiet (MI)**

festgesetzt.

Hauptziel der 1. Änderung des **Bebauungsplan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße"** ist es, eine Nachfolgenutzung für die derzeit brachliegenden Flächen zu ermöglichen. Die vorhandenen Gebäude (ehem. Wohngebäude, Gewerbebauten, Garagen) sollen vollständig zurückgebaut und das Areal einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden. Ein Grundstück wird entsprechend der Bestandsnutzung (Dachdeckerei Mutzeck) als Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzung dieser Teilbaufläche als Mischgebiet wird aus der Ursprungsplanung übernommen.

Die Deutsche Reihenhaus AG als Investor sieht auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes die Errichtung eines Wohnparks, bestehend aus 111 Reihenhauseinheiten, vor.

Die 31 geplanten Gebäudegruppen bestehen aus drei bis maximal fünf Reiheneigenheimen. Die Gebäude werden in zwei- bzw. dreigeschossiger Bauweise mit einem geneigten Dach ausgeführt. Im Plangebiet werden insgesamt 111 Wohneinheiten realisiert.

Der Kernbereich der Wohngebietsentwicklung befindet sich zwischen der Häuserzeile an der Rostocker Straße 7 – 39 und den Bahnanlagen der Bahnstrecke Wismar – Rostock.

Die Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über den *Dornsteinweg* (**Planstraße A**), der im Süden an die *Rostocker Straße* mit einer plangleichen *Einmündung* angebunden ist. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt abgehend vom *Dornsteinweg* über die **Planstraßen B - E**. Die Erschließung des Wohngebietes stellt sich in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan als eine öffentliche Ringerschließung im Trennungsprinzip dar.

Hauptimmissionsquelle für das Plangebiet sind damit die am Plangebietsrand verlaufenden **Verkehrswege**, d. h. die *Rostocker Straße (ehemalige B 105*) im Süden sowie die DB-Strecke 6921 (Wismar - Rostock) im Norden.

Im Verlauf der *Rostocker Straße* sind Ertüchtigungsmaßnahmen vorgesehen, die z. B. den Bau von Abbiegefahrstreifen im Einmündungsbereich des *Dornsteinweges* beinhalten.

Folgende Betriebe und Einrichtungen sind in der näheren Umgebung ansässig:

- das Philosophencenter mit dem Finanzamt und einem Lebensmitteldiscounter
- A.T.U Wismar
- Autohaus Bumann GmbH
- Dachdeckerei Mutzeck (Lager)
- Betriebstätten der Rücker-Ostsee-Molkerei Wismar

1.2 Aufgabe

Verkehrliche Immissionen

Die Aufgabe besteht darin, die von den vorhandenen Verkehrswegen (u. a. ***Rostocker Straße***) ausgehenden ***Verkehrslärmemissionen*** zu ermitteln und die zu erwartende Lärmbelastung an den im Geltungsbereich festgesetzten Baugrenzen (Baukörpern) über einen *Einzelpunktnachweis* (EPS) sowie flächenhaft über *Rasterlärmkarten* (RLK) zu berechnen.

Die Berechnung der Verkehrslärmemissionen und -immissionen erfolgen auf der Grundlage der RLS-19 (Straße) und SCHALL 03 (Schiene). Die Verkehrsbelastungen im Zuge der zu berücksichtigenden Straßen sind der Verkehrstechnischen Untersuchung zur 1. Änderung B-Plan Nr. 61/04 in Wismar, aufgestellt durch das *Ing.-Büro Klaeser & Partner* (Stand: November 2021) zu entnehmen. Die Streckenbelastung für die Bahnstrecke 6921 wurde durch die Deutsche Bahn als Analyse 2020 und Prognose 2030 ermittelt und als Grundlage für die Immissionsprognose übergeben.

Auf der Grundlage der berechneten Immissionsbelastungen (Beurteilungspegel) innerhalb des Geltungsbereiches sind bei Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte (OW) der DIN 18005/05.87 Beiblatt 1 zu Teil 1 die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2/01.18 zu bestimmen und Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu erarbeiten, soweit das Plangebiet bzw. die darin möglichen Bauvorhaben durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht oder nicht ausreichend geschützt werden können.

Grundlage für die Immissionsprognose zum **Bebauungsplan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße"** ist die DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau mit

Teil 1	-	Grundlagen und Hinweise für die Planung
Beiblatt 1 zu Teil 1	-	Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
Teil 2	-	Lärmkarten Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen

Im ***Geltungsbereich*** (Plangebiet) sind die von den emissionsrelevanten Verkehrswegen ausgehenden Lärmemissionen für das Szenario:

- **Prognose-Mitfall 2030**

zu ermitteln und die zu erwartenden Lärmbelastungen als *Rasterlärmkarten* (RLK) zu berechnen. Dieser Prognose-Mitfall 2030 berücksichtigt neben den allgemeinen Verkehrsentwicklungen bis zum Jahr 2030, die Ansiedlung künftiger Nutzungen (hier: Wohnen). Die *Verkehrslärm*belastungen ergeben sich als Summe aus dem Straßen- und Schienenverkehrslärm.

Verkehrliche Immissionen – planbedingter Zusatzverkehr (Neuverkehr)

Ergänzend zu den Nachweisen der DIN 18005/07.02 (Schallschutz im Städtebau) sind auch die durch die ***planbedingten Zusatzverkehre*** (Neuverkehr) aus dem Plangebiet verursachten Verkehrssteigerungen und die sich daraus ergebenden Lärmbelastungen bzw. Lärmerhöhungen außerhalb des Planungsbereiches zu beurteilen.

Im definierten ***Untersuchungsraum*** sind die von den emissionsrelevanten Straßen ausgehenden Lärmemissionen für die Szenarien:

- **2030-Nullfall** - Prognose 2030 ohne Neuverkehr
- **2030-Mitfall** - Prognose 2030 mit Neuverkehr (aus dem *Plangebiet*)

zu ermitteln und die erwarteten Lärmbelastungen im Untersuchungsraum an repräsentativen Gebäuden über *Einzelpunktnachweise* (EPS) zu berechnen.

Im direkten Vergleich - *Differenzen* - der zu erwartenden Lärmbelastungen für o. g. Szenarien mit dem Prognosehorizont 2030 ist zu beurteilen, inwieweit eine nicht mehr hinnehmbare Verschlechterung durch die ursächliche Lärmzunahme auf Grund des planbedingten Zusatzverkehrs im Zusammenhang mit der Realisierung der beabsichtigten Nutzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61/04 eintreten wird.

Gewerbliche Immissionen

Mit der Überplanung der im westlichen und nördlichen Teil des Änderungsbereiches liegenden Mischgebiete ist die lärmtechnische Zulässigkeit der vorhandenen Betriebe angesichts des erhöhten Lärmschutzniveaus im Wohngebiet Rostocker Straße nachzuweisen.

Dazu ist eine Ermittlung der Gewerbelärmbelastung (Vorbelastung) durch die vorhandenen betrieblichen Nutzungen unter Berücksichtigung des Genehmigungsstands der Anlagen durchzuführen. Damit sind die gewerblichen Lärmpegel (Beurteilungspegel) an der heranrückenden Wohnbebauung (WA 1 – Teilfläche 1) durch die Gewerbelärmimmissionen zu dokumentieren.

Die Berechnungen der *Gewerbe*lärmemissionen erfolgen mit Anwendung der **TA Lärm**. Auf der Grundlage der berechneten Immissionsbelastungen (Beurteilungspegel) an den Baugrenzen innerhalb des Planungsbereiches sind bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß **TA Lärm**/08.98 notwendige Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

2 Beurteilungsgrundlagen

2.1 Verordnungen, Erlasse und Richtlinien

DIN 4109 **Schallschutz im Hochbau**,

Teil 1: Mindestanforderungen,
Januar 2018

Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen,
Januar 2018

DIN 18005 **Schallschutz im Städtebau**,

Grundlagen und Hinweise für die Planung,
Teil 1, Juli 2002

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
Beiblatt 1 zu Teil 1, Mai 1987

Lärmkarten – Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen
Teil 2, September 1991

DIN 9613-2 **Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien**

ISO Allgemeines Berechnungsverfahren,
Teil 2, Oktober 1999

TA Lärm **6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz**
(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) v. 26. August 1998
zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017

RLS-19 **Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19**
FGSV, Ausgabe 2019

SCHALL 03 **Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)**
Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Referat LA 18
vom 13. Februar 2015

forum SCHALL **Emissionsdatenkatalog**
Umweltbundesamt Österreich, Ausgabe 01/2022

Immissionsschutz 02.17
Zeitschrift für Luftreinhaltung, Lärmschutz, Anlagensicherheit,
Abfallverwertung und Energienutzung, Juni 2017

Heft 89 **Parkplatzlärmstudie - Bayerisches Landesamt für Umweltschutz**
Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen
und Omnibushöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen.
6. vollständig überarbeitete Auflage – 2007

Heft 192 **Technischer Bericht - Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie**
zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf
Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen
Mai 1995

Heft 3 **Technischer Bericht - Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie**
(Unterreihe) zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf
Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen
und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere
an Verbrauchermärkten
2005

Technisches Datenblatt, lfd. Nr. 8, Ent- und Beladung von Paletten an einer Außenrampe über eine Mini-Überladebrücke (Mini-Dock); Klappkeil-Überladebrücke oder schwenkbare Überladebrücke; mit Elektro-Flurförderfahrzeug, Ergänzung zu: Technischer Bericht zur Untersuchung Geräuschemissionen und -immissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Schriftenreihe der Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 3, Wiesbaden (Lkw-Lärmstudie 2005), TÜV NORD, Bearbeiter und Projektleiter Knut Lenkewitz, Mai 2019

Technisches Datenblatt, lfd. Nr. 9, Ent- und Beladung von Paletten an einer Außenrampe über die fahrzeugeigene Ladebordwand des Lkw mit Elektro-Flurförderfahrzeug, Ergänzung zu: Technischer Bericht zur Untersuchung Geräuschemissionen und -immissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Schriftenreihe der Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 3, Wiesbaden (Lkw-Lärmstudie 2005), TÜV NORD, Bearbeiter und Projektleiter Knut Lenkewitz, Mai 2019

Technisches Datenblatt, lfd. Nr. 10, Ent- und Beladung von Rollwagen an einer Außenrampe über eine Mini-Überladebrücke (Mini-Dock); Klappkeil-Überladebrücke oder schwenkbare Überladebrücke; mit Elektro-Flurförderfahrzeug, Ergänzung zu: Technischer Bericht zur Untersuchung Geräuschemissionen und -immissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Schriftenreihe der Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 3, Wiesbaden (Lkw-Lärmstudie 2005), TÜV NORD, Bearbeiter und Projektleiter Knut Lenkewitz, Mai 2019

Technisches Datenblatt, lfd. Nr. 11, Ent- und Beladung von Rollwagen an einer Außenrampe über die fahrzeugeigene Ladebordwand des Lkw mit Elektro-Flurförderfahrzeug, Ergänzung zu: Technischer Bericht zur Untersuchung Geräuschemissionen und -immissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Schriftenreihe der Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 3, Wiesbaden (Lkw-Lärmstudie 2005), TÜV NORD, Bearbeiter und Projektleiter Knut Lenkewitz, Mai 2019

2.2 Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte

DIN 18005/07.02 *- Schallschutz im Städtebau*

Die Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet richtet sich nach den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005/05.87 - Beiblatt 1 zu Teil 1.

Danach sind maßgebend:

reines Wohngebiet (WR)
50 dB(A) tags 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) nachts

allgemeines Wohngebiet (WA)
55 dB(A) tags **45 dB(A)** bzw. **40 dB(A) nachts**

Dorfgebiet (MD)**, Mischgebiet (MI)**
60 dB(A) tags **50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts**

Kerngebiet (MK) und Gewerbegebiet (GE)
65 dB(A) tags 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts

Industriegebiet (GI)
-- dB(A) tags -- dB(A) nachts

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Plangebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel **tags** der Zeitraum von **06.00 - 22.00 Uhr** und **nachts** der Zeitraum von **22.00 - 06.00 Uhr** zugrunde zu legen. Falls nach örtlichen Verhältnissen andere Regelungen gelten, soll eine mindestens achtstündige Nachtruhe sichergestellt werden.

TA Lärm *- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm*

Die Anforderungen an die Geräusche gewerblicher Anlagen werden im Immissionsschutzrecht für genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. BImSchV durch die TA Lärm/08.98 unter Nummer 6.1 konkretisiert.

Die TA Lärm/08.98 gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Ausnahmen finden sich unter Nummer 1 TA Lärm/08.98.

In der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz werden die nachfolgenden Immissionsrichtwerte genannt, die von den Geräuschen gewerblicher Anlagen nicht überschritten werden dürfen:

Gebietsausweisung		Buch-stabe	Immissionsrichtwerte tags 06.00 - 22.00 Uhr dB(A)	Immissionsrichtwerte nachts 22.00 - 06.00 Uhr dB(A)
Reines Wohngebiet	WR	f)	50	35
Allgemeines Wohngebiet	WA	e)	55	40
Mischgebiet	MI	d)	60	45
Urbanes Gebiet	MU	c)	63	45
Gewerbegebiet	GE	b)	65	50
Industriegebiet	GI	a)	70	70

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten **- Nummer 6.1 TA Lärm.**

Bei seltenen Ereignissen nach Nummer 7.2 TA Lärm/08.98 betragen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.3 für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb vom Gebäude in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstabe b bis f

70 dB(A) tags **55 dB(A) nachts**

Die Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 bis 6.3 beziehen sich auf folgende Zeiten:

06.00-22.00 Uhr tags **22.00-06.00 Uhr nachts**

Maßgebend für die Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 05.00 bis 06.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

3 Geräuschquellen und Ereignishäufigkeit

3.1 Verkehrslärm

3.1.1 Straße

Die Verkehrsstärken (u. a. DTV) im Zuge der Straßen, in deren direkten Einwirkungsbereich der **Bebauungsplan Nr. 61/04** *"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße"* liegt, wurden durch das Büro *Klaeser & Partner PartG mbH* mit der verkehrstechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 61/04 in Wismar in der **Analyse** sowie für das Bezugsjahr ***2030*** als ***Prognose*** (Nullfall als *Prognose 0* und Planfall als *Prognose 1*) mit Stand vom November 2021 ermittelt.

Die im Nullfall (Prognose 0) prognostizierte Verkehrszunahme steht nicht in Zusammenhang mit dem Neubau des Wohngebietes. Sie ergibt sich aufgrund der beschriebenen gesamtstädtischen Entwicklungen bis zum Prognosehorizont.

Die Prognose wurde für den ***Nullfall*** und den ***Mitfall*** berechnet. Der Prognose-Mitfall errechnet sich auf der Grundlage des Prognose-Nullfall zuzüglich des Neuverkehrs aus dem Plangebiet – *planbedingter Zusatzverkehr*.

Unter Berücksichtigung der o. a. getroffenen Annahmen berechnen sich für die zukünftigen Nutzungen **660 Kfz**-Fahrten/24h als *Summe des Quell- und Zielverkehrs* (Neuverkehr).

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden neue Verkehre erzeugt, die über das umliegende Straßennetz abgewickelt werden müssen. Insbesondere auf der *Rostocker Straße* sind Verkehrszunahmen durch die *planbedingten Zusatzverkehre* (Neuverkehr) aus dem Plangebiet zu erwarten.

Innerhalb des Planfalls erfolgt eine spezifische Prognose der zu erwartenden Verkehre, die additiv auf die Daten des Nullfalls aufgesetzt wird.

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke **M** (Kfz/h) berechnet sich straßenklassifizierungsabhängig, der maßgebende Lkw-Anteil $\mathbf{p_1}$ und $\mathbf{p_2}$ (Lkw über 3,5 t zul. Gesamtgewicht) geht als projekt-bezogene Trendprognose auf der Grundlage des mit den Verkehrszählungen als Analyse 2018 nachgewiesenen tatsächlichen Lkw-Anteils in die Berechnung ein.

Für die Nachweise zum aktuellen **Bebauungsplan Nr. 61/04** sind danach für die maßgeblichen Straßenabschnitte folgende Verkehrsmengen und -zusammensetzungen zu berücksichtigen, die in den nachfolgenden Tabellen A (***Analyse 2018***), B (***Prognose 2030-Nullfall***) und C (***Prognose 2030-Mitfall***) dokumentiert sind und aus der Verkehrstechnischen Untersuchung übernommen wurden.

Tabelle A

Analyse 2018 - *ohne Neuverkehr aus dem Plangebiet* Stand: Nov. 2021

Straße	**- Abschnitt**	DTV [Kfz/24h]	M_{Tag} [Kfz/h]	$p_{1/2\ Tag}$ [%]	M_{Nacht} [Kfz/h]	$p_{1/2\ Nacht}$ [%]
Rostocker Straße	westl. Dornsteinweg	**11.767**	695	1,4/2,2	81	1,8/3,2
	östl. Dornsteinweg	**11.767**	695	1,4/2,2	81	1,8/3,2
Philosophenweg	nördl. Rostocker Str.	**8.100**	478	1,2/1,9	56	1,6/2,7
Dornsteinweg						

Tabelle B

Prognose 2030-Nullfall - *ohne Neuverkehr aus dem Plangebiet* Stand: Nov. 2021

Straße	**- Abschnitt**	DTV [Kfz/24h]	M_{Tag} [Kfz/h]	$p_{1/2\ Tag}$ [%]	M_{Nacht} [Kfz/h]	$p_{1/2\ Nacht}$ [%]
Rostocker Straße	westl. Dornsteinweg	**13.300**	785	1,1/2,3	92	1,5/3,4
	östl. Dornsteinweg	**13.300**	785	1,1/2,3	92	1,5/3,4
Philosophenweg	nördl. Rostocker Str.	**8.500**	502	2,2/4,5	59	3,0/6,7
Dornsteinweg						

Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung - *Klaeser & Partner PartG mbH - Stand: Nov. 2021*
Bild 21 – Grundlagen für schalltechnische Berechnungen nach RLS-90 und RLS-19

Erläuterung:

DTV : **D**urchschnittliche **T**ägliche **V**erkehrsstärke in Kfz/24h

Mittelwert über alle Tage (Mo-So) des Jahres der Anzahl der einen Straßenquerschnitt täglich passierenden Kraftfahrzeuge.

$M_{T/N}$: Durchschnittliche stündliche Verkehrsstärke in Kfz/h - tags / nachts

Auf den Beurteilungszeitraum bezogener Mittelwert über alle Tage des Jahres der Anzahl der einen Straßenquerschnitt stündlich passierenden Kraftfahrzeuge.

$p_1/p_{2\ T/N}$: Anteil von Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 und Lkw2 in % - tags / nachts

Anteil der Kraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t, des Anteils p_1 an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 am Gesamtverkehr in % und des Anteils p_2 an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 am Gesamtverkehr in %.

*Anmerkung: Bei der Verkehrsstärke **M** und dem Lkw-Anteil **p** bezieht sich der Begriff maßgebend allein auf die schalltechnischen Berechnungen; für Untersuchungen im Bereich der Straßenverkehrstechnik gelten andere Definitionen.*

Tabelle C

Prognose 2030-Mitfall - *mit Neuverkehr aus dem Plangebiet* Stand: Nov. 2021

Straße	**- Abschnitt**	DTV [Kfz/24h]	M_{Tag} [Kfz/h]	$p_{1/2\ Tag}$ [%]	M_{Nacht} [Kfz/h]	$p_{1/2\ Nacht}$ [%]
Rostocker Straße	westl. Dornsteinweg	**13.740**	811	1,2/2,2	95	1,6/3,3
	östl. Dornsteinweg	**13.300**	804	1,2/2,3	94	1,6/3,3
Philosophenweg	nördl. Rostocker Str.	**8.590**	507	2,2/4,5	59	3,0/6,6
Dornsteinweg	**Planstraße A**	**660**	39	2,7/0,3	5	3,6/0,4

Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung - *Klaeser & Partner PartG mbH - Stand: Nov. 2021*
Bild 21 – Grundlagen für schalltechnische Berechnungen nach RLS-90 und RLS-19

Erläuterung:

DTV : **D**urchschnittliche **T**ägliche **V**erkehrsstärke in Kfz/24h

Mittelwert über alle Tage (Mo-So) des Jahres der Anzahl der einen Straßenquerschnitt täglich passierenden Kraftfahrzeuge.

$M_{T/N}$: Durchschnittliche stündliche Verkehrsstärke in Kfz/h - tags / nachts

Auf den Beurteilungszeitraum bezogener Mittelwert über alle Tage des Jahres der Anzahl der einen Straßenquerschnitt stündlich passierenden Kraftfahrzeuge.

$p_1/p_{2\ T/N}$: Anteil von Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 und Lkw2 in % - tags / nachts

Anteil der Kraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t, des Anteils p_1 an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 am Gesamtverkehr in % und des Anteils p_2 an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 am Gesamtverkehr in %.

Insgesamt wird das geplante Wohngebiet bei den berücksichtigten Eckdaten rd. 660 Kfz-Fahrten (Summe Ziel- und Quellverkehr) erzeugen.

Die Verkehrszunahme auf der *Rostocker Straße* durch den planbedingten Zusatzverkehr entspricht einer Erhöhung von ca. 3 % und ist als sehr gering einzustufen.

Weitere Verkehrsbelastungen im Untersuchungsraum der Verkehrstechnischen Untersuchung können dem Bild 12 (Planfall 0) und dem Bild 16 (Planfall 1) entnommen werden. Dies betrifft u.a. die Verkehrsbelastung im Zuge der *Rostocker Straße* zwischen der *Kastanienallee* und der L 12 (*Philosophenweg*) sowie der Verteilung des *planbedingten Zusatzverkehrs* im Plangebiet selbst.

3.1.2 Schiene

Grundlage der schalltechnischen Berechnungen zur Berücksichtigung der **DB Strecke 6921** sind die Streckenbelastungen als Summe beider Richtungen, die durch die Deutsche Bahn AG im April 2022 als Grundlage der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungs-plan gemäß aktueller Bekanntgabe der Zugzahlenprognose 2030 (KW 35/2021) des Bundes übergeben wurden (*Abschnitt Wismar – Hornstorf*).

Tabelle D - Fahrzeugkategorien gem. Schall03-2012 im Zugverband

Zugart	Anzahl Züge		v-max	Fz-Kat. /	Fz-Kat. /	Fz-Kat. /	Fz-Kat. /	Fz-Kat. /
	Tag	Nacht	km/h	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Strecke 6921								
RB-VT	32	4	120	6_A6 / 1				
	32	**4**	**Summe beider Richtungen**					

Erläuterungen und Legende:

Bei Streckenneu- und Ausbauprojekten wird die jeweilige Fahrzeughöchstgeschwindigkeit angegeben. Der Abgleich mit den zulässigen Streckenhöchstgeschwindigkeiten erfolgt durch die Projektleitung.

Auf die in der Prognose 2030 ermittelten SGV-Zugzahlen hat das BMVI eine Grundlast aufgeschlagen, mit der Lokfahrten, Mess-, Baustellen-, Schadwagen usw. abgebildet werden.

Die Bezeichnung der Fahrzeugkategorie (Fz-Kat.) setzt sich wie folgt zusammen:
Nr. der Fz-Kategorie –**V**ariante bzw. **Z**eilennummer in Tabelle Beiblatt 1_**A**chszahl,
Die Angabe rechts des / gibt die Anzahl der eingesetzten Einheiten vor.

Zugart

IC	:	**I**nter**C**ityzug	RV	:	**R**egional**Z**ug
ICE	:	Triebzug des HGV	RB	:	**R**egional**B**ahn
S	:	Elektrotriebzug der Berliner S-Bahn	GZ	:	**G**üter**Z**ug

Traktionsarten

-E,	:	Bespannung mit E-Lok	v-max	Höchstgeschwindigkeit
- V	:	Bespannung mit Diesellok		
-ET, -VT	:	Elektro- bzw. Dieseltriebzüge		

Die Streckenhöchstgeschwindigkeit wurde durch die Deutsche Bahn AG aus dem VzG mit 80 km/h von km 0,6 bis km 1,3 übermittelt.

Die Prognose 2030 stellt mit 32/4 (Tag/Nacht) Anzahl an Fahrten (Richtung und Gegenrichtung) gegenüber der Analyse 2020 mit 32/4 (Tag/Nacht) Fahrten keine geänderte Anzahl an Zugfahrten dar. Im Vergleich mit der Prognose 2025 entfallen die 2 Güterzüge (GZ_V) tags mit einer Zuglänge von über 700 m. Die Anzahl der prognostizierten RB-VT ist unverändert.

3.2 Gewerbelärm

3.2.1 Gewerbebetriebe (*Bestand*)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61/04 "*Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße*" sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden, in dessen Einwirkungsbereich eine schutzwürdige Wohnbebauung (u. a. allgemeines Wohngebiet) vorgesehen ist. Die lärmtechnische Zulässigkeit der vorhandenen Anlagen (Betriebe) ist angesichts des erhöhten Lärmschutzniveaus im zentralen Wohnquartier nachzuweisen.

Unter Berücksichtigung des Genehmigungsstandes der vorh. Anlagen ist eine Ermittlung der Gewerbelärmbelastung durch die betrieblichen Nutzungen durchzuführen.

Der Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt.

Als maßgebliche *Vorbelastung* wurden in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar (Bauamt – Abteilung Planung / Immissionsschutz) nachfolgende Betriebe (Anlagen) festgelegt:

- *A.T.U. Auto-Teile-Unger Handels GmbH & Co. KG, Philosophenweg 1a*
- *Norma Lebensmitteldiscounter, Philosophenweg 1*
- *Finanzamt, Philosophenweg 1*
- *Autohaus Bumann GmbH, Rostocker Straße 5*
- *Dachdeckerei Mutzeck, Rostocker Straße 41*

Die Lage der Betriebe ist in der Unterlage 3 eingetragen.

Mit Ausnahme für die A.T.U Auto-Teile-Unger Handels GmbH & Co. KG liegen für alle weiteren Betriebe keine Immissionsprognosen zur Genehmigung dieser Betriebe vor, aus denen eine Vorbelastung entsprechend der Genehmigung abgeleitet werden kann.

Von den weiteren Anlagen (Kleingewerbe) im Philosophencenter an der Rostocker Straße gehen keine oder zu vernachlässigende Lärmbelastungen aus. Ein detaillierter rechnerischer Nachweis mit Anwendung der TA Lärm (Immissionsprognose) war daher nur für die o. a. Betriebe zu führen.

Die Betriebe im Philosophencenter wurden alle im Jahr 1998 genehmigt.

Nachfolgende Betriebsabläufe (Betriebsbeschreibung zum Bauantrag) wurden berücksichtigt:

- *A.T.U. Auto-Teile-Unger Handels GmbH & Co. KG*

Art des Betriebes:	Autoteilehandel, Kfz-Werkstatt
Öffnungszeiten:	*an Werktagen*
	07.30 – 18.00 Uhr
Geräusche:	Parkverkehr, Montagen
Lage d. Geräuschquellen:	im Freibereich, in Hallen

- *Norma Lebensmitteldiscounter*

Art des Betriebes:	Verbrauchermarkt
Öffnungszeiten:	*an Werktagen*
	07.00 – 21.00 Uhr
Geräusche:	Parkverkehr, Anlieferung mit 3 Lkw, TGA
Lage d. Geräuschquellen:	im Freibereich

- *Finanzamt*

Art des Betriebes:	Dienstleister
Öffnungszeiten:	*an Werktagen*
	08.00 – 18.00 Uhr
Geräusche:	Parkverkehr
Lage d. Geräuschquellen:	im Freibereich

- *Autohaus Bumann GmbH*

Art des Betriebes:	Autoverkauf, Kfz-Werkstatt
Öffnungszeiten:	*an Werktagen*
	08.00 – 17.00 Uhr
Geräusche:	Parkverkehr, Montagen, Probefahrten
Lage d. Geräuschquellen:	im Freibereich, in Hallen

Im Plangebiet verbleibt innerhalb der MI-Fläche am *Dornsteinweg* das Zwischenlager der *Dachdeckerei Mutzeck*. Hier erfolgen einmalige Lieferungen montags, mittwochs und freitags in der Zeit von 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr über eine Entladezeit von 1 – 15 Minuten.

4. E m i s s i o n e n

4.1 Verkehrslärm

4.1.1 Straße

In der DIN 18005/07.02 - ″Schallschutz im Städtebau Teil 1 – Grundlagen und Hinweise für die Planung″ - wird die Ermittlung der Schallimmissionen der verschiedenen Arten von Schall-quellen nur sehr vereinfachend dargestellt - *Schätzverfahren*. Für die genaue Berechnung wird auf einschlägige Rechtsvorschriften und Regelwerke verwiesen.

Maßgebende Regelwerke für die schalltechnische Untersuchung sind die "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" - Ausgabe 2019 - RLS-19, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen - FGSV.

Nachfolgende Ausgangsdaten liegen neben den Verkehrsmengen (u. a. DTV) den Berechnungen der Schallleistungspegel zugrunde:

* **Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten**

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw und Lkw wurde für alle vorh. Straßen, in deren Einwirkungsbereich der im Änderungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" liegt, mit einer derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in Ansatz gebracht. Der *Dornsteinweg* wurde bis zum Plangebiet mit 50 km/h, die Planstraßen A bis E wurden verkehrsberuhigt mit 30 km/h den Berechnungen zugrunde gelegt.

* **Korrektur für unterschiedliche Straßendeckschichttypen SDT**

Nach RLS-19 - Tabelle 4a – gehen mit dem Ansatz eines Splittmastixasphalt die Korrekturwerte für unterschiedliche Straßendeckschichttypen SDT getrennt nach Pkw und Lkw und Geschwindigkeit wie folgt in die Berechnungen ein:

$D_{SD,SDT,Pkw}$ = -2,6 dB(A) für Pkw - ($v_{zul.} \leq$ 60 km/h)
$D_{SD,SDT,Lkw}$ = -1,8 dB(A) für Lkw - ($v_{zul.} \leq$ 60 km/h)

* **Längsneigungskorrektur**

Die Längsneigung der in die schalltechnischen Berechnungen aufgenommenen Straßen liegt unter 2 %. Eine Korrektur **$D_{LN,Pkw}$** bzw. **$D_{LN,Lkw1}$** und **$D_{LN,Lkw2}$** für Steigungen und Gefälle kam daher in diesem Abschnitt nicht in Betracht.

Eine Knotenpunktkorrektur $\mathbf{K_{KT}}$ nach RLS-19 - Tabelle 5 – an lichtzeichengeregelte Knotenpunkten, Kreisverkehren oder sonstigen Knotenpunkten war in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für den lichtzeichengeregelten Knotenpunkt Rostocker Straße/ Philosophenweg zu berücksichtigen.

Der Einwirkungsbereich von Lichtsignalanlagen beträgt bis zu 120 m vom Kreuzungsbereich. Die Entfernung ist definiert aus dem Abstand zwischen Immissionsort und Bezugsachsenschnittpunkt. Die Bezugsachse ist die Mitte der äußeren durchgehenden Fahrstreifen.

Mit Realisierung der Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61/04 wird die Anbindung (Ein- und Ausfahrt) des Plangebietes an die *Rostocker Straße* mit der Planstraße A (*Dornsteinweg*) plangleich ausgeführt und nicht über eine Lichtsignalanlage (LSA) geregelt.

Eine Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion im Zuge der berücksichtigten d. h. emittierenden Straße wurde dann in die Berechnungen aufgenommen, wenn die in den RLS-19 unter Abschnitt 3.3.8 genannten Bedingungen erfüllt waren.

Alle Gebäude im Bestand wurden mit dem Geodatenservice des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen M-V (AfGVK) als LOD2-Datensatz übergeben. Das Höhenmodell (DGM 5) liegt ebenfalls als Datensatz aus dem Geodatenservice dem Ausbreitungsmodell (3D) SoundPLAN*noise* zugrunde.

Die geplanten Gebäudekomplexe im **Bebauungsplan Nr. 61/04** wurden dem Planentwurf der Deutsche Reihenhaus AG (Nutzungsplan - städtebauliches Konzept V XIV) entnommen und als reflektierende Baukörper berücksichtigt. Die Wand- und Firsthöhen der Gebäude ergeben sich entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan (Trauf- und Firsthöhe/ Dachneigung) bzw. dem städtebaulichen Konzept (Entwurf) des Vorhabenträgers.

4.1.2 Schiene

Die schalltechnischen Berechnungen für den Schienenverkehrslärm erfolgten nach Schall 03.

Nachfolgende Ausgangsdaten liegen neben den Streckenbelastungen der "Berechnungen des Beurteilungspegels für Schienenwege" zugrunde:

- **Fahrzeugarten**

Nach Kap. 4.1 der Schall 03 wurden als Fahrzeugarten für Eisenbahnen eingeführt:

Fahrzeugart
HGV Triebkopf, Mittelwagen, Triebzug, Neigezug
E-Triebzug und S-Bahn
Dieseltriebzug
E-Lok
Diesel-Lok
Reisezugwagen und Güterwagen

Diesen Fahrzeugen wurden - soweit vorhanden – für die Geräuscharten „Rollgeräusche", „Aerodynamische Geräusche", „Aggregatgeräusche" und „Antriebsgeräusche" als akustische Kennwerte die Schallleistungspegel für eine Bezugsgeschwindigkeit von 100 km/h zugeordnet.

- **Schallquellenarten**

Nach Kap. 4.2 der Schall 03 werden vier Arten von Schallquellen nach ihrer unterschiedlichen Geschwindigkeitsabhängigkeit unterschieden. Am genauesten untersucht sind Rollgeräusche und aerodynamische Geräusche. Aggregat- und Antriebsgeräusche sind häufig für den Fahrbetrieb von geringerer Bedeutung und werden in der Schall 03 nur näherungsweise angegeben.

- **K_L Einfluss der Geschwindigkeit v nach Kapitel 4.3 Schall 03**

Im Bereich von Bahnhöfen werden bei der Berechnung der Schallimmissionen die Streckengeschwindigkeiten, mindestens jedoch eine Geschwindigkeit von 70 km/h berücksichtigt. Die tatsächliche Geschwindigkeit der Züge in Bahnhofsbereichen liegt meist weit unter diesen Geschwindigkeiten. Durch die daraus resultierende Überbewertung der Schallimmissionen werden die Geräusche aus den Aggregat- und Antriebsgeräuschen stehender Züge, aus den Geräuschen ein- und aussteigender Fahrgäste (Unterhaltung, Türenschlagen) und Transportkarren zur Versorgung der Züge berücksichtigt. Darin nicht enthalten sind Lautsprecherdurchsagen – s. Kap. 4.3 der Schall 03.

- **K_{Fb} Einfluss der Fahrbahnart nach Kapitel 4.4 Schall 03**

Zur Berücksichtigung des Einflusses der Fahrbahnart nach Kap. 4.4 der Schall 03 werden als maßgebliche Fahrbahnarten das Schwellengleis im Schotterbett, die feste Fahrbahn sowie Bahnübergänge berücksichtigt. Es wird nicht mehr unterschieden zwischen Holzschwellen und Betonschwellen, da aktuelle Messungen keinen Unterschied in der Schallabstrahlung zeigten.

Für die betrachteten Streckenabschnitte wurde das Schwellengleis im Schotterbett mit den durchgeführten Berechnungen berücksichtigt.

- **$K_{Bü}$ Einfluss von Schallminderungstechniken am Gleis nach Kapitel 4.5 Schall 03**

Der Einfluss der Schallminderungstechnik nach Kap. 4.5 der Schall 03 war im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung nicht zu berücksichtigen.

Für Maßnahmen zur Reduzierung der Rollgeräusche wie das besonders überwachte Gleis (büG), Schienenstegdämpfer und Schienenstegabschirmungen wird eine Korrektur vorgenommen. Neben dem besonders überwachten Gleis (büG) können als Lärmschutzmaßnahme Schienenstegdämpfer (SSD) und Schienenstegabschirmungen (SSA) vorgesehen werden. Die sich aus technischen Zulassungen ggf. ergebenden Anwendungseinschränkungen von SSD und SSA sind zu beachten.

- **K_{Br} Einfluss von Brücken nach Kapitel 4.6 Schall 03**

Der Einfluss von Brücken erfolgt nach Kap. 4.6 der Schall 03 durch eine Korrektur als Summenpegel und beinhaltet die erhöhte Schallabstrahlung und Lästigkeitswirkung durch die tieffrequente Schallabstrahlung. Neben der Korrektur für die erhöhte Schallabstrahlung werden auch Korrekturen für Minderungsmaßnahmen angegeben.

Die Korrektur wird für 4 Brückenarten entsprechend deren Konstruktion (Stahl-, Betonbrücken) und Schienenauflagerung (direkt, Schwellengleis im Schotterbett und feste Fahrbahn) angegeben.

- **K_L Einfluss der Kurven**

Bei engen Kurvenradien r < 300 m und in Rangieranlagen verbleiben auch bei Ansatz von Minderungsmaßnahmen Zuschläge, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass durch die Maßnahmen in diesen Situationen alle zusätzlichen Geräusche vermieden werden können.

4.2 Gewerbelärm

4.2.1 Gewerbebetriebe (*Bestand*)

Nachfolgende Emissionsansätze wurden den rechnerischen Nachweisen der zu erwartenden Lärmbelastungen aus den u. a. Anlagen (Betrieben) zugrunde gelegt.

Das Verkehrsaufkommen (Bewegungshäufigkeit) wurde für den Norma-Discounter, den A.T.U. Ladenverkauf und das Kleingewerbe im Südflügel des Philosophencenter entsprechend Tab. 33 der bayerischen Parkplatzlärmstudie 2007 ermittelt. Für die übrigen Parkplätze wurden Annahmen getroffen, wie z. B. alle Mitarbeiterparkplätze mit einer Bewegungshäufigkeit mit N = 0,3 entsprechend den Empfehlungen der bayerischen Parkplatzlärmstudie 2007.

- *A.T.U. Auto-Teile-Unger Handels GmbH & Co. KG*

Auf dem Betriebsgelände, d. h. im Freibereich sind als maßgebliche Geräusche die Bewegungen auf den Parkplätzen und die Fahrbewegungen der Werkstattkunden sowie Transporter der Warenanlieferung.

Das Verkehrsaufkommen für die A.T.U. Werkstattkunden wurde in Bezug auf die Anzahl der Werkstatttore mit einem Pkw-Stellplatz je Tor und 2,5 Bewegungen pro Stunde versehen. Für das Ladengeschäft ging die Bewegungshäufigkeit mit **0,07 Bewegungen / m² VK** (Ansatz gem. Tab. 33 für einen Elektro-Fachmarkt) bei einer Verkaufsfläche von 277 m² in die Berechnung ein.

Vom Gebäude gehen maßgeblichen Geräuschemissionen in Verbindung mit der Montage sowie der AU in den Hallen über die 10 Hallentore in der Südfassade aus.

Mit der vorliegenden Immissionsprognose wurde für die **Werkstatt** der Innenpegel mit

85 dB(A)

und damit der Maximalwert über die gesamte Betriebszeit in Ansatz gebracht. Dieser Ansatz stützt sich u. a. auf die Arbeitsstättenverordnung; bei höheren Lärmbelastungen ist ein Gehörschutz zu tragen. Wird weitergehend ein Zuschlag für Impuls- und Tonhaltigkeit berücksichtigt, so wäre mit dem Ansatz von demnach 90 dB(A) auch die Blechbearbeitung (u. a. **Karosseriearbeiten**) in Anlehnung an die VDI 2571/08.76 - Anhang C - für die zugehörigen Arbeitsbereiche erfasst.

Des Weiteren sind damit auch die typischen Werte einer Diesel-Abgasuntersuchung erfasst, d. h. ein Schallleistungspegel von 93 dB(A) – am Tor – bei einer Einwirkzeit von 12 Minuten.

- *Norma Lebensmitteldiscounter*

Die maßgeblichen Geräusche sind im Freibereich beiderseits des Gebäudekomplexes gegeben. Auf der Westseite befindet sich der Kundenparkplatz (60 Stellplätze) sowie die Einkaufswagensammelbox, auf der Ostseite die Mitarbeiterstellplätze, die Warenanlieferung sowie die TGA mit einem Verflüssiger und Abluft der zugehörigen Lagerbereiche.

Das Verkehrsaufkommen durch Kunden ging mit einer Bewegungshäufigkeit N

0,17 Bewegungen / m² VK (Ansatz gem. Tab. 33 für einen Discounter)

bei einer Verkaufsfläche von 624 m² in die Berechnung ein. Mit dieser Bewegungshäufigkeit sind auch Verkehre der kleineren Gewerbebetriebe erfasst (u.a. Verbundeffekte).

Die Warenanlieferung wurde entsprechend den aktuellen Vorgaben durch die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG wie folgt den Berechnungen zugrunde gelegt:

- täglich 1 Lkw bis 08.00 Uhr (Frühanlieferung) mit max. 8 Paletten (PA), ohne Kühlaggregat
- täglich 1 Lkw zwischen 08.00 bis 12.00 Uhr mit max. 2 Paletten (PA), ohne Kühlaggregat
- Mo, Mi und Fr. 1 Lkw ab 11.00 bis 19.00 Uhr mit max. 15 Paletten (PA), ohne Kühlaggregat
- max. 2 * pro Woche, je nach Bedarf, ab 08.00 – 12.00 Uhr, 1 Lkw zur Leergutentsorgung (falls die Anlieferfahrzeuge das Leergut aus Platzmangel nicht mitnehmen können)

In der Summe ergeben sich für den NORMA Lebensmitteldiscounter 4 Lkw *jeweils im Ziel- und Quellverkehr*. Des Weiteren wurde 1 Lkw mit An- und Abfahrt für die Abfallentsorgung durch die Ver- und Entsorgungsgesellschaft der Hansestadt Wismar über dieselbe Fahrlinie berücksichtigt.

Der Lkw wurde auf dem Fahrweg von der *Rostocker Straße* entlang der Ost- und Nordfassade über die Parkplätze und Fahrgassen bis zum *Philosophenweg* mit einem längenbezogenen Schallleistungspegel von $\mathbf{L_{WA,1h} = 61\ dB(A)/m}$ je Ereignis pro Stunde in Ansatz gebracht (Emissionsdatenkatalog forum SCHALL mit Stand vom 01/2022 – Umweltministerium Österreich, sowie Anhang der RLS-19, Diagramm I).

Für **Einzelereignisse** kann von folgenden Schallleistungspegeln ausgegangen werden:

- Anlassen: L_{WA} = 100 dB
- Türenschlagen: L_{WA} = 100 dB
- Leerlauf: L_{WA} = 94 dB
- Betriebsbremse: L_{WA} = 108 dB

Die Einzelereignisse haben aufgrund der sehr kurzen Einwirkzeit von < 5 sec. keinen relevanten Einfluss auf den Beurteilungspegel, so dass hierfür die Prüfung der kurzzeitigen Geräuschspitze erfolgt. Das Ergebnis bzw. die Bewertung erfolgt im Abschnitt 5.1.2 – Gewerbelärm.

Der Warenumschlag erfolgt mittels elektrischen Niederflurgerät über die Ladebordwand des Lkw bei einem Emissionsansatz je Ereignis entsprechend dem technischen Datenblatt lfd. Nr. 9 des TÜV Nord vom Mai 2019 als Ergänzung zu Heft 192 (HLuG) mit

$L_{WAT,1h}$	**76 dB(A)**	**Palettenhubwagen voll von Lkw**
$L_{WAT,1h}$	**80 dB(A)**	**Palettenhubwagen leer auf Lkw**

In Anlehnung an Heft 3 des HLuG wurden die Fahrten mittels Palettenhubwagen zwischen dem anliefernden Lkw und dem Eingang zum Norma Lebensmitteldiscounter als Flächenschallquelle (Fahrweg) in die Nachweise aufgenommen. Nachfolgende Schallleistungspegel wurden dabei zugrunde gelegt:

L_{WAT}	**90 dB(A)**	**Palettenhubwagen voll über Asphalt / Pflaster**
L_{WAT}	**95 dB(A)**	**Palettenhubwagen leer über Asphalt / Pflaster**

Die Einwirkzeit beträgt für die einzelne Fahrt mit dem Palettenhubwagen < 10 sec.

Für die technische Gebäudeausrüstung (TGA) auf der Ostseite des Marktes wurden aufgrund fehlender Gerätekenndaten vergleichbare Erfahrungswerte angesetzt (Einwirkzeit mit 24 h)

L_{WA}	**62 dB(A)**	**Fortluftschacht**
L_{WA}	**63 dB(A)**	**Verflüssiger**

Die Einkaufwagen-Sammelbox (Ekw) wurde mit dem Schallleistungspegel gem. Heft 3 (HLuG)

$L_{WAT,1h}$	**72 dB(A)**	**Einkaufswagen mit Metallkorb**

bei 65 Stapelvorgängen je Stunde auf der Westseite des Marktes berücksichtigt.

- *Finanzamt / Kleingewerbe*

Die Mitarbeiter des Finanzamtes sowie des Kleingewerbes nutzen die Stellplätze nördlich und östlich des Philosophencenters. Das Verkehrsaufkommen durch die Mitarbeiter der Einrichtungen ging mit einer Bewegungshäufigkeit N

0,30 Bewegungen / Stellplatz und Stunde (Ansatz gem. Tab. 33 für P+R)

in die Berechnung ein – s. Unterlage 3.2 (PP Finanzamt)

Des Weiteren können sich Fahrten der Zustelldienste für das Kleingewerbe ergeben, die mit der Fahrlinie zwischen der Zufahrt an der *Rostocker Straße* und dem Norma-Parkplatz erfasst sind – s. Unterlage 3.2. In Bezug auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes verläuft diese Fahrlinie ohnehin weitestgehend abgeschirmt durch den Gebäudekomplex des Philosophencenters, so dass auch hier keine relevanten Lärmbelastungen aus den Fahrten der Zustelldienste zu erwarten sind.

- *Autohaus Bumann GmbH*

Auf dem Betriebsgelände, d. h. im Freibereich sind als maßgebliche Geräusche die Bewegungen auf den Parkplätzen und die Fahrbewegungen der Werkstattkunden.

Das Verkehrsaufkommen für die Werkstattkunden des Autohaus Bumann wurde für 16 Stellplätze mit 1,25 Bewegungen pro Stellplatz/ Stunde berücksichtigt, das entspricht 20 Bew./ Stunde mit 10 Pkw jeweils im Ziel- und Quellverkehr pro Stunde.

Vom Gebäude gehen maßgeblichen Geräuschemissionen in Verbindung mit der Montage sowie der AU in den Hallen über die 8 Hallentore in den Fassaden der jeweiligen Hallen aus.

Mit der vorliegenden Immissionsprognose wurde für die **Werkstatt** der Innenpegel mit

85 dB(A)

und damit der Maximalwert über die gesamte Betriebszeit in Ansatz gebracht. Dieser Ansatz stützt sich u. a. auf die Arbeitsstättenverordnung; bei höheren Lärmbelastungen ist ein Gehörschutz zu tragen. Wird weiter-gehend ein Zuschlag für Impuls- und Tonhaltigkeit berücksichtigt, so wäre mit dem Ansatz von demnach 90 dB(A) auch die Blechbearbeitung (u. a. **Karosseriearbeiten**) in Anlehnung an die VDI 2571/08.76 - Anhang C - für die zugehörigen Arbeitsbereiche erfasst.

Des Weiteren sind damit auch die typischen Werte einer Diesel-Abgasuntersuchung erfasst, d. h. ein Schallleistungspegel von 93 dB(A) – am Tor – bei einer Einwirkzeit von 12 Minuten.

- *Dachdeckerei Mutzeck (Zwischenlager)*

Auf dem Betriebsgelände, d. h. im Freibereich sind als maßgebliche Lärmquellen die Lkw der Warenanlieferung sowie der Einsatz eines Gabelstaplers für Warenumschlag und Lagerung zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Wirtschaftsverkehrs wurde der Hofbereich als Lkw-Parkplatz mit täglich je 2 Bewegungen von 06.00 – 07.00 Uhr und von 17.00 bis 18.00 Uhr in Ansatz gebracht. Dabei wurde die Oberfläche als wassergebundene Decke (Kies) berücksichtigt.

Der Warenumschlag erfolgt mittels Gabelstapler, dessen Bewegungsbereich als Flächenschallquelle mit 1 m Quellhöhe und einem Schallleistungspegel von

L_{WA} 99 dB(A) Gabelstapler inkl. Spiele

bei einer Einwirkzeit von 15 min (06.00-07.00 Uhr) und 30 min (17.00 – 18.00 Uhr) in Ansatz gebracht wurde. Gem. Betriebsbeschreibung ist der Betrieb offensichtlich schalltechnisch verträglich.

5 Zusammenfassung und Beurteilung der Ergebnisse

Die Beurteilungspegel aus dem *Verkehrs*lärm (Straße / Schiene) wurden unter Hilfestellung des EDV-Programms SoundPLAN*noise* (Version 8.2, Update: 19.01.2023) berechnet. Die Zusammenstellung erfolgte getrennt nach den unterschiedlichen Lärmquellen (s. DIN 18005/07.02) in Unterlage 4 bzw. der Unterlage 6. Die Immissionsorte (Berechnungspunkte) sind in Unterlage 3 eingetragen.

Die Berechnungen an den Gebäudefronten wurden für die geplante Bebauung entsprechend RLS-19 mit Geschosshöhen von 2,8 m angenommen. Für die Immissionsorthöhen (OK Fenster + 0,2 m) der Erdgeschosse wurden geschätzte Mittelwerte (2,4 m ü. OKFF) in Ansatz gebracht. Die angenommene OKFF-Höhe ist in Unterlage 3.1 dokumentiert.

Mit den in Unterlage 4 zusammengestellten Beurteilungspegeln sind die vorhandenen und gepl. Gebäudekomplexe sowohl als reflektierender wie auch abschirmender Baukörper erfasst.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Plangebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung zugrunde zu legende Gebietsart ergibt sich grundsätzlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es sind die **Orientierungswerte** für **allgemeine Wohngebiete** (**WA**) zu beachten. Diese betragen gemäß DIN 18005/07.02

55 dB(A) tags	**45 bzw. 40 dB(A) nachts**	**WA**
60 dB(A) tags	**50 bzw. 45 dB(A) nachts**	**MI**

Der niedrigere Nachtwert gilt nur für den Sport- und Freizeit- sowie Gewerbelärm.

Die DIN 18005/07.02 stellt im Beiblatt 1 im Unterschied zur 16. BImSchV (*Verkehr*slärm) Orientierungswerte und keine Grenzwerte auf. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist daher durchaus möglich. Die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 markieren somit keine absolute Zumutbarkeitsgrenze, die unter keinen Umständen überschritten werden darf.

Dem Wohnen verträgliche Verhältnisse sind noch gegeben, wenn die für allgemeine Wohngebiete (WA) maßgebenden Orientierungswerte um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten werden. Dieser planerische Spielraum setzt aber auch voraus, dass technisch mögliche Maßnahmen (z. B. aktiver Lärmschutz) ausgeschöpft oder vom Aufwand außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen.

Die Beurteilung der Ergebnisse erfolgt in der **Gliederung** zunächst innerhalb des Bebauungsplanes soweit es sich um die Auswirkungen auf den ***Planungsbereich*** handelt. Mit der Beurteilung der Auswirkungen des **Vorhabens** und des *planbedingten Zusatzverkehrs* aus dem Plangebiet (Geltungsbereich) wird auf einen ***Untersuchungsraum*** abgestellt, der die Gebäude außerhalb des Planungsbereiches einbezieht.

* Vorbemerkungen - DIN 18005/ DIN 4109 Schallschutz im Städte-/ Hochbau

Bei Überschreitung der schalltechnischen **Orientierungswerte** nach **DIN 18005/07.02** durch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1/01.18 zu beachten. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel aus den einzelnen "*maßgeblichen Außenlärmpegeln*", die gem. 4.4.5.7 der DIN 4109-2/01.18 zu überlagern sind.

5.1 Plangebiet (*Geltungsbereich*)

5.1.1 Verkehrslärm - *Straße und Schiene*

Die maximalen Beurteilungspegel sind im Nahbereich zur ***DB-Strecke 6921*** (Wismar – Rostock) und damit im nördlichen Änderungsbereich mit

57 dB(A) tags **51 dB(A) nachts** *RH-Gruppe 145 d* - **WA 3**

Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005/07.02, die für **allgemeine Wohngebiete** mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind, bis zu

2 dB(A) tags **6 dB(A) nachts**

Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist allerdings nur im nördlichen **WA 1** sowie **WA 3** festzustellen. In Bezug auf die Ausrichtung des städtebaulichen Konzeptes im Wesentlichen für die Giebelseiten der geplanten Reihenhäuser, bei denen sich im Ober- und Dachgeschoss keine Fenster zu Aufenthaltsräumen (Schlafräumen) befinden. Ausnahme ist die RH-Gruppe 145a, deren Aufenthaltsräume Fenster zur Nordfassade mit Überschreitung hat.

Für den südlichen Änderungsbereich, in dem der Wohnungsbau im Einwirkungsbereich der *Rostocker Straße* (ehem. B 105) liegt, ergibt sich die maximale Lärmbelastung zu

53 dB(A) tags **44 dB(A) nachts** *RH-Gruppe 145u* - **WA 1**

Weitere Ergebnisse können der Unterlage 4.1 sowie 6.9 und 6.10 entnommen werden.

Für das **WA 7** im östlichen Änderungsbereich ergeben sich Verkehrslärmbelastungen tags bis 55 dB(A) sowie nachts bis 45 dB(A) und keine Überschreitungen der Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte für den Verkehrslärm sind Außengeräuschpegel, die vorrangig die Nutzung zu Wohnzwecken, aber auch das allgemeine Erholungsbedürfnis gewährleisten.

Hinsichtlich der möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist zwischen dem angestrebten Schutzniveau sowie den bestehenden städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzuwägen. Aus schalltechnischer Sicht hat eine Lärmschutzwand Pegelminderungen zur Folge. Sie ist jedoch zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nicht zwingend erforderlich, wenn die unter 5.1.3 aufgezeigten passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Um die Orientierungswerte auch im nördlichen Plangebiet einhalten zu können, wäre die Anordnung eines aktiven Lärmschutzes in der Ausführung als Lärmschutzwand erforderlich. Die Höhe der Lärmschutzwand ergibt sich mit 3,5 m ü. OK-Gleis auf einer Länge von 300 m. Eine Kostenschätzung mit dem Ansatz von 540,-- €/m² Ansichtsfläche ergibt demnach Gesamtkosten in Höhe von 567.000 € - ohne ggf. erforderliche Grunderwerbskosten für die Lärmschutzwand.

Für die Außenwohnbereiche, insbesondere für die Terrassen der Reihenhäuser ergeben sich zu erwartende Lärmbelastungen von maximal 57 dB(A) tags. Hier kann mit einem geringeren Aufwand, d. h. mit einer Lärmschutzwand südlich der Grenze zur DB-Strecke bei einer Höhe von 1.8 m über dem Geländeniveau von 4.5 m DHNN die Einhaltung des Orientierungswertes tags von 55 dB(A) für die Außenwohnbereiche gewährleistet werden – s. Unterlage 6.7.

Im Plangebiet beschränkt sich die schädliche Umwelteinwirkung auf den direkten Einwirkungsbereich (Nahbereich) der DB-Strecke 6921 und damit nur für den nördlichen Geltungsbereich bei einer Überschreitung der Orientierungswerte von maximal 2 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts. Für den überwiegenden Planungsbereich ist die Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen.

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nur im nördlichen Plangebiet überschritten – s. Unterlage 6.2 (Rasterlärmkarte – Nacht).

Die Außenwerte (Orientierungswerte) können abwägend geringfügig überschritten werden. In jedem Fall muss ein zumutbarer Innenpegel (z. B. durch passiven Schallschutz) gewährleistet sein. Insoweit ist nach der Rechtsprechung eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude bei Innenpegeln von 40 dB(A) am Tag ("Flüstersprache") und 30 dB(A) in der Nacht (leichtes Blätterrauschen) noch gewahrt.

Eine geringfügige Überschreitung der im Beiblatt 1 der DIN 18005/07.02 aufgeführten bzw. genannten Orientierungswerte im Einwirkungsbereich der Verkehrswege um bis zu 5 dB(A) liegt damit noch im Bereich der abwägungsgerechten Akzeptanz, ohne das Erfordernis eines aktiven Lärmschutzes hervorzurufen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind Überschreitungen der Orientierungswerte (OW) der DIN 18005/07.02 als geringfügig einzustufen, wenn die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) nicht überschritten werden.

Die zu erwartenden Lärmbelastungen an den geplanten Bauvorhaben im Änderungsbereich des Bebauungsplanes mit Berücksichtigung des aktiven Lärmschutzes entlang der Grenze zur vorh. DB-Strecke sind in der Unterlage 4.2 dokumentiert.

Die Visualisierung der errechneten Beurteilungspegel mit Darstellung der höchsten Beurteilungspegel unter Verwendung des Moduls „Gebäudelärmkarte" (SoundPLAN) mit Berücksichtigung des aktiven Lärmschutzes erfolgt in der Unterlage 6.11 und 6.12.

Ergebnis:
Es wird die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a) gemäß DIN 4109 sowie der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen und die Errichtung einer 1.8 m hohen Lärmschutzwand empfohlen – s. Abschnitt 5.1.3.

5.1.2 Gewerbelärm *- Gewerbebetriebe (Bestand)*

Die in der Nachbarschaft zum Änderungsbereich vorhandenen Anlagen (Betriebe) sind im Wesentlichen durch die Nutzungen ***Gewerbe*** und ***Einkaufen*** geprägt.

Die maximale Lärmbelastung (***Beurteilungspegel***) beträgt an den geplanten Wohnbauflächen

50 dB(A) tags **32 dB(A) nachts** *RH-Gruppe 145u* - **WA 1**

durch den Norma Discounter, hier insbesondere von der Warenanlieferung auf dem Betriebshof ausgehenden Emissionen. Mit dem 24h Betrieb der TGA ergeben sich die o. a. nächtlichen Lärmbelastungen.

Im Einwirkungsbereich der Autohaus Baumann GmbH (Werkstatt) ergibt sich die maximale Lärmbelastung mit Betrachtung des ***worst case*** Fall einer vollständigen, durchgehenden Auslastung aller Werkstattbereiche an den geplanten Wohnbauflächen

55 dB(A) tags **-- dB(A) nachts** *RH-Gruppe 120ee* - **WA 6**

Von allen weiteren überprüften Anlagen (Betriebe) im Bereich *Philosophencenter* und *Rostocker Straße* gehen im Sinne der TA Lärm/08.98 nicht relevante Lärmbelastungen aus.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 im Beurteilungszeitraum Tag eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht sind in Verbindung mit den genehmigten Betriebs- bzw. Öffnungszeiten keine Lärmbelastungen zu erwarten. Einzige Ausnahme bildet die TGA des Norma Discounters mit einem 24h Betrieb.

Die Ergebnisse können der Unterlage 4.4 entnommen werden.

In Bezug auf mögliche ***kurzzeitige Geräuschspitzen*** ergibt sich der Mindestabstand zwischen nächstgelegenem Stellplatz und Immissionsort nach der bayerischen Parkplatzlärmstudie bei einer Stellplatznutzung tags durch Pkw < 1 m und durch Lkw mit 4 m.

Bei Einzelereignissen und einer kurzzeitigen Geräuschspitze von 108 dB(A) – Betriebsbremse oder beschleunigte Abfahrt Lkw – beträgt der Mindestabstand 6 m, bei 114 dB(A) – Handhubwagen über Ladebordwand – ergibt sich ein Mindestabstand von 12 m. In Bezug auf die Festsetzung der Baugrenzen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61/04, sind alle vorgenannten Mindestabstände in der Nachbarschaft der gewerblichen genutzten Flächen als erfüllt anzusehen.

5.1.3 Festsetzungen - *passiver Lärmschutz*

Kann das Plangebiet durch die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht geschützt werden, ist die Ausweisung passiver Lärmschutzmaßnahmen – Festsetzung von *maßgeblichen Außenlärmpegeln* L_a – notwendig.

maßgebliche Außenlärmpegel

Eine Ausweisung maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a) erfolgte grundsätzlich dann, wenn der Orientierungswert überschritten wird.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach DIN 4109-1/01.18 und dienen allgemein einer einprägsamen Kennzeichnung der äußeren Lärmbelastung.

Der "*maßgebliche Außenlärmpegel*" nach DIN 4109-2/01.18 ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht).

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag um 10 dB(A), d. h. maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt.

Für die vorliegende Immissionssituation ist der für die Nacht zugehörige Beurteilungspegel bestimmend und daraus der *maßgebliche Außenlärmpegel* **L_a** zu ermitteln, da die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt.

Mit Bezug auf Tabelle 7 der DIN 4109-1/01.18 ergibt sich für das Plangebiet im Maximum der Lärmpegelbereich III – s. Unterlage 4.1. Erfahrungsgemäß ergeben sich erst in Verbindung mit dem Lärmpegelbereich IV bis V geringfügig erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,\,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche S_G des Raumes nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwerte K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2, Kap. 4.4.1.

Es wird folgende planungsrechtliche Festsetzung empfohlen:

„Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind."

Für das Bauvorhaben ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräumen zu empfehlen, soweit Fenster in den Fassaden angeordnet werden, für die eine Lärmbelastung in der Nacht von mehr als 45 dB(A) dokumentiert ist.

Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) in der Nacht ergeben sich insbesondere durch die nächtlichen Streckenbelastungen auf der DB-Strecke 6921 im nördlichen Plangebiet (Geltungsbereich) im WA 1 und WA 3 – s. Unterlage 6.2 (Rasterlärmkarte Nacht).

Hierzu führt die DIN 18005/07.02 im Beiblatt 1 aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher ist bei Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) in der Nacht die Anordnung von Schalldämmlüftern in Schlafräumen vorzusehen, soweit ein Fenster in dieser Fassade vorgesehen ist.

Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten.

Es wird folgende planungsrechtliche Festsetzung empfohlen:

„Im WA 1 (Nord) und WA 3 sind bei Wohnungen die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fenster-unabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Für den aktiven Lärmschutz wird folgende Festsetzung empfohlen:

„Lärmschutzwand, Mindesthöhe Oberkante 6,3 m ü. DHHN (ca. 1.8 m über Gelände) in hochabsorbierender Bauweise".

5.2 Untersuchungsraum

5.2.1 **Verkehrslärm** (*planbedingter Zusatzverkehr*)

*** Auswertung der Verkehrstechnischen Untersuchung**
(Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung Büro Klaeser & Partner PartG mbH - Stand: Nov. 2021)

Gegenüberstellung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf dem öffentlichen Straßenverkehrsnetz (u. a. *Rostocker Straße*) für die Verkehrsbelastungen im Bezugsjahr (*Prognose*) im **2030-Nullfall** und im **2030-Planfall** als Querschnittsbelastungen.

Verkehrsstärken **- DTV** in Kfz/24h [**Lkw-Anteil** p tags in %]:

Straße	Rostocker Straße		Philosophenweg
Abschnitt	*1*	*2*	*3*
P 2030-Nullfall	13.300 [3,4]	13.300 [3,4]	8.500 [6,8]
P 2030-Planfall	13.740 [3,4]	13.610 [3,4]	8.590 [6,7]

*** Ermittlung der Schallleistungspegel (Verkehrsuntersuchung K&P/11.21) gem. RLS-19**

Gegenüberstellung der längenbezogenen Schallleistungspegel $L_{W'}$ im Bezugsjahr auf dem öffentlichen Straßenverkehrsnetz auf der Grundlage des DTV - Kfz/24h – Querschnittsbetrachtungen (keine Summenpegelwirkung im Kreuzungsbereich, keine Reflexionen) als *Vorprüfungskriterium*.

Längenbezogener Schallleistungspegel - $L_{W'}$ in dB(A) **tags/nachts**:

Straße	Rostocker Straße		Philosophenweg
Abschnitt	*1*	*2*	*3*
P 2030-Nullfall	***80,5/71,5***	***80,5/71,5***	***79,2/70,4***
P 2030-Planfall	80,6/71,6	80,6/71,6	79,2/70,4
Änderung (+/-)	**0,1/ 0,1**	**0,1/ 0,1**	**0,0/ 0,0**

Änderung = Differenz zwischen dem Prognose 2030-Nullfall und Prognose 2030-Planfall

Die Stärke der Schallemission der Straßen (beschrieben durch den längenbezogenen Schallleistungspegel $L_{w'}$) wurde aus der Verkehrsstärke M, dem Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2 p_1 und p_2, den Geschwindigkeiten v der Fahrzeuggruppen und dem Typ der Straßendeckschicht berechnet.

Bei Betrachtung der Grundbelastungen ($L_{W'}$) im öffentlichen Verkehrsnetz kann festgestellt werden, dass die im Zusammenhang mit den Vorhaben im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes** erzeugten Verkehrsmengen (*planbedingter Zusatzverkehr*), den Emissionspegel in den betrachteten Straßenabschnitten des *Verkehrsnetzes* im Vergleich zum **2030-Nullfall** nur um **0,1 dB(A)** erhöhen.

Die Erhöhung der zu erwartenden Lärmbelastung durch den vorhabenbezogenen Verkehr aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61/04 ist im Verlauf der *Hauptverkehrswege* als Bestandteil des weiterführenden Verkehrsnetzes und damit innerhalb des ***Untersuchungsraumes*** nachgewiesen.

Eine spürbare Erhöhung setzt voraus, dass sich die derzeitige (**Prognose** *ohne Neuverkehr*) Lärmsituation der betroffenen Wohnbebauung/ Grundstücke mit der Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Wohngebiete (**2030-Planfall**) um *mind. 3 dB(A) verschlechtert*, d. h. erhöht. Durch die in Anlage 1 zu § 3 der 16. BImSchV festgelegte Aufrundungsregel reicht eine Steigerung von 2,1 dB(A) aus, um eine spürbare Erhöhung von mind. 3 dB(A) zu dokumentieren.

Im vorliegenden Fall lässt sich die Erhöhung des Beurteilungspegels nicht direkt aus dem Emissionspegel ableiten, da der Einwirkungsbereich der Lichtsignalanlagen (LSA) als auch der kreuzenden Straßen nicht unerheblich ist. Zur Beurteilung der Wirkung des *planbedingten Zusatzverkehrs* wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen als Beurteilungspegel für die **Prognose 2030** als **Nullfall** (*ohne Neuverkehr*) und als **Planfall** (*mit Neuverkehr*) rechnerisch ermittelt und in der *Unterlage 4.3* gegenübergestellt.

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme führt im Zuge der unmittelbar der Erschließung des Plangebietes dienenden Straßen zu einer weitergehenden Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/07.02.

Die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen gegenüber dem Prognose 2030-Nullfall liegen mit max. 0,2 dB(A) deutlich unterhalb der bei 1 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör.

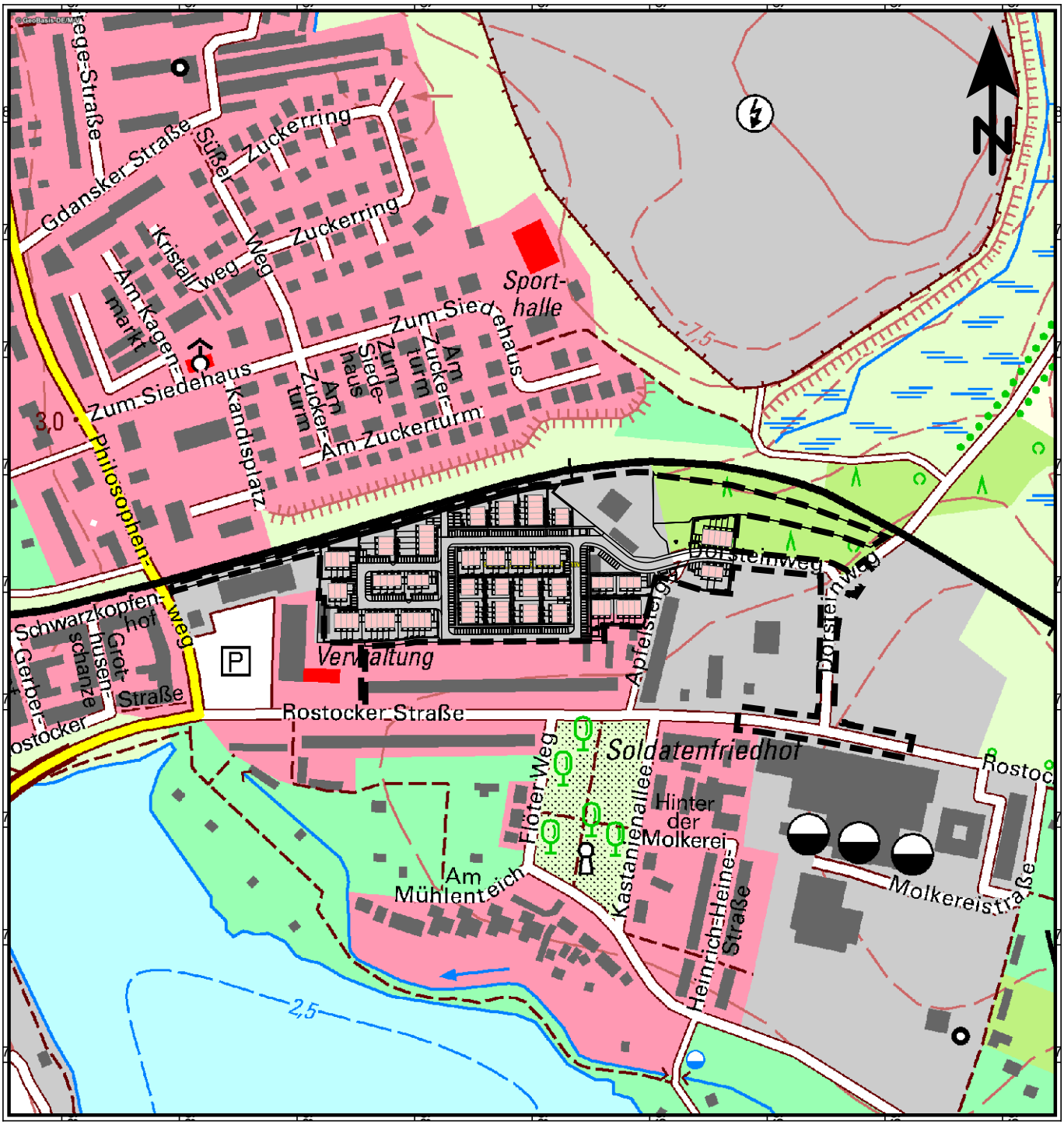
Da die kritischen Toleranzwerte (grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle mit Blick auf den vorbeugenden Gesundheitsschutz) von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts nicht erreicht werden, sind die Lärmerhöhungen durch die Verkehrszunahmen in Verbindung mit dem *planbedingten Zusatzverkehr* (Neuverkehr aus dem Plangebiet) hinzunehmen.

Bearbeitet: Senden, Januar 2023

(Dipl.-Ing. A. Timmermann)

Planungsbüro für Lärmschutz
Altenberge Sitz Senden GmbH

Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - 1. Änderung



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- räuml. Geltungsbereich

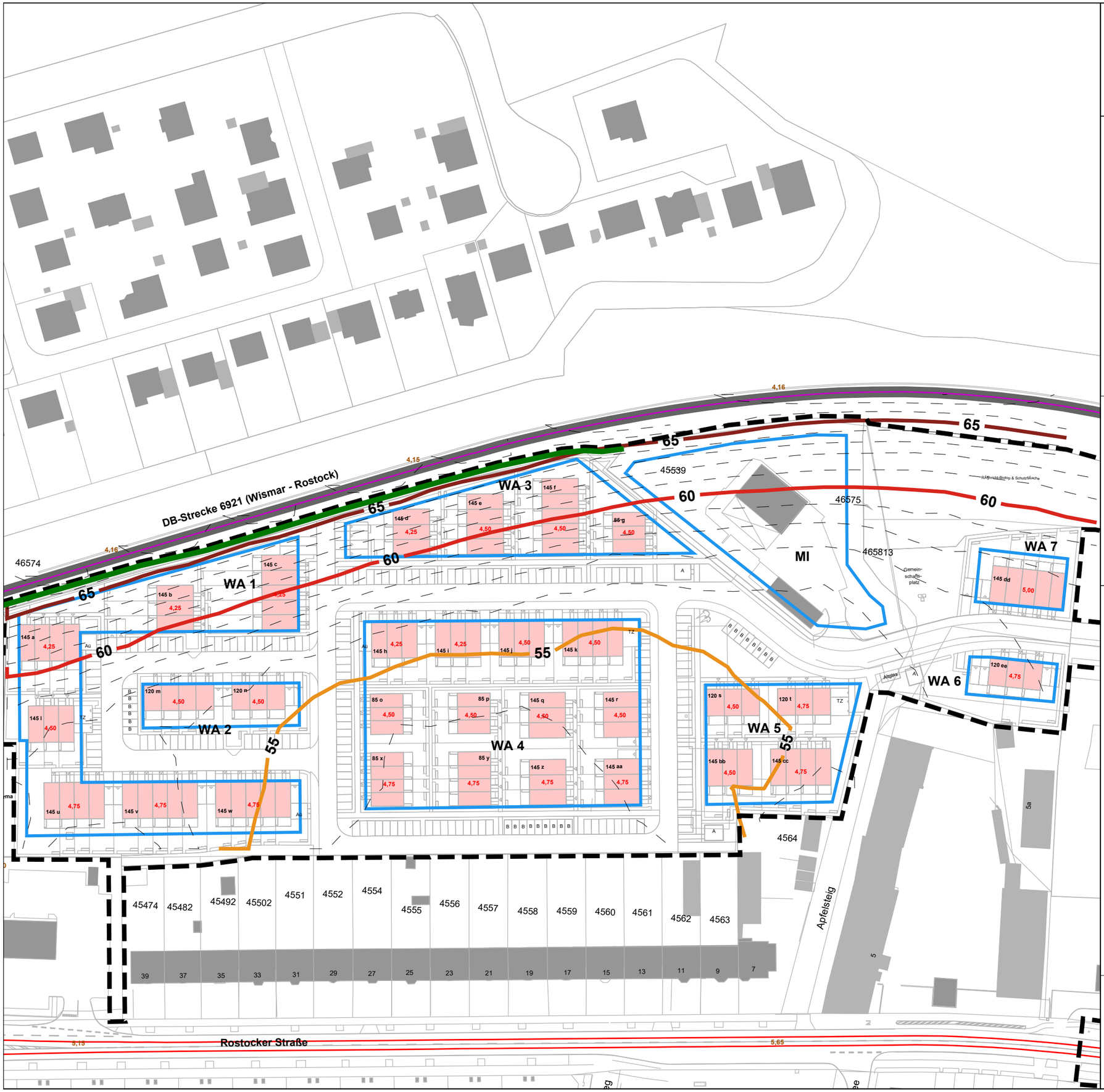
Maßstab 1:5000

0 25 50 100 150 200 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9 48308 Senden

FON 02597 93 99 77-0 FAX 02597 93 99 77-50

Unterlage 2
Datum: Januar 2023



Deutsche Reihenhaus AG
Poller Kirchweg 99

51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04 "Wohn - und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Lageplan mit Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel

Unterlage 3.1

Stand: Januar 2023

Zeichenerklärung

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Lärmschutzwand H 1.8 m
- 4,75 OKFF (Sockel) PLAN
- 4,15 Geländehöhe IST

maßgeblicher Außenlärm-pegel La gem. DIN 4109

in dB(A)

- = 35
- = 40
- = 45
- = 50
- = 55
- = 60
- = 65
- = 70
- = 75
- = 80

WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG
Poller Kirchweg 99

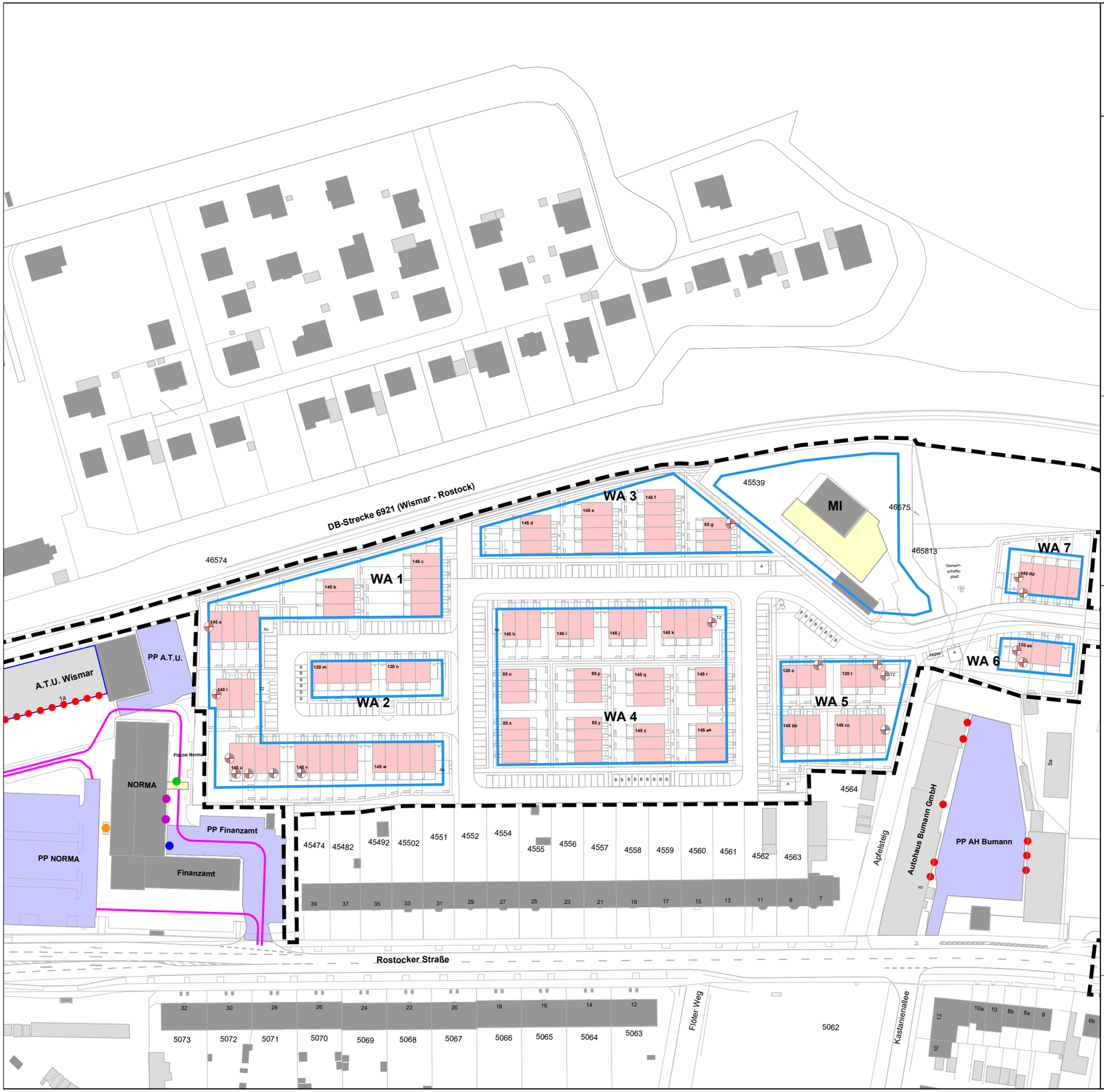
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04 "Wohn - und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Lageplan mit Darstellung der maßgeblichen Emittenten

Unterlage 3.2

Stand: Januar 2023



Zeichenerklärung

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Geltungsbereich
- Immissionsort

- Parkplatz (PP)
- Fahrlinie Lkw / Pkw
- Fortluftschacht
- Lkw Entladen
- Verflüssiger
- Ekw Sammelbox
- Gabelstapler / Hubwagen
- Hallentore

WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

Maßstab 1:1500

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

UNTERLAGE 4

• TAB. ZUSAMMENSTELLUNG DER LÄRMBELASTUNGEN •

- Verkehrslärm/ Prognose 2030 -

4.1 mit Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel - ohne LS
4.2 mit Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel - mit LS
4.3 mit Gegenüberstellung der Lärmbelastungen

- Gewerbelärm/ Bestand -

4.4 Ermittlung der Gewerbelärmbelastung

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)] Tag	OW [dB(A)] Nacht	P Verkehr [dB(A)] Tag	P Verkehr [dB(A)] Nacht	OW-Überschr. [dB(A)] Tag	OW-Überschr. [dB(A)] Nacht	Außenlärmpegel [dB(A)] Tag	Außenlärmpegel [dB(A)] Nacht	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 85 g_ A	N	EG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
		1.OG	WA	55	45	52	46	-	0,6	55	59		II
	W	EG	WA	55	45	48	42	-	-	51	55		
		1.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
	O	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
Typ 85 g_ B	W	EG	WA	55	45	47	41	-	-	50	54		
		1.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
	O	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
Typ 85 g_ C	W	EG	WA	55	45	47	40	-	-	50	53		
		1.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
	S	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	O	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
Typ 85 o_ oben	O	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
	W	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
Typ 85 o_ unten	O	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
	W	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 85 p_ oben	W	EG	WA	55	45	43	35	-	-	46	48		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
	O	EG	WA	55	45	43	35	-	-	46	48		
		1.OG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
Typ 85 p_ unten	W	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
	O	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
Typ 85 x_ oben	O	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	W	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 85 x_ unten	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	O	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
	W	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 85 y_ oben	W	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	O	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
Typ 85 y_ unten	W	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	39	-	-	52	52		
	O	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
Typ 120 ee_ lks	W	EG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		1.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		2.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)] Tag	OW [dB(A)] Nacht	P Verkehr [dB(A)] Tag	P Verkehr [dB(A)] Nacht	OW-Überschr. [dB(A)] Tag	OW-Überschr. [dB(A)] Nacht	Außenlärmpegel [dB(A)] Tag	Außenlärmpegel [dB(A)] Nacht	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 120 ee_ lks	S	2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		1.OG	WA	55	45	52	44	-	-	55	57		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
Typ 120 ee_ mitte	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		1.OG	WA	55	45	52	44	-	-	55	57		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
Typ 120 ee_ re	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	O	EG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		1.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
		2.OG	WA	55	45	53	45	-	-	56	58	II	II
	N	EG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		1.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
Typ 120 m_ lks	N	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
	W	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
Typ 120 m_ re	O	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	46	39	-	-	49	52		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	N	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		2.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
Typ 120 n_ lks	N	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
	W	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
Typ 120 n_ mitte	N	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
Typ 120 n_ re	O	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	N	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
Typ 120 s_ lks	W	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	S	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	N	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
Typ 120 s_ re	S	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)]		P Verkehr [dB(A)]		OW-Überschr. [dB(A)]		Außenlärmpegel [dB(A)]		Lärmpegelbereich	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 120 s_ re	S	2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	O	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	N	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
Typ 120 t_ lks	W	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	S	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	N	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
Typ 120 t_ re	S	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
	O	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
	N	EG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
		1.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
		2.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
Typ 145 a_ C	S	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	N	EG	WA	55	45	55	49	-	3,4	58	62	II	III
		1.OG	WA	55	45	56	50	0,7	4,5	59	63	II	III
		2.OG	WA	55	45	56	50	0,6	4,4	59	63	II	III
Typ 145 a_ D	S	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	O	EG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		1.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
		2.OG	WA	55	45	52	45	-	-	55	58		II
	N	EG	WA	55	45	54	48	-	2,7	57	61	II	III
		1.OG	WA	55	45	56	50	0,3	4,1	59	63	II	III
		2.OG	WA	55	45	56	50	0,3	4,1	59	63	II	III
Typ 145 a_A	W	EG	WA	55	45	53	46	-	0,6	56	59	II	II
		1.OG	WA	55	45	55	48	-	2,6	58	61	II	III
		2.OG	WA	55	45	55	48	-	2,8	58	61	II	III
	S	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	N	EG	WA	55	45	57	50	1,2	5,0	60	63	II	III
		1.OG	WA	55	45	57	51	1,5	5,3	60	64	II	III
		2.OG	WA	55	45	57	51	1,3	5,1	60	64	II	III
Typ 145 a_B	S	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	N	EG	WA	55	45	56	50	0,4	4,2	59	63	II	III
		1.OG	WA	55	45	57	50	1,1	4,9	60	63	II	III
		2.OG	WA	55	45	56	50	1,0	4,8	59	63	II	III
Typ 145 aa_ oben	W	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)] Tag	OW [dB(A)] Nacht	P Verkehr [dB(A)] Tag	P Verkehr [dB(A)] Nacht	OW-Überschr. [dB(A)] Tag	OW-Überschr. [dB(A)] Nacht	Außenlärmpegel [dB(A)] Tag	Außenlärmpegel [dB(A)] Nacht	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 aa_ oben	W	2.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
	O	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
Typ 145 aa_ unten	W	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
	O	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
Typ 145 b_ A	N	EG	WA	55	45	56	50	0,4	4,3	59	63	II	III
		1.OG	WA	55	45	56	50	0,9	4,8	59	63	II	III
		2.OG	WA	55	45	56	50	0,7	4,6	59	63	II	III
	W	EG	WA	55	45	54	48	-	2,7	57	61	II	III
		1.OG	WA	55	45	55	49	-	3,2	58	62	II	III
		2.OG	WA	55	45	55	49	-	3,1	58	62	II	III
	O	EG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
		1.OG	WA	55	45	52	45	-	-	55	58		II
		2.OG	WA	55	45	52	46	-	0,2	55	59		II
Typ 145 b_ B	W	EG	WA	55	45	52	46	-	0,1	55	59		II
		1.OG	WA	55	45	54	47	-	2,0	57	60	II	II
		2.OG	WA	55	45	54	48	-	2,1	57	61	II	III
	O	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
		2.OG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
Typ 145 b_ C	W	EG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
		1.OG	WA	55	45	53	46	-	1,0	56	59	II	II
		2.OG	WA	55	45	53	47	-	1,3	56	60	II	II
	S	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	O	EG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		1.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
		2.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
Typ 145 bb_ lks	W	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	S	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
	N	EG	WA	55	45	44	36	-	-	47	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
Typ 145 bb_ re	S	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
	O	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
	N	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 c_ A	N	EG	WA	55	45	56	50	0,5	4,4	59	63	II	III
		1.OG	WA	55	45	56	50	0,8	4,7	59	63	II	III

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)] Tag	OW [dB(A)] Nacht	P Verkehr [dB(A)] Tag	P Verkehr [dB(A)] Nacht	OW-Überschr. [dB(A)] Tag	OW-Überschr. [dB(A)] Nacht	Außenlärmpegel [dB(A)] Tag	Außenlärmpegel [dB(A)] Nacht	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 c_ A	N	2.OG	WA	55	45	56	50	0,6	4,5	59	63	II	III
	W	EG	WA	55	45	54	48	-	2,8	57	61	II	III
		1.OG	WA	55	45	55	49	-	3,1	58	62	II	III
		2.OG	WA	55	45	55	48	-	2,9	58	61	II	III
	O	EG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
		1.OG	WA	55	45	52	45	-	-	55	58		II
		2.OG	WA	55	45	52	46	-	0,2	55	59		II
Typ 145 c_ B	W	EG	WA	55	45	52	46	-	0,3	55	59		II
		1.OG	WA	55	45	54	47	-	1,8	57	60	II	II
		2.OG	WA	55	45	54	47	-	1,9	57	60	II	II
	O	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
		2.OG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
Typ 145 c_ C	W	EG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
		1.OG	WA	55	45	53	46	-	0,7	56	59	II	II
		2.OG	WA	55	45	53	46	-	1,0	56	59	II	II
	O	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
		2.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
Typ 145 c_ D	W	EG	WA	55	45	49	43	-	-	52	56		II
		1.OG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
		2.OG	WA	55	45	52	46	-	0,2	55	59		II
	O	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
Typ 145 c_ E	W	EG	WA	55	45	48	42	-	-	51	55		
		1.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
		2.OG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	O	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
Typ 145 c_ unten	W	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	O	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
Typ 145 cc_ lks	W	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	S	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
	N	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 cc_ re	S	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	O	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	52	44	-	-	55	57		II
	N	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)]		P Verkehr [dB(A)]		OW-Überschr. [dB(A)]		Außenlärmpegel [dB(A)]		Lärmpegelbereich	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 cc_ re	N	2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 d_ A	N	EG	WA	55	45	57	51	1,4	5,4	60	64	II	III
		1.OG	WA	55	45	57	51	1,5	5,4	60	64	II	III
		2.OG	WA	55	45	57	51	1,2	5,1	60	64	II	III
	W	EG	WA	55	45	55	49	-	3,5	58	62	II	III
		1.OG	WA	55	45	55	49	-	3,7	58	62	II	III
		2.OG	WA	55	45	55	49	-	3,4	58	62	II	III
	O	EG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
		1.OG	WA	55	45	53	46	-	0,8	56	59	II	II
		2.OG	WA	55	45	53	46	-	1,0	56	59	II	II
Typ 145 d_ B	W	EG	WA	55	45	53	46	-	1,0	56	59	II	II
		1.OG	WA	55	45	54	48	-	2,4	57	61	II	III
		2.OG	WA	55	45	54	48	-	2,3	57	61	II	III
	O	EG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
		1.OG	WA	55	45	52	45	-	-	55	58		II
		2.OG	WA	55	45	52	45	-	-	55	58		II
Typ 145 d_ C	W	EG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
		1.OG	WA	55	45	53	47	-	1,3	56	60	II	II
		2.OG	WA	55	45	53	47	-	1,5	56	60	II	II
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	O	EG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		1.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
		2.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
Typ 145 dd_ lks	W	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
	S	EG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
		1.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
		2.OG	WA	55	45	54	44	-	-	57	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	48	42	-	-	51	55		
		1.OG	WA	55	45	49	43	-	-	52	56		II
		2.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
Typ 145 dd_ mitte	S	EG	WA	55	45	54	44	-	-	57	57	II	II
		1.OG	WA	55	45	54	45	-	-	57	58	II	II
		2.OG	WA	55	45	54	45	-	-	57	58	II	II
	N	EG	WA	55	45	48	42	-	-	51	55		
		1.OG	WA	55	45	49	43	-	-	52	56		II
		2.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
Typ 145 dd_ re	S	EG	WA	55	45	54	45	-	-	57	58	II	II
		1.OG	WA	55	45	54	45	-	-	57	58	II	II
		2.OG	WA	55	45	55	45	-	-	58	58	II	II
	O	EG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
		1.OG	WA	55	45	53	45	-	-	56	58	II	II
		2.OG	WA	55	45	54	45	-	-	57	58	II	II
	N	EG	WA	55	45	48	42	-	-	51	55		
		1.OG	WA	55	45	49	43	-	-	52	56		II
		2.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
Typ 145 e_ A	N	EG	WA	55	45	56	50	1,0	4,9	59	63	II	III
		1.OG	WA	55	45	56	50	1,0	4,9	59	63	II	III
		2.OG	WA	55	45	56	50	0,7	4,7	59	63	II	III
	W	EG	WA	55	45	55	48	-	2,9	58	61	II	III
		1.OG	WA	55	45	55	49	-	3,1	58	62	II	III
		2.OG	WA	55	45	55	48	-	2,9	58	61	II	III
	O	EG	WA	55	45	52	45	-	-	55	58		II
		1.OG	WA	55	45	52	46	-	0,5	55	59		II

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)]		P Verkehr [dB(A)]		OW-Überschr. [dB(A)]		Außenlärmpegel [dB(A)]		Lärmpegelbereich	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 e_ A	O	2.OG	WA	55	45	53	46	-	0,7	56	59	II	II
Typ 145 e_ B	W	EG	WA	55	45	52	46	-	0,7	55	59		II
		1.OG	WA	55	45	53	47	-	1,7	56	60	II	II
		2.OG	WA	55	45	54	47	-	1,7	57	60	II	II
	O	EG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
		1.OG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
		2.OG	WA	55	45	52	45	-	-	55	58		II
Typ 145 e_ D	W	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
		2.OG	WA	55	45	52	45	-	-	55	58		II
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	O	EG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		1.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		2.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
Typ 145 e_C	W	EG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
		1.OG	WA	55	45	52	46	-	0,4	55	59		II
		2.OG	WA	55	45	52	46	-	0,5	55	59		II
	O	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
		2.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
Typ 145 f_ A	N	EG	WA	55	45	56	50	0,6	4,5	59	63	II	III
		1.OG	WA	55	45	56	50	0,7	4,6	59	63	II	III
		2.OG	WA	55	45	56	50	0,4	4,4	59	63	II	III
	W	EG	WA	55	45	54	48	-	2,5	57	61	II	III
		1.OG	WA	55	45	54	48	-	2,6	57	61	II	III
		2.OG	WA	55	45	54	48	-	2,5	57	61	II	III
	O	EG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
		1.OG	WA	55	45	52	46	-	0,3	55	59		II
		2.OG	WA	55	45	52	46	-	0,4	55	59		II
Typ 145 f_ B	W	EG	WA	55	45	52	46	-	0,4	55	59		II
		1.OG	WA	55	45	53	47	-	1,3	56	60	II	II
		2.OG	WA	55	45	53	47	-	1,4	56	60	II	II
	O	EG	WA	55	45	49	43	-	-	52	56		II
		1.OG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
		2.OG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
Typ 145 f_ C	W	EG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
		1.OG	WA	55	45	52	46	-	0,1	55	59		II
		2.OG	WA	55	45	52	46	-	0,2	55	59		II
	O	EG	WA	55	45	48	42	-	-	51	55		
		1.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
		2.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
Typ 145 f_ D	W	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
		2.OG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
	O	EG	WA	55	45	47	41	-	-	50	54		
		1.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		2.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
Typ 145 f_E	W	EG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		1.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
		2.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
	S	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	O	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)] Tag	OW [dB(A)] Nacht	P Verkehr [dB(A)] Tag	P Verkehr [dB(A)] Nacht	OW-Überschr. [dB(A)] Tag	OW-Überschr. [dB(A)] Nacht	Außenlärmpegel [dB(A)] Tag	Außenlärmpegel [dB(A)] Nacht	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 f_E	O	2.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
Typ 145 h_ lks	W	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
	N	EG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		1.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
		2.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
Typ 145 h_ re	O	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
	N	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
Typ 145 i_ lks	W	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	N	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
Typ 145 i_ re	O	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
	N	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
Typ 145 j_ lks	W	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	N	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
Typ 145 j_ re	O	EG	WA	55	45	44	36	-	-	47	49		
		1.OG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		2.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
	N	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
Typ 145 k_ lks	W	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
	N	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
Typ 145 k_ re	O	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
	N	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
Typ 145 l_ lks	N	EG	WA	55	45	47	40	-	-	50	53		
		1.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		2.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
	W	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		2.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
	S	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)]		P Verkehr [dB(A)]		OW-Überschr. [dB(A)]		Außenlärmpegel [dB(A)]		Lärmpegelbereich	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 l_ lks	S	2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 l_ mitte	N	EG	WA	55	45	46	39	-	-	49	52		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
	S	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 l_ re	O	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	N	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
	S	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 q_ oben	W	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	O	EG	WA	55	45	43	35	-	-	46	48		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
Typ 145 r_ oben	W	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
	W	EG	WA	55	45	42	34	-	-	45	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	O	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
	O	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
Typ 145 u_ lks	W	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 u_ mitte	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 u_ re	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	O	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	N	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)] Tag	OW [dB(A)] Nacht	P Verkehr [dB(A)] Tag	P Verkehr [dB(A)] Nacht	OW-Überschr. [dB(A)] Tag	OW-Überschr. [dB(A)] Nacht	Außenlärmpegel [dB(A)] Tag	Außenlärmpegel [dB(A)] Nacht	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 u_ re	N	2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 v_ lks	W	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		2.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 v_ re	S	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
	O	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 w_ lks	W	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	S	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 w_ re	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	O	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 z_ oben	W	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
	O	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 z_ unten	W	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	39	-	-	52	52		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	O	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalten-nummer	Spalte	Beschreibung
1	Punktname	Bezeichnung des Immissionsortes
2	HFront	Himmelsrichtung der Gebäudeseite
3	SW	Stockwerk
4	Nutz	Gebietsnutzung
5-6	OW	Orientierungswert gemäß DIN 18005 tags/nachts
7-8	P Verkehr	Beurteilungspegel Prognose Verkehrslärm tags/nachts
9-10	OW-Überschr.	Überschreitung des Orientierungswertes durch Verkehrslärm tags/nachts
11-12	Außenlärmpegel	maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109
13-14	Lärmpegelbereich	Lärmpegelbereich gem. Tabelle 8 DIN 4109

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW Tag [dB(A)]	OW Nacht [dB(A)]	P Verkehr Tag [dB(A)]	P Verkehr Nacht [dB(A)]	OW-Überschr. Tag [dB(A)]	OW-Überschr. Nacht [dB(A)]	Außenlärmpegel Tag [dB(A)]	Außenlärmpegel Nacht [dB(A)]	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 85 g_ A	N	EG	WA	55	45	48	42	-	-	51	55		
		1.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
	W	EG	WA	55	45	44	37	-	-	47	50		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
	O	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
Typ 85 g_ B	W	EG	WA	55	45	44	37	-	-	47	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
	O	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
Typ 85 g_ C	W	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
	S	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	O	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
Typ 85 o_ oben	O	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
	W	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
Typ 85 o_ unten	O	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
	W	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
Typ 85 p_ oben	W	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
	O	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
Typ 85 p_ unten	W	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
	O	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
Typ 85 x_ oben	O	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	W	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 85 x_ unten	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	O	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
	W	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 85 y_ oben	W	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	O	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
Typ 85 y_ unten	W	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	39	-	-	52	52		
	O	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
Typ 120 ee_ lks	W	EG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		1.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		2.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)] Tag	OW [dB(A)] Nacht	P Verkehr [dB(A)] Tag	P Verkehr [dB(A)] Nacht	OW-Überschr. [dB(A)] Tag	OW-Überschr. [dB(A)] Nacht	Außenlärmpegel [dB(A)] Tag	Außenlärmpegel [dB(A)] Nacht	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 120 ee_ lks	S	2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		1.OG	WA	55	45	52	44	-	-	55	57		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
Typ 120 ee_ mitte	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		1.OG	WA	55	45	52	44	-	-	55	57		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
Typ 120 ee_ re	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	O	EG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		1.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
		2.OG	WA	55	45	53	45	-	-	56	58	II	II
	N	EG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		1.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
Typ 120 m_ lks	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	W	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
Typ 120 m_ re	O	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
Typ 120 n_ lks	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	W	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 120 n_ mitte	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
Typ 120 n_ re	O	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 120 s_ lks	W	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	S	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	N	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
Typ 120 s_ re	S	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)] Tag	OW [dB(A)] Nacht	P Verkehr [dB(A)] Tag	P Verkehr [dB(A)] Nacht	OW-Überschr. [dB(A)] Tag	OW-Überschr. [dB(A)] Nacht	Außenlärmpegel [dB(A)] Tag	Außenlärmpegel [dB(A)] Nacht	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 120 s_ re	S	2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	O	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	N	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
Typ 120 t_ lks	W	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	S	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	N	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
Typ 120 t_ re	S	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
	O	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
	N	EG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
		1.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
		2.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
Typ 145 a_ C	S	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	N	EG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		1.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
		2.OG	WA	55	45	53	47	-	1,2	56	60	II	II
Typ 145 a_ D	S	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	O	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	N	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	49	43	-	-	52	56		II
		2.OG	WA	55	45	52	46	-	0,3	55	59		II
Typ 145 a_A	W	EG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
		1.OG	WA	55	45	53	46	-	1,0	56	59	II	II
		2.OG	WA	55	45	54	47	-	1,7	57	60	II	II
	S	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	N	EG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
		1.OG	WA	55	45	53	47	-	1,4	56	60	II	II
		2.OG	WA	55	45	57	50	1,2	5,0	60	63	II	III
Typ 145 a_B	S	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	N	EG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		1.OG	WA	55	45	52	45	-	-	55	58		II
		2.OG	WA	55	45	55	49	-	3,5	58	62	II	III
Typ 145 aa_ oben	W	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)] Tag	OW [dB(A)] Nacht	P Verkehr [dB(A)] Tag	P Verkehr [dB(A)] Nacht	OW-Überschr. [dB(A)] Tag	OW-Überschr. [dB(A)] Nacht	Außenlärmpegel [dB(A)] Tag	Außenlärmpegel [dB(A)] Nacht	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 aa_ oben	W	2.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
	O	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
Typ 145 aa_ unten	W	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
	O	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
Typ 145 b_ A	N	EG	WA	55	45	47	40	-	-	50	53		
		1.OG	WA	55	45	52	45	-	-	55	58		II
		2.OG	WA	55	45	56	50	0,5	4,4	59	63	II	III
	W	EG	WA	55	45	47	40	-	-	50	53		
		1.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
		2.OG	WA	55	45	54	47	-	1,8	57	60	II	II
	O	EG	WA	55	45	44	36	-	-	47	49		
		1.OG	WA	55	45	47	40	-	-	50	53		
		2.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
Typ 145 b_ B	W	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		2.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
	O	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	46	39	-	-	49	52		
		2.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
Typ 145 b_ C	W	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
	S	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
	O	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
Typ 145 bb_ lks	W	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
	N	EG	WA	55	45	44	36	-	-	47	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
Typ 145 bb_ re	S	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
	O	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
	N	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 c_ A	N	EG	WA	55	45	47	40	-	-	50	53		
		1.OG	WA	55	45	52	46	-	0,4	55	59		II

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)]		P Verkehr [dB(A)]		OW-Überschr. [dB(A)]		Außenlärmpegel [dB(A)]		Lärmpegelbereich	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 c_ A	N	2.OG	WA	55	45	56	50	0,5	4,5	59	63	II	III
	W	EG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		1.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
		2.OG	WA	55	45	54	48	-	2,6	57	61	II	III
	O	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
Typ 145 c_ B	W	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		2.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
	O	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
Typ 145 c_ C	W	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
	O	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
Typ 145 c_ D	W	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	O	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 c_ E	W	EG	WA	55	45	44	36	-	-	47	49		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
	S	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	O	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 c_ unten	W	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	O	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
Typ 145 cc_ lks	W	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	S	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
	N	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 cc_ re	S	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	O	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	52	44	-	-	55	57		II
	N	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)]		P Verkehr [dB(A)]		OW-Überschr. [dB(A)]		Außenlärmpegel [dB(A)]		Lärmpegelbereich	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 cc_ re	N	2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 d_ A	N	EG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		1.OG	WA	55	45	56	50	0,9	4,8	59	63	II	III
		2.OG	WA	55	45	57	51	1,1	5,1	60	64	II	III
	W	EG	WA	55	45	47	40	-	-	50	53		
		1.OG	WA	55	45	53	46	-	0,9	56	59	II	II
		2.OG	WA	55	45	55	49	-	3,2	58	62	II	III
	O	EG	WA	55	45	45	38	-	-	48	51		
		1.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		2.OG	WA	55	45	52	46	-	0,5	55	59		II
Typ 145 d_ B	W	EG	WA	55	45	46	39	-	-	49	52		
		1.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		2.OG	WA	55	45	53	47	-	1,6	56	60	II	II
	O	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
Typ 145 d_ C	W	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	O	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
Typ 145 dd_ lks	W	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
		2.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
	S	EG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
		1.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
		2.OG	WA	55	45	54	44	-	-	57	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	48	42	-	-	51	55		
		1.OG	WA	55	45	49	43	-	-	52	56		II
		2.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
Typ 145 dd_ mitte	S	EG	WA	55	45	54	44	-	-	57	57	II	II
		1.OG	WA	55	45	54	45	-	-	57	58	II	II
		2.OG	WA	55	45	54	45	-	-	57	58	II	II
	N	EG	WA	55	45	48	42	-	-	51	55		
		1.OG	WA	55	45	49	43	-	-	52	56		II
		2.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
Typ 145 dd_ re	S	EG	WA	55	45	54	45	-	-	57	58	II	II
		1.OG	WA	55	45	54	45	-	-	57	58	II	II
		2.OG	WA	55	45	55	45	-	-	58	58	II	II
	O	EG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
		1.OG	WA	55	45	53	45	-	-	56	58	II	II
		2.OG	WA	55	45	54	45	-	-	57	58	II	II
	N	EG	WA	55	45	48	42	-	-	51	55		
		1.OG	WA	55	45	49	43	-	-	52	56		II
		2.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
Typ 145 e_ A	N	EG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		1.OG	WA	55	45	54	48	-	2,4	57	61	II	III
		2.OG	WA	55	45	56	50	0,7	4,6	59	63	II	III
	W	EG	WA	55	45	46	39	-	-	49	52		
		1.OG	WA	55	45	51	44	-	-	54	57		II
		2.OG	WA	55	45	54	48	-	2,7	57	61	II	III
	O	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW Tag [dB(A)]	OW Nacht [dB(A)]	P Verkehr Tag [dB(A)]	P Verkehr Nacht [dB(A)]	OW-Überschr. Tag [dB(A)]	OW-Überschr. Nacht [dB(A)]	Außenlärmpegel Tag [dB(A)]	Außenlärmpegel Nacht [dB(A)]	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 e_ A	O	2.OG	WA	55	45	52	46	-	0,2	55	59		II
Typ 145 e_ B	W	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		2.OG	WA	55	45	52	46	-	0,5	55	59		II
	O	EG	WA	55	45	44	37	-	-	47	50		
		1.OG	WA	55	45	46	39	-	-	49	52		
		2.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
Typ 145 e_ D	W	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	O	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 e_C	W	EG	WA	55	45	44	37	-	-	47	50		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
	O	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
Typ 145 f_ A	N	EG	WA	55	45	47	41	-	-	50	54		
		1.OG	WA	55	45	54	48	-	2,5	57	61	II	III
		2.OG	WA	55	45	56	50	0,4	4,4	59	63	II	III
	W	EG	WA	55	45	46	39	-	-	49	52		
		1.OG	WA	55	45	50	44	-	-	53	57		II
		2.OG	WA	55	45	54	48	-	2,4	57	61	II	III
	O	EG	WA	55	45	46	39	-	-	49	52		
		1.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
		2.OG	WA	55	45	52	46	-	0,4	55	59		II
Typ 145 f_ B	W	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		2.OG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
	O	EG	WA	55	45	46	39	-	-	49	52		
		1.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		2.OG	WA	55	45	51	45	-	-	54	58		II
Typ 145 f_ C	W	EG	WA	55	45	44	36	-	-	47	49		
		1.OG	WA	55	45	46	39	-	-	49	52		
		2.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
	O	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		2.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
Typ 145 f_ D	W	EG	WA	55	45	44	36	-	-	47	49		
		1.OG	WA	55	45	45	38	-	-	48	51		
		2.OG	WA	55	45	47	40	-	-	50	53		
	O	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
Typ 145 f_E	W	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
	S	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	O	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)] Tag	OW [dB(A)] Nacht	P Verkehr [dB(A)] Tag	P Verkehr [dB(A)] Nacht	OW-Überschr. [dB(A)] Tag	OW-Überschr. [dB(A)] Nacht	Außenlärmpegel [dB(A)] Tag	Außenlärmpegel [dB(A)] Nacht	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 f_E	O	2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
Typ 145 h_ lks	W	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	N	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 h_ re	O	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	N	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 i_ lks	W	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	N	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 i_ re	O	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	N	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 j_ lks	W	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		2.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
	N	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 j_ re	O	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	N	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 k_ lks	W	EG	WA	55	45	44	36	-	-	47	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	N	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
Typ 145 k_ re	O	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
	N	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
Typ 145 l_ lks	N	EG	WA	55	45	46	39	-	-	49	52		
		1.OG	WA	55	45	48	41	-	-	51	54		
		2.OG	WA	55	45	50	43	-	-	53	56		II
	W	EG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
		1.OG	WA	55	45	49	42	-	-	52	55		
		2.OG	WA	55	45	51	43	-	-	54	56		II
	S	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)]		P Verkehr [dB(A)]		OW-Überschr. [dB(A)]		Außenlärmpegel [dB(A)]		Lärmpegelbereich	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 l_ lks	S	2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 l_ mitte	N	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	47	40	-	-	50	53		
		2.OG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
	S	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 l_ re	O	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	N	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
	S	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 q_ oben	W	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	O	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
Typ 145 r_ oben	W	EG	WA	55	45	43	34	-	-	46	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
	W	EG	WA	55	45	42	34	-	-	45	47		
		1.OG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	O	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	50	42	-	-	53	55		
	O	EG	WA	55	45	49	41	-	-	52	54		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
Typ 145 u_ lks	W	EG	WA	55	45	45	37	-	-	48	50		
		1.OG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	46	38	-	-	49	51		
		1.OG	WA	55	45	47	39	-	-	50	52		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
Typ 145 u_ mitte	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		2.OG	WA	55	45	48	40	-	-	51	53		
Typ 145 u_ re	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	O	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	N	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW [dB(A)] Tag	OW [dB(A)] Nacht	P Verkehr [dB(A)] Tag	P Verkehr [dB(A)] Nacht	OW-Überschr. [dB(A)] Tag	OW-Überschr. [dB(A)] Nacht	Außenlärmpegel [dB(A)] Tag	Außenlärmpegel [dB(A)] Nacht	Lärmpegelbereich Tag	Lärmpegelbereich Nacht
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Typ 145 u_ re	N	2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 v_ lks	W	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
	S	EG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		1.OG	WA	55	45	52	43	-	-	55	56		II
		2.OG	WA	55	45	53	44	-	-	56	57	II	II
	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 v_ re	S	EG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		1.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
	O	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 w_ lks	W	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	S	EG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		1.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
		2.OG	WA	55	45	51	42	-	-	54	55		
	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 w_ re	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
		2.OG	WA	55	45	50	41	-	-	53	54		
	O	EG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	N	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 z_ oben	W	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
	O	EG	WA	55	45	44	35	-	-	47	48		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
Typ 145 z_ unten	W	EG	WA	55	45	45	36	-	-	48	49		
		1.OG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		2.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
	S	EG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		
		1.OG	WA	55	45	49	39	-	-	52	52		
		2.OG	WA	55	45	49	40	-	-	52	53		
	O	EG	WA	55	45	46	37	-	-	49	50		
		1.OG	WA	55	45	47	38	-	-	50	51		
		2.OG	WA	55	45	48	39	-	-	51	52		

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalten-nummer	Spalte	Beschreibung
1	Punktname	Bezeichnung des Immissionsortes
2	HFront	Himmelsrichtung der Gebäudeseite
3	SW	Stockwerk
4	Nutz	Gebietsnutzung
5-6	OW	Orientierungswert gemäß DIN 18005 tags/nachts
7-8	P Verkehr	Beurteilungspegel Prognose Verkehrslärm tags/nachts
9-10	OW-Überschr.	Überschreitung des Orientierungswertes durch Verkehrslärm tags/nachts
11-12	Außenlärmpegel	maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109
13-14	Lärmpegelbereich	Lärmpegelbereich gem. Tabelle 8 DIN 4109

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Gegenüberstellung der Verkehrslärmbelastungen
Prognose 2030 NULLfall zu MITfall

HFront	SW	Nutz	Prog. NULLfall Tag [dB(A)]	Prog. NULLfall Nacht [dB(A)]	Prog. MITfall Tag [dB(A)]	Prog. MITfall Nacht [dB(A)]	AW-Überschr. Tag [dB(A)]	AW-Überschr. Nacht [dB(A)]	Diff. P MIT/ NULL S6-4 [dB(A)]	Diff. P MIT/ NULL S7-5 [dB(A)]	Abwägungs-relevant
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Kastanienallee 12						**Auslösewert Tag: 70**		**Nacht: 60 [dB(A)]**			
N	EG	WA	65	56	65	56	-	-	0,2	0,1	nein
	1.OG	WA	65	56	65	56	-	-	0,1	0,1	nein
	2.OG	WA	65	56	66	57	-	-	0,2	0,2	nein
Rostocker Straße 12						**Auslösewert Tag: 70**		**Nacht: 60 [dB(A)]**			
N	EG	WA	66	57	66	57	-	-	0,1	0,1	nein
	1.OG	WA	66	57	66	57	-	-	0,1	0,2	nein
	2.OG	WA	66	57	66	57	-	-	0,2	0,2	nein
Rostocker Straße 13						**Auslösewert Tag: 70**		**Nacht: 60 [dB(A)]**			
S	EG	WA	63	54	63	54	-	-	0,2	0,2	nein
	1.OG	WA	64	55	64	55	-	-	0,1	0,2	nein
	2.OG	WA	64	55	64	55	-	-	0,1	0,1	nein
Rostocker Straße 32						**Auslösewert Tag: 70**		**Nacht: 60 [dB(A)]**			
N	EG	WA	65	56	65	56	-	-	0,1	0,1	nein
	1.OG	WA	66	57	66	57	-	-	0,1	0,1	nein
	2.OG	WA	66	57	66	57	-	-	0,2	0,2	nein
Rostocker Straße 35						**Auslösewert Tag: 70**		**Nacht: 60 [dB(A)]**			
S	EG	WA	63	54	64	55	-	-	0,2	0,2	nein
	1.OG	WA	65	56	65	56	-	-	0,2	0,2	nein
	2.OG	WA	65	56	66	57	-	-	0,1	0,1	nein
Rostocker Straße 44						**Auslösewert Tag: 70**		**Nacht: 60 [dB(A)]**			
S	EG	WA	66	57	66	57	-	-	0,2	0,1	nein
	1.OG	WA	67	58	67	58	-	-	0,2	0,1	nein
	2.OG	WA	67	58	67	58	-	-	0,2	0,0	nein
O	EG	WA	63	54	63	54	-	-	0,1	0,0	nein
	1.OG	WA	65	56	65	56	-	-	0,1	0,1	nein
	2.OG	WA	65	56	65	56	-	-	0,1	0,0	nein

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Gegenüberstellung der Verkehrslärmbelastungen
Prognose 2030 NULLfall zu MITfall

Spalten-nummer	Spalte	Beschreibung
1	HFront	Himmelsrichtung der Gebäudeseite
2	SW	Stockwerk
3	Nutz	Gebietsnutzung
4-5	Prog. NULLfall	Beurteilungspegel Prognose 2030 NULLfall tags/nachts
6-7	Prog. MITfall	Beurteilungspegel Prognose 2030 MITfall tags/nachts
8-9	AW-Überschr.	Überschreitung des Auslösewertes bei Prognose 2030 MITfall tags/nachts
10-11	Diff. P MIT/ NULL	Differenz von Prognose 2030 MITfall zu NULLfall tags/nachts
12	Abwägungs-	Abwägungsrelevante Erhöhung der Lärmbelastung T (tags) / N (nachts)

BBauPlan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Wismar

Zusammenstellung der Lärmbelastung
Ermittlung der Gewerbelärmbelastung 2023

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Typ 85 g_ A	WA	EG	O	55	40	46,6	-9,7	---	---
		1.OG		55	40	48,2	-8,6	---	---
Typ 120 ee_ lks	WA	EG	S	55	40	53,6	-0,4	---	---
		1.OG		55	40	54,5	1,8	---	---
		2.OG		55	40	54,8	4,1	---	---
Typ 120 ee_ lks	WA	EG	W	55	40	52,7	-3,0	---	---
		1.OG		55	40	53,8	-0,2	---	---
		2.OG		55	40	54,0	3,6	---	---
Typ 120 s_ re	WA	EG	N	55	40	41,3	-10,1	---	---
		1.OG		55	40	42,9	-9,9	---	---
		2.OG		55	40	44,1	-4,2	---	---
Typ 120 t_ re	WA	EG	O	55	40	36,5	-5,1	---	---
		1.OG		55	40	38,2	-10,9	---	---
		2.OG		55	40	42,8	-4,8	---	---
Typ 120 t_ re	WA	EG	N	55	40	41,8	-10,8	---	---
		1.OG		55	40	42,9	-10,6	---	---
		2.OG		55	40	44,8	-4,5	---	---
Typ 145 a_A	WA	EG	W	55	40	43,0	21,4	---	---
		1.OG		55	40	43,8	22,1	---	---
		2.OG		55	40	44,4	22,7	---	---
Typ 145 cc_ re	WA	EG	O	55	40	35,7	5,2	---	---
		1.OG		55	40	37,6	5,3	---	---
		2.OG		55	40	43,4	-6,4	---	---
Typ 145 dd_ lks	WA	EG	W	55	40	47,0	-2,0	---	---
		1.OG		55	40	47,8	-0,3	---	---
		2.OG		55	40	48,5	1,4	---	---
Typ 145 dd_ lks	WA	EG	S	55	40	48,0	-2,2	---	---
		1.OG		55	40	48,9	-0,3	---	---
		2.OG		55	40	49,9	1,5	---	---
Typ 145 k_ re	WA	EG	O	55	40	40,9	-8,8	---	---
		1.OG		55	40	42,0	-8,7	---	---
		2.OG		55	40	43,5	-5,0	---	---
Typ 145 l_ lks	WA	EG	W	55	40	49,0	25,6	---	---
		1.OG		55	40	50,0	26,7	---	---
		2.OG		55	40	50,8	27,4	---	---
Typ 145 u_ lks	WA	EG	W	55	40	48,6	30,7	---	---
		1.OG		55	40	50,0	31,1	---	---
		2.OG		55	40	50,0	31,3	---	---
Typ 145 u_ lks	WA	EG	S	55	40	48,4	31,2	---	---
		1.OG		55	40	49,9	31,6	---	---
		2.OG		55	40	49,9	31,8	---	---
Typ 145 u_ mitte	WA	EG	S	55	40	46,8	29,7	---	---
		1.OG		55	40	48,6	30,5	---	---
		2.OG		55	40	48,8	30,8	---	---
Typ 145 u_ re	WA	EG	S	55	40	44,6	27,2	---	---
		1.OG		55	40	46,0	28,5	---	---
		2.OG		55	40	47,0	28,9	---	---
Typ 145 v_ lks	WA	EG	S	55	40	42,6	25,0	---	---
		1.OG		55	40	43,9	26,0	---	---
		2.OG		55	40	45,0	27,0	---	---

Legende

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
SW		Stockwerk
HR		Richtung
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB(A)	Richtwertüberschreitung in Zeitbereich LrN
LrN,diff	dB(A)	Richtwertüberschreitung in Zeitbereich LrN

UNTERLAGE 5

• VERKEHRSDATEN •

- Datenaufbereitung DB Netz -

Strecke **6921** Abschnitt Wismar bis Hornstorf, km 0,6 bis km 1,3
Horizont 2021

Zugart	Anzahl		v_max	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband									
Traktion	Tag	Nacht	km/h	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl
RB/RE-V	32	4	120	6-A6	2								
Summe	32	4											

VzG

Verzeichnis der örtlich zulässigen Geschwindigkeiten

Die nachfolgend genannte zulässige Streckenhöchstgeschwindigkeit ist anzusetzen, wenn sie kleiner als die Zuggeschwindigkeit ist!

von km	bis km	km/h
0,6	12,3	80

BüG

Besonders überwachtes Gleis

von km	bis km
-	-

Erläuterungen und Legende

1. **Geschwindigkeiten**

v_max_Zug: bauartbedingte Zughöchstgeschwindigkeit

VzG: Streckenhöchstgeschwindigkeit aus dem Verzeichnis der örtlich zulässigen Geschwindigkeiten

Bei der schalltechnischen Berechnung ist das Minimum aus v_max_Zug und VzG zu verwenden.

Bei Streckenneu- und Ausbauprojekten sind die Vorgaben des Projektes in Abstimmung mit der Projektleitung zu beachten.

Im Bereich von Personenbahnhöfen (innerhalb der Einfahrsignale) und von Haltepunkten bzw. Haltestellen (Bahnsteiglänge zuzüglich auf jeder Seite 100 m) ist die zulässige Geschwindigkeit der freien Strecke, mindestens aber 70 km/h anzusetzen. Mit vFz = 70 km/h werden die in Bahnhöfen und an Haltepunkten bzw. in Haltestellenbereichen anfallenden Geräusche, die z. B. durch das Türenschließen oder beim Überfahren von Weichen und/oder beim Bremsen und Anfahren entstehen, berücksichtigt.

2. **Zusammensetzung der Fahrzeugkategoriebezeichung**
   Nummer der Fz-Kategorie - Variante bzw. Zeilennummer in Beiblatt 1 - Achszahl (bei Tfz, E- und V-Triebzügen-außer bei HGV)
   Bsp. 5-Z5-A10

   Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)

3. **Brücken.**
   Für Brücken, schienengleiche BÜ und enge Gleisradien sind ggf. die entsprechenden Zuschläge zu berücksichtigen.

4. **Zugarten:**
   GZ = Güterzug
   RV = Regionalzug
   S = Elektrotriebzug der S-Bahn
   IC = Intercityzug (auch Railjet)
   ICE, TGV = Elektrotriebzug des HGV
   NZ = Nachtreisezug
   AZ = Saison- oder Ausflugszug
   D = sonstiger Fernreisezug, auch Dritte
   LR, LICE = Leerreisezug

5. **Traktionsarten:**
   - V = Bespannung mit Diesellok
   - E = Bespannung mit E-Lok
   - ET = Elektrotriebzug
   - VT = Dieseltriebzug

Gemäß aktueller Bekanntgabe der Zugzahlenprognose 2030 (KW 35/2021) des Bundes ergeben sich folgende Werte

Strecke 6921

Abschnitt Wismar bis Hornstorf

Bereich Wismar

von_km 0,6 bis_km 1,3

Prognose 2030

Daten nach Schall03 gültig ab 01/2015

Zugart	Anzahl	Anzahl	v_max_Zug	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband									
Traktion	Tag	Nacht	km/h	Fahrzeug-kategorie	Anzahl	Fahrzeug-kategorie	Anzahl	Fahrzeug-kategorie	Anzahl	Fahrzeug-kategorie	Anzahl	Fahrzeug-kategorie	Anzahl
RV-VT	32	4	120	6-A6	1								
	32	4	Summe beider Richtungen										

VzG

(Verzeichnis der örtlich zulässigen Geschwindigkeiten)

Die nachfolgend genannte zulässige Streckenhöchstgeschwindigkeit ist anzusetzen, wenn sie kleiner als die Zuggeschwindigkeit ist!

von km	bis km	km/h
0,6	12,3	80

BüG

(Besonders überwachtes Gleis)

von km	bis km
--	--

Erläuterungen und Legende

1. **Geschwindigkeiten**
   v_max_Zug: bauartbedingte Zughöchstgeschwindigkeit
   VzG: Streckenhöchstgeschwindigkeit aus dem Verzeichnis der örtlich zulässigen Geschwindigkeiten

   Bei der schalltechnischen Berechnung ist das Minimum aus v_max_Zug und VzG zu verwenden.
   Bei Streckenneu- und Ausbauprojekten sind die Vorgaben des Projektes in Abstimmung mit der Projektleitung zu beachten.

   Im Bereich von Personenbahnhöfen (innerhalb der Einfahrsignale) und von Haltepunkten bzw. Haltestellen (Bahnsteiglänge zuzüglich auf jeder Seite 100 m) ist die zulässige Geschwindigkeit der freien Strecke, mindestens aber 70 km/h anzusetzen. Mit vFz = 70 km/h werden die in Bahnhöfen und an Haltepunkten bzw. in Haltestellenbereichen anfallenden Geräusche, die z. B. durch das Türenschließen oder beim Überfahren von Weichen und/oder beim Bremsen und Anfahren entstehen, berücksichtigt.

2. **Zusammensetzung der Fahrzeugkategoriebezeichung**
   Nummer der Fz-Kategorie + **V**ariante bzw. **Z**eilennummer in Beiblatt 1 + **A**chszahl (bei Tfz, E- und V-Triebzügen-außer bei HGV)
   Bsp. 5-Z5-A10

   Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)

3. **Brücken**
   Für Brücken, schienengleiche BÜ und enge Gleisradien sind ggf. die entsprechenden Zuschläge zu berücksichtigen.

4. **Zugarten:**
   GZ = Güterzug
   RV = Regionalzug
   S = Elektrotriebzug der S-Bahn …
   IC = Intercityzug (auch Railjet)
   ICE, TGV = Elektrotriebzug des HGV
   NZ = Nachtreisezug
   AZ = Saison- oder Ausflugszug
   D = sonstiger Fernreisezug, auch Dritte
   LR, LICE = Leerreisezug

5. **Traktionsarten:**
   - E = Bespannung mit E-Lok
   - V = Bespannung mit Diesellok
   - ET = Elektrotriebzug
   - VT = Dieseltriebzug

PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE GmbH
Sitz Senden

UNTERLAGE 6

• KARTENMÄSSIGE DARSTELLUNG DER LÄRMBELASTUNGEN •

- Berechnung der Beurteilungspegel (Prognose 2030-Mitfall) -

- Verkehrslärm -

6.1 – 6.8 Rasterlärmkarte - RLK
6.9 – 6.12 Gebäudelärmkarte - GLK

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
OHNE gepl. Neubebauung

Unterlage 6.1
Rasterlärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 1

P 30 T

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straße (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Tag 06.00 - 22.00 Uhr

Immissionsort: 5.0 m ü. Grund

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene

N

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
OHNE gepl. Neubebauung

Unterlage 6.2
Rasterlärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 2

P 30 N

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straßen (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Nacht 22.00 - 06.00 Uhr

Immissionsort: 5.0 m ü. Grund

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0
35,0	-	40,0
40,0	-	45,0
45,0	-	50,0
50,0	-	55,0
55,0	-	60,0
60,0	-	65,0
65,0	-	70,0
70,0	-	75,0
75,0	-	80,0
	>=	80,0

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
OHNE gepl. Neubebauung

Unterlage 6.3
Rasterlärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 3

P 30 T

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straße (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Tag 06.00 - 22.00 Uhr

Immissionsort: 2.0 m ü. Grund (Außenwohnb.)

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
OHNE gepl. Neubebauung

Unterlage 6.4
Rasterlärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 4

P 30 N

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straße (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Nacht 22.00 - 06.00 Uhr

Immissionsort: 2.0 m ü. Grund (Außenwohnb.)

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Gebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
MIT gepl. Neubebauung

Unterlage 6.5
Rasterlärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 5

P 30 T

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straßen (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Tag 06.00 - 22.00 Uhr

Immissionsort: 2.0 m ü. Grund (Außenwohnb.)

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene

N

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
MIT gepl. Neubebauung

Unterlage 6.6
Rasterlärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 6

P 30 N

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straße (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Nacht 22.00 - 06.00 Uhr

Immissionsort: 2.0 m ü. Grund (Außenwohnb.)

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene

N

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
MIT gepl. Neubebauung
MIT Lärmschutzwand (1.8 m)

Unterlage 6.7
Rasterlärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 7

P 30 T

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straße (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Tag 06.00 - 22.00 Uhr

Immissionsort: 2.0 m ü. Grund (Außenwohnb.)

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene
- Lärmschutzwand H 1.8 m

N

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
MIT gepl. Neubebauung
MIT Lärmschutzwand (1.8 m)

Unterlage 6.8
Rasterlärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 8

P 30 N

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straße (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Nacht 22.00 - 06.00 Uhr

Immissionsort: 2.0 m ü. Grund (Außenwohnb.)

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene
- Lärmschutzwand H 1.8 m

N

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
MIT gepl. Neubebauung

Unterlage 6.9
Gebäudelärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 9

P 30 T

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straße (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Tag 06.00 - 22.00 Uhr

Immissionsort: oberstes Geschoss (höchster Pegel)

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0
35,0	-	40,0
40,0	-	45,0
45,0	-	50,0
50,0	-	55,0
55,0	-	60,0
60,0	-	65,0
65,0	-	70,0
70,0	-	75,0
75,0	-	80,0
	>=	80,0

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene

N

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
MIT gepl. Neubebauung

Unterlage 6.10
Gebäudelärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 10

P 30 N

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straße (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Nacht 22.00 - 06.00 Uhr

Immissionsort: oberstes Geschoss (höchster Pegel)

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
MIT gepl. Neubebauung
MIT Lärmschutzwand (1.8 m)

Unterlage 6.11
Gebäudelärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 11

P 30 T

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straße (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Tag 06.00 - 22.00 Uhr

Immissionsort: oberstes Geschoss (höchster Pegel)

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene
- Lärmschutzwand H 1.8 m

N

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG

Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Bebauungsplan Nr. 61/04
"Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" 1. Änderung in Wismar

Prognose 2030
MIT gepl. Neubebauung
MIT Lärmschutzwand (1.8 m)

Unterlage 6.12
Gebäudelärmkarte

Stand: Januar 2023

Karte 12

P 30 N

Berechnung:
Schiene (Schall 03-2012) und Straße (RLS-19)

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Nacht 22.00 - 06.00 Uhr

Immissionsort: oberstes Geschoss (höchster Pegel)

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Reihenhausgruppen (PLAN)
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene
- Lärmschutzwand H 1.8 m

Maßstab 1:1250

0 5 10 20 30 40 50 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Deutsche Reihenhaus AG
Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Deutsche Reihenhaus

1. Änderung B-Plan Nr. 61/04 „Wohnbebauung Rostocker Straße“ in Wismar

Verkehrstechnische Untersuchung

KLAESER & PARTNER
BERATENDE INGENIEURE PARTG MBB
BAUINGENIEURWESEN I SOFTWAREENTWICKLUNG
Warendorfer Straße 20 - 17192 Waren (Müritz)

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG 2

2 METHODIK 4
2.1 Verkehrliche Grundlagen 4
2.2 Nachweis der Verkehrsqualität 6
2.3 Verkehrserzeugung von Siedlungsstukturen 7

3 BESTEHENDE VERKEHRSVERHÄLTNISSE 8
3.1 Geometrische und verkehrliche Randbedingungen 8
3.2 Verkehrsbelastungen Analyse 9

4 VERKEHRSPROGNOSE 2030 11
4.1 Planfall 0 – Vergleichsfall 11
4.2 Planfall 1 14

5 VERGLEICH UND BEWERUNG 17
5.1 Geometrische Ausbilung 17
5.2 Nachweis der Verkehrsqualität 19

6 GRUNDLAGEN FÜR SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG 20

7 ZUSAMMENFASSUNG 21

8 ABBILDUNGSVERZEICHNIS 23

9 LITERATURVERZEICHNIS 24

Verzeichnis der Anlagen

1 Analyse Verkehrsbelastung
- DTV [Kfz/24h]

2 Planfall 0 Prognoseverkehrsbelastung ohne neues Wohngebiet
- DTV [Kfz/24h]
- MSV Nachmittag, MSV Vormittag [Kfz/h]
- MSV-SV Nachmittag, MSV-SV Vormittag [Kfz/h]

3 Planfall 1 Prognoseverkehrsbelastung mit neuem Wohngebiet
- DTV [Kfz/24h]
- MSV Nachmittag, MSV Vormittag [Kfz/h]
- MSV-SV Nachmittag, MSV-SV Vormittag [Kfz/h]

4 Nachweis Verkehrsqualität
- Planfall 1, Nachmittag, Einmündung ohne LSA
- Planfall 2, Vormittag, Einmündung ohne LSA

5 Verkehrserzeugung Wohngebiet

6 Ergebnisse Verkehrszählung Rostocker Straße

1 EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Die Deutsche Reihenhaus AG beabsichtigt im Stadtgebiet von Wismar einen neue Wohnstandort zu erschließen. Das geplante Wohngebiet befindet sich in Wismar Ost auf dem Gelände der alten Fischerei. Das Ziel des Vorhabens besteht darin „bezahlbares Wohnen“ für verschiedene Nutzeransprüche zu ermöglichen.

Folgende Grafik zeigt die Lage des geplanten Gebiets im Stadtgebiet von Wismar

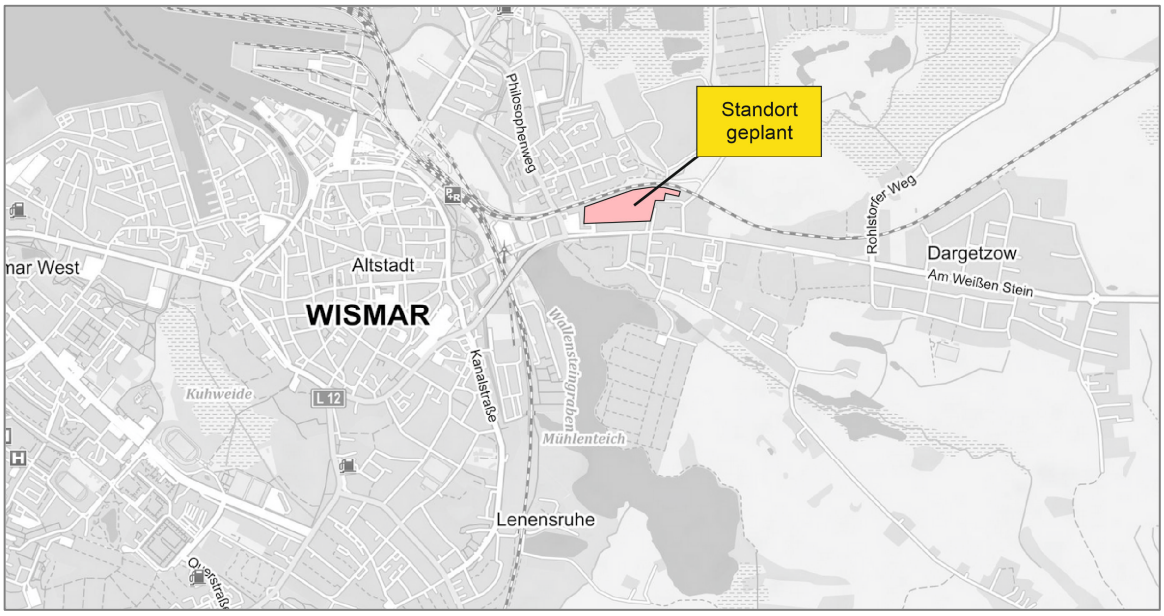


Bild 1: Lage im Stadtgebiet (© Mapy CZ)

Das neue Wohngebiet wird im Norden von der Bahnlinie Wismar-Rostock und im Süden von der Bebauung der Rostocker Straße (ehemalige B 105) begrenzt. Die verkehrliche Erschließung soll über den Knotenpunkt Rostocker Straße/Dorsteinweg erfolgen.

Die Rostocker Straße stellt für Wismar die wichtigste Verbindung aus östlicher Richtung dar. Sie führt einerseits über die A 14 zum Autobahnkreuz Wismar sowie im Weiteren über die B 105 in den Raum Bad Doberan und Rostock. Entsprechend hoch ist ihre verkehrliche Bedeutung.

Etwas weiter westlich bindet die Rostocker Straße im Zuge des Knotenpunktes Hochbrücke/Philosophenweg in die Landesstraße L 12. Die folgende Hochbrücke stellt einen der höchstbelasteten Straßenquerschnitte im Netz der Hansestadt dar. Der Querschnitt ist derzeit aufgrund statischer Defizite tonnagebeschränkt. Mittelfristig ist ein Ersatzneubau der Hochbrücke geplant.

Die Bebauung des neuen Wohngebietes soll in erster Linie mit Reihenhäusern unterschiedlicher Größen erfolgen. Insgesamt sind derzeit ca. 122 Wohneinheiten vorgesehen. Durch die geplante Maßnahme werden zusätzliche Verkehre im Bereich der geplanten Anbindung Rostocker Straße/Dorsteinweg generiert. Der bestehende Knotenpunkt erhält eine Mehrbelastung und ist auf seine Leistungsfähigkeit zu überprüfen. Die Gesamtsituation ist auf folgendem Luftbild grafisch dargestellt.

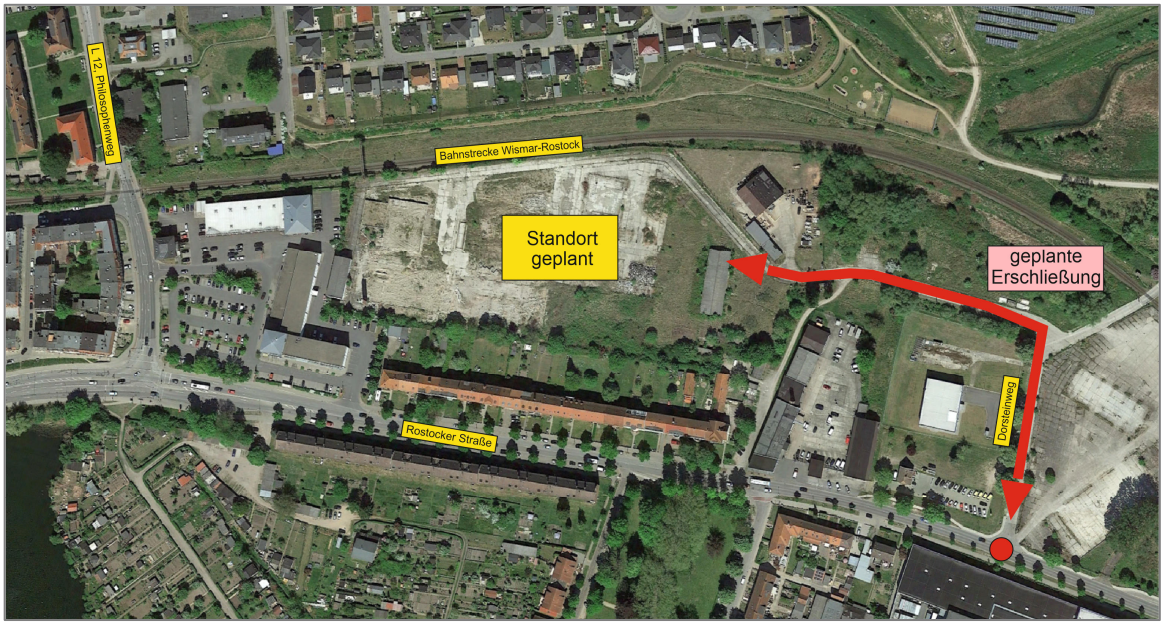


Bild 2: Luftbild Projektgebiet (© Google Earth)

Die Aufgaben der vorliegenden Untersuchung bestehen darin die zu erwartenden Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen zu prognostizieren und deren Auswirkungen zu bewerten. Die Arbeitsschritte lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

- Analysieren und Bewerten der bestehenden Verkehrsverhältnisse
- Prognose der zukünftigen Verkehrsverhältnisse durch Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung sowie der Verkehrserzeugung durch das neue Gebiet
- Prüfung der geometrischen Anforderungen für den Knotenpunkt im Hinblick auf die geltenden Regelwerke
- Prüfen der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Hinblick auf die zukünftigen Verkehrsmengen und Nachweis der Verkehrsqualität
- Handlungsempfehlungen

Alle Aussagen erfolgen auf den Grundlagen des HBS 2015 [1].

2 METHODIK

2.1 VERKEHRLICHE GRUNDLAGEN

Maßgebendes Regelwerk für die verkehrlichen Aussagen ist das Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS 2015) [1]. Es enthält Berechnungsverfahren für nahezu alle Verkehrsanlagen. Die wesentliche Grundlage für Aussagen zur Qualität des Verkehrsnetzes, bildet die Verkehrsbelastung. Sie kann nach verschiedenen Methoden und für verschiedene Zeitpunkte ermittelt werden.

Die Analysebelastung stellt in der Regel die Verkehrsbelastung zum Zeitpunkt der Erhebungen oder im Erhebungsjahr dar. Sie kann beispielsweise durch eine Verkehrszählung oder im Rahmen eine großräumigen Verkehrsmodells ermittelt werden.

Die Ermittlung der Prognosebelastungen erfolgt für einen festzulegenden Planungshorizont im Rahmen von Planfällen. Der Planfall 0 oder Bezugsfall stellt dabei in der Regel eine Situation dar, die sich ausschließlich aufgrund der verkehrlichen Entwicklung einstellen wird. Ggf. können planfallunabhängige Baumaßnahmen oder besondere Entwicklungen bereits in diesen Bezugsfällen berücksichtigt werden. Für die Berücksichtigung der Abbildung des zu untersuchenden Vorhabens wie z. B. eine Ortsumgehung oder die Erschließung eines neuen Siedlungsgebietes werden weitere Planfälle berechnet. Der Vergleich mit dem Bezugsfall erlaubt dabei eine Bewertung der Maßnahmen. Für die Prüfung von kleinräumig wirksamen Maßnahmen liefert eine vereinfachte Hochrechnung in der Regel ausreichend genaue Ergebnisse. Verkehrsmodelle kommen zur Anwendung, wenn größere und weiträumigere Verlagerung von Verkehrsströmen erwartet werden. Sie können durch die Erfassung der Nachfragen in Form von Quellen und Zielen unterschiedlichen Routen im Verkehrsnetz berücksichtigen.

Die zugrunde liegenden Verkehrsbelastungen werden für unterschiedlichen Bezugszeiträume ermittelt. Folgende wesentliche Größen kommen dabei u. a. zur Anwendung:

DTV: Durchschnittlicher täglicher Verkehr aller Jahrestage

DTV W5: Durchschnittlicher täglicher Verkehr der Werktage Montag bis Freitag

MSV: Maßgebliche stündliche Verkehrsstärke.

Neben dem unterschiedlichen zeitlichen Bezug sind auch unterschiedliche Fahrzeuggruppen von Interesse. So können neben der Gesamtzahl der Kraftfahrzeuge auch einzelne Fahrzeuggruppen wie der Schwerverkehr (SV) relevant sein.

Der DTV bzw. DTV-SV bildet ein wesentliches Element für die Bemessung des Straßenoberbaus und dient auch als Grundlage für schalltechnische Untersuchungen.

Die stündliche Belastung ist in der Regel für die Bewertung der Leistungsfähigkeit maßgebend. Der Einführungserlass des HBS 2015 empfiehlt die 50. höchstbelastete Stunde innerhalb der Rangfolge aller Stunden eines Jahres als Bemessungsgrundlage (MSV) zu verwenden. In Abhängigkeit der örtlichen Situation können unterschiedliche Tageszeiten (Vormittagsspitze, Nachmittagsspitze) oder auch saisonale Belastungen (Urlaubsverkehr) maßgebend sein.

Da die Verkehrsbelastungen normalerweise nicht direkt aus den Erhebungen oder Prognosen abgeleitet werden können, existieren verscheiden Hochrechnungsverfahren zur Bestimmung dieser Kenngrößen. Die in der spezifischen Situation angewandte Vorgehensweise wird im Folgenden methodisch zusammengefasst:

Für den Raum Wismar sind bedingt durch die Entwicklung der verkehrlichen und städtebaulichen Infrastruktur noch Veränderungen im Verkehrsgeschehen zu erwarten. Beispielweise sind der Neubau des Tunnels Poeler Straße und der Ersatzneubau der Hochbrücke zu benennen. Die Hansestadt Wismar hat in Zusammenarbeit mit der Straßenbauverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern ein Verkehrsmodell für die gesamte Hansestadt erarbeitet [2].

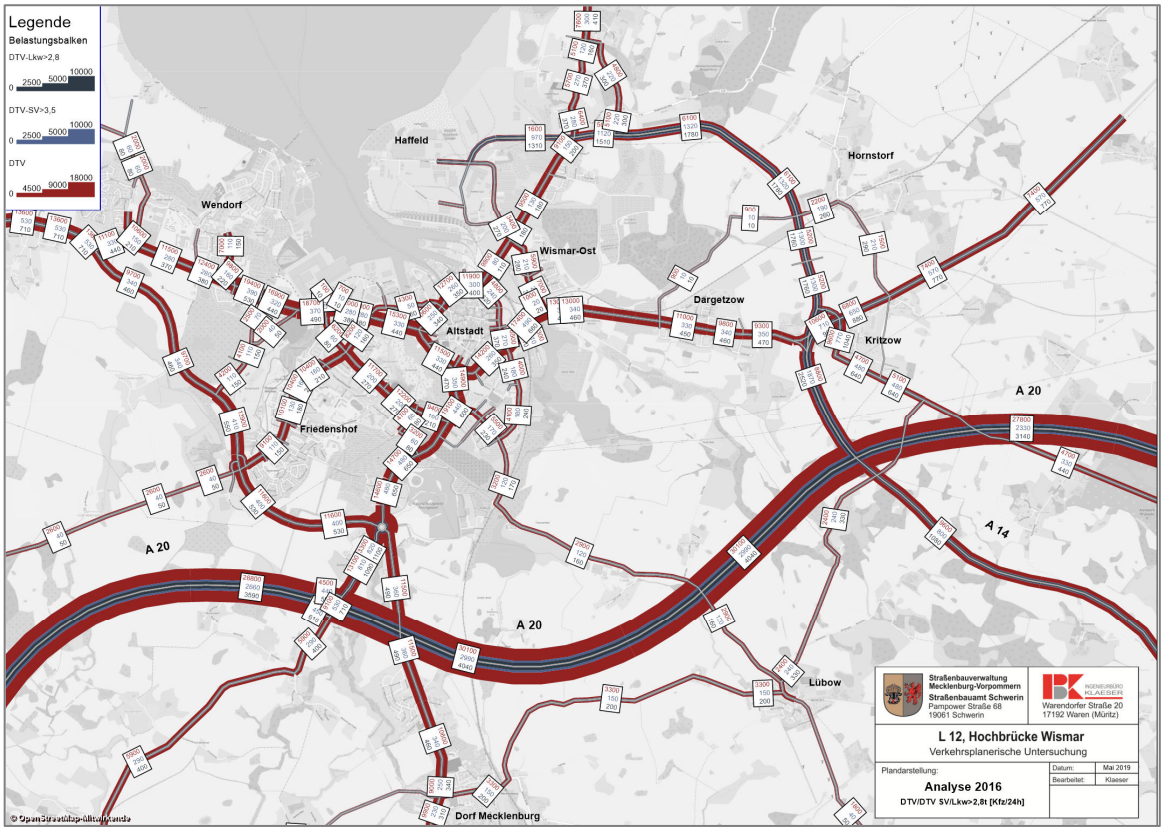


Bild 3: Gesamtdarstellung Analysemodell Wismar 2016 [2], [3]

Innerhalb des Verkehrsmodells werden sowohl die Analysebelastungen als auch die Prognosebelastungen des Netzes unter definierten Bedingungen ermittelt. Prognosehorizont ist das Jahr 2030.

Für die Bewertung des geplanten Vorhabens wird das Prognosemodell als Teilnetz für den hier relevanten Bereich ermittelt. Basis der Bewertung bildet der Planfall 1 des Verkehrsmodells, welcher u. a. sowohl einen Ersatzneubau der Hochbrücke als auch den Tunnel in der Poeler Straße beinhaltet. Dieser Planfall 1 bildetet für die vorliegende Untersuchung den Planfall 0 als Bezugsfall. Aus den Ergebnissen des Modells werden der DTV und DTV-SV als Basisbelastung für des Jahr 2030 entnommen.

Die Berechnung des MSV erfolgt durch Auswertung von mittleren Tagesganglinien einer 7tägigen Radarzählung in der Rostocker Straße aus dem Jahr 2016 (Anlage 6). Dabei wird eine Bemessungsbelastung sowohl aus der mittleren Morgen- und Nachmittagspitze richtungsbezogen ermittelt. Zur Berücksichtigung möglicher Schwankungen innerhalb der Spitzenstunde wird ein Instationaritätsfaktor von 1,10 in Ansatz gebracht.

Die Verteilung des Tag- und Nachtzeitraums als Grundlage für die Ermittlung der schalltechnisch relevanten Verkehrsdaten erfolgt ebenfalls mit Bezug auf die Tagesganglinien aus dem Verkehrsmodell.

2.2 NACHWEIS DER VERKEHRSQUALITÄT

Die wesentlichen Grundlagen für die Bewertung von Straßenverkehrsanlagen sind im HBS 2015 [1] enthalten. Innerhalb des Handbuches werden Leistungsfähigkeitsberechnungsverfahren für nahezu sämtliche Verkehrsanlagen behandelt. Die Beurteilung erfolgt in der Regel durch eine Einstufung der Verkehrsanlage in eine Qualitätsstufe von A bis F. Die Qualitätsstufen können vereinfacht wie folgt beschrieben werden:

Stufe A: Die Verkehrsbedingungen sind ausgezeichnet.

Stufe B: Die Verkehrsbedingungen sind gut.

Stufe C: Der Verkehr läuft mit zufriedenstellender Qualität ab.

Stufe D: Die Verkehrsbedingungen sind noch stabil, wobei die Qualität des Verkehrsablaufes stark eingeschränkt ist.

Stufe E: Innerhalb dieser Stufe findet der Übergang von einem stabilen in einem instabilen Zustand statt.

Stufe F: Die Qualität des Verkehrsablaufs ist völlig unzureichend.

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass ab einer Qualitätsstufe E keine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist. Die Kriterien für die Einstufung in eine Qualitätsstufe sind u. a. Wartezeit oder Verkehrsdichte.

Die Bewertung der Verkehrsqualität erfolgt durch einen Nachweis der Verkehrsqualität auf dem Berechnungsverfahren des HBS 2015, Teil S Stadtstraßen, Kapitel S5, Knotenunkte ohne Lichtsignalanlagen. Das Bewertungskriterium bildet die zu erwartende mittlere Wartezeit an Knotenpunkten.

Gemäß HBS 2015 gelten für plangleiche Knotenpunkte folgende Maßgaben:

Qualitätsstufe	Knotenpunkte **ohne** LSA/Kreisverkehr	Knotenpunkte **mit** LSA
Kriterium	mittlere Wartezeit [s]	mittlere Wartezeit[s]
A	≤ 10 Sek	≤ 20 Sek
B	≤ 20 Sek	≤ 35 Sek
C	≤ 30 Sek	≤ 50 Sek
D	≤ 45 Sek	≤ 70 Sek
E	> 45 Sek	≤ 100 Sek
F	-	> 100 Sek

Bild 4: Qualitätsstufen Verkehrsablauf nach HBS 2015

Maßgebend für die Gesamtbewertung ist der jeweilige ungünstigste Strom. Aus verkehrlicher Sicht ist eine Mindestqualität der Stufe D anzustreben.

Neben den Aspekten der Verkehrsqualität werden auch sonstige geometrische Randbedingungen wie beispielsweise die Notwendigkeit von Linksabbiegestreifen geprüft.

2.3 VERKEHRSERZEUGUNG VON SIEDLUNGSSTUKTUREN

Durch die geplanten neuen Siedlungen werden neue Verkehre generiert. Im Rahmen der Untersuchung werden diese neuen Verkehre quantitativ prognostiziert. Als Hilfsinstrument wird dabei auf die Software „Ver_bau“ [2] zurückgegriffen. Innerhalb des Programms stehen umfangreiche Datenbanken aus bundesweiten Vergleichsprojekten zur Verfügung, die aus verschiedensten Rahmenparametern die Abschätzung des Verkehrsaufkommens ermöglichen. Die Berechnungen erfolgen unter Zugrundelegung der Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehr [3]. Vor diesem Hintergrund kann die Datenbasis als Stand der Technik gewertet werden.

3 BESTEHENDE VERKEHRSVERHÄLTNISSE

3.1 GEOMETRISCHE UND VERKEHRLICHE RANDBEDINGUNGEN

Gemäß den Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung [4] ist die Rostocker Straße im betreffenden Abschnitt als angebaute Hauptverkehrsstraße zu charakterisieren. Sie wird in die Straßenkategorie HS III (Ortsdurchfahrt, innergemeindliche Hauptverkehrsstraße) eingestuft. Maßgebendes Regelwerk für die Planungen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06 [5].

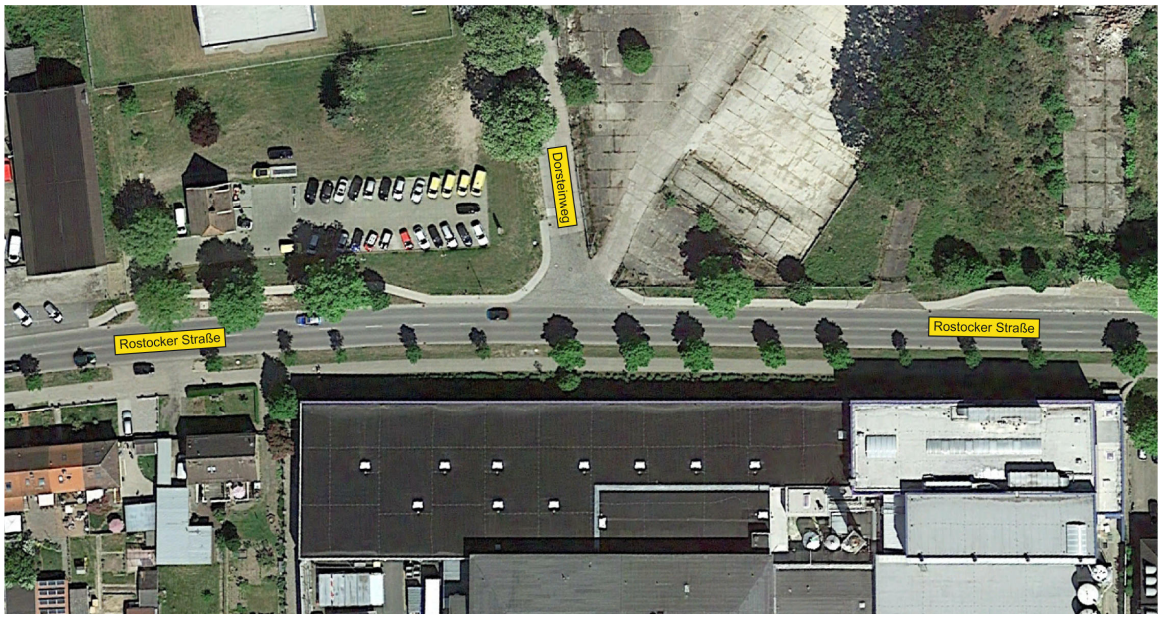


Bild 5: Luftbild bestehende Einmündung (© Google Earth)

Die Rostocker Straße besitzt im betreffenden Abschnitt einen 2streifigen Straßenquerschnitt. Sie verläuft vom zentralen Bereich Wismars in östliche Richtung und bildet im Gesamtverkehrssystem eine Radialstraße. Sie stellt die wichtigste Verbindung zum Stadtgebiet aus Richtung Osten dar. Im Bereich der freien Stecke führt sie als Bundesstraße B 105 weiter in Richtung Rostock. Ca. 2,5 km östlich des geplanten Siedlungsgebietes ist sie über eine planfreie Anbindung mit der A 14 verknüpft und unmittelbar folgend über das Autobahnkreuz Wismar mit A 20.

Der Dorsteinweg mündet gegenüber des Molkereigeländes plangleich in die Rostocker Straße. Er besitzt derzeit verkehrlich nahezu keine Bedeutung.

Westlich des geplanten Anbindungpunktes befindet sich im Abstand von ca. 500 m der signalgesteuerte Knotenpunkt mit der Landesstraße L 12. Die maßgebliche Verbindungsfunktion besteht über die Hochbrücke in Richtung Zentrum. Der Philosophenweg besteht eine alternative Verbindung in die Altstadt sowie in Richtung Hafffeld.

3.2 VERKEHRSBELASTUNGEN ANALYSE

Gemäß den Erläuterungen im Kapitel „Methodik“ wird im Rahmen der Untersuchungen auf vorhandenen Erhebungen und Verkehrsmodelle zurückgegriffen. Eine aktuelle Verkehrserhebung im Bereich der geplanten Anbindung, ist nicht zielführend da das Verkehrsgeschehen derzeit nicht repräsentativ erfasst werden kann. Insbesondere durch die Vollsperrung im Zuge der Poeler Straße entstehen Verlagerungen im Netz die keine validen Erhebungsdaten ermöglichen.

Ein weitgehend vollständiges Verkehrsnetz wurde letztmalig im Jahr 2016 erfasst und als Grundlage für das Verkehrsmodell verwendet. Aus dem Gesamtmodell wurde für die Untersuchung ein Teilmodell des Untersuchungsraumes extrahiert. Die durchschnittlichen Verkehrsmengen eines Jahrestages sind in folgender Grafik dargestellt:

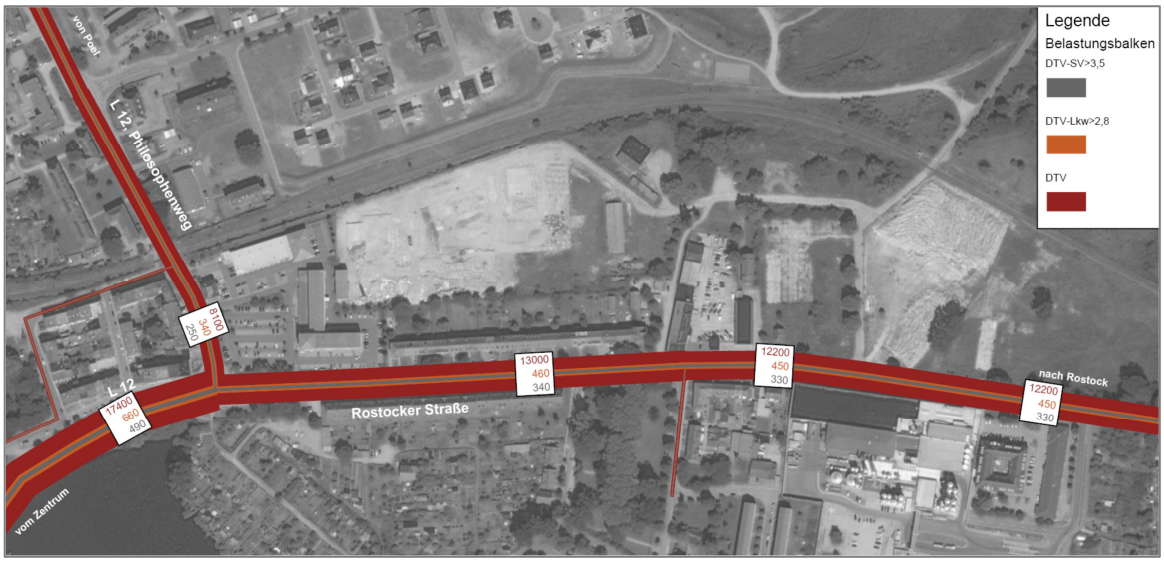


Bild 6: Verkehrsbelastung Anaylsenetz, DTV/DTV-SV/DTV Lkw 2,8t [Kfz/24h]

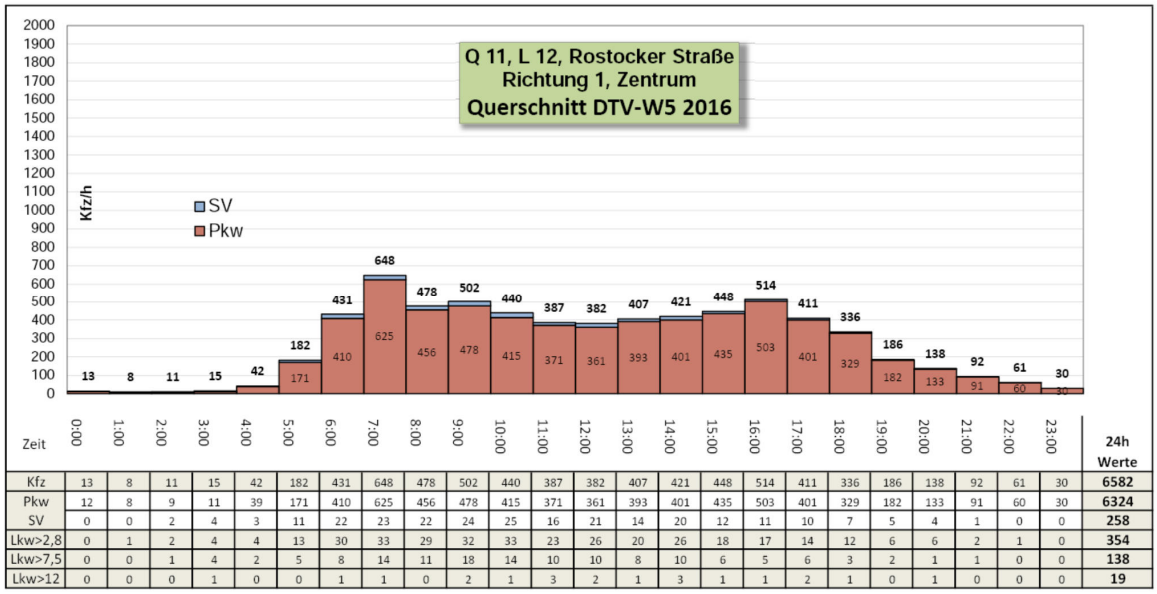
Die größten Verkehrsmengen ergeben sich auf dem Querschnitt der L 12 auf der Hochbrücke. Diese Menge verteilt sich östlich auf den Philospohenweg und die Rostocker Straße. Im Bereich der geplanten Anbindung beträgt die Verkehrsbelastung ca. 12.200 Kfz/24h. Der Schwerverkehrsanteil ist sehr gering. Bezogen auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr liegt der Anteil bei knapp 3 % des Gesamtverkehrs.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit sind die maßgebenden Spitzenstunden von Relevanz. Diese wurden aus einer 7-Tageszählung des Querschnitt Rostocker Straße welche als Grundlage für die Erstellung des Verkehrsmodells verwendet wurde bestimmt. Aufgrund der radialen Lage der Rostocker Straße wird das Verkehrsgeschehen maßgeblich durch die Pendlerströme geprägt. Diese bedeutet das in der Morgenspitze eine relativ hohe Verkehrsmenge in die Stadt einfährt und in der Nachmittagszeit die Gegenrichtung entsprechend höher belastet wird.

In folgenden Grafiken ist die Einordnung der Spitzenstunden tabellarisch und grafisch dargestellt:

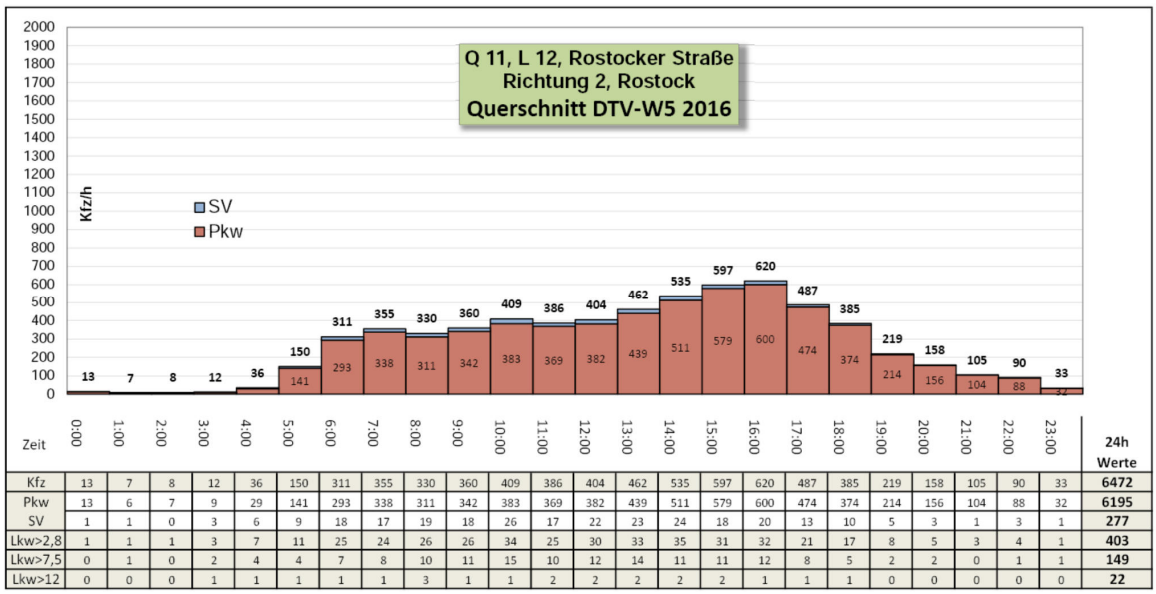
Qualitätsstufe	DTV-W5	Vormittags		Nachmittag	
Lage	[Kfz/24h]	[Kfz/h]	%	[Kfz/h]	%
Richtung Zentrum	6.582	648	9,8	514	7,8
Richtung Rostock	6.472	355	5,5	620	9,6
Querschnitt	13.054	1.003		1134	

Bild 7: Einordnung der Spitzenstunden im Tagesverlauf



Zeit	0:00	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	24h Werte
Kfz	13	8	11	15	42	182	431	648	478	502	440	387	382	407	421	448	514	411	336	186	138	92	61	30	6582
Pkw	12	8	9	11	39	171	410	625	456	478	415	371	361	393	401	435	503	401	329	182	133	91	60	30	6324
SV	0	0	2	4	3	11	22	23	22	24	25	16	21	14	20	12	11	10	7	5	4	1	0	0	258
Lkw>2,8	0	1	2	4	4	13	30	33	29	32	33	23	26	20	26	18	17	14	12	6	6	2	1	0	354
Lkw>7,5	0	0	1	4	2	5	8	14	11	18	14	10	10	8	10	6	5	6	3	2	1	1	0	0	138
Lkw>12	0	0	0	1	0	0	1	1	0	2	1	3	2	1	3	1	1	2	1	0	1	0	0	0	19

Bild 8: Tagesganglinie DTV-W5 Richtung Zentrum



Zeit	0:00	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	24h Werte
Kfz	13	7	8	12	36	150	311	355	330	360	409	386	404	462	535	597	620	487	385	219	158	105	90	33	6472
Pkw	13	6	7	9	29	141	293	338	311	342	383	369	382	439	511	579	600	474	374	214	156	104	88	32	6195
SV	1	1	0	3	6	9	18	17	19	18	26	17	22	23	24	18	20	13	10	5	3	1	3	1	277
Lkw>2,8	1	1	1	3	7	11	25	24	26	26	34	25	30	33	35	31	32	21	17	8	5	3	4	1	403
Lkw>7,5	0	1	0	2	4	4	7	8	10	11	15	10	12	14	11	11	12	8	5	2	2	0	1	1	149
Lkw>12	0	0	0	1	1	1	1	1	3	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1	0	0	0	0	0	22

Bild 9: Tagesganglinie DTV-W5 Richtung Rostock

4 VERKEHRSPROGNOSE 2030

4.1 PLANFALL 0 – VERGLEICHSFALL

Verkehrsprognosen bilden einen wesentlichen und auch schwierigen Teil bei der Dimensionierung geplanter Straßennetze. Sie sind mit einer Vielzahl von Faktoren verbunden, die auf der politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung basieren und daher nur mit gewissen Unsicherheiten zu bestimmen sind. In der Verkehrsplanung hat sich die Methode bewährt, Modellprognosen durchzuführen, welche im Gegensatz zur Trendprognose nicht aufgrund der bisherigen die zukünftige Entwicklung abschätzen, sondern die zu erwartenden Verkehrszunahmen durch Berücksichtigung verschiedenartigster Parameter modellhaft abbilden.

Die Prognoseberechnungen des Bezugsfalles (Planfall 0) werden für die vorliegende Aufgabenstellung vom Verkehrsmodell übernommen. Bezüglich der strukturellen Entwicklung basiert die Prognose auf folgenden maßgeblichen Eckdaten:

- Zunahme des Verkehrs auf den überregionalen Verbindungen im Zuge der Autobahn A 14 und A 20 in Anlehnung an die Bedarfsplanprognose des Bundes
- Allgemeine Erhöhung der Verkehrsleistung im Raum West-Mecklenburg um ca. 3 % bis zum Prognosejahr 2030 aufgrund veränderter Mobilitätsdaten
- Weiterentwicklung der Hansestadt Wismar als maritimer Wirtschaftsstandort und daraus resultieren erhöhte Pendler- und Wirtschaftsverkehre
- Erhalt des derzeitigen Bevölkerungsniveaus in Wismar. Die Entwicklung des Werftstandortes wird auch auf weitere Wirtschaftsbereiche positive Auswirkungen zeigen in deren Folge auch mit Zuwanderungen zu rechnen ist. Das Verkehrsmodell verfolgt den Ansatz, dass Bevölkerungsverluste aufgrund der derzeitigen Altersstruktur durch den Zuzug von Arbeitskräften ausgeglichen werden können.

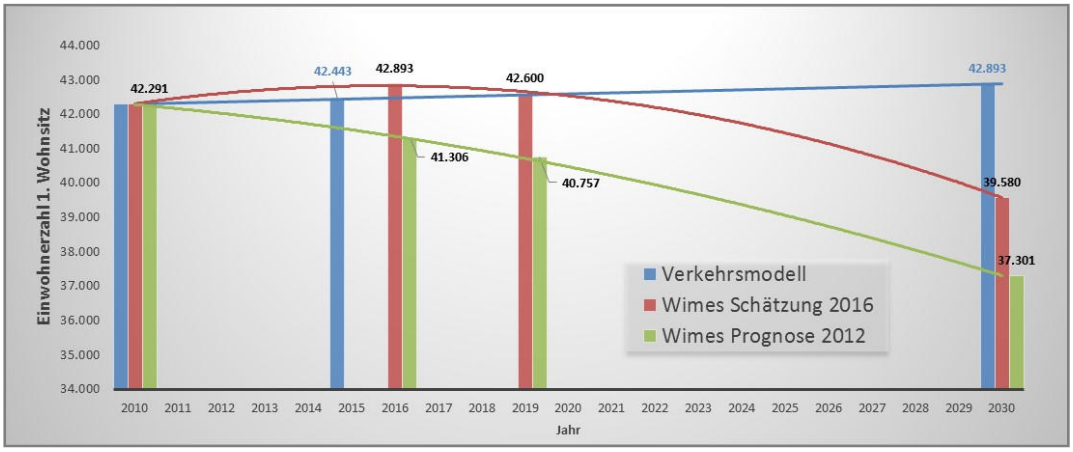


Bild 10: Prognose Einwohnerentwicklung in Wismar

Folgende weitere Entwicklungen sind im Prognosemodell des Planfalles implementiert:

- Der Großgewerbestandort Kritzow/Hornstorf entsteht an der Osttangente in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz Wismar. Er ist im Landesentwicklungsprogramm verankert und die Erschließung wird voraussichtlich in Kürze beginnen. Insgesamt stehen 165 ha Nettofläche für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Für die Gesamtfläche wurde ein Potenzial von 1.700 Beschäftigten und einem Verkehrsaufkommen von rd. 4.500 Kfz/24h und rd. 250 Lkw/24h ermittelt.
- Das Gebiet Wendorf-Süd soll als Gewerbe und Mischgebiet ausgewiesen werden. Unter anderem liegen Planungen vor, dort den Betriebshof der Busbetriebe neu zu errichten und einen Parkplatz für diverse Nutzungen zu bauen.
- Im Bereich des Haffeldes sind noch Restflächen für die Erweiterung der Industriestandorte vorgesehen.

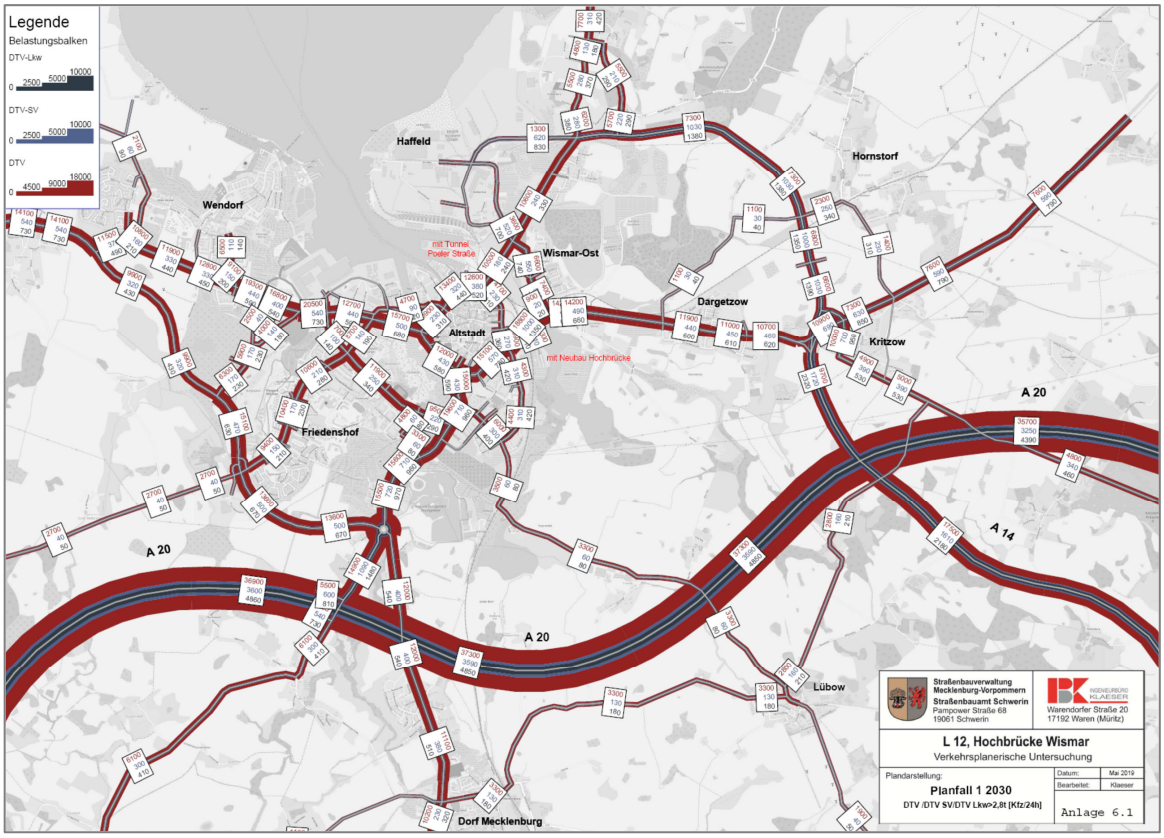


Bild 11: Gesamtdarstellung Prognosemodell Wismar 2030 [2], [3]

Veränderungen im Verkehrsgeschehen können sich durch Veränderungen der Struktur- und Mobilitätskennwerte aber auch durch die bauliche Veränderung im Straßennetz ergeben. Der Planfall 0 berücksichtigt diesbezüglich u. a. folgende Ausbaumaßnahmen:

- 2streifger Ersatzneubau der Hochbrücke im Zuge der L 12 mit einer Aufhebung der derzeitigen Tonnagebeschränkung
- Bau des Tunnels in der Poeler Straße

Die Prognoseansätze lassen bis zum Jahr 2030 insgesamt noch eine geringe Erhöhung der Verkehrsmengen im Netz erwarten. Bezogen auf das im Rahmen der vorliegenden Untersuchung betrachtete Gebiet, ist die Situation in folgender Grafik dargestellt.

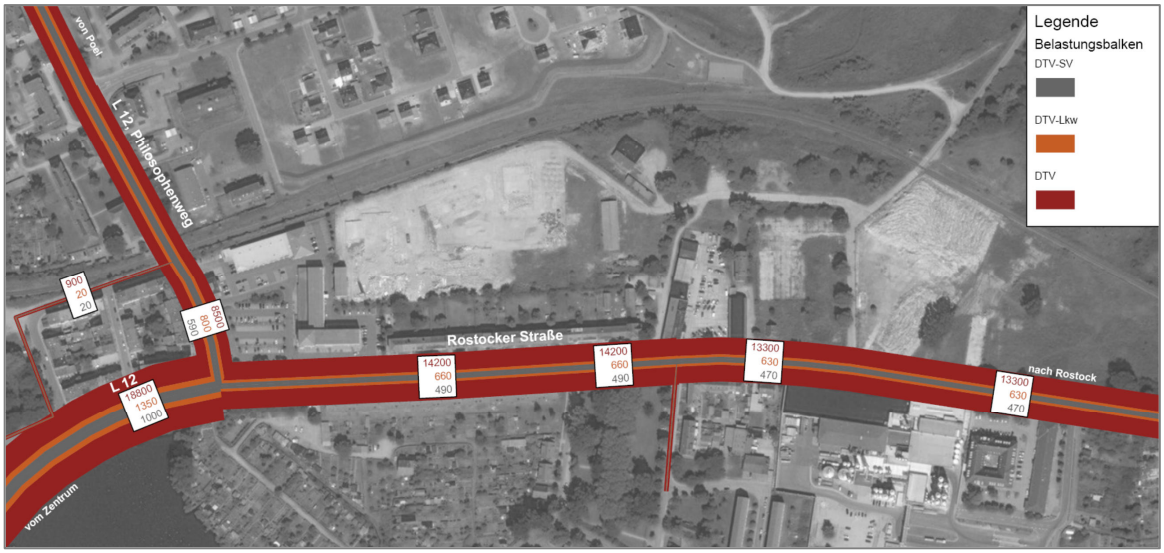


Bild 12: Verkehrsbelastung Planfall 0, DTV/DTV-SV/DTV Lkw 2,8t [Kfz/24h]

Die Belegungswerte zeigen gegenüber der Analyse eine Zunahme der Verkehrsmengen auf 13.300 Kfz/24h entspreche einer Erhöhung von 9 %. Markant ist auch die zu erwartenden Zunahme des Schwerverkehrs, die im Wesentlichen aus dem Wegfall der Tonnagebegrenzung auf der Hochbrücke resultiert.

Die im Planfall 0 prognostizierte Verkehrszunahme steht nicht in Zusammenhang mit dem Neubau des Wohngebietes. Sie ergibt sich aufgrund der beschriebenen gesamtstädtischen Entwicklungen bis zum Prognosehorizont.

4.2 PLANFALL 1

Die Erschließung der Wohnbebauung Alte Fischerei in Wismar ist im Verkehrsmodell nicht explizit berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund erfolgt innerhalb des Planfalles eine spezifische Prognose der zu erwartenden Verkehre, die additiv auf die Daten des Planfalles 0 aufgesetzt wird. Damit können die zu erwartenden Auswirkungen im Bereich der geplanten Anbindung prognostiziert und bewertet werden.

Bild 13: Planskizze Neubau Wohngebiet (Quelle Deutsche Reihenhaus AG, Stand 2020)

Die zu erwartende Verkehrserzeugung kann unter Berücksichtigung der benannten methodischen Ansätze (Kapitel 2) nach unterschiedlichen Wohnstrukturen gefasst werden. Die gewählten Ansätze der Verkehrserzeugung sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

	Einheit	1	2	3	4	5	6 Grün	Verkehr	Summe
Haus Familienglück									
WE	St	26	15	14	7				62
Einzelgröße	m2	145	145	145	145				
Gesamtgröße	m2	3.770	2.175	2.030	1.015				8.990
EW/WE	Pers/WE	3,30	3,30	3,30	3,30				
EW	Pers	86	50	46	23				204,6
Haus Wohntraum									
WE	St	11		14	6	13			44
Einzelgröße	m2	120		120	120	120			
Gesamtgröße	m2	1.320		1.680	720	1.560			5.280
EW/WE	Pers/WE	2,80		2,80	2,80	2,80			
EW	Pers	31		39	17	36			123,2
Haus Lebensfreude									
WE	St			16					16
Einzelgröße	m2			85					
Gesamtgröße	m2			1.360					1.360
EW/WE	Pers/WE			2,00					
EW	Pers			32					32

Bild 14: Geplante Bebauung in Teilgebieten (Quelle Deutsche Reihenhaus AG, Stand 2020)

Teilfläche	Einheit	1	2	3	4	5	6 Grün	Verkehr	Summe
Summierung									
WE Gesamt	St	37	15	44	13	13			122
Wohnfläche Gesamt	m2	5.090	2.175	5.070	1.735	1.560			15.630
EW Gesamt	Pers	117	50	117	40	36			359,8
EW/WE	Pers/WE	3,15	3,30	2,67	3,07	2,80			2,95
Gewicht	%	32,4%	13,8%	32,6%	11,1%	10,1%			100%
Flächen									
Netto	m2	10.464	2.923	8.561	3.857	4.115			29.920
Brutto	m2	10.464	2.923	8.561	3.857	4.115	6.217	5.201	41.338

Bild 15: Berechnete Kenngrößen Wohnbebaung Gesamtfläche

Aus den Daten des Vorhabenträger ergibt sich für das Gebiet eine Einwohnerzahl von rd. 360 Personen. Mit der Software Ver_Bau wurde das Verkehrsaufkommen mit dem Ansatz verschiedener Mobilitätskennwerte bestimmt. Die detaillierten Berechnungen sind in der Anlage 5 enthalten. Für das Gebiet wird ein werktägliches Verkehrsaufkommen von ca. 550 Kfz/24 bis 900 Kfz/24h ermittelt. Für die Berechnungen wird der mittlere Ansatz von ca. 720 Kfz/24h als Werktagsverkehr (DTV-W5) in Ansatz gebracht. Der DTV ist dementsprechend etwas niedriger und liegt bei 660 Kfz/24h. Die zusammenfassenden Ergebnisse sind in folgender Grafik dargestellt:

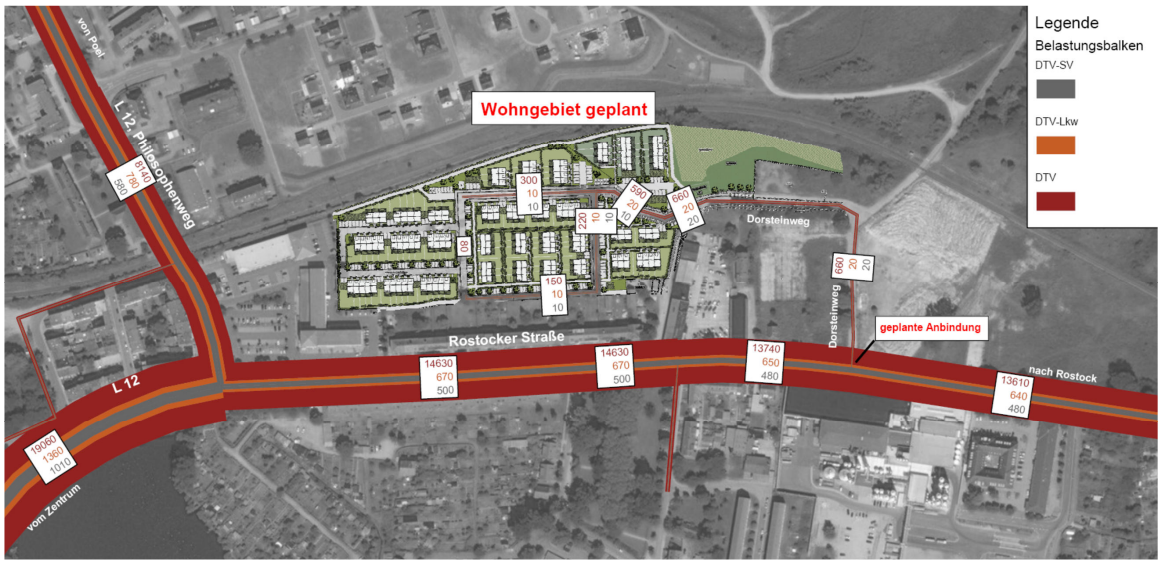


Bild 16: Verkehrsbelastung Planfall 1, DTV/DTV-SV/DTV Lkw 2,8t [Kfz/24h]

Die durch das Wohngebiet entstehenden Verkehrszunahmen auf der Rostocker Straße sind sehr gering und liegen bei ca. 400 Kfz/24h. Dies entspricht einer Erhöhung der Verkehrsmenge und ca. 3 %.

Aufgrund der ermittelten Querschnittsbelastungen werden wohnnutzungsspezifische Ganglinien zur Berechnung des Verkehrsaufkommens in den Spitzenstunden herangezogen. Diese werden mit den MSV-Belastungen der Rostocker Straße überlagert. Die zu erwartenden Belastungen in den relevanten Zeitbereichen sind in folgender Abbildung dargestellt.

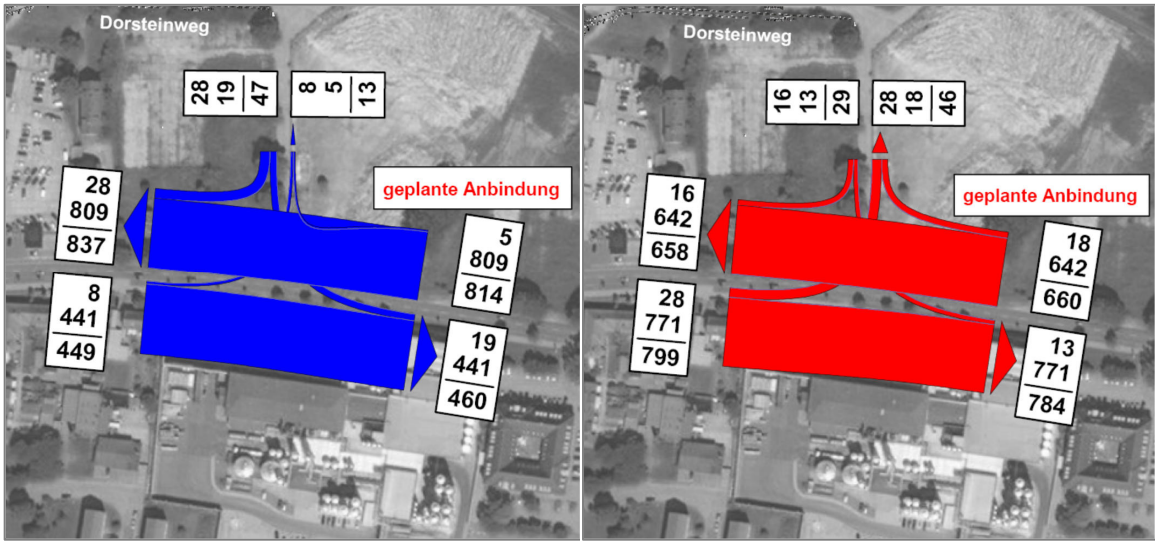


Bild 17: Verkehrsbelastung Planfall 1, MSV vormittags/nachmittags [Kfz/h]

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet wird prognostiziert, dass eine größer der Teile des Ziel- und Quellverkehrs zum Wohngebiet aus Richtung Zentrum kommt. Für die Belastung wird eine Verteilung 60 : 40 in Ansatz gebracht.

Die Belastungen bilden die Grundlage für die Berechnung der Leistungsfähigkeit nach HBS 2015.

5 VERGLEICH UND BEWERUNG

5.1 GEOMETRISCHE AUSBILUNG

Die neue Erschließung des Wohngebietes an die Rostocker Straße stellt verkehrstechnisch eine plangleiche Einmündung dar. Die Verkehrsanlage befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Maßgebendes Regelwerk für die Bearbeitung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06 [5].

Neben der Leistungsfähigkeit ist das Erfordernis von Linksabbiegestreifen oder Aufstellbereichen zu prüfen. Nach RASt 06 gelten folgende Bedingungen:

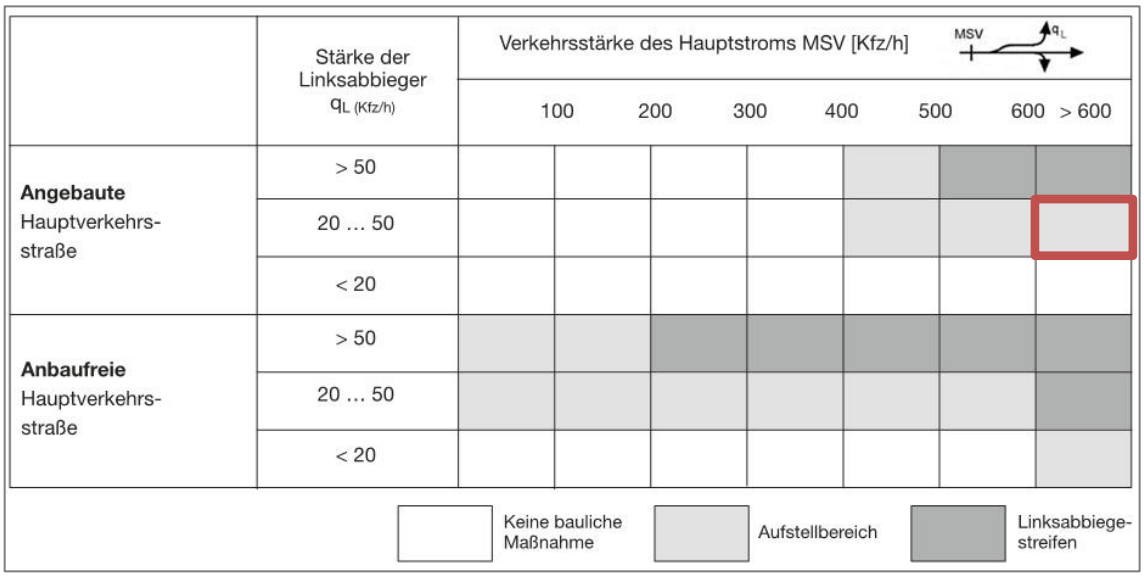


Bild 18: Erfordernis Linksabbiegeeinrichtungen gemäß RASt 06

Die Rostocker Straße stellt im Ausbaubereich eine angebaute Hauptverkehrsstraße dar. Die Bemessungsbelastung MSV beträgt gemäß der durchgeführten Prognose stadtauswärts in der Nachmittagszeit ca. 800 Kfz/h. Die prognostizierte Stärke des Linksabbiegestroms beträgt 28 Kfz/h.

Aus diesen Randbedingungen ergibt sich nach RASt 06 die Notwendigkeit mindestens einen Aufstellbereich herzustellen. Dieser beinhaltet eine Aufweitung der Fahrbahn ohne gesonderte Markierung eines eigenen Fahrstreifens. Da die MSV-Belastung von 800 Kfz/h den Tabellenwert von 600 Kfz/h deutlich übersteigt wird die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens empfohlen. Dieser stellt sich sowohl aus Gründen der Verkehrssicherheit als auch aus Gründen der Verkehrsabwicklung günstiger dar.

Eine mögliche Ausbildung des Knotens ist in folgender Skizze schematisch dargestellt:

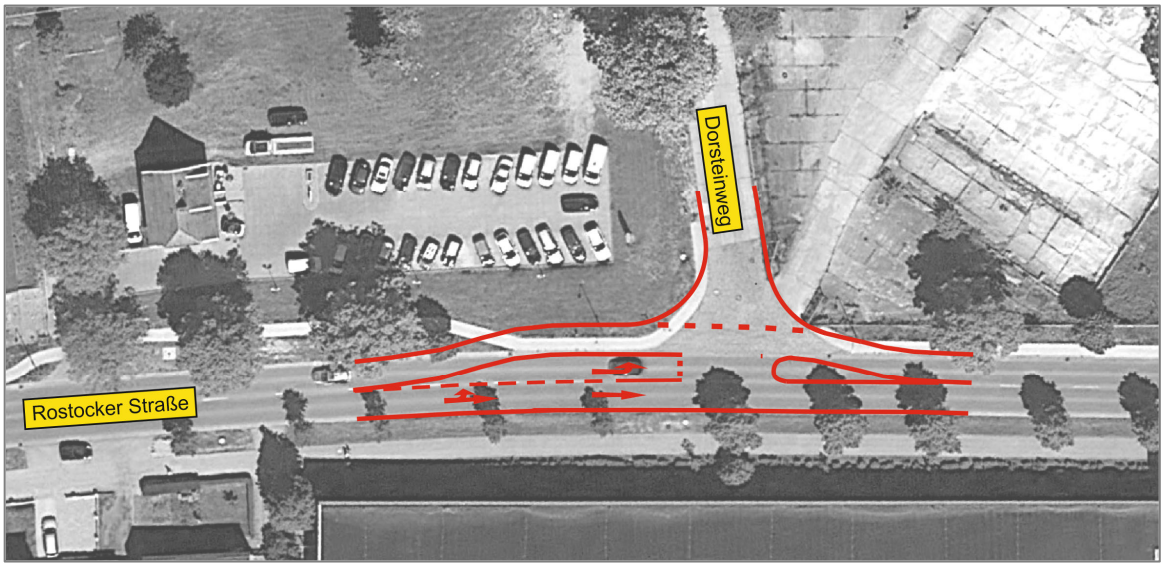


Bild 19: Skizze Anbindungsbereich

Die Länge des Linksabbiegestreifens beträgt in der Regel 20 m. Ein Mindestmaß von 10 m sollte eingehalten werden.

Rad- und Gehwege der Rostocker Straße sind entsprechend der der neuen Situation anzupassen. Das Gebiet sollte zumindest mit einem Gehweg von der Rostocker Straße erschlossen werden.

5.2 NACHWEIS DER VERKEHRSQUALITÄT

Die Grundlagen des Nachweises der Verkehrsqualität sind in Kapitel 2 erläutert.

Folgende Variante der Knotengeometrie wird auf Ihre Leistungsfähigkeit geprüft:

Planfall 1:
- Einmündung mit Linksabbiegestreifen
- einstreifiger Aufstellbereich Zufahrten
- keine Dreiecksinseln
- Wartepflicht Verkehrszeichen 205 „Vorfahrt gewähren“

Die Ergebnisse sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

	Planfall 1	
Verkehrsbelastung	MSV 2030 vormittags	MSV 2030 nachmittags
Siedlungsgebiete	mit neuem Wohngebiet	mit neuem Wohngebiet
Knotengeometrie	mit Linksabbiegestreifen	mit Linksabbiegestreifen
ungünstigste Ströme	4	4
Bezeichnung:	Linkseinbieger vom Wohngebiet	Linkseinbieger vom Wohngebiet
mittlere Wartezeit:	20,9 s	28,2s
Verkehrsqualität (QSV)	**C**	**C**

Bild 20: Bewertung der Verkehrsqualität

Detailergebnisse sind in der Anlage 4 zu entnehmen

Die Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt kann zusammenfassend als „befriedigend“ charakterisiert werden. Maßgebender Strom ist der Linkseinbieger vom Wohngebiet in Richtung Rostock. In der Nachmittagszeit entstehen die höheren Wartezeiten.

6 GRUNDLAGEN FÜR SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Für die Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen der Straße auf das Wohngebiet sind die Verkehrsbelastungen nach RLS-19 [6] bzw. RLS 90 [7] notwendig. Dazu werden die derzeitigen Tagesganglinien der Rostocker Straße auf die Prognosesituation übertragen. Die Verteilung der Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt nach der gebietsspezifischen Tagesganglinien. Für die Berechnung der Lkw-Anteile werden sowohl die Gesamtzahlen als auch die Trennung in Lkw1 und Lkw2 nach RLS-19 vorgenommen. Der Anteil Lkw2 wurde dabei näherungsweise aus der Tagesganglinien (Längen > 10 m) unter Berücksichtigung von Verlagerungen durch den Neubau der Hochbrücke berücksichtigt.

			Analyse		Planfall 0		Planfall 1			
			Rostocker Straße	Philo-sophenweg	Rostocker Straße	Philo-sophenweg	Rostocker Str. West	Rostocker Str. Ost	Philo-sophenweg	Wohngebiet
0 bis 24 Uhr	Kfz	[Kfz/24h]	11.767	8.100	13.300	8.500	13.740	13.610	8.590	660
	Lkw > 3,5t	[Kfz/24h]	429	250	470	590	480	480	590	20
	Lkw > 2,8t	[Kfz/24h]	579	338	635	797	648	648	797	27
	Lkw 1	[Kfz/24h]	164	96	154	193	164	164	193	18
	Lkw 2	[Kfz/24h]	265	154	316	397	316	316	397	2
Tag 06-22 Uhr	Kfz	[Kfz/16h]	11.115	7.651	12.563	8.029	12.979	12.856	8.114	623
	Lkw > 3,5t	[Kfz/16h]	395	230	433	544	442	442	544	18
	Lkw > 2,8t	[Kfz/16h]	534	311	585	734	597	597	734	25
	Lkw 1	[Kfz/16h]	152	88	142	179	152	152	179	17
	Lkw 2	[Kfz/16h]	244	142	291	365	291	291	365	2
	M_T	**[Kfz/h]**	**695**	**478**	**785**	**502**	**811**	**804**	**507**	**39**
	$p_{T3,5}$	**[%]**	**3,6%**	**3,0%**	**3,4%**	**6,8%**	**3,4%**	**3,4%**	**6,7%**	**3,0%**
	$p_{T2,8}$	**[%]**	**4,8%**	**4,1%**	**4,7%**	**9,1%**	**4,6%**	**4,6%**	**9,0%**	**4,0%**
	p_{T1}	**[%]**	**1,4%**	**1,2%**	**1,1%**	**2,2%**	**1,2%**	**1,2%**	**2,2%**	**2,7%**
	p_{T2}	**[%]**	**2,2%**	**1,9%**	**2,3%**	**4,5%**	**2,2%**	**2,3%**	**4,5%**	**0,3%**
Nacht 22-06 Uhr	Kfz	[Kfz/8h]	652	449	737	471	761	754	476	37
	Lkw > 3,5t	[Kfz/8h]	33	19	36	46	37	37	46	2
	Lkw > 2,8t	[Kfz/8h]	45	26	49	62	50	50	62	2
	Lkw 1	[Kfz/8h]	12	7	11	14	12	12	14	1
	Lkw 2	[Kfz/8h]	21	12	25	32	25	25	32	0
	M_N	**[Kfz/h]**	**81**	**56**	**92**	**59**	**95**	**94**	**59**	**5**
	$p_{N3,5}$	**[%]**	**5,1%**	**4,3%**	**4,9%**	**9,7%**	**4,9%**	**4,9%**	**9,6%**	**4,2%**
	$p_{N2,8}$		**6,9%**	**5,8%**	**6,7%**	**13,1%**	**6,6%**	**6,6%**	**12,9%**	**5,7%**
	p_{N1}	**[%]**	**1,8%**	**1,6%**	**1,5%**	**3,0%**	**1,6%**	**1,6%**	**3,0%**	**3,6%**
	p_{N2}	**[%]**	**3,2%**	**2,7%**	**3,4%**	**6,7%**	**3,3%**	**3,3%**	**6,6%**	**0,4%**

Bild 21: Grundlagen für schalltechnische Berechnung nach RLS und RLS-19

7 ZUSAMMENFASSUNG

Die Deutsche Reihenhaus AG plant im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohnbebauung Rostocker Straße“ neue Wohnbauflächen in Wismar-Ost zu erschließen. Die Aufgabe der vorliegenden Untersuchung besteht darin die verkehrliche Erschließung des Gebietes hinsichtlich der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit zu bewerten.

Das geplante Wohngebiet befindet sich zwischen der Rostocker Straße und der Eisenbahnstrecke Wismar-Rostock im östlichen Stadtgebiet. Für die Besiedlung sind verschieden Reihenhaustypen vorgesehen. Für die Untersuchung werden insgesamt 122 Wohneinheiten berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Dorsteinweg zur Rostocker Straße.

Die Grundlage der Untersuchung bilden die bestehenden und zu erwartenden Verkehrszahlen. Dazu wurde auf ein bestehendes Verkehrsmodell der Stadt Wismar zurückgegriffen, welches von der Straßenbauverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Hansestadt Wismar erarbeitet wurde. Das Modell berücksichtigt gegenwärtige und zukünftige Entwicklungen im gesamten Stadtgebiet und liefert damit derzeit die sicherste Prognose zur Abschätzung der Verkehrsentwicklung.

Die täglichen Belastungen im Bereich der Rostocker Straße liegen im Analysemodell bei rd. 12.200 Kfz/24h in Durchschnitt aller Jahrestage (DTV). Der Schwerverkehrsanteil beträgt knapp 3 %. Bis zum Prognosehorizont wird ohne Erschließung des neuen Wohngebietes eine Erhöhung der Verkehrsmenge auf rd. 13.300 Kfz/24h erwartet. Diese Verkehrsmenge berücksichtigt u. a. den Neubau der Hochbrücke, den Tunnel in der Poeler Straße sowie den Gewerbestandort Wismar/Hornstorf. Die Zunahme an Schwerverkehr wird etwas stärker prognostiziert. Dabei wirkt sich unter anderem der Entfall der 12t-Beschränkung auf der Hochbrücke aus.

Die Berücksichtigung des neuen Wohngebietes erfolgt im Rahmen der Untersuchung additiv innerhalb des Planfalles 1. Das Verkehrsaufkommen wurde aufgrund der geplanten Bebauung prognostiziert. Insgesamt wird für den Dorsteinweg eine Querschnittsbelastung von 660 Kfz/24h erwartet. Daraus entsteht auf der Rostocker Straße eine Verkehrszunahme von rd. 400 Fahrzeugen, welches einer Zunahme von ca. 3 % entspricht.

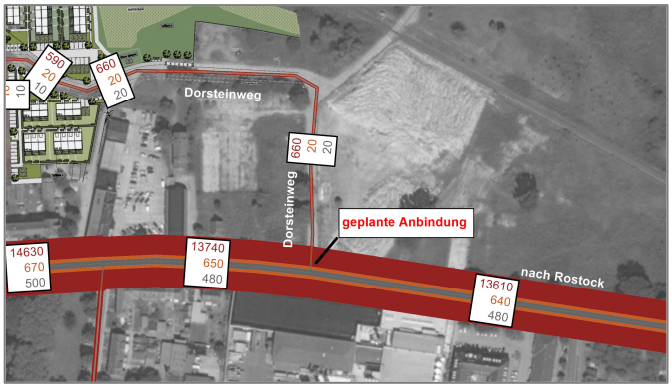


Bild 22: Prognosebelastung Planfall 1, DTV [Kfz/24]

Für die Bewertung wurde die maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärken (MSV) in der Morgen- und Nachmittagsspitze ermittelt. Diese dienen als Grundlagen für die Bewertung der Verkehrsqualität. Die geplante Anbindung bildet verkehrstechnisch eine Einmündung. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens gemäß folgender Skizze empfohlen:

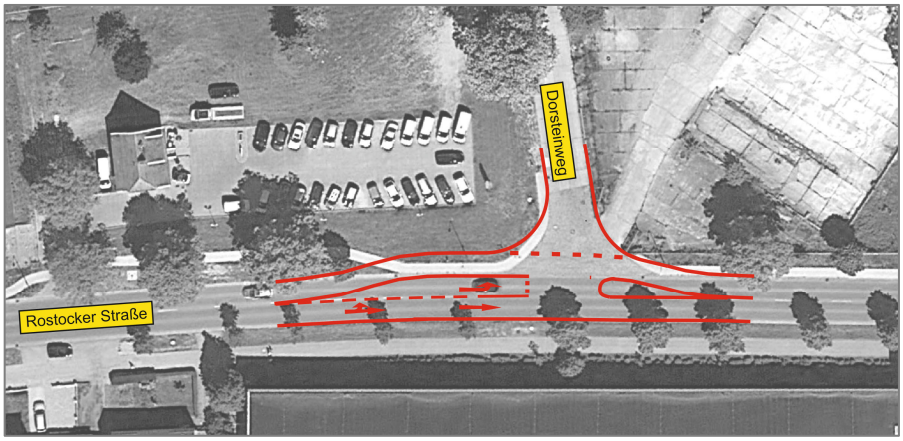


Bild 23: Skizze Anbindungsbereich

Die Ergebnisse der Berechnungen der Leistungsfähigkeit sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

	Kurzbeschreibung	Qualitätsstufe
Planfall 1	Einmündung mit Linksabbiegestreifen Verkehrsbelastung Prognose vormittags	**C**
Planfall 1	Einmündung mit Linksabbiegestreifen Verkehrsbelastung Prognose nachmittags	**C**

Bild 24: Bewertung der Verkehrsqualität

Der Knotenpunkt erreicht eine Verkehrsqualität der Stufe C und damit eine befriedigende und anforderungsgerechte Verkehrsqualität. Auf der durchgehenden Fahrbahn der Rostocker Straße sind keine Behinderungen zu erwarten.

Waren (Müritz), 31.01.2021

Christoph Klaeser

Klaeser & Partner
Beratende Ingenieure PartG mbB

INGENIEURKAMMER MECKLENBURG-VORPOMMERN
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Klaeser
B-1434-2008
Beratender Ing.

8 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Lage im Stadtgebiet (© Mapy CZ) 2
Bild 2: Luftbild Projektgebiet (© Google Earth) 3
Bild 3: Gesamtdarstellung Analysemodell Wismar 2016 [2], [3] 5
Bild 4: Qualitätsstufen Verkehrsablauf nach HBS 2015 7
Bild 5: Luftbild bestehende Einmündung (© Google Earth) 8
Bild 6: Verkehrsbelastung Anaylsenetz, DTV/DTV-SV/DTV Lkw 2,8t [Kfz/24h] 9
Bild 7: Einordnung der Spitzenstunden im Tagesverlauf 10
Bild 8: Tagesganglinie DTV-W5 Richtung Zentrum 10
Bild 9: Tagesganglinie DTV-W5 Richtung Rostock 10
Bild 10: Prognose Einwohnerentwicklung in Wismar 11
Bild 11: Gesamtdarstellung Prognosemodell Wismar 2030 [2], [3] 12
Bild 12: Verkehrsbelastung Planfall 0, DTV/DTV-SV/DTV Lkw 2,8t [Kfz/24h] 13
Bild 13: Planskizze Neubau Wohngebiet (Quelle Deutsche Reihenhaus AG, Stand 2020) 14
Bild 14: Geplante Bebauung in Teilgebieten (Quelle Deutsche Reihenhaus AG, Stand 2020) 14
Bild 15: Berechnete Kenngrößen Wohnbebaung Gesamtfläche 15
Bild 16: Verkehrsbelastung Planfall 1, DTV/DTV-SV/DTV Lkw 2,8t [Kfz/24h] 15
Bild 17: Verkehrsbelastung Planfall 1, MSV vormittags/nachmittags [Kfz/h] 16
Bild 18: Erfordernis Linksabbiegeeinrichtungen gemäß RASt 06 17
Bild 19: Skizze Anbindungsbereich 18
Bild 20: Bewertung der Verkehrsqualität 19
Bild 21: Grundlagen für schalltechnische Berechnung nach RLS und RLS-19 20
Bild 22: Prognosebelastung Planfall 1, DTV [Kfz/24] 21
Bild 23: Skizze Anbindungsbereich 22
Bild 24: Bewertung der Verkehrsqualität 22

9 LITERATURVERZEICHNIS

[1] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, HBS 2015 Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, 2015.

[2] IVAS Dresden, IBK Waren im Auftrag der Hansestadt Wismar, Verkehrskonzept zur Entwicklung des maritimen Wirtschaftstandortes Wismar, November 2017.

[3] Ingenieurbüro Klaeser, Waren im Auftrag des SBA Schweirn, L 12, Hochbrücke Wismar, Verkehrsplanerische Untersuchung, 2019.

[4] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, „Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung, RIN,“ 2009.

[5] Forschungsgesellschaft für das Straßen und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, 2006.

[6] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrwesen, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-19, Ausgabe 2019.

[7] Bundesministerium für Verkehr, Abteilung Straßenbau, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS 90, 1990.

[8] Forschungsgesellschaft für das Straßen und Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006.

[9] Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Ver_bau, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, 2012.

[10] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, RAL, 2012.

[11] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Straße, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt: Plangleiche Knotenpunkte, 1988.

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße", 1. Änderung

Umweltrelevante Stellungnahmen

1. aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger offentlicher Belange und sonstiger Behörden gem. § 4(1) BauGB (08.04.2022 – 13.05.2022)

   - Landkreis NWM, Gesamtstellungnahme der Fachbereiche
   - HWI, untere Immissionsschutzbehörde
   - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
   - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
   - HWI, untere Bauaufsichtsbehörde
   - HWI, Denkmalschutzbehörde
   - HWI, Straßenbaulastträger
   - HWI, untere Straßenverkehrsbehörde
   - Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
   - EVB, Grünflächenunterhaltung
   - Stadtwerke Wismar

2. aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkleit gem. § 3(1) BauGB (26.04.2022 – 27.05.2022)

   - Bürger Nr. 1

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

2

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen, 05.05.2022

Bebauungsplan Nr. 61/04 1. Änderung „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" der Hansestadt Wismar
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 08.04.2022, hier eingegangen am 08.04.2022

Sehr geehrte Frau Mahnel,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 30.03.2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

<table>
<tr><td colspan="2">Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</td></tr>
<tr><td rowspan="2">FD Bauordnung und Umwelt
. SG Untere Naturschutzbehörde
. SG Untere Wasserbehörde
. SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde
. SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</td><td>FD Bau und Gebäudemanagement
. Straßenbaulastträger
. Straßenaufsichtsbehörde</td></tr>
<tr><td>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr
. Untere Straßenverkehrsbehörde</td></tr>
<tr><td>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</td><td>Kommunalaufsicht</td></tr>
<tr><td colspan="2">FD Kataster und Vermessung</td></tr>
</table>

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Anlage
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen
Bauleitplanung
Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines
Mit der vorliegenden Planung sollen ca. 111 Reihenhäuser in 3 unterschiedlichen Bauvarianten und Größen für die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum geschaffen werden. GGf. sollte die Stadt hier partiell die Anwendung des Einheimischenmodells gem. § 11 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. mit dem Mustereinführungserlass (BauGB ÄndG 2017- Mustererlass) prüfen.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Verfahrensvermerk 5.2
Ich weise darauf hin, dass der Entwurf gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB über das Landesportal zugänglich zu machen ist.

III. Planerische Festsetzungen
Planzeichenerklärung:

Gemeinschaftsstellplätze nach § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eröffnet die Möglichkeit, Stellplätze oder Garagen für mehrere Grundstücke zusammenzufassen und sie in Form von Gemeinschaftsanlagen an städtebaulich und verkehrsmäßig geeigneten Stellen in der Nähe der pflichtigen Grundstücke festzusetzen. Bei den in einer Gemeinschaftsanlage zusammengefassten Stellplätze/Garagen handelt es sich um private Anlagen der pflichtigen Bauherrn, die grundsätzlich von ihnen selbst hergestellt und unterhalten werden müssen. Deshalb erfordert die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage eine genaue Zuordnung der Grundstücke, für die sie bestimmt ist.
Das geht aus dem vorliegenden Plan nicht vor.

Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten auch der verkehrsberuhigte Bereich und der Geh/ und Radweg mit dem Zusatz „öffentlich" versehen werden.

Text - Teil

Zu 2.2
Ich gebe zu bedenken, dass eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unbestimmt ist, wenn die als Grundlage für die Festlegung des Bezugspunktes herangezogene Verkehrsfläche im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertig gestellt ist, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsfläche festsetzt oder die Ausbauplanung

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

bereits abgeschlossen ist. (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 46/10.NE und OVG Münster 13.02.2014 7 D 102/12.NE)
Zur Höhenermittlung und zum zu berücksichtigenden Bezugspunkt gibt es immer wieder Rückfragen. Es ist eine eindeutige, zweifelsfreie und unmissverständliche Festsetzung erforderlich, die sich im Falle der Höhenfestsetzung am besten mit einer Beispielzeichnung zusätzlich erläutern lässt.

Zu 5.2
Der Carportbegriff ist in der Garagenverordnung nicht definiert, nach der hier vorliegenden Festsetzung stellt ein Carport einen überdachten Stellplatz dar. Das steht im Widerspruch zur Festsetzung unter den örtlichen Bauvorschriften unter 4. Die Begründung enthält auch keine konkreten Hinweise. Die Festsetzungen sind eindeutig und zweifelsfrei zu formulieren.

Zu 6.1
Die Anlieger sind genau zu beschreiben. z.B.: Zu Gunsten Rostocker Str. Nr. 7 – 15 usw.

Zu 7.
Diese Festsetzungen machen nur Sinn, wenn auch eine reale Teilung der Grundstücke vorgesehen ist. Davon ist laut Begründung nicht auszugehen. Ohne reale Teilung handelt es sich bei dem Reihenhaus um ein Einzelhaus, auch wenn ggf. 5 Eingänge vorhanden sind.

Zu 8.1
Die Festsetzung ist eindeutig und zweifelsfrei zu formulieren. „Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel ...“ genügt der Anforderung nicht.

Örtliche Bauvorschriften

Zu 1
Die Stadt sollt die Zulässigkeit von PV –Anlagen, auch für einzelne „Reihenhäuser“ prüfen.

Zu 4
Die Festsetzung bezieht sich nur auf den Fall, wo die Garage unmittelbar an das Haupthaus angebaut ist. Was soll im ersten Anstrich geregelt werden? Soll die Garage die gleiche Dachneigung wie das Haupthaus haben? GGf. sollte die Dachform und Dachneigung von Garagen und Carports geprüft werden, da sie das Erscheinungsbild durch die unmittelbare straßenbegleitende Anordnung maßgeblich prägen.

IV. Begründung
In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zu 5.5 letzter Absatz

Auch hierfür sind Standorte im Plan festzusetzen.

Zu 6.1.2
Da die Ursache für die Erhöhung der GRZ nicht im Mehrbedarf für die Hauptnutzung liegt, könnte auch weiterhin auf 0,4 abgestellt werden und die Überschreitung von 50 v.H. entsprechend erhöht werden.
Letzter Absatz
Da nach § 19 Abs.4 BauNVO eine Kappungsgrenze von 0,8 eingehalten werden muss. Muss die hier dargelegte Überschreitung auf 0,9 mit Nebenanlagen zusätzlich festgesetzt werden, denn die Begründung nimmt am Festsetzungscharakter der Satzung nicht teil.

Zu 8.2
Die Niederschlagswasserbeseitigung geht hier nicht zweifelsfrei hervor.

Der Umweltbericht ist gem. Anlage 1 zu vervollständigen.

FD Bauordnung und Umwelt

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

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Gemäß Pkt. 6.2 der Anlage 2 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wismar-Friedrichshof vom 20.12.2020 ist eine Neuausweisung von B-Plangebieten unzulässig. Hier handelt es sich um die 1. Änderung des B-Planes 61/04. Dieser ist seit dem 10.06.2007 rechtskräftig. Somit ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für den B-Plan nicht mehr erforderlich. Mit der 1. Änderung soll zudem ein Mischgebiet in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

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

2. Abwasserentsorgung (Schmutzwasser):

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.
Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. Damit hat der EVB das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind beim EVB zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Wismar bzw. dem beauftragten EVB, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist.
Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.
Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.
Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof gibt es Beschränkungen für die Versickerung von Niederschlagswasser. Gemäß WSGVO ist eine Versickerung nur von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone erlaubt. Eine Umsetzung in dieser Form wird in Frage gestellt. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.
Die im Rahmen der Beteiligung vorliegenden Unterlagen beinhalten keine Aussagen zur vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung. Es wird lediglich erklärt, dass das Ableitung des Schmutz- und Regenwassers mit dem EVB abzustimmen ist.

Bei der öffentlichen Erschließung durch den EVB bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.
In dem Zusammenhang sind die Regelungen der Arbeitsblätter DWA-102-1/BWK - A 3-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Allgemeines“ und DWA-102-2/BWK - A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Oberflächengewässer –Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten. Weiterhin regelt das DWA-M 102-3/BWK-M 3-3 seit Oktober 2021 die „Immissionsbezogene Bewertung“ der niederschlags-bedingten Einleitungen der Siedlungsentwässerung.

Mit dem neuen DWA- M 102 -1 und 2 aus Dezember 2020 sind die stoffbezogenen Ausführungen im Merkblatt DWA-M 153 in Bezug auf Einleitungen in Oberflächengewässer ungültig. Dies gilt sowohl für die Bewertung der stofflichen Belastung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Herkunftsflächen und der Notwendigkeit einer Behandlung als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt.
Das DWA-A 102-3 (Oktober 2021) berücksichtigt die stofflichen und hydraulischen Belastungen der Gewässer aus siedlungsbedingten Regenwetterabflüssen unter Verwendung der Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102-1.
Das Merkblatt DWA-M 153 mit den Ausführungen in Bezug auf Versickerung von Niederschlags-wasser bleibt bis zum Erscheinen der Neufassung des Arbeitsblattes DWA-A 138 gültig.

Die jeweilige Bewertung nach DWA A 102 und ggf. nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein. Für die Einleitung des Abwassers in das Gewässer ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis des Verschlechterungsverbotes, Verbesserungsgebotes und der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie vorzulegen.

Die öffentlichen Abwasseranlagen wie zB. Rückhaltebecken oder vorgesehene Versickerungs-anlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf.

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den EVB, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Hinsichtlich der vorgenannten Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen und ein Entwässerungskonzept mit den geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

4. Gewässerschutz:

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebiets-verordnung Wismar-Friedrichshof wird hingewiesen.
Verboten sind
- unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D und oberirdische Anlagen der Stufe D nach der AwSV
- Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkun-gen während der Baumaßnahmen zu.
Die Errichtung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen hat gemäß der WSGVO nach den Vorgaben der RiStWag zu erfolgen.

Bauliche Anlagen zum Durch- oder Ableiten von Abwasser sind entsprechend des DWA-Arbeitsblattes 142 zu errichten und zu betreiben.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur zulässig, wenn eine ordnungsgemäße Abwasserent-sorgung gesichert ist.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

5. Hochwasserschutz:

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB)
Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren) im Sinne von § 76 Abs. 2 WHG sollen nachrichtlich übernommen werden.
Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne von § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne von § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sind im Bebauungsplan zu vermerken.
Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten wurden im Amtsblatt M-V 2013, S. 913 veröffentlicht. Berücksichtigt wurden in dieser Beurteilung das Überflutungsrisiko und Schadenspotential der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet größer 10 km² sowie der Küstengewässer.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Gemäß § 74 Abs. 2 WHG ist das betreffende Baugebiet (betroffen ist das Grundstück 4553/9 Bestandsnutzung als Mischgebiet sowie eine ganz geringe Fläche (nordwestliche Ecke) der Teilfläche 7 – Flurstück 4658/27) als hochwassergefährdet mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ_{mittel}) durch Küstengewässer eingestuft, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 200 Jahren (HQ mittel); für Küstengewässer erwartet wird.

Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregen-ereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawan-dels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 18.August 2021 (BGBl. I S. 3901)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert mit Gesetz vom 08. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 866)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

BauGB Baugesetzbuch in der aktuell gültigen Fassung

Untere Abfallbehörde: Frau Rose

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

Auflagen die in den B-Plan aufgenommen werden sollen:

1. Abtragsmaterialien sind nach LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98 bzw. der Nachfolgeregelung EBV zu deklarieren. Für Oberbodenmaterialien ist die BBodSchV anzuwenden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
2. Der Verbleib von Abtragsmaterialien ist auf Anforderung, spätestens aber 3 Monate nach Nutzungsbeginn nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Zu 1.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Der B-Plan-Geltungsbereich wurde gewerblich genutzt. Insbesondere aus dem Osten des Geltungsbereiches sind wiederholte illegale schadstoffhaltige Abfallentsorgungen bekannt. Unter der dBAK-Kennziffer AS_Z_74_0232 (alt AS1814) ist auf dem Flurstück 4553/10 eine Altlastenverdachtsfläche dokumentiert. (Siehe auch Stellungnahme der UBodB).
Vorgenannte Historien bedingen einzeln und in der gemeinsamen Betrachtung verstärkt, dass nicht unbesehen von Schadstofffreiheit vorgefundener Bodenmaterialien, Bauschuttreste und deren Gemischen ausgegangen werden kann.
Nach Beräumung der Fläche sind Vornutzungen nicht mehr ohne weiteres erkennbar. Die Dokumentation erfolgter Beräumungen und eventueller Sanierungen liegt der UAbfB nicht vor.
Verschleppungen von Schadstoffen innerhalb des B-Plan-Gebietes und darüber hinaus sind zu vermeiden.

Für die möglichst hochwertige Verwertung mineralischer Abfälle (Abtragsmaterialien wie Bodenmaterialien und Bauschutt) nach § 7 (3) KrWG sind die LAGA M20 bzw. BBodSchV mit Verweis auf die DIN 19731 maßgeblich.
Nach LAGA M20 II Pkt. 1.2.2.1 sowie Pkt. 5.2.a) der DIN 19731 besteht grundsätzlich Deklarationspflicht (Untersuchungserfordernis / Untersuchungsbedarf) bei Flächen in Misch- und Gewerbegebieten, was bodenschutz- und abfallrechtlich auch für ehem. Nutzungen gilt, sowie bei speziellen Verdachtsflächen, wie hier AS_Z_74_0232.

Ab 01.08.2023 sind die neue EBV (Ersatzbaustoffverordnung) und für Bodenfunktionen die überarbeitete BBodSchV anzuwenden mit vergleichbaren Untersuchungsanforderungen und tlw. verschärften Anforderungen an die Freiheit von Schadstoffen. Empfohlen wird die durchgehende Anwendung der ab August geltenden Vorgaben.

Zudem ist nach Pkt. 4.3 der aktuellen TWZ-VO die Verwertung von auslaug- oder auswaschbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau, für andere technische Bauwerke sowie Verfüllung und zum Errichten von Lärmschutzwällen verboten. Nachzuweisen ist damit, dass Schüttgüter den Eluatwert der Materialklassen RC-1, BM-0, BM-0*, BM-F0*, BM-F1 BM-0*/BG-0* der EBV einhalten.

Hinweise:

Höhere Eluatwerte als die der Materialklassen RC-1, BM-0, BM-0*, BM-F0*, BM-F1 BM-0*/BG-0* nach EBV oder langfristig aus dem Feststoff zu erwartende erhebliche Frachten würden der Zustimmung der UWB bedürfen. Diese ist nach gegenwärtigem Stand nicht zu erwarten. Möglicherweise bestehen wasserrechtlich auch strengere Anforderungen.

Sinnvoll sind repräsentative Untersuchungen durch einen Fachgutachter für Bodenschutz und Altlasten im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des B-Plans. Dies dient der Chargenbildung nach DIN 18300 zur Vorbereitung von Baumaßnahmen unter Berücksichtigung von Schadstoffen und der Einschätzbarkeit von Entsorgungskosten, deren Risiko hier gegenüber dem Umfeld erhöht ist. Werden einzelne Grundstücke nicht vom Erschließungsträger sondern von einzelnen Bauherren bebaut, wird ein Anspruch auf die Einschätzbarkeit von Kostenrisiken der Entsorgung gesehen.

Soweit sich im Rahmen der Erschließung und Ersterrichtung der Gebäude zeigt, dass entgegen der Regelvermutung für vormals gewerblich genutzte Flächen und des dokumentierten Altlastenverdachts hier keine oder nur partiell relevante Schadstoffbelastungen bestehen oder nachvollziehbar beräumt wurden, kann geprüft werden, die Festsetzung Nr. 1 zu modifizieren oder ganz zu löschen. Von daher wird die Klärung der Schadstoffbelastungssituation im Rahmen der Entwurfsbearbeitung empfohlen.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zu 2.

Überwachungen im Einzelfall können nach § 51 KrWG angeordnet werden. Dies ist sinnvoll und angemessen, da erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen > Z1.1 nach LAGA M20 bzw. > RC-1, BM-0, BM-0*, BM-F0*, BM-F1 BM-0*/BG-0* nach EBV besteht. Solche dürfen im B-Plan-Geltungsbereich nicht verwertet werden. Schadstoffbelastungen > Z2 sind nach Erfahrungen der UBodB möglich.
Zulässige Verwertungen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches sind begrenzt und oder nicht gegeben. Die Entsorgungswege nachvollziehbar zu machen, ist sinnvoll.

Zudem besteht in der TWZ IIIA für den erwarteten Bauzeitraum nach dem 01.08.2023 entsprechend § 22 (2) EBV vier Wochen vor Beginn des Einbaus Anzeigepflicht (Muster: Anlage 8 EBV) für Ersatzbaustoffe, deren Schadstoffkonzentrationen die Anforderungen BM-0, BG-0, SKG oder GS-0 überschreiten. Überschreitungen der damit geforderten geringen Schadstoffkonzentrationen sind nach Erfahrungen der UAbfB wahrscheinlich.

Hinweis:

Ein Umlagerungsprivileg besteht nach § 6 (6) Nr.3 der ab 01.08.2023 geltenden BBodSchV ausdrücklich nicht.

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

Erforderliche Nachweise:

1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind rechtzeitig vor Nutzungsbeginn nachzuweisen.
2. Bei örtlicher Versickerung ist deren Unschädlichkeit rechtzeitig vor Baubeginn nachzuweisen.

Begründung

Zu 1

Auf dem Flurstück 4553/10 ist unter der Nr. AS_Z_74_0232 im Altlastenkataster (dBAK – alt: AS181, ehem. Fleischfabrik) als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Untersuchung erfolgten nach Kenntnis der UBodB im Rahmen der Bearbeitung des B-Plans 61/04 etwa 2006. Gutachten sollten dem Bauamt der Hansestadt Wismar vorliegen.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Nach 2006 erfolgten Abbrucharbeiten, vermutlich zwischen 2012 und 2017 (Quelle: Luftbilder, GAIA M-V). Deren Dokumentation liegt der UBodB nicht vor. Die Besorgnis besteht, dass Belastungen z.B. der ehemaligen Trafostation noch vorhanden sind bzw. unsachgemäß verschleppt wurden. Damit bestehen Zweifel an angemessen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Für weitere Flurstücke liegen dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen. Dies gilt besonders, da ordnungsgemäßer sachgerechter Rückbau und Abriss nicht dokumentiert und wiederholte illegale Abfallablagerungen im Geltungsbereich bekannt sind.

Anstelle des Altlasteneintrags im B-Plan wird rechtzeitiger Nachweis ausreichender Altlastenfreiheit, als sinnvoll erachtet, da z.B. durch Trafostationen verursachte erhebliche PCB-Belastungen i.d.R. nicht mit Wohnnutzung vereinbar sind.

Maßstab für baurechtlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Bodenschadstoffen ist das Bodenschutzrecht. Prüfwerte nach BBodSchV sind zu unterschreiten, Vorsorgewerte sollten angestrebt werden. Ausgehend von einem Nutzungsbeginn in mehr als einem Jahr, wird empfohlen, durchgehend mit der ab 01.08.2023 geltenden überarbeiteten Fassung der BBodSchV zu arbeiten.

Den Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse rechtzeitig vor Nutzungsbeginn zu erbringen, bedeutet, dass der Nachweis eines Fachgutachters für Bodenschutz und Altlasten der UBodB spätestens 1 Monat vor Nutzungsbeginn der UBodB zur Bestätigung vorzulegen ist.

Hinweise zu 1.

Im Sinne abfallrechtlicher hochwertiger Verwertung von Aushubmaterialien ist die Chargenplanung im Rahmen der Bauvorbereitung (DIN 18300) erforderlich. Anhaltspunkte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können vielfach aus abfallrechtlichen Untersuchungen abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, möglichst frühzeitig bereits im Rahmen der Bearbeitung des B-Plan-Entwurfs auch bodenschutzrechtliche Kriterien zu berücksichtigen.
Bei abfallrechtlich ermittelter besonders geringer Schadstoffbelastung, kann geprüft werden, ob frühzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fachgutachterlich festgestellt werden können.
Nachweise nach Nrn. 1. und 2. der abfallrechtlichen Stellungnahme können bei bodenschutzrechtlich erforderlichen Nachweisen evtl. berücksichtigt werden.

Sollte sich zeigen, dass unter Berücksichtigung des Schutzguts Grundwasser, schadstoffbelastete Materialien am Standort wasserrechtlich ausnahmsweise umgelagert werden können, jedoch im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Maßnahmen erforderlich sind, kann es sinnvoll sein zu prüfen, die Höhenlage des Gebiets anzupassen. Mit einem Sanierungskonzept auch ein Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, bietet sich an.

Als Frist für den Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde zu Gunsten des Investors rechtzeitig vor Nutzungsbeginn gewählt. Dies geht davon aus, dass der Investor gleichzeitig Erschließungsträger und Bauherr der Wohngebäude ist, vorzeitiger Baubeginn

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

angestrebt wird und Gefahrenübergang bei Verkauf erst mit Nutzugsbeginn erfolgt.
Sinnvoll ist es i.d.R., gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits im Rahmen der B-Plan-Entwurfsbearbeitung nachzuweisen, mindestens aber ein ggf. erforderliches Sanierungskonzept und dessen vorgesehene Dokumentation mit der UBodB abzustimmen.
Sollten Nachweise der ausreichenden Schadstofffreiheit erst nach Rechtskraft des B-Plans erbracht werden, ist ein städtebaulicher Vertrag mit Beteiligung der UBodB erforderlich.

Zu 2.

Die Auslaugung von mit Schadstoffen belasteten Bodenmaterialien ist in der TWZ IIIA besonders zu unterbinden (siehe Begründung zu 1. sowie abfallrechtliche Begründung zu 1. dritter Absatz). Erhebliche Schadstoffausträge sind nicht nur aus umgelagerten oder neuen Materialien (z.B. Schüttgütern) zu verhindern. Auch erhebliche Auslaugungen aus am Standort bereits vorhandenen und mit den Baumaßnahmen unangetastet bleibenden Bodenmaterialien oder Bauschutt oder anderen Auffüllungen oder deren Gemischen sind zu besorgen. Verstärkte Mobilisierung von Grundwasser-Schadstoffen darf durch Versickerung von gefasstem Oberflächenwasser oder konzentriertem Oberflächenwasser-Abfluss zu Sickermulden nicht verursacht werden.

An unbelasteten Standorten sonst anzustrebende Regenwasserversickerung bedarf hier am nach gegenwärtiger Aktenlage vorbelasteten Standort der eingehenden Prüfung.
Vor Baubeginn sind daher zur Versickerung in Frage kommende Flächen bis in den gewachsenen Boden repräsentativ auf Schadstoffe zu untersuchen. Empfohlen wird hierbei durchgehend die ab 01.08.2023 geltenden Vorgaben der überarbeiteten BBodSchV anzuwenden. Werden Vorsorgewerte nach BBodSchV bzw. Eluatwert der Materialklassen RC-1, BM-0, BM-0*, BM-F0*, BM-F1 BM-0*/BG-0* nach EBV überschritten, kommt eine Versickerung dort voraussichtlich nicht in Frage.
Für den jeweiligen Einzelfall bedarf es der dokumentierten Ermittlung und begründeten Einschätzung eines Fachgutachters für Bodenschutz und Altlasten oder eines Hydrogeologen.

Für den Leitungsbau muss die Entwässerung regelmäßig vor Baubeginn konzipiert sein.

Hinweise zu 2.

Empfohlen wird die repräsentative Untersuchung mit engem Probenahmeraster für eventuelle Sickerflächen im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des B-Plans (i.d.R. sinnvoll zusammen auch mit der bodenphysikalischen Versickerungsfähigkeit).

Auf wasserrechtliche Abstimmungs- und Genehmigungserfordernisse (EVB/UWB) wird hingewiesen.

Anmerkungen

Die GRZ von 0,45 wird bei Wiedernutzbarmachung einer früheren Gewerbefläche für zentrumsnahe verdichtete Bebauung nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Dies gilt besonders da z.B. auch Dachbegrünungen vorgesehen sind.

Empfohlen wird, Möglichkeiten von mehr oder größeren begrünten Freifächen im Sinne des spasamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden dennoch zu prüfen. Dies gilt besonders, wenn relevante Schadstoffbelastungen nicht oder nicht mehr bestehen.
Stellplätze sind in der TWZ nach RiStWag zu errichten. Teilversieglungen mit großem Fugenanteil (RG, begrünt) kommen damit nicht in Frage. Da Stellplätze somit

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Vollversiegelungen erfordern, sollten mehrgeschossige Parkpaletten erwogen werden.
Bei dichter Bebauung sollten z.B. Möglichkeiten von Fassadenbegrünung im Sinne von Teilfunktionen des Bodens besonders geprüft werden.
Eventuell ist die vorgesehene Wohnfläche auch mit geeringerer Versiegelung zu erreichen, wenn über die vorliegende Vorentwurfs-Planung hinaus z.B. Bauhöhen wie beim benachbarten Philosophencenter oder der Baureihe direkt an der Rostocker Straße zugelassen werden.

Arbeitsgrundlagen:
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	

1. Eingriffsregelung/§18-/§19-NatSchAG-Baumschutz

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.
Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Hierzu sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE, 2018) anzuwenden.
Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan der Biotoptypen in einem geeigneten Maßstab beizufügen.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Sollte zum Ausgleich des Kompensationsdefizites die Nutzung eines Ökokontos angedacht sein, muss dieses in derselben Landschaftszone wie der Eingriff liegen. Die Verfügbarkeit des Ökokontos muss in Form eines Reservierungsbeleges vor Satzungsbeschluss nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung - ÖkoKtoVO M-V). Sofern externe oder interne Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen sind diese im B-Plan darzustellen und festzusetzen. Der Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Verfügbarkeit der Kompensationsfläche ist ebenfalls zu erbringen.

§18-/§19-NatSchAG-Baumschutz

Die Bestandteile des Umweltberichts sind in Hinblick auf den gesetzlichen Baumschutz zu ergänzen.

Der an das Bauvorhaben angrenzende Baumbestand ist in einem o. g. Lageplan maßstabsgerecht darzustellen. Es sind gleichfalls Angaben zur Baumart, zum Kronendurchmesser sowie zum Stammumfang in 1,3 m Höhe zu machen. Der Wurzelbereich (tatsächliche Kronenausdehnung + 1,5 m) ist in dem Lageplan ebenso darzustellen. Nach § 18 bzw. 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind zu kennzeichnen.

Arbeiten im Wurzelbereich (Überbauungen/Abgrabungen/Ablagerungen etc.) sowie Kronenrückschnitte sind u. a. als unzulässige Beeinträchtigungen geschützter Bäume zu werten. Diese sind vorrangig zu unterlassen – bei der Planung ist auf diejenigen Varianten abzustellen, welche mit keinen bzw. geringsten Beeinträchtigungen des geschützten Baumbestandes einhergehen.

Die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen an dem gesetzlich geschützten Baumbestand sind vollumfänglich und ausführlich darzustellen sowie fachgutachterlich zu bewerten. Es ist zu prüfen inwiefern Beeinträchtigungen vermieden bzw. Beeinträchtigungen durch Schutzmaßnahmen vermindert werden können. Die Maßnahmen sind in den Unterlagen konkret darzulegen. Sollten Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist dies zu begründen. Sofern relevant sind die Eingriffe in den geschützten Baumbestand entsprechend Baumschutzkompensationserlass zu bewerten.

Sind bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen bzw. Fällungen geschützter Bäume nicht zu vermeiden, ist ein begründeter Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bzw. einer Befreiung nach § 19 Abs. 3 NatSchAG M-V i. V. m. § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Dieser ist nachvollziehbar zu begründen. Zum Antrag auf Genehmigung sind die Ersatzpflanzungen in Text und Karte unter Angaben der Baumarten darzustellen. Ebenfalls ist der Nachweis der Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.

Begründung

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, fallen unter den gesetzlichen Schutz (§ 18 Abs. 1 NatSchAG M-V). Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Entsprechend § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Eine Befreiung vom Alleenschutz bedarf der Beteiligung der Naturschutzverbände. Hierzu wären die Antragsunterlagen in 6-facher Ausführung einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass B-Pläne nur beschlossen werden dürfen, sofern keine naturschutzlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Ausnahmen/Befreiungen müssen vor Beschluss eines B-Plans vorliegen.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete/Naturdenkmale
Bearbeitung Frau Schröder

Keine Betroffenheit.

3. Biotopschutz/SPA
Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Biotopverzeichnis werden durch die Planänderung keine Biotope berührt, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.

4. Natura 2000/ FFH
Bearbeitung Herr Höpel

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist durch die Planung nicht betroffen.

5. Artenschutz
Bearbeitung Frau Kureck

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)[1]. Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012[2]). Besonderes Augenmerk ist auf die geplanten Gebäudeabrisse zu legen (s. LUNG 2012[2], Fallkonstellation 7.1)

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allerweltsarten", denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben" vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008[3]). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Die Wirksamkeit ggf. erforderlicher CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (FROELICH & SPORBECK 2010[4]).

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

---

[1] LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow.

[2] LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf

[3] Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3.06

[4] FROELICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Potsdam.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG darstellt, die mit einer erheblichen Geldbuße geahndet werden kann. Sind streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse) betroffen, stellen vorsätzliche Zuwiderhandlungen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG Straftatbestände dar (vgl. § 71 BNatSchG).

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

HzE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen,

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde
Untere Bauaufsichtsbehörde

Kommunalaufsicht

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

FD Bau und Gebäudemanagement
Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Von: Mammitzsch, Kerstin
Gesendet: Freitag, 13. Mai 2022 09:12
An: Mahnel, Cornelia <CMahnel@wismar.de>
Cc: Groth, Jan <JGroth@wismar.de>
Betreff: Stellungnahme untere Immissionsschutzbehörde B-Plan 61/04 1. Änderung

3

Hallo Cornelia,
im Folgenden die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde:

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde sind im weiteren Verfahren folgende Punkte zu ergänzen bzw. zu korrigieren:

- Es ist als bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB festzulegen, dass vor Nutzungsbeginn der Wohngebäude die Lärmschutzwand funktionstüchtig zu errichten ist.
- In der textlichen Festsetzung (Teil B) ist unter Punkt 8 zuerst die aktive Lärmschutzmaßnahme (Punkt 8.1) und danach die passive Lärmschutzmaßnahmen (Punkt 8.2) zu erwähnen.
- Unter Punkt 10 in der Begründung ist sowohl die Festsetzung für die Höhe der Lärmschutzwand als auch die Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen ausführlich zu begründen. Insbesondere sind die Fragen zu klären, wieso keine höhere Lärmschutzwand festgesetzt wird und wieso für Ober- und Dachgeschoss passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.
- Unter Punkt 10 in der Begründung werden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angegeben. Dies gilt nur für Verkehrslärm. Für Gewerbelärm gilt 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Dies ist zu korrigieren und zu ergänzen.
- Unter Punkt 10 in der Begründung ist bei dem Satz „[…] Bereich des Plangebietes zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte […]“ das Wort „geringfügig“ zu streichen.
- In der schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz, Andreas Timmermann von März 2022 mit der Projektnummer 70 494/20 steht auf Seite 26 unter 5.1.1 „In Bezug auf die Ausrichtung des städtebaulichen Konzeptes im Wesentlichen nur für die Giebelseiten der geplanten Reihenhäuser, bei denen sich im Ober- und Dachgeschoss keine Fenster zu Aufenthaltsräumen (Schlafräumen) befinden.“ Das trifft nicht auf die Gebäude im nordwestlichen Teil des WA 1 (Gebäudenummer 145a) zu. Dies ist zu ergänzen.
- In den Unterlagen 6 selbiges Gutachten steht sowohl RLS 90 als auch RLS 19. Es ist unklar, nach welcher Methode berechnet wurde. Es ist ausschließlich nach RLS 19 zu berechnen. Dies ist zu korrigieren.

Wenn Sie Fragen haben, melden Sie sich bitte bei mir.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Kerstin Mammitzsch
Sachbearbeiterin Immissionsschutz

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
z.H. Frau Mahnel
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
29. April 2022
Kap. | Lfd. Nr. 2

4

Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-108-22-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 27. April 2022

1. Änderung des B-Planes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“

Ihr Schreiben vom 8. April 2022

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die o.g. 1. Änderung betrifft keine landwirtschaftlichen Flächen. Es wurden keine Aussagen zum Kompensationsbedarf bzw. zu Ausgleichsmaßnahmen getätigt. Daher kann noch keine abschließende Stellungnahme aus Sicht der Landwirtschaft abgegeben werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

3.2 Wasser

Der geplante Standort liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und potenziellem Überschwemmungsgebiet.

Zu beachten ist, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL)) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Dementsprechend ist das Hochwasser-Risiko durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Folgende Nebenbestimmungen sind in die Baugenehmigung aufzunehmen:

1. Die wasserrechtliche Zustimmung nach § 89 Abs. 1 i.V.m. mit § 118 LWaG wird unter der Bedingung erteilt, dass die genehmigte örtliche Lage, die Art, der Zweck und der Umfang des o.g. Vorhabens entsprechend den eingereichten Unterlagen einzuhalten und auszuführen sind.

2. Besondere Vorkommnisse sind mir unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Änderungen der zugelassenen Art, des Umfanges oder des Zwecks der Anlage bedürfen meiner Zustimmung und sind mir rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorab, bekannt zu geben und durch entsprechende Unterlagen zu belegen.

3. Die wasserrechtliche Zustimmung ergeht unter dem Vorbehalt, dass auch nachträglich die Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage erfolgen kann.

4. Der Beginn und das Ende der Bauarbeiten sind mir anzuzeigen.

Die Ostsee grenzt an den Landkreis Nordwestmecklenburg und ist nach § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) ein Gewässer erster Ordnung. Daher bin ich gemäß § 107 Abs. 4 LWaG i.V.m §§ 3 und 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung (LwUmwuLBehV M-V) die sachlich und örtlich zuständige Wasserbehörde.

Nach § 89 Abs. 1 i.V.m. § 118 LWaG, bedarf die Errichtung einer baulichen Anlage, innerhalb von 200 m zur Mittelwasserlinie der Ostsee einer wasserrechtlichen Zustimmung.

Das Vorhaben kann untersagt werden, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar ist (§ 89, Abs. 2). Eine Küstenschutzanlage, die beeinträchtigt werden kann, ist zurzeit nicht vorhanden. Weitere Belange des Küstenschutzes sind durch die Maßnahme ebenfalls nicht betroffen. Daher war die Zustimmung nicht zu versagen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz- sowie abfallrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. mir angezeigt wurde:

- Ostsee-Molkerei Wismar GmbH (Anlage zur Verarbeitung von Milch/Kälteanlage/ Salpetersäurelager)

Diese Anlage genießt Bestandschutz und ist bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Auftrag

i. V.

Anne Schwanke

5

Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung
Postfach 12 45
23952 Wismar

E-Mail: cmahnel@wismar.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 08.04.2022
Bearbeiter: Herr Pollee (Abt. 5)
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-22114-510
Tel.: 03843 777-514 (Abt. 5)
Fax: 03843 777-9888
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 11.05.2022

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahme der Abteilung 5.

Im Auftrag

Fleisch

K. Fleisch

Vorhaben
Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“
1. Änderung

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

[1] Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“, 1. Änderung, Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text, Vorentwurf, Stand 30.03.2022

[2] Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“ – 1. Änderung, erstellt durch Planungsbüro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. Andreas Timmermann, Stand März 2022

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz **und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der** von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden **(Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter** www.regierung-mv.de/Datenschutz.

[3] 1. Änderung B-Plan Nr. 61/04 „Wohnbebauung Rostocker Straße“ in Wismar, Verkehrstechnische Untersuchung, erstellt durch Klaeser & Partner, Stand November 2021

Die prognostizierte Verkehrsentwicklung ist in [3] nachvollziehbar dargestellt und die ermittelten Daten wurden in [2] übernommen.

Die akustische Plausibilität von [2] wird seitens des LUNG nicht vollends bestätigt, was sich wie folgt begründet:

1. Der Bau einer Lärmschutzwand am nördlichen Plangebietsrand zum Schutz vor dem Schienenverkehrslärm wird seitens des LUNG begrüßt. Dies wurde als Festsetzung in [1] aufgenommen.
2. In [2] wurde unter Punkt 5.2.1 der Verkehrslärm durch den planbedingten Zusatzverkehr auf der Rostocker Straße ermittelt. Dabei wurde nicht korrekt auf die Anwendung des neuen Berechnungsverfahrens RLS-19 für die Berechnung des Verkehrslärms geachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Änderung der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) am 01.03.2021 die RLS-90 durch die am 31.10.2019 im Verkehrsblatt bekanntgegebenen „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“ abgelöst wurde und hier anzuwenden ist.
   Weiterhin sind die in der Tabelle, Unterlage 4.3 in [2], dargestellten Objektnummern in der Rostocker Straße nicht eindeutig auf dem Lageplan (Unterlage 3.1 bzw. 3.2) wieder zu finden.
3. Bei der Betrachtung der Auswirkungen des Gewerbelärms in [2] auf das Plangebiet wird die Warenanlieferung für den Norma-Lebensmittelmarkt nur für den Tagzeitraum angenommen und nur für Lkw ohne Kühlaggregate. Diesem Ansatz wird seitens des LUNG nicht gefolgt.
   Die Nachtbelieferung entspricht in der Regel den logistischen Erfordernissen eines Einkaufsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern. Es ist regelmäßig mit zumindest einer ggf. zwei Anlieferungen von Tiefkühl- und Frischwaren mit Lkw inkl. Kühlaggregat im Beurteilungszeitraum „nachts“ (22.00 – 06.00 Uhr) zu rechnen.
   Des Weiteren ist anzunehmen, dass Nebengewerke in Bezug auf Backwaren ebenfalls im Beurteilungszeitraum „nachts“ beliefert werden.

Das LUNG sieht die Überarbeitung von [2] als erforderlich an und bittet nach Fertigstellung um erneute Übergabe des Gutachtens zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen.

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
60.2 Abteilung Planung
Frau Cornelia Mahnel
00000 im Hause

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Bauordnung

Bearbeiter/in: Frau Bremer
Zimmer: 212
Telefon: 03841 251-6010
Fax: 03841 251-6002
E-Mail: DBremer@wismar.de
Datum: 09. Mai 2022

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter:
https://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz

Aktenzeichen	00240-2022-01 (bitte stets angeben)
Grundstück	**Wismar, Rostocker Straße , Philosophenweg**
Gemarkung	Wismar
Flur	-
Flurstück	-
Vorhaben	**B-Plan Nr. 61/04 - 1. Änderung "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" - Vorentwurf** **hier: verwaltungsinterne Beteiligung**

Ihr Zeichen

Sehr geehrte Frau Mahnel,

nachstehend die ersten Anregungen zum Vorentwurf des o. g. B-Planes:

Für eine Bearbeitung und Erarbeitung der Festsetzungen des B-Planes auf Grundlage der konkreten Vorgaben der Deutschen Reihenhaus AG ist mit Aufgabe und Inhalt der 1. Änderung auch festzuhalten, dass auf Grund der vorgelegten Rahmendaten zur Ermittlung der GRZ keine Realteilungen für die einzelnen Hausgrundstücke erfolgen sollen. Offensichtlich soll Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet werden.
Diese Aussage ist Voraussetzung für die Überlegungen und Festsetzungen im Zusammenhang mit der Grundflächenzahl, die ggf. bei Realteilungen nicht mehr eingehalten werden können. Außerdem hat diese Aussage Auswirkungen auf die Lage von Grundstücksgrenzen, auf Festsetzungen zu Abstandsflächen und die Zuordnung der Stellplätze.

Zu den textlichen Hinweisen und Festsetzungen
Teil B

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen
Maßgebend für die zulässige Grundfläche sind die Baufläche einschließlich festgesetzter Flächen für Stellplätze und die mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen – das funktioniert vermutlich nur/ kann nur eingehalten werden, wenn die GRZ für ein WA insgesamt ermittelt wird, nicht für eine einzelne Haugruppen oder Grundstücke (vgl. Vorbemerkung)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen gilt die mittlere Höhenlage des dem Gebäude zugeordneten Straßenabschnittes – für mittig angeordnete Gebäude innerhalb des WA 4 (Planstraße D) und WA 5 (Planstraße B oder C) - Zuordnung eventuell entsprechend fußläufiger Erschließung, also dann besser eindeutig den Straßenabschnitt für die Hausgruppe benennen

5.2 Stellplätze
keine weitere Festsetzung für Garagen und Carports - also nur zulässig innerhalb der Baugrenzen! Flächen vor einer möglichen Garage zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung mit einer Tiefe von 3 m sind für einen weiteren Stellplatz nicht ausreichend – mind. 5 m erforderlich

6.1 Geh- und Fahrrechte
Zugunsten der Allgemeinheit – öffentlich rechtliche Sicherung mittels Baulast notwendig
Fahrweg/Anliegerweg – was soll das sein? - keine öffentliche Sicherung notwendig, wenn das Grundstück selbst öffentlich rechtlich erschlossen ist

7. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
Festsetzungen zu Abstandsflächen können entfallen, wenn keine Grundstücksteilungen (Realteilungen) für die einzelnen Gebäude erfolgen; die Bezeichnung Reihenhaus ist hier dann auch falsch, sie suggeriert hier auch bereits eine Realteilung s. Hinweis auf gro. Blatt

7.1 Vordachelemente mit integrierten Fahrradboxen – besser ein Maß festsetzen oder das Maß des Vortretens begrenzen (für Grundstücksgrenze - § 6 Abs. 6 LBauO enthält auch Regelungen)

7.2 Terrassentrennwände mit integriertem Terrassenschrank – die Höhe könnte festgesetzt werden (für Grundstücksgrenze: bis 2 m Höhe auch nach § 6 Abs. 8 Nr. 3 LBauO zulässig)

7.3 Dachaufbauten (für Grundstücksgrenze: § 6 Abs. 6 Nr. 3 enthält dazu auch Regelungen)

8.1 Ausnahmen von passiven Schallschutzmaßnahmen
Für das Antragsverfahren: Nur Nachweisführung ohne Prüfung, gilt auch für zulässige Ausnahme

8.2 Aktive Schallschutzmaßnahme
Lärmschutzwand – Planzeichenerklärung fehlt
Art/Material der Lärmschutzwand?
genehmigungsfrei nach § 62 Abs. 1 Nr. 2 LBauO, es erfolgt keine Prüfung - ist es sinnvoll, weitere Festsetzungen zu formulieren?
Lärmschutzwand müsste öffentlich sein und vor Baubeginn bzw. Innutzungnahme der Häuser errichtet sein.

II. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1.3 Ist für je 6 Stellplätze ein Baum an irgendeiner Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen oder tatsächlich nach 6 Stellplätzen in der Stellplatzreihe? Das macht aus meiner Sicht einen Unterschied und wird bei Antragstellung häufig diskutiert. Auch hierfür sind geeignete Bäume und Größe der Pflanzflächen vorzugeben.

1.1 Zur Erhaltung festgesetzte Bäume
Hier sollte eine Festsetzung/Hinweis aufgenommen werden, zum Umgang mit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume, zu denen es in Ausnahmefällen immer mal wieder kommt.

Teil A gibt es nicht?

Örtliche Bauvorschriften

1.Hauptdächer
hier Unterbringung von Festsetzungen für Solaranlagen erforderlich?

5. Einfriedungen und Begründung 6.4.5
Sind bezogen auf die Planung der Deutschen Reihenhaus AG mit *„straßenseitig"* hier auch die Hecken unmittelbar hinter den Stellplätzen und neben den für die Allgemeinheit nutzbaren Fußwegen gemeint? Festsetzungen zu Hecken bezüglich Höhen sind problematisch, insbesondere nur aus gestalterischen Gründen ohne weitere Begründung. Wie soll damit über eine gewünschte Abweichung entschieden werden oder Verstöße geahndet werden? Z. B. dürfen Hecken nicht das ganze Jahr über geschnitten werden und können somit schon mal das vorgeschriebene Höchstmaß überschreiten. Außerdem müssten bestimmte Heckpflanzen vorgegeben oder ausgeschlossen werden. Eventuell sind zusätzliche Festsetzungen in unmittelbarer Nähe von Grundstücksausfahrten sinnvoll.

Allgemein

In der Grünfläche ist ein privater Spielplatz (gem. DR AG - Gemeinschaftsplatz) festgesetzt. Wenn es sich um den Kinderspielplatz gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V handeln soll, ist die Nutzung für diesen Zweck dauerhaft, d. h. mit Baulast, zu sichern. Ob ein Kleinkinderspielplatz an dieser Stelle geeignet ist, wäre zu prüfen, erscheint eher unzulässig. Problem ist hier der Abstand zu den Gebäudeeingängen, größtenteils außer Sicht- und Rufweite, in mehr als 100 m Entfernung. Besser diese Kinderspielplätze auf den einzelnen Teilflächen, d.h. auf den Baugrundstücken, anzulegen. Auf der Grünfläche könnte dann eher eine öffentliche Spielfläche angeordnet werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bremer

Begriff: Doppelhaus

Den Begriff **Doppelhaus** gebraucht die Baunutzungsverordnung lediglich in § 22 Abs. 2 (vgl. http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/__22.html).

Ein Doppelhaus bilden nur solche Gebäude, die **an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut** sind.

Das Bundesverwaltungsgericht hat die Merkmale eines Doppelhauses in seinem Urteil vom 24.02.2000 – 4 C 12.98 – wie folgt herausgestellt (Leitsätze):

- 1. Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, daß zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.
- 2. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Insoweit ist die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise nachbarschützend.
- 3. Kein Doppelhaus entsteht, wenn ein Gebäude gegen das andere so stark versetzt wird, daß es den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet, den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt und dadurch einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst.

Das Urteil ist beispielsweise über folgenden Link abrufbar:

- http://lexetius.com/2000,540.

In seinen Beschlüssen

- vom 17.08.2011 – 4 B 25.11 – https://www.bverwg.de/170811B4B25.11.0 (siehe Randnummer 5),
- vom 10.04.2012 – 4 B 42.11 - http://www.bverwg.de/entscheidungen/pdf/100412B4B42.11.0.pdf (siehe Randnummer 9) **und**
- vom 23.04.2013 -4 B 17.13 - http://www.bverwg.de/entscheidungen/pdf/230413B4B17.13.0.pdf (siehe Randnummern 5 und 6)

hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts diese Auffassung wiederholt bekräftigt.

Sind zwei Gebäude zwar aneinander gebaut, verläuft aber zwischen ihnen **keine** gemeinsame Grundstücksgrenze, handelt es sich hingegen um ein Einzelhaus.

Die Darstellungsform des Doppelhauses im Bebauungsplan ergibt sich aus **Ziffer 3.1.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung,**
siehe unter
http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/planzv_90/gesamt.pdf

Abgrenzungen und **weiterführende Informationen** siehe unter

HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

12

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung
60.2 Frau Mahnel

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter/in: Herr Lüers
Zimmer: 306
Telefon: 03841 251-6032
Fax: 03841 251-6002
E-Mail: HLueers@wismar.de
Datum: 10.05.2022
Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter:
https://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz

Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn und Mischgebiet Rostocker Straße"; 1. Änderung

hier: Stellungnahme der TÖB Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Sehr geehrte Frau Mahnel,

aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie Behörde für Bodendenkmalschutz möchten wie Ihnen zum o.g. Vorhaben nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen:

Behörde für Denkmalschutz

Das geplante Vorhaben ist aus denkmalpflegerischer Sicht denkbar. Bekannte Baudenkmäler oder Denkmalbereiche sind gemäß der eingereichten Beschreibungen und Pläne (Stand 30.03.2022) nicht unmittelbar betroffen.

Ergänzend zu den unter Punkt 11.1 aufgeführten Baudenkmälern in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes kann das Baudenkmale „Rostocker Straße 3" aufgeführt werden. Auch hier ist bei der Ausführung der Umgebungsschutz zu beachten.

Behörde für Bodendenkmalpflege

Das geplante Vorhaben ist aus bodendenkmalpflegerischer Sicht denkbar. Im Plangebiet sind nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

In der vorliegenden Begründung wird auf den Seiten 18/19 unter Punkt 11.2, im Falle des Auftretens eines Fundplatzes gem. § 11 DSchG M-V, auf die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg verwiesen. Dies ist inhaltlich nicht korrekt. Zuständig ist in diesen Fall die Untere Denkmalbehörde der Hansestadt Wismar.

Hinweis: Im beigefügten Übersichtsplan ist unter „Textliche Hinweise, Pkt. 1" richtigerweise die untere Denkmalbehörde der Hansestadt Wismar als Ansprechpartner bei Auftreten von archäologischen Fundplätzen genannt. Eine Korrektur ist hier nicht notwendig.

Die Unter „Punkt 11.2 Bodendenkmale" aufgeführten Punkte sollen daher durch folgende Satzbausteine ersetzt werden:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Alle am Baugeschehen beteiligten Firmen und Personen sind darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gem. § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz, E-Mail: bauamt@wismar.de, Tel.: 03841/251-6001, Fax: 03841/251-6002) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung tritt auch ein, sollte die Anzeige durch eine nicht am Baugeschehen beteiligte dritte Person erfolgen. Die Verpflichtung zum Erhalt des Fundes und der Fundstelle erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Diese Frist kann für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Lüers
Sachbearbeiter Denkmalschutz

60 – Bauamt
60.3 – Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 09.05.2022
Frau Rohde

60 – Bauamt
60.1 – Abt. Planung

- im Hause –

Bebauungsplan Nr. 61/04 – 1. Änderung „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße"
hier: frühzeitige verwaltungsinterne Beteiligung

Sehr geehrte Frau Mahnel,

anbei teile ich Ihnen zum Planentwurf des o. g. Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise und Anregungen mit, mit der Bitte um entsprechende Einarbeitung und Ergänzung.

Planzeichnung:

Die laut Planzeichnung vorgesehene Fläche für Abfallentsorgung befindet sich auf festgesetzter Wohnbaufläche. Folglich wäre hier eine GRZ von 0,45 einzuhalten. Daher sollte die Fläche nicht als Wohnbaufläche, sondern als Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen werden.

Angrenzend an den Geltungsbereich sollten Hinweise auf den bestehenden Bebauungsplan gegeben werden, welcher über den vorliegenden Geltungsbereich hinaus weiterhin gilt.

Die festgesetzte Lärmschutzwand soll zum Teil auf Verkehrsfläche und zum Teil auf Wohnbaufläche errichtet werden. Handelt es sich um eine private oder öffentliche Lärmschutzwand? Es ist zu prüfen, ob die Realisierung auf Wohnbaufläche nicht evtl. zu Problemen bei der Umsetzung führen wird.

Das Symbol für die Lärmschutzwand fehlt in der Planzeichenerklärung.

Im WA 1 und WA 2 sind keine straßenbegleitenden Flächen für Stellplätze dargestellt. Im beigefügten Bebauungskonzept Variante XIII sind diese jedoch dargestellt. Sollte die Planzeichnung diesbezüglich ergänzt werden?

Teil B – Text:

zu Punkt 2.2:
Es ist klar zu stellen wo der Höhenbezugspunkt für Gebäude liegt, welche nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen (WA 4 und WA 5).

Hinweis zu Punkt I.4:
Im Wort „Bei" gibt einen Tippfehler.

zu Punkt 5.1:
Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind im Plangebiet pauschal ausgeschlossen. Diesseits wird der pauschale Ausschluss jeglicher Anlagen für Kleintiere in den Bebauungsplangebieten kritisch gesehen und bei Baufeldern, wie z.B. WA 6 und WA7, welche von Gewerbebetrieben und Abfallstellplätzen bzw. Grünflächen umgeben sind, als nicht haltbar erachtet.

Sollten immissionsschutzrechtliche Gründe gegen die Haltung bzw. die Anzahl der Haltung von bestimmten Tierarten sprechen, sollte diesbezüglich eine Reglementierung erfolgen.

zu Punkt I.6.1:
Satz 2 sollte folgendermaßen geändert werden: „Die zusätzlich mit Fahrrechten belasteten Flächen sind für die Nutzung als Fahrweg für die Hansestadt Wismar und für die Anlieger (Anliegerweg) festgesetzt."

zu Punkt 7:
Die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0 m erschließt sich nicht, da laut Begründung eine Grundstücksparzellierung nicht vorgenommen wird.
Einer späteren Grundstücksteilung sollte zudem entgegen gewirkt werden, da mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht auf allen Parzellen eingehalten werden kann.
Es wird empfohlen auf die Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen auf 0 m zu verzichten.

zu Punkt 8.1:
Im Absatz 2 ist hinter dem Wort Bauanzeigeverfahrens die Wörter „bzw. Bauantragsverfahrens" einzufügen.
Hinweis: Die Einreichung des Nachweises im Bauanzeigeverfahren impliziert keine Prüfung des Schallschutzes! Es ist zu prüfen ob die Forderung des Nachweises notwendig ist oder ob die einzuhaltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nicht im Bebauungsplan klar formuliert werden können.

zu Punkt 8.2:
Die Lärmschutzwand soll eine Mindesthöhe von 1,80 m über dem Niveau des angrenzenden Fuß- und Radweg erhalten. Der in Rede stehende Fuß- und Radweg ist jedoch nur auf halber Länge angrenzend.

Diesseits wird empfohlen ein bedingtes Baurecht für die angrenzenden WA Gebiete festzusetzen.

<u>Örtliche Bauvorschrift – Baugestalterische Festsetzungen:</u>

zu Punkt 2.2:
Schließt die Festsetzung Sichtmauerwerk auch Klinkerriemchen mit ein? Diese sollten nicht ausgeschlossen werden.

Die Anstriche 3 und 4 sind nicht schlüssig auf einander abgestimmt. Diesseits wird vorgeschlagen beide Anstriche zusammen zu fassen mit 50%iger Ausbildungsmöglichkeit von Holz und Kunststofffassaden (Metall ist nur im MI zulässig).

zu Punkt 3.1:
Sind metallische Fassadenplatten bei Nebengebäuden auch im WA zulässig?
Bei Hauptgebäuden sind diese nur im MI zulässig.

zu Punkt 5:
Straßenseitige Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Straßenseitig befinden sich jedoch oftmals durchgehend festgesetzte Stellplatzflächen. Dahinter liegende Einfriedungen sind nicht an die maximale Einfriedungshöhe gebunden. Sollen Einfriedungen hinter den Stellplatzreihen höhenmäßig ebenfalls begrenzt sein, müsste dieses klar in den Festsetzungen formuliert werden.

Begründung zum Bebauungsplan:

S. 9 Punkt 6.1.2 Grundflächenzahl Abs. 1 Satz 2:
Die Aussage des Satzes 2 ist falsch. 45 % des Grundstückes dürfen mit hauptbaulichen Anlagen überdeckt werden. Mit Nebenanlagen dürften 67,5 % des Grundstückes gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO überdeckt werden.

S. 9 Punkt 6.1.2 Grundflächenzahl Abs. 1 Satz 3:
Das Wort „geringfügig" ist zu streichen. Bei einer Überschreitung der GRZ um 0,05 handelt es sich im planungsrechtlichen Sinn nicht um eine geringfügige Überschreitung.

Begründet wurde die Festsetzung der GRZ von 0,45 anstelle 0,4 damit, weil pro Wohneinheit 2 Stellplätze errichtet werden müssen. Flächen für Stellplätze fließen jedoch nicht in die GRZ I mit 0,4 bzw. 0,45 ein, sondern in die GRZ II (50% Überschreitungsmöglichkeit). Aufgrund der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Erhöhung der GRZ abweichend vom Orientierungswert nicht notwendig. Sofern die GRZ von 0,4 für die vorliegende Planung nicht auskömmlich ist, wäre dieses durch die Flächenausnutzung mit hauptbauliche Anlagen zu begründen.

S. 9 Punkt 6.1.2 Grundflächenzahl Abs. 2:
Aus dem Satzungstext geht nicht hervor, dass ein Freiraumkonzept im Sinne des Begrünungsziels zu erstellen ist. Zudem gibt es keine zwingende Festsetzung von Gründächern auf Nebenanlagen zur Kompensation der höheren Grundflächenzahl.
Fraglich ist, welche Nebenanlagen Gründächer erhalten sollen. Sollen die notwendigen Stellplätze als Carportanlagen ausgebildet werden, auf welchen sich Gründächer realisieren lassen?

Hinweis:
Dem Rückbau der ehemaligen Versorgungsbrücke nördlich der Bahn wird diesseits zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rohde

HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT · WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

28

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Bauamt
Abt. Planung
SG Bauleitplanung

Der Bürgermeister
Bauamt

Bearbeiter/in: A. Witt
Zimmer: 236
Telefon: 03841 251-6029
Fax: 03841 251-6002
E-Mail: awitt@wismar.de
Datum: 16.05.2022
Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter:
https://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz

Stellungnahme der Abt. 60.4 „Straßen- und Grünflächenverwaltung"

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße"
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Frau Mahnel,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" nehme ich seitens der Straßen- und Grünflächenverwaltung wie folgt Stellung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 ist in den bestehenden B-Plan einzufügen.

Die im B-Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen und Stellplätze der Planstraßen müssen in der Legende hinsichtlich öffentlich und privat gekennzeichnet sein.

Bei der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im nördlichen Bereich muss gekennzeichnet werden, ob es sich hier um eine öffentliche oder private Fläche handelt. Da es sich hier um Ausgleichsmaßnahmen handelt, gehen wir davon aus, dass es eine private Fläche ist.

Hinsichtlich des Geh- und Radweges entlang der Bahnanlagen mit der Anbindung an den Philosophenweg ist das Straßenbauamt Schwerin und die Deutsche Bahn ebenfalls zu beteiligen.

Die Einfriedung des Geh- und Radweges muss aufgrund des Radweges mindestens eine Höhe von 1,30m aufweisen.

Die Böschung hinter der Einfriedung kann seitens des EVBs nicht bewirtschaftet werden, da eine Zuwegung für die Bewirtschaftung nur über das Bahngelände erfolgen kann und dieses nur unter Hinzuziehung von Sicherheitspersonal möglich ist.

Im Bereich der Lärmschutzwand liegt der gleiche Sachverhalt der Bewirtschaftung seitens des EVB vor. Ebenso muss festgelegt sein, dass es sich bei der Lärmschutzwand um eine private Anlage handelt, die ebenso auf einer privaten Fläche liegt. Demnach wird dem derzeitigen Standort auf dem ggf. öffentlichen Grundstück nicht zugestimmt.

Zusätzlich sollte geprüft werden, ob der Weg entlang der Lärmschutzwand entfällt und ggf. über das WA1 an die Planstraße E angebunden werden kann. Demnach würde auch der derzeitige Anschluss der Planstraße E nördlich an den Geh- und Radweg entfallen.

Die Signatur der Lärmschutzwand ist in er Legende aufzunehmen.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 61/04 waren im Bereich des geplanten Geh- und Radweges zwischen WA1 und Philosophenweg im Bestand zu erhaltende Bäume dargestellt. Diese sind auch in der 1. Änderung als Erhalt darzustellen.

Im Bereich des Dorsteinweges befindet sich zum angrenzenden Flurstück 4662/6 ein Geländesprung. Dieser ist im Querschnitt nicht erfasst bzw. berücksichtigt. Es ist zu klären, in welcher Zuständigkeit die Geländeabfangung sich befindet. Da diese für das angrenzende Gelände erforderlich ist, ist diese als privat auszuweisen.

Die geplante Grundstücksanbindung im Dorsteinweg an das Flurstück 4662/6 ist privat zuzuordnen. Die Begrenzungslinie endet mit der geplanten Nebenanlage.

Im Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG sind Technikzentralen angegeben. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass keine privaten Leitungen im zukünftig öffentlichen Raum verlegt werden dürfen. Der öffentliche Raum soll den öffentlichen Versorgungsträgern vorbehalten bleiben. Bei einer unbedingt erforderlichen Verlegung privater Leitungen im öffentlichen Raum bedarf es eines Nutzungsvertrages mit der Hansestadt Wismar, einschl. jährlicher Miete und Rückbaubürgschaft.

Der zum öffentlichen Spielplatz des Wohngebietes „Zuckerfabrik" hinführende Weg über die Bahngleise führt über Grundstücken Dritter und ist nicht als öffentlicher Weg im Grundbuch der jeweiligen Flurstücke (4588/2, 4588/3) gesichert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Anika Witt

Dienstgebäude
Kopenhagener
Straße 1
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. - Fr. 08.30 - 12.00 Uhr
Di. 14.00 - 15.30 Uhr
Do.14.00 - 17.30 Uhr
Mittwoch geschlossen
Außerhalb der Sprechzeiten sind Termine nach Vereinbarung möglich.

Kontakte
(Vorwahl 03841)
Tel.: 251 - 0
Fax: 251 - 6002
www.wismar.de

Konten | IBAN | BIC
DKB | DE78 1203 0000 0010 2045 84 | BYLADEM1001
Sparkasse MNW | DE54 1405 1000 1000 0036 35 | NOLADE21WIS
Deutsche Bank | DE67 1307 0000 0270 5754 00 | DEUTDEBRXXX
VR Bank eG | DE83 1406 1308 0004 1001 23 | GENODEF1GUE
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT · WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Bauamt
Abt. Planung
SG Bauleitplanung

Der Bürgermeister
Bauamt

Bearbeiter/in:	A. Witt
Zimmer:	236
Telefon:	03841 251-6029
Fax:	03841 251-6002
E-Mail:	awitt@wismar.de
Datum:	01.06.2022

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter:
https://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz

Stellungnahme der Abt. 60.2 „Verkehrsplanung"

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Frau Mahnel,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" nehme ich seitens der Abt. Planung wie folgt Stellung:

1. Allgemeines

Die im B-Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen und Stellplätze der Planstraßen müssen in der Legende hinsichtlich öffentlich und privat gekennzeichnet sein.

Hinsichtlich des Geh- und Radweges entlang der Bahnanlagen mit der Anbindung an den Philosophenweg ist das Straßenbauamt Schwerin und die Deutsche Bahn ebenfalls zu beteiligen.

Die Kennzeichnung der Lärmschutzwand ist in der Legende aufzunehmen.

Der zum öffentlichen Spielplatz des Wohngebietes „Zuckerfabrik" hinführende Weg über die Bahngleise führt über Grundstücken Dritter und ist nicht als öffentlicher Weg im Grundbuch der jeweiligen Flurstücke (4588/2, 4588/3) gesichert.

2. Einmündung Rostocker Straße / Dorsteinweg

Zwingend erforderlich ist aus Verkehrlicher Sicht sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit die Ausbildung einer Linksabbiegespur.

Begründung: Die Rostocker Straße stellt eine angebaute Hauptverkehrsstraße dar. Laut Verkehrsgutachten beträgt die Bemessungsbelastung MSV stadtauswärts in der Nachmittagszeit ca. 800 Kfz/h. Die prognostizierte Stärke des Linksabbiegestroms beträgt 28 Kfz/h. Gemäß RASt 06 ergibt sich aus diesen Randbedingungen das Erfordernis eines Aufstellbereiches. Da aber die MSV-Belastung von 8000 Kfz/h den Tabellenwert von 600 Kfz/h deutlich übersteigt ist die Planung einer Linksabbiegespur erforderlich.

Der Breitenunterschied zwischen einer Aufstellbereiches und einer Linksabbiegespur beträgt ca. 1,00 m. Die im B-Plan dargestellten Baumfällungen sind bei beiden Ausbauvarianten notwendig.

3. Hinweise zum Dorsteinweg

Es ist zu prüfen, ob ein Erhalt der vorhandenen Alleebäume entlang des Dorsteinweges möglich ist. Der Abstand zwischen Baumstamm (Wurzelausbildung) und der neuen Straße (Bord mit Rückenstütze) ist zu prüfen.

4. Wegführung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer

Die seitliche Sicherung (Einfriedung) des gemeinsamen Geh- und Radweges muss aufgrund der Nutzung als Radweg gem. ERA 2010 mindestens eine Höhe von 1,30 m aufweisen. Die genauen Anordnungen der Geländer sind der ERA, Kapitel 11.1.11 zu entnehmen. Die Unterhaltung der entstehenden Böschungen zwischen Weg und Bahn ist zu prüfen. Zwingend ist die Entwässerung des Weges zu konkretisieren (Entwässerung in Graben der Bahn?).

Es sollte geprüft werden, ob der öffentliche Geh – und Radweg entlang des Bahndammes aufgrund des zum Erhalt festgelegten Baumbestandes entfallen kann und eine Wegeverbindung im Verlauf der Leitungstrassen des EVBs (im Bereich der Zufahrt Finanzamt) mit Anbindung an die Rostocker Straße erfolgen kann (auch im Hinblick der dortigen Anbindung an den ÖPNV). Es ist hier zwingend die Aufnahme des „GFR" aus dem rechtskräftigen B-Planes Nr. 61/04 zu prüfen.

Zum besseren Verständnis sollten im Plan informativ die vorhandenen Bushaltestellen mit einem entsprechenden Symbol gekennzeichnet werden.

Es ist festzuhalten, dass zwingend eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem westlichen Teil des B-Planes an den Knotenpunkt Rostocker Straße/Philosophenweg geplant wird. Eine schnelle Wegeverbindung in die Stadt ist zwingend erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass unattraktive (Mehrlänge) bzw. unsichere Wege wenig oder gar nicht genutzt werden und es sich sog. „Schleichwege" einstellen.

Eine Anbindung des gemeinsamen Geh- und Radweges entlang der Bahnstrecke an die Nebenanlagen des Philosophenweges weist die folgenden Defizite auf:

- Der entlang der Gleise vorgesehene öffentliche gemeinsame Geh- und Radweg bindet direkt am Bahnübergang im Philosophenweg an. Der dort schon vorhandene Radweg ist nur für eine Richtung ausgelegt und hat nicht die erforderliche Breite gem. ERA von 1,60 m. Der vorh. Gehweg unterschreitet ebenfalls die erforderliche Mindestbreite gem. RASt 06.
- Die Anbindung des neuen gemeinsamen Geh- und Radweges erfolgt im direkten Wirkungsbereich der Schrankenanlage des Bahnüberganges und ist zwingend mit der Deutschen Bahn zu koordinieren. Die Schrankenanlage ist in der Vermessung nicht dargestellt.
- Im Einmündungsbereich Philosophenweg/Schwarzkopfenhof gibt es keine gesicherte Querungsstelle über den Philosophenweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer.

5. Grunderwerbes / Flurstücke

Die folgenden Belange hinsichtlich Grunderwerb und der betroffenen Flurstücke sind zu prüfen und zu beachten:

- Das Flurstück 4657/4 ist im Eigentum der DB Netz AG. Das Flurstück ist durch den neuen Knotenpunktausbau (Planstraße A/Planstraße B) betroffen.
- Es ist sicherzustellen, dass der erforderliche Grundstückszugriff auf das Grundstück 4662/6 für den Ausbau der Planstraße A, Dorsteinweg möglich ist. Hierbei ist der Punkt Nr. 3 dieser Stellungnahme zwingend zu beachten.

6. Sichtfelder

Im § 2, Pkt. 5 wurde die max. Einfriedungshöhe straßenseitig mit 1,00 m festgeschrieben. Dies ist als sehr kritisch zu bewerten und zwingend zu prüfen. Es sind alle erforderlichen Sichtfelder gem. RASt 06 einzuhalten.

An Knotenpunkten, Überfahrten und Überquerungsstellen müssen für alle Verkehrsteilnehmer Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Hindernissen, parkenden Kfz und Bewuchs freizuhalten.

7. Anbindung Apfelsteig

Das Flurstück 4553/2 in Verlängerung an die Planstraße B muss eine öffentliche Anbindung in Form eines Fuß- und Radweges erfahren. Es ist eine Grundstücksbreite für die zukünftig öffentliche verkehrliche Nutzung von 5,00 m zwingend erforderlich (max. 4,00 m Fuß- und Radweg + beidseitig 0,50 m Sicherheitsraum und Raum für Einbauten). Die Planungen aus dem rechtskräftigen B-Plan 61/04 sind zu prüfen und zu übernehmen. Dabei ist aber zwingend die Erschließung des Flurstückes 4564 zu beachten.

Für WA 5 ist zwingend ein Überfahrverbot in den Apfelsteig vorzusehen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Planstraßen B und C.

Mit freundlichen Grüßen

Wismar
Der Bürgermeister
i.A. Anika Witt Bauamt Torsten Lange
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Mahnel, Cornelia

29

Von: Benz, Norbert
Gesendet: Montag, 9. Mai 2022 14:21
An: Mahnel, Cornelia
Betreff: B-Plan Nr. 61/04, 1. Änderung "Wohngebiet Rostocker Straße"

Sehr geehrte Frau Mahnel,
zum dem B-Plan-Entwurf möchte ich wie folgt Stellung nehmen:
-Das geplante Wohngebiet ist sehr verdichtet und daraus ergibt sich ein hoher Stellplatzbedarf, der nach unserer Auffassung so nicht gedeckt wird.
Damit ergeben sich in der Folge Probleme mit Falschparkern und draus wieder Probleme bei der Sicherheit und der Freihaltung der Rettungswege.

-Der zZ vorgesehene Geh und Radweg am Gleis mündet direkt an der Gleisanlage Rostocker Straße. Der Anschluss-Radweg Rostocker Straße ist nur für eine Richtung ausgelegt, und dabei auch schon unter Mindestmaß. Eine Sicher Querung besteht dort nicht.

-Vielmehr wäre es Wünschenswert, dass ein direkter Zugang zum Philosophen Center (im Bereich Abwasserführung EVB) ermöglicht wird. Das wäre auch förderlich für die ÖPNV Anbindung Rostocker Straße.

- Ist der Zugang zum Spielplatz Zuckerring rechtlich gesichert?

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Benz

Hansestadt Wismar
Ordnungsamt
Abt. Verkehr

Tel.: 03841/251-3230
Fax.: 03841/251-777-3230
Datenschutzinformationen finden Sie unter: http://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz

(33)

DB AG
DB Immobilien
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht
Caroline-Michaelis-Straße 5-11
10115 Berlin
www.deutschebahn.com

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien •
Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung

Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Christian Zielzki
Telefon: 030 297 57274
E-Mail: christian.zielzki@deutschebahn.com
DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com

Organisationskürzel: CR.R O42 Zi
Aktenzeichen: TÖB-MV-22-131902

24.05.2022

Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: -- / Frau Cornelia Mahnel / 08.04.2022

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“ Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren.

1. Immobilienrechtliche Belange

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Grundstücke der DB AG mit einbezogen.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden Flächen der DB Netz AG um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen handelt, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

2. Infrastrukturelle Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Martin Seiler

Unser Anliegen:
DEUTSCHLAND BRAUCHT EINE STARKE SCHIENE

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit sind Einfriedungen einzuplanen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen sicher verhindern.

Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Nutzer der geplanten Anlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB AG vorzulegen. Die DB AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit zu planen und festzulegen.

Für die Konstruktion und Ausführung der Lärmschutzanlage ist die DB Konzernrichtlinie 804.5501 anzuwenden.

Die angestrebte Lärmschutzwand muss so beschaffen sein, dass auch ein Fahrzeugaufprall aufgefangen werden kann und somit ein Hineingelangen in den Gleisbereich verhindert wird. Sie muss auch gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Druck- und Sogeinwirkungen beständig sein. Der DB AG ist ein statischer Nachweis vorzulegen. Genauere Angaben können erst nach Vorlage von detaillierten Plänen sowie Querschnitten, aus denen die genaue Lage und Höhe der Lärmschutzwand zur Gleisanlage ersichtlich ist, bestimmt werden. Wir bitte diese der DB AG im Rahmen eines separaten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Der Abstand der geplanten Lärmschutzwand zur Grundstücksgrenze der Bahn sollte mindestens 1,00 m betragen, um Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Rückseite der Lärmschutzwand zu gewährleisten.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Auch eine zukünftige Betretung des Bahngeländes nach Beendigung der Baumaßnahme (z.B. zu Reparaturarbeiten) darf nur nach vorheriger Zustimmung des verantwortlichen Netzbezirksleiters sowie unter der Absicherung von bei der DB AG zugelassenen Sicherungsposten erfolgen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.

Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von dem beplanten Gebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Ost

i.V. Björn Claaßen

Digital unterschrieben von Björn Claaßen
Datum: 2022.05.25 10:59:17 +02'00'

i. A.

Digital unterschrieben von Christian Zielzki
Datum: 2022.05.24 17:29:13 +02'00'

1111111

36

ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB
DER HANSESTADT WISMAR

SG Grünflächenunterhaltung
Bearbeiter: Christine Knie
Telefon: 749-208
Fax: 749-222
E-Mail: cknie@evb-hwi.de
Datum: 03.06.2022

60 - Bauamt
60.2 – Abt. Planung
SG Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße" – 1. Änderung, 64. Änderung des Flächennutzungsplanes
Stellungnahme zum Vorentwurf 30.03.2022

Sehr geehrte Frau Mahnel,

im Rahmen der frühzeitlichen Beteiligung bitten wir um Berücksichtigung folgender Hinweise, die sich auf den vorhandenen Bestand an Bäumen und Gehölzen beziehen.

1. Eingriff nach § 12 NatSchAG M-V in Alleenbestand Rostocker Straße

   - Bei dem zur Erschließung des Wohngebietes geplanten Ausbau der Rostocker Straße ist der Knotenausbau sowie die Schaffung einer Linksabbiegespur vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll die Fällung von 5 Laubbäumen erfolgen. Es handelt sich um Linden, die Bestandsbäume der nach § 19 LNatSchAG M-V geschützten Allee darstellen und aufgrund ihres Gesundheitszustandes und auf lange Sicht als absolut erhaltens- und schützenswert einzuschätzen sind (Fotos s. Anlagen). Die Ausmaße der Bäume sind im Plan nicht realitätsgetreu dargestellt.
   - Der Alleenerhalt hat aus unserer Sicht den Vorrang gegenüber der erwarteten Mehrbelastung des Knotenpunktes Dorsteinweg. (Analoge Betrachtung zu den beidseitig anliegenden „alten" Wohngebieten in Dargetzow).
   - Dem Vorentwurf sind ganz allgemein formulierte Festlegungen zum Ersatz der zu fällenden Bäume im Plangebiet zu entnehmen, die Festsetzung für den Ausgleich zum ökologischen und gestalterischen Verlust dieser 5 Bäume ist nicht erkennbar.
   - Die zum Erhalt festgesetzten Alleebäume auf der südlichen Straßenseite unterliegen ebenfalls der Gefahr der Schädigung durch den Ausbau des Knotenpunktes durch Eingriffe in die Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche und sind zwingend zu schützen.

2. Eingriff nach § 12 NatSchAG M-V in Alleenbestand Dorsteinweg Planstraße A

- Bei dem zur Erschließung des Wohngebietes geplanten Ausbau des Dorsteinweges besteht die Gefahr der Schädigung der zum Erhalt festgesetzen Bäume. Es handelt sich um 4 Rosskastanien, die Bestandsbäume der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe darstellen und aufgrund ihres Gesundheitszustandes und auf lange Sicht als absolut erhaltens- und schützenswert einzuschätzen sind (Fotos s. Anlagen).
- Diese alten Laubbäume haben Stammumfänge von ca. 300 cm und entsprechend ausladende Kronen, die Ausmaße der Bäume sind im Plan nicht realitätsgetreu dargestellt. Bei einem Abstand von 105 bis 220 cm zum Straßenkörper sind die Bäume den unmittelbaren Gefahren durch schädigende Eingriffe in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche ausgesetzt. Eine denkbare Vergrößerung der Abstände wäre dem weiteren Erhalt der Bäume absolut förderlich.

3. WA 6 + WA 7

- Der vorhandene Gehölzbestand und zu fällende Bäume verschiedener Arten sind im Plan nicht dargestellt (Fotos s. Anlage), die Festsetzung für den Ausgleich zum Verlust dieses Bestandsgrünes an Bäumen ist nicht erkennbar.

4. Baumpflanzungen (Straßenquerschnitte)

- In den Planstraßen C + D sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Ausweisung der Standorte ist dem Plan nicht zu entnehmen. Mit der Breite des Pflanzstreifens von nur 1m ist eine erfolgreiche und artgerechte Entwicklung von Straßenbäumen entspr. der erforderlichen Standortbedingungen und entspr. geltender Planungsrichtlinien nicht umsetzbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christine Knie

Christine Knie
SB Grünflächenunterhaltung/Baumpflege

Anlagen

stadtwerke WISMAR

Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
13. Juni 2022
AS | 60.2

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Frau Mahnel
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 - 12 · 23970 Wismar

Kundencenter
Ladestraße 1a · 23970 Wismar

Kunden-Telefon: 03841 233-0

www.stadtwerke-wismar.de
service@stadtwerke-wismar.de
rechnungseingang@stadtwerke-wismar.de

37

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
12.04.22	-	TP/pe	Herr Pelka	03841 233427	08.06.22

Stellungnahme
Bebauungsplan Nr. 61/04 „ Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“
Reg. Nr.: 117/22
Az.: 3-209

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den beiliegenden Zeichnungen ist der Bestand der Versorgungsanlagen der Stadtwerke Wismar GmbH (Steuerkabel, LWL und Wasser) und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH (Strom und Gas) zu entnehmen. Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage sind unverbindlich!

Weiterführende Hinweise bezüglich der Versorgung des Bebauungsgebietes durch die Stadtwerke Wismar sind dem beigefügten Dokument zu entnehmen.

Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) und der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung Wismar-Friedrichshof (WSGVO) inkl. der dazugehörigen Anlagen verschiedene Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

Generell ist in der TWSZ der offene Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Es sind geeignete Maßnahmen zum Trinkwasserschutz zu ergreifen. Die ausführenden Unternehmen sind aktenkundig über das Verhalten über das Arbeiten in der Trinkwasserschutzzone zu belehren.
Die Abstände der geplanten Leitungen zu den vorhandenen Leitungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Die Bestandspläne dienen nur Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Vor dem Beginn von Schachtarbeiten ist von der Bauausführenden Firma ein separater Schachtschein bei den Stadtwerken Wismar zu beantragen.

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Wir möchten Sie bitten, für weitere Anfragen die neue E-Mailadresse Leitungsauskunft@stadtwerke-wismar.de zu nutzen.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

i. A. Falk Berkholz

i. A. Matthes Pelka

Anlage
Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung, Steuerkabel, LWL
Bestandsriss Stromversorgungsleitung

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Hinweise zum AZ 3-209 Reg 117/22 B-Plan 61/04 WG Rostocker Straße (Deutsche Reihenhaus AG)

Allgemein

- Das Erschließungsgebiet wird durch die Stadtwerke Wismar mit Trinkwasser und Strom erschlossen. Für die gesamte Reihenhausanlage sind 3 Technikzentralen vorgesehen, in die jeweils unsere beiden erwähnten Medien verlegt werden (Netzanschlüsse) sollen. Die Versorgung der Reihenhäuser selbst soll aus den Technikzentralen heraus erfolgen. Durch die Lage der Technikzentralen und die Aufteilung der Reihenhäuser ist eine Querung der privaten Leitungen im öffentlichen Bereich nicht zu verhindern. Die Stadtwerke Wismar können diesem Konzept nur insoweit zustimmen, als das die Querung von kundeneigenen Leitungen im öffentlichen Raum für die Wasser- und Stromversorgung ausgeschlossen ist. Insofern muss das Konzept der Technikzentralen überarbeitet werden. Aus Sicht der SWW muss jedes Grundstück mit Strom und Wasser erschlossen werden, um eine verursachungsgerechte Abrechnung der Verbräuche sicherstellen zu können.
- Bei Baumpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist zwingend Wurzelschutz einzubauen und einzumessen.

Gasversorgung

- Die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH hat in Ihrem Schreiben vom 01.02.2022 festgelegt, dass eine Erschließung mit Gas für das oben genannte Gebiet aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt wird.

Stromversorgung

- Die Erschließung erfolgt mittelspannungsseitig im Ring vom Dorsteinweg aus.
- Zur Versorgung des Gebietes werden 2 Trafostationen benötigt. Jede dieser Stationen hat eine Grundfläche von 2,40m x 3,00m zzgl. 1,00m umlaufende Umpflasterung.
- Die Netzanschlüsse werden aus der Trafostation bis in die jeweiligen HA-Raum verlegt
- Verlegung eines Niederspannungskabels von der Trafostation bis zum bestehenden Kabelverteilerschrank (KVS)

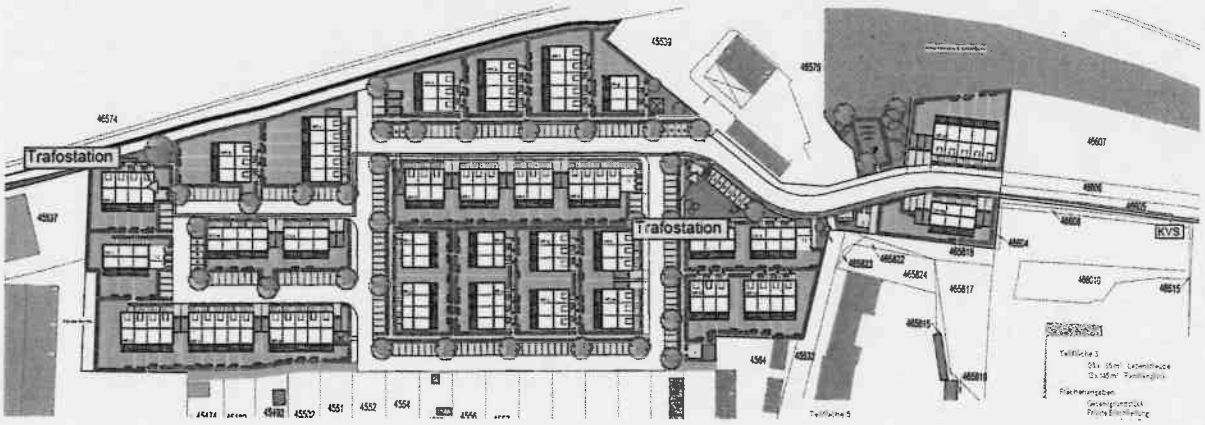


Abbildung 1: Erschließungskonzept Strom

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Wasserversorgung

- Die Erschließung erfolgt im Ring. Dabei verläuft die Trasse im neuen Geh- und Radweg entlang der Bahnlinie.
- Eine Einspeisung erfolgt durch die Einbindung im Philosophenweg.
- Die andere Einspeisung erfolgt durch die Einbindung im ausgebauten Kreuzungsbereich der Rostocker Straße.
- Die Stadtwerke Wismar stellen der Hansestadt Wismar Löschwasser zur Verfügung. Im Rahmen der Erschließung können, in Absprache mit dem Erschließungsträger, auf der neuen Versorgungsleitung (Unterflur)Hydranten vorgesehen werden. Es werden keine einzelnen Stichleitungen zu Hydranten verlegt.
- Für den Objektschutz ist der Erschließungsträger zuständig.

Abbildung 2: Erschließungskonzept Trinkwasser

Kreuzungsausbau

Durch den Kreuzungsausbau in der Rostocker Straße und die Umgestaltung des Dorsteinweges müssen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wismar umverlegt werden:

- Umverlegung der Wasserversorgungsleitung (innerhalb der B-Plangrenze)
- Umverlegung von Nieder- und Mittelspannungskabeln sowie Verlängerung von Schutzrohren im Kreuzungsbereich

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Erneuerung der Wasserversorgungsleitung in Zusammenhang mit der Umverlegung bis Höhe Einfahrt Molkereistraße (außerhalb B-Plangrenze)
- Erneuerung eines Niederspannungskabels in der gleichen Trasse wie die Neuverlegung der Wasserversorgungsleitung im Dorsteinweg

(1)

Hohmann, Kirsten

Von: Bürger Nr. 1
Gesendet:
An: Bauamt
Betreff: Bebauungsplan Nr. 61/04

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
25. Mai 2022
60.2

Bebauungsplan Nr. 61/04 "Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße", 1. Änderung

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Entwurf möchten wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Es ist nicht nachvollziehbar, warum kein ca. 3 bis 4 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen wird. Die bisherige Planung hatte diesen noch zum Inhalt. Nun soll eine 1,80 m hohe einfache Wand ausreichend sein.
Die Lärmansätze dürften sich gegenüber der bisherigen Planung nicht geändert haben.

Auch aus ökologischen Gründen ist ein bepflanzter Wall vorzuziehen.

Des Weiteren ist die Annahme der Bahnprognosen zu hinterfragen. Was sich gegenüber der bisherigen Planung geändert haben soll, ist nicht erkennbar.
Es ist nicht anzunehmen, dass bei der bisherigen Planung andere Prognosen zugrunde lagen.
Nachweislich wird auch Güterverkehr über diese Bahnstrecke abgewickelt. Diese Werte werden in gar keiner Form berücksichtigt.
Zum Beispiel soll 2023 die Brücke Lenensruher Weg erneuert werden, so dass es auch hier wieder zu Auswirkungen kommen wird. Dies ist gängige Praxis der Bahn.

Auch ist die Wohnbebauung viel zu dicht an der Bahntrasse.

Es ist unklar, warum eine 6 m Anbindung zum Philosophenweg notwendig ist. Augenscheinlich soll hier eine Pkw-Anbindung entstehen.
Auch soll vorhandenes Grün in diesem Bereich weggenommen werden. Dies ist aus ökologischen Gründen nicht nachvollziehbar.
Eine verkehrliche Anbindung im Bereich der Eisenbahnkreuzung erscheint ebenfalls unwahrscheinlich.
Wenn es sich wirklich nur um eine fußläufige Anbindung handeln sollte, kann diese deutlich schmaler ausgeführt werden und das Grün kann erhalten bleiben.
Zumal er innerhalb des Wohngebietes auch deutlich schmaler ist. Ein Befahren für Pkw ist zu vermeiden.

Die Wohnbebauung erscheint zu dicht und zu kompakt. Auf geringem Raum sollen insgesamt 111 Wohnungen entstehen.
Dies ist bisher nicht vergleichbar bzw. ist in keiner Dichte in keinem Wohngebiet der Stadt so vorhanden. Hier ist zugunsten mehr Freiraums bzw. größerer Grundstücke die Wohndichte zu verringern.

Antrag aus der Politik öffentlich Verfasser/in: Fraktion DIE LINKE.	**Nr.**	**VO/2022/4473 öffentlich**
	Datum:	15.09.2022
Umsetzung des Beschlusses zur Erarbeitung eines Konzeptes für den Bürgerpark mit Haus des Gastes und Reithalle		

Status	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar fordert den Bürgermeister der Hansestadt Wismar auf, auf der Grundlage des Beschlusses "3209 vom 26.09.2019/ Nutzungskonzept für den Bürgerpark mit dem Haus des Gastes und der Reithalle insbesondere für Jugendliche", eine Vorlage zur weiteren Beratung in der Bürgerschaft zu erarbeiten und dieses bis spätestens zur Sitzung der Bürgerschaft im Juni 2023 vorzulegen.

Begründung:

Mit dem Beschluss 3209 sollte zeitnah ein Konzept erarbeitet werden. Die ggf. nötigen finanziellen Mittel sollten im Haushalt 2020/2021 eingearbeitet werden. Bislang liegt ein Konzept vor, dass von einer Arbeitsgruppe aus dem Sportbereich unter Mitwirkung der Hansestadt erarbeitet wurde. Auch wenn dieses 15-seitige Konzept vom 12.05.2020 nicht perfekt ist, so ist es von der Verwaltungsspitze nicht offiziell abgelehnt worden. Diese Arbeitsgruppe hat Vorschläge unterbreitet, die zumindest eine Grundlage für das Konzept des Bürgermeisters sein könnten.
Da seit dem 26.09.2019 (vor Corona-Zeiten) der Bürgerschaft kein Konzept zur Beschlussfassung vorgelegt worden ist, soll der damalige Beschluss mit Termin hinterlegt werden.

Anlagen:

keine

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