

Vorlage**Nr.:****VO/2015/1499-01**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 05.01.2016

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

Verfasser: Prante, Beate

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

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

Abwägung und Abschließender Beschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	08.02.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg“ mit dem Ergebnis geprüft, dass die Hinweise aus den Stellungnahmen von

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich Immissions- und Klimaschutz,
Abfall und Kreislaufwirtschaft

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich Naturschutz, Wasser und
Boden

Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und

Katastrophenschutz M-V

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V

Landrätin als untere Naturschutzbehörde

Landrätin als untere Wasserbehörde

Landrätin als Rechtsaufsichtsbehörde Flächennutzungsplanung
Handwerkskammer Schwerin
Bürgermeister als Straßenbaulastträger
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

berücksichtigt werden.

Die Bürgerschaft nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine für die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich relevanten Hinweise eingebracht wurden.

(Abwägung siehe Anlage 1)

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg“ bestehend aus der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung (Anlage 2).
3. Die Begründung zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 3) wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes nach dem Abschließenden Beschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:
siehe Anlagen

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

- 1 – Abwägung einschließlich Stellungnahmen (Anhänge 1 bis 4)
- 2 – Planzeichnung
- 3 – Begründung

Der Bürgermeister

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

Anlage 1

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar
„Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg “ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

1.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2014 über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Von 18 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 14 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 1 zur Anlage 1).

Vier Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen. Hinweis dass im Planungsgebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz bekannt sind. Hinweis dass keine Gewähr übernommen wird. Hinweise zum Bodenschutz und zu den Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme, gesetzliche Regelungen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren
2.	Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Bereich Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	<u>Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG</u> Hinweis, dass sich im Planbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung folgende Anlagen und Betriebe befinden, die nach BImSchG durch das StALU genehmigt oder ihm angezeigt wurden: Nordic Yards Wismar GmbH (Anlage zur Herstellung von Schiffskörpern), Ostsee-Molkerei Wismar GmbH (Anlage zur Verarbeitung von Milch/Kälteanlage), Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Hansestadt Wismar (Blockheizkraftwerk). Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.	Kenntnisnahme; der Bestandsschutz der genannten Anlagen in der Umgebung des Plangebietes werden durch das Planverfahren nicht berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Ostsee-Molkerei im Stadtteil Wismar Ost in einer Entfernung von ca. 3.500 m zum Plangebiet befindet und hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Bereich Naturschutz, Wasser und Boden	<u>Naturschutz</u> Belange des StALU nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1-3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 NatSchAG M-V sind nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach NatSchAG sind zu prüfen. <u>Wasser</u> Hinweis, dass Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes M-V (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in Zuständigkeit des StALU nicht berührt werden, so dass gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. <u>Boden</u> Hinweis auf das Altlastenkataster für das Land M-V Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens in M-V die Verpflichtung, den unteren Behörden der Landkreise hierüber Mitteilung zu machen.	Kenntnisnahme; andere Naturschutzbehörden sind am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 14) Kenntnisnahme Kenntnisnahme; der Hinweis wird bei Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz	Hinweise auf Zufahrten und Löschwasserversorgung	Kenntnisnahme; die Hinweise werden bei Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. bei der Ausführungsplanung berücksichtigt

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Hinweis auf Beteiligung der sachlich und örtlich zuständigen Kommunalbehörde. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in M-V Munitionsfunde nicht auszu-schließen sind. Hinweis auf Verantwortlichkeiten des Bauherren Hinweis, dass konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungs-auskunft) der Fläche gebührenpflichtig beim Munitionsborgungsdienst des LPBK zu erhalten sind. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	Kenntnisnahme; die zuständigen Behörden werden im Bauleitplanverfahren beteiligt. Kenntnisnahme; die Hinweise werden bei Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. bei der Ausführung berücksichtigt
8.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	Der Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer/denkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.	Kenntnisnahme
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	Hinweis, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt werden. Hinweis, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt sind. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind	Kenntnisnahme Kenntnisnahme; die Hinweise werden bei Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		weitere Hinweise zu beachten.	
10.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwe- sen Gesundheitsamt	Keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegten Planungsunterlagen	Kenntnisnahme
11.	Handwerkskammer Schwerin	Keine Stellungnahme	
12.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Keine Stellungnahme	
13.	Landrätin als untere Natur- schutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg SG Naturschutz und Land- schaftspflege	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehen- den Belange hin. <u>Artenschutz</u> Es wird vorgeschlagen, artenschutzrechtliche Belan- ge auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungs- planung zu prüfen und hier von der Nachforderung von Darstellungen abzusehen. <u>Natura 2000 / FFH</u> Natura 2000- Gebiete sind nicht betroffen. <u>Vogelschutzgebiete (SPA)</u> Ein SPA ist nicht betroffen. <u>Biotopschutz</u> Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte	Kenntnisnahme Kenntnisnahme; der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchge- führt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Biotope sind nicht betroffen. Hinweise zur evtl. Ableitung von Niederschlagswasser in die Köppernitz.	Die Hinweise zur Niederschlagswasserableitung sind für das Planverfahren zur 51. FNPÄ nicht relevant.
		<u>Eingriffsregelung</u> Aus Sicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen. Die Berücksichtigung des gesetzlichen Baumschutzes und die detaillierte Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung finden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.	Kenntnisnahme
		<u>Landschaftsplanung</u> Grundsätzliche Bedenken gegen Planungen am Standort bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht. Die Bedeutung des Köppernitztales als Naherholungsbereich und dessen Zugänglichkeit sind bei der Bebauungsplan-Bearbeitung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme
14.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg SG Gewässerschutz / Wasserwirtschaft	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Hinweis, dass im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Trinkwasserschutzzonen festgesetzt sind.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Hinweis auf Abwasserbeseitigungspflicht durch die Gemeinden und deren Übertragung auf den EVB Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung	Kenntnisnahme; die Hinweise werden bei Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.
15.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Raumordnerische Bewertung/Hinweise: Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt Wismar die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.12.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 42.433 Einwohner registriert werden.	Kenntnisnahme
		Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, die Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. <u>Das entspricht den Erfordernissen der Raumordnung (vgl. 4.1 (2)) (Z).</u>	Kenntnisnahme
		Hinweis: Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht ändern.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
16.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Weiterleitung an zuständige Behörde	Kenntnisnahme
17.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Der Änderung wird zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden.	Kenntnisnahme
18.	Landrätin als Rechtsaufsichtsbehörde Flächennutzungsplanung Landkreis Nordwestmecklenburg SG Bauleitplanung	Hinweis, dass im weiteren Verfahren Aussagen zu möglichen Nutzungskonflikten mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 38 und deren Eingrenzung zu treffen sind. Hinweis, dass in der Zeichenerklärung der Rechtsbezug für das Mischgebiet auf § 6 BauNVO zu ändern ist.	Kenntnisnahme; der Hinweis wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird berücksichtigt, die Zeichenerklärung entsprechend korrigiert.

1.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von 36 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 29 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 2 zur Anlage 1).

Vier Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie drei Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Es bestehen keine Einwände	Kenntnisnahme
2.	Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)	Keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken	Kenntnisnahme
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Hinweis, dass das LUNG keine Stellungnahme abgibt	Kenntnisnahme
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	<u>Naturschutz</u> Von dem Vorhaben sind 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.	Kenntnisnahme; das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie die Untere Naturschutzbehörde waren am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 17)

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<u>Wasser</u> Gewässer 1. Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des StALU sind nicht betroffen; keine wasserwirtschaftlichen Bedenken	Kenntnisnahme
		<u>Boden</u> Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land M-V Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, den unteren Bodenschutzbehörden hierüber Mitteilung zu machen.	Kenntnisnahme; ein Hinweis zum Bodenschutz wird als Textlicher Hinweis Nr. 2 Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 76/09) .
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz	Hinweise zu Zufahrten und zur Löschwasserversorgung	Die Hinweise sind für die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht relevant. Sie finden ggf. Berücksichtigung im Planverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 76/09) .
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in M-V Munitionsfunde nicht auszuschießen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden ggf. Berücksichtigung im Planverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 76/09) .

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungs- auskunft) erhält man gebührenpflichtig beim Muniti- onsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Aus- kunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Hinweise auf rechtliche Grundlagen	Rechtliche Grundlagen gelten unabhängig vom Bauleit- planverfahren.
8.	Bürgermeister als untere Denk- malschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpfle- ge	<u>Denkmalschutz</u> Keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen <u>Bodendenkmalschutz</u> Der Planänderung steht aus bodendenkmalpflegeri- scher Sicht nichts entgegen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
9.	Landesamt für Kultur und Denk- malpflege M-V Archäologie und Denkmalpflege	Keine Einwände	Kenntnisnahme
10.	Stadtwerke Wismar GmbH	Keine Einwände	Kenntnisnahme
11.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwe- sen Landkreis Nordwestmecklenburg Gesundheitsamt	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
12.	Handwerkskammer Schwerin	Hinweis, dass bei der Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet darauf zu achten ist, dass es zu keiner Existenzgefährdung vorhandener Handwerksbetriebe wegen Änderung der zulässigen Lärmemissionswerte kommen darf. Vorhandene Handwerksbetriebe brauchen Planungssicherheit für Investitionen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplan darf es zu keinen Einschränkungen, die mit einer Sicherung und Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen verbunden sind, kommen.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 76/09) berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Handwerksbetriebe. Die Ansiedlung solcher wird entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan innerhalb des Mischgebietes zulässig sein. Zulässige Emissionen vorhandener Unternehmen in der Umgebung waren Grundlage bei der Erstellung des Schallgutachtens und der sich daraus ergebenden immisionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Einschränkungen vorhandener Handwerksbetriebe sind nicht zu erwarten.
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Keine Stellungnahme	
14.	Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport	Zustimmung	Kenntnisnahme
15.	Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
16.	Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden. Hinweis auf Beachtung die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte um Beteiligung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde	Kenntnisnahme Das für die Hansestadt Wismar zuständige Kataster- und Vermessungsamt war am Planverfahren beteiligt und hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Stellungnahme abgegeben.
17.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen: <u>Artenschutz</u> Hinweis auf Stellungnahme zum Bebauungsplan <u>Natura 2000</u> Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele eines FFH-Gebietes wird nicht gesehen. <u>Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)</u> Ein SPA ist nicht betroffen <u>Biotopschutz</u> Hinweis auf die Niederschlagsentwässerung und die Betroffenheit von Belangen des gesetzlichen Biotopschutzes. In den Unterlagen wird auf die	Kenntnisnahme Kenntnisnahme; die Prüfung der Hinweise und Anregungen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme; der Hinweis ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht relevant.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Niederschlagsentwässerung nicht im erforderlichen Ausmaß eingegangen. Deshalb folgender Hinweis: Wenn das auf den Wohn- und Mischgebietsflächen anfallende Niederschlagswasser über die Köppernitz oder andere nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte Biotop (z.B. Kleingewässer, Sölle) abgeleitet werden soll, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie sich die Ableitung des Niederschlagswassers auf den in Teilabschnitten gesetzlich geschützten Bachlauf auswirkt. Hinweis auf § 20 Abs. 1 NatSchAG	Hier erfolgt eine Änderung von im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen (Gewerbliche und Wohnbauflächen) in Baugebiete (Wohn- und Mischgebiet). Aufgrund des gemäß BauNVO zulässigen Maßes der Nutzung ist nach der Änderung des Flächennutzungsplanes ein geringerer Anfall von Niederschlagswasser zu erwarten. Der Hinweis zum Biotopschutz findet ggf. Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 76/09) bzw. bei der Erschließungsplanung. Gesetzliche Regelungen zum Schutz von Biotopen u.ä. sind unabhängig vom Bauleitplanverfahren einzuhalten.
		<u>Eingriffsregelung</u> Hinweis auf Stellungnahme zum Bebauungsplan	Kenntnisnahme; die Prüfung der Hinweise und Anregungen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
		<u>Landschaftsplanung</u> Keine Einwände	Kenntnisnahme
18.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen: <u>Wasserversorgung</u> Im Bereich sind keine Trinkwasserschutzzonen festgesetzt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH.	Kenntnisnahme
		<u>Abwasserentsorgung</u> Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gem. § 40 Abs. 4 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen.	Kenntnisnahme
		<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Das abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes. Die Festlegung der Bauflächen und Baugebiete in der vorbereitenden Bauleitplanung sollte unter Beachtung des notwendigen technischen Erschließungsaufwandes und der vorhandenen Gewässersituation erfolgen. Für die weitere 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. In den vorliegenden Unterlagen wird auf die Niederschlagsentwässerung nicht im	Kenntnisnahme; es ist anzumerken, dass durch die Änderung des wirkamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar keine zusätzlichen Bauflächen bzw. Baugebiete ausgewiesen werden. Es erfolgt eine Änderung von bereits dargestellten Bauflächen (Gewerbliche und Wohnbauflächen) in Baugebiete (Wohn- und Mischgebiet). Aufgrund des gemäß BauNVO zulässigen Maßes der Nutzung ist nach der Änderung des Flächennutzungsplanes ein geringerer Anfall von Niederschlagswasser zu erwarten. Die weiteren Hinweise betreffen die verbindliche Bauleitplanung. Sie werden im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 76/09 geprüft.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		erforderlichen Ausmaß eingegangen. Mit der Flächenversiegelung ist anfallendes Niederschlagswasser abzuleiten. Als Vorflut steht in diesem Bereich lediglich die Köppernitz zur Verfügung. Die Behandlungsbedürftigkeit sowie die erforderliche Rückhaltung vor Einleitung in die Köppernitz sind zu prüfen. Weitere Hinweise zu gewünschten Versickerung	
19.	Landrätin als Träger Personen- nahverkehr und Straßenbaulast- träger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	Keine Hinweise und Bedenken	Kenntnisnahme
20.	Amt für Raumordnung und Lan- desplanung Westmecklenburg	<u>Bewertungsergebnis:</u> Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.	Kenntnisnahme
		<u>Raumordnerische Bewertung:</u> Mit der vorliegenden Planung soll ein künftiges Wohn- und Mischgebiet im Stadtteil Wismar-West entwickelt werden. Durch die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen trägt das geplante Bauvorhaben dem Programmsatz 4.1 (2) (Z) RREP WM Rechnung.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.	Kenntnisnahme
		Hinweis, dass sich die landesplanerische Stellungnahme auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bezieht und der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.	Kenntnisnahme
		Bitte um Übersendung eines Exemplars des genehmigten Planes an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG.	Kenntnisnahme
21.	Straßenbauamt Schwerin	Keine Bedenken in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht.	Kenntnisnahme
22.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt	Straßenverwaltung: Keine Bedenken; keine Hinweise und Anmerkungen Verkehrplanung: Grundsätzliche Zustimmung; Hinweis, dass für den Einmündungsbereich Lübsche Straße ein Leistungsfähigkeitsnachweis einschließlich der Fußgänger- und Radfahrerführung erforderlich ist	Kenntnisnahme Kenntnisnahme; der Hinweis findet in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 76/09) Berücksichtigung

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
23.	Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme	
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3	Hinweis, dass die Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht betroffen sind. Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der LV-Radaranlage Elmenhorst. Keine Einwände bei Einhaltung der beantragten Parameter. Es ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, Bitte um Zuleitung der Planunterlagen zur Prüfung.	Kenntnisnahme; die weitergehenden Hinweise zur Höhe der Gebäude sind ggf. im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 76/09 zu beachten.
25.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung	Keine Einwände	Kenntnisnahme
26.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Zustimmung; Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden	Kenntnisnahme
27.	Landrätin als Rechtsaufsichtbehörde Flächennutzungsplanung Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bauordnung und Planung	I. Allgemeines Mit der 51. Flächennutzungsplanänderung werden die als Gewerbeflächen dargestellten Gebiete als Wohn- und Mischgebiet dargestellt. II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel Keine Hinweise III. Planerische Darstellungen Keine Hinweise	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		IV. Begründung Keine Hinweise Es wurde sich seitens der Hansestadt Wismar mit den umliegenden konfliktträchtigen Nutzungen auseinan- dergesetzt.	Kenntnisnahme
28.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	Keine Stellungnahme	
29.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	Keine Anregungen, nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt	Kenntnisnahme
30.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	Keine Stellungnahme	
31.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Metelsdorf	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
32.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	Keine Stellungnahme	
33.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
35.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenbogen	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
36.	Gemeinde Ostseebad Insel Poel	Keine Änderungen bzw. Ergänzungen, Planung berührt nicht durch die Gemeinde wahrzu- nehmende Belange	Kenntnisnahme

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ fand in der Zeit vom 22.04.2014 bis einschließlich 20.05.2014 statt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 15.05.2014 ein Informationsgespräch statt. Hier nahmen neben Vertretern der Stadtverwaltung, der damaligen Grundstückseigentümer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der V+R-Bank sieben Bürger teil, die sich insbesondere nach Möglichkeiten der Bebauung, Grunderwerb etc. erkundigten.

2.2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 05.01.2016 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1	Stadtwerke Wismar GmbH Herr Berkholz, Herr Erdmann	Hinweise zum Punkt 2.5.1 Verkehr im B-Planentwurf	Die Hinweise sind für die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich nicht relevant, die angesprochenen Festsetzungen zur Gestaltung der Planstraßen sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Sie finden ggf. Berücksichtigung bei Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 76/09.

ANHANG 1 ZUR ANLAGE 1

**FRÜHZEITIGE
BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN UND
SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE
(§ 4 Abs. 1 BauGB)**

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEREICH LÜBSCHER BURG OST

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

SCHREIBEN VOM 08.04.2014		TERMIN: 15.05.2014	ERHALT	H/A
1.	Der Landrat als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	12.06.2014	H
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		-	
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510	13.05.2014	H
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow		-	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385-59586500	13.05.2014	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		14.04.2014	-
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	21.05.2014	H

8.	Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		15.04.2014	
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	28.05.2014	H
10.	Der Landrat als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Postfach 1565 23958 Wismar		12.06.2014	
11.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0	-	
12.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	-	
13.	Der Landrat als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar		12.06.2014	
14.	Der Landrat als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar		12.06.2014	
15.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	0385-58889140	02.05.2014	H

16.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	0431-3845448	17.04.2014	Z
17.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580	06.05.2014	-
18	Der Landrat als Rechtsaufsichtsbehörde Flächennutzungsplanung Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bauordnung und Planung SG Bauleitplanung Postfach 1565 23958 Wismar		12.06.2014	

Landkreis Nordwestmecklenburg

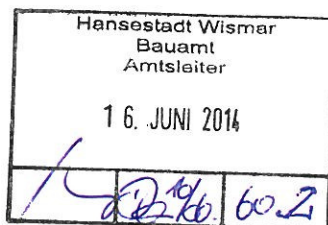
Die Landrätin

FD Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt – Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar



Auskunft erteilt Ihnen:
Heike Gielow

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.219 Telefon (03841) 3040-6314 Fax -86314

E-Mail:
h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2014-06-12

51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar im Parallelverfahren mit B-Plan Nr.76/09

hier: Äußerungen des Landkreises gem. § 4 Abs.1 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 08.04.2014
hier eingegangen am 30.04.2014

Sehr geehrte Frau Prante,
Grundlage der vorgetragenen Hinweise bilden die Vorentwurfsunterlagen zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ mit Planzeichnung im Maßstab 1:10.000, Planungsstand vom April 2014 und die Erläuterungen zu den Absichten und Zielen der Planung mit gleichem Bearbeitungsstand.
Die Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und dem Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises:

FD Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde Untere Immissionsschutzbehörde	FD Bauordnung und Planung Bauleitplanung
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde

Die eingegangenen Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt und in der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 54
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Anlage
Fachdienst Umwelt

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze

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.	

Stellungnahme zur 51. Änderung F-Plan der Gemeinde Hansestadt Wismar

Die vorliegende 51. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 76/09 der Gemeinde Hansestadt Wismar.

Zur vorliegenden 51. Änderung des F-Planes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände.

1. Wasserversorgung:

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Trinkwasserschutzzonen festgesetzt.

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:

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.

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 Hansestadt Wismar bzw. dem beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb. 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.

Auf die Stellungnahme zum B-Plan Nr. 76/09 wird ergänzend verwiesen.

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

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.	

1. Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen.

2. Bodenschutz:

2.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2.2 Hinweise

2.2.1 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.

2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

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 der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger 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.

Untere Naturschutzbehörde: 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.	

1. Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Es wird vorgeschlagen, artenschutzrechtliche Belange auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen und hier von der Nachforderung von Darstellungen abzusehen.

2. Natura 2000 / FFH:

Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen

3. Vogelschutzgebiete (SPA) Herr Berchtold-Micheel:

13

Ein SPA ist nicht betroffen

4. Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte Biotope sind innerhalb der Teilflächen der Planänderung nicht betroffen (s. a. Biotopverzeichnis Hansestadt Wismar).

Wenn das auf den Wohn- und Mischgebietsflächen anfallende Niederschlagswasser über die Köppernitz abgeleitet werden soll, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie sich die Ableitung des Niederschlagswasser auf den in Teilabschnitten gesetzlich geschützten Bachlauf auswirkt. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Diese Gründe wären ggf. umfassend darzulegen.

5. Eingriffsregelung: Dr. Podelleck

Aus Sicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen.

Die Berücksichtigung des gesetzlichen Baumschutzes und die detaillierte Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung finden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

6. Landschaftsplanung: Frau Rose

Grundsätzliche Bedenken gegen ein Wohngebiet am Standort bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht. Die Bedeutung des Köppernitztales als Naherholungsbereich und dessen Zugänglichkeit sind bei der B-Plan-Bearbeitung zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 (u.a. §1 und § 4 Abs 1; §4 Abs 4)

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (u.a. §3)

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert vom 22.5.2013 (u.a. § 7 und § 15; Fachbetrieb nach §56 Abs 2)

AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012

AbfZustVO M-V - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 65)

BNatSchG Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542)

BArtSchV Bundesartenschutzverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2705), zuletzt

geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000):

Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L207)

VSGLVO M-V Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 462)

FD öffentlicher Gesundheitsdienst

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen

zur

51. Änderung des FNP

unter dem Titel

i.Zh m. B- Plan Nr.76-09\PU Vorentwurf, Lübsche Burg Ost

ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme:

- ☒ von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegten Planungsunterlagen
- ☐ es werden folgende Anregungen gegeben:

FD Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4(2) BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

Die Steuerungsfunktion eines Flächennutzungsplanes muss so weit reichen, dass in Bezug auf die dargestellten Nutzungsarten anlässlich der Aufstellung von Bebauungsplänen die dort erforderliche Konfliktbewältigung gewährleistet ist. Die Darstellung von miteinander unverträglichen Nutzungen in einem Flächennutzungsplan, die auch über die Gestaltungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung wegen des entgegenstehenden Entwicklungsgebotes nicht abwägungsfehlerfrei umgesetzt werden könnte, wäre ihrerseits mit dem Abwägungsgebot nicht vereinbar. Dabei genügt es aber, wenn die notwendige Konfliktbewältigung auf der kleinteiligeren Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen möglich ist (Gelzer. Bracher. Reidt, Bauplanungsrecht Rd. 132). Es sind diesbezüglich im weiteren Verfahren Aussagen zu möglichen Nutzungskonflikten mit dem angrenzenden B- Plan Nr. 38 und deren Eingrenzung zu treffen.

In der Zeichenerklärung ist der Rechtsbezug für das dargestellte Mischgebiet auf § 6 BauNVO zu ändern.

10

18

✓

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Telefon: 0385 / 59 58 6-492
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Sarina.Haacks@staluwm.mv-
regierung.de
Bearbeitet von: Sarina Haacks

AZ: StALU WM-12c-144-14-5121-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 08. Mai 2014

Handwritten signature and date: 14.05.2014

51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“

Ihr Schreiben vom 08.04.2014

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. Bedenken und Anregungen werden nicht 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 möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar bezieht, 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.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in 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

3

4.1. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem BImSchG genehmigt bzw. mir angezeigt wurden:

- Nordic Yards Wismar GmbH (Anlage zur Herstellung von Schiffskörpern)
- Ostsee-Molkerei Wismar GmbH (Anlage zur Verarbeitung von Milch/ Kälteanlage)
- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Hansestadt Wismar (Blockheizkraftwerk)

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

4.1.1 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	tags 55 dB (A) nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)
Mischgebiete (MI)	tags 60 dB (A) nachts 50 dB (A) bzw. 45 dB (A)

4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Im Auftrag

Thomas Friebe

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung

Postfach 1245

23952 Wismar

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 32.5
Bearbeiter/ in: Herr Jürgen Schmidt
Zimmer: 306
Telefon: 03841 251-3351/-3341
Fax: 03841 251-3342
E-Mail: JuSchmidt@wismar.de
Datum: 13.04.2014

12.4. 60.2

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

51. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe die Unterlagen zu o.g. Vorhaben geprüft und nehme hierzu wie folgt Stellung:

1. Zufahrten

Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E –Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist im EVB mit dem SG Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVOBl. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBl. S. 43), hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Dienstgebäude
Frische Grube 13
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Di. u. Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch geschlossen

Kontakte
Tel.: 03841 251 - 0
Fax: 03841 282977
www.wismar.de

Konten
DKB
Sparkasse MNW
Deutsche Bank
VR Bank eG

IBAN
DE78 1203 0000 0010 2045 84
DE54 1405 1000 1000 0036 35
DE67 1307 0000 0270 5754 00
DE12 1306 1078 0004 1001 23

BIC
BYLADEM1001
NOLADE21WIS
DEUTDEBRXXX
GENODEF1HWI

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000


Organisation der
Verenigten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation
seit 2002


Historische Atlas
Stralsund und W
Wismar
seit 2002

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 48 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß
im Auftrag,


Jürgen Schmidt
SB Vorb.BrSch

Dienstgebäude
Frische Grube 13
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Di. u. Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch geschlossen

Kontakte
Tel.: 03841 251 - 0
Fax: 03841 282977
www.wismar.de

Konten
DKB IBAN DE78 1203 0000 0010 2045 84
Sparkasse MNW DE54 1405 1000 1000 0036 35
Deutsche Bank DE67 1307 0000 0270 5754 00
VR Bank eG DE12 1306 1078 0004 1001 23

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

BIC
BYLADEM1001
NOLADE21WIS
DEUTDEBRXXX
GENODEF1HWI


Organisation der
Vereinten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation


Historische Altstadt
Stralsund und W
Weltbestimmte
seit 2002

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 12 45
23952 Wismar

bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: (0385) 2070-2800
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-2755/14
Schwerin, 21. Mai 2014

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Bauflächen und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“

Ihre Anfrage vom 08.04.2014; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben haben Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

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 empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Jacqueline Babel
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: lpbk@polmv.de
Internet: www.lpbk-mv.de
www.brand-kats-mv.de

60 Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, d. 14.04.2014
Frau Gralow, ☎ 251 6036

60.2 Abt. Planung
Frau Prante

K 12.15/4. 60.2

51. Änderung des FNP

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB

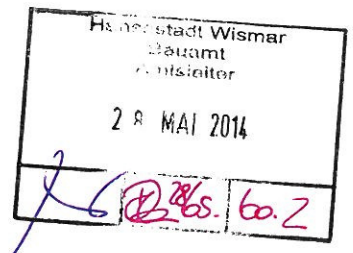
Sehr geehrte Frau Prante,

der o. g. Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer/denkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rita Gralow
Rita Gralow

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung
Postfach 12 45
23952 Wismar

Ihr Schreiben: 08.04.2014

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-51-01

Schwerin, den 26.05.2014

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 51. Änderung "Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost"

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG M-V.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
HWI

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

**Archäologie und
Denkmalpflege**

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv

Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexo-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

119 12 2/3 60.2



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 12 45

23952 Wismar

Bearbeiter: Herr Pochstein
Telefon: 0385 588 89 140
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: D1 505-03/14
Datum: 29.04.2014

Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), Erlass vom 06. Mai 1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/1996)

Landesplanerische Hinweise zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche im Bereich Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17 bzw. § 20 LPIG

Ihr Schreiben vom 08.04.2014 (Posteingang 09.04.2014)

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Zur Bewertung hat der Vorentwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, bestehend aus Planzeichnung und Erläuterungen zu den Absichten der Planung (Stand 04/2014), vorgelegen.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemals militärisch genutzten Planbereiches (Konversionsfläche) geschaffen werden. Es handelt sich um eine stadtintegrierte Entwicklungsfläche mit einem Geltungsbereich von ca. 11 ha.

Raumordnerische Bewertung/Hinweise

Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum Wismar liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.12.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 42 433 Einwohner registriert werden.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, der Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 3 „Gesamträumliche Entwicklung“ und Punkt 4 „Siedlungsentwicklung“ des RREP WM formuliert sind.

Der Siedlungsflächenbedarf für die geplante Baufläche wird wie gefordert innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abgedeckt (vgl. 4.1 (2) RREP WM). **(Z)**

Abschließender Hinweis

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Rainer Pochstein

Verteiler

EM VIII 4 – per Mail

EM VIII 410-1 – per Mail

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel**

- K 4 -

Az 45-60-00



Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

16

Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel, Postfach 11 61, 24100 Kiel

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel

POSTANSCHRIFT Postfach 11 61, 24100 Kiel

TEL +49 (0)431 3 84 - 5161

FAX +49 (0)431 3 84 - 5346

Bw 7400-5161

E-MAIL BAIUDBw Kompz BauMgmt KI/ BMVg/BUND/DE@KVLN9W

BEARBEITERIN Frau Fröhlich

12. April 2014

DATUM 15. April 2014

BETREFF Stellungnahme zur Bauleitplanung,
Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange;
51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher
Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg
Ost“

BEZUG Ihr Schreiben vom 08. April 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,
die bislang im Referat K 4 wahrgenommenen Aufgaben als Träger öffentlicher Belange
werden ab dem 1. April 2014 durch das Referat Infra I 3 des Bundesamtes für Infra-
struktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200,
53123 Bonn, wahrgenommen.

Ich bitte deshalb, Ihren Schriftverkehr zukünftig an folgende Anschrift zu senden:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen

der Bundeswehr

Referat Infra I 3

Postfach 29 63

53019 Bonn

e-mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org.

Die mit o.a. Bezug übersandten Unterlagen habe ich zuständigkeitshalber zur
abschließenden Bearbeitung an diese Adresse übersandt. Es ist nicht auszuschließen,
dass durch die Aufgabenverlagerung die Bearbeitung nicht innerhalb der gesetzlichen
Fristen erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[Signature]
Fröhlich

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Hansestadt Wismar
PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

Dorf Mecklenburg, den 06.05.2014

**Betr.: 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnfläche in Wohn- und Mischgebiet
im Bereich Lübsche Burg Ost"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Änderung wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher:
Geschäftsführer:
Bankverbindung:

Dr. Joachim Behrens
Uwe Brüsewitz
Commerzbank AG Wismar

☎ (03841) 32 75 80
Fax (03841) 32 75 81
IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00

wbv_wismar@wbv-mv.de
bruesewitz@wbv-mv.de

ANHANG 2 ZUR ANLAGE 1

**BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN UND
SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE
(§ 4 Abs. 2 BauGB)
SOWIE DER
NACHBARGEMEINDEN
(§ 2 Abs. 2 BauGB)**

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE UND WOHNBAUFLÄCHE IN WOHN- UND MISCHGEBIET IM BEREICH LÜBSCHER BURG OST"

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE NACHBARGEMEINDEN

SCHREIBEN VOM 26.08.2015		TERMIN: 28.09.2015	ERHALT	H/A
1.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	01.10.2015	-
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	03841-2516020	15.09.2015	-
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510	01.10.2015	-
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow		14.10.2015	-
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586500	01.10.2015	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		07.09.2015	-

7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	01.10.2015	H
8.	Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		16.09.2015	-
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	08.10.2015	-
10.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	28.09.2015	-
11.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		-	
12.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0	28.09.2015	H
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	-	
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Tourismus und Welterbe Lübsche Straße 23 23966 Wismar	03841-22529101	15.02.2015	-
15.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur SG <i>Schulverwaltung</i> c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		-	

16.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-58856268	03.09.2015	H
17.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		01.10.2015	H
18.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		01.10.2015	H
19.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	01.10.2015	-
20.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	0385-58889140	22.09.2015	H
21.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	01.10.2015	-
22.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516074	15.09.2015	-
23.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852	-	

24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 2963 53019 Bonn		03.09.2015	H
25.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406	18.09.2015	-
26.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580	28.09.2015	-
27.	Die Landrätin als Rechtsaufsichtsbehörde Flächennutzungsplanung Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bauordnung und Planung SG Bauleitplanung Postfach 1565 23958 Wismar		01.10.2015	-
28.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930	30.11.2015	-
29.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230	24.09.2015	-
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	-	
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	01.10.2015	-
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	-	

33.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	-	
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	25.09.2015	-
35.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenbogen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	21.09.2015	-
36.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf		28.09.2015	-

Landkreis Nordwestmecklenburg

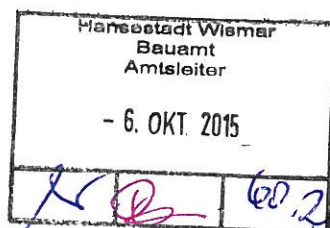
Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar



Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.219 Telefon 03841/3040-6315 Fax -86315

E-Mail:

a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2015-10-01

51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar
hier: **Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 25.08.2015, hier eingegangen am 02.09.2015**

Sehr geehrte Frau Prante,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ mit Planzeichnung im Maßstab 1:10000, Planungsstand August 2015 und die dazugehörige Begründung inkl. Umweltbericht mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:

FD Umwelt · SG Untere Naturschutzbehörde · SG Untere Wasserbehörde · SG Untere Abfallbehörde	FD Bauordnung und Planung SG Bauordnung und Bauleitplanung · Bauleitplanung
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Kataster und Vermessung
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Bau und Gebäudemanagement · Straßenbaulastträger

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:

Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS

Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Anlage
FD Umwelt

18

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze

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.

Die vorliegende 51. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 76/09 der Gemeinde Hansestadt Wismar

1. Wasserversorgung:

Im Bereich des Flächennutzungsplanes sind keine Trinkwasserschutzzonen festgesetzt.

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:

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.

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 des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes.

Die Festlegung der geplanten Bauflächen und Baugebiete in der vorbereitenden Bauleitplanung sollte unter der Beachtung des notwendigen technischen Erschließungsaufwandes und der vorhandenen Gewässersituation erfolgen. **Für die weiterführende verbindliche Bauleitplanung sind frühzeitig Niederschlagsentwässerungskonzepte, die zur nachhaltigen Sicherung eines natürlichen Wasserhaushaltes beitragen, zu entwickeln.** Dabei ist die Planung der Niederschlagsentwässerung nicht als Entsorgungsaufgabe sondern als Bewirtschaftungsaufgabe zu lösen.

In den vorliegenden Unterlagen wird auf die Niederschlagsentwässerung nicht im erforderlichen Ausmaß eingegangen. Mit der Flächenversiegelung ist anfallendes Niederschlagswasser abzuleiten. Als Vorflut steht in diesem Bereich lediglich die Köppernitz zur Verfügung. Die Behandlungsbedürftigkeit sowie die erforderliche Rückhaltung vor Einleitung in die Köppernitz sind zu prüfen.

Die ortsnahe und schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht.

Die Gemeinde kann entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb zur erlaubnisfreien Versickerung außerhalb von Wasserschutzbereichen treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Ohne diese Regelung ist die Versickerung 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 zum B-Plan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ wird ergänzend verwiesen.

Untere Abfall- und 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.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Es bestehen keine Einwände.

Untere Naturschutzbehörde: Herr Höpel

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.	

1. Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan verwiesen.

2. Natura 2000 / FFH: Herr Höpel

Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele eines FFH-Gebietes wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen.

3. Europäische Vogelschutzgebiete (SPA): Herr Berchtold-Micheel:

Ein SPA ist nicht betroffen.

4. Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Ich hatte bereits in der TÖB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB auf die Niederschlagsentwässerung hingewiesen, da Belange des gesetzlichen Biotopschutzes betroffen sind. In den vorliegenden Unterlagen wird auf die Niederschlagsentwässerung nicht im erforderlichen Ausmaß eingegangen. Deshalb weise ich nochmals auf Folgendes hin. Wenn das auf den Wohn- und Mischgebietsflächen anfallende Niederschlagswasser über die Köppernitz oder andere nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte Biotope (z. B. Kleingewässer, Sölle) abgeleitet werden soll, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie sich die Ableitung des Niederschlagswassers auf den in Teilabschnitten gesetzlich geschützten Bachlauf (z. B. Köppernitz zw. der Straße Am Köppernitztal u. Ph.-Müller-Straße) auswirkt. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Diese Gründe wären ggf. umfassend darzulegen.

5. Eingriffsregelung: Herr Dr. Podelleck:

Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan verwiesen.

6. Landschaftsplanung: Frau Rose

Es bestehen keine Einwände

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.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

VAwS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung - vom 05.Oktober 1993 (GVOBl. M-V S.887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr.15, S. 862)

BauGB Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 22.5.2013

AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012

LAGA, TR Boden - Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) , Stand 5.11.2004

LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen-, Stand Dezember 2001, ISBN: 978-3-503-07037-4

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

VSGLVO M-V Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 462)

GLRP Westmecklenburg Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, 1. Fortschreibung September 2008, Herausgeber: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Landschaftspotentialanalyse Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg - Vorpommern, Juli 1996, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz des Landes Mecklenburg - Vorpommern

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenbaulastträger

Keine Hinweise und Bedenken.

19

FD Bauordnung und Planung

SG Bauordnung und Bauleitplanung

Bauleitplanung

Die Hansestadt Wismar stellt die 51. Änderung ihres Flächennutzungsplanes auf, um die vorbereitende Bauleitplanung in Einklang mit der verbindlichen Bauleitplanung (hier: B-Plan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“) zu bringen. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebe ich folgende Stellungnahme ab, deren Inhalt im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen ist.

27

I. Allgemeines

Mit der 51. Flächennutzungsplanänderung werden die als Gewerbeflächen dargestellten Gebiete nunmehr als Wohngebiet und Mischgebiet (entlang der Lübschen Straße) dargestellt.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Keine Hinweise.

III. Planerische Darstellungen

Keine Hinweise.

IV. Begründung

Keine Hinweise. Es wurde sich seitens der Hansestadt Wismar mit den umliegenden konfliktträchtigen Nutzungen auseinandergesetzt.

Hansestadt Wismar
 Der Bürgermeister
 60 Bauamt
 60.2 Abt. Planung, SG Immissionsschutz

Wismar, den 15.09.2015
 SB: Herr Faasch
 Tel.: 251-6026



60 Bauamt
 60.2 Abt. Planung
 Frau Prante

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

51. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

sowie

Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des SG Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen die oben genannten Planentwürfe zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 76/09, da die Belange des Immissionsschutzes hinreichend berücksichtigt sind. ✓

Im Teil B Text des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Lübsche Burg Ost“ sind allerdings die unter *7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutzmaßnahmen – Schutzmaßnahmen vor Freizeitlärm* getroffenen Festsetzungen unvollständig. Vollständig wäre der folgende Wortlaut:

*Im an den Festplatz angrenzenden Bereich WA 3 ist vor Errichtung der Bebauung in den mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zonen (**WA 1 und WA 4** sowie Teile **des WA 2**, des WA 5 und WA 8) eine 2-geschossige Riegelbebauung zu realisieren.*

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag



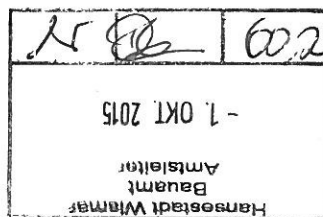
S. Faasch
 SB Umwelt

(3)
(5)

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
z. H. Frau Prante
Postfach 1245
23952 Wismar



Telefon: 0385 / 59 58 6-124
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-12c-298-15-5121-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 29. September 2015

51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“

Ihr Schreiben vom 25. August 2015

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. 51. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen verbraucht. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb bzw. außerhalb des geplanten Baugebietes umgesetzt. Welche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes erfolgen sollen, ist nicht aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich.

Daher können z.Z. keine Bedenken und Anregungen geäußert 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 möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

5

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

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

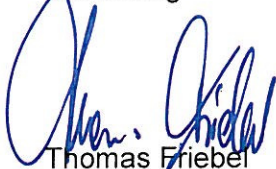
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

3

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Bei Beachtung Ihrer Feststellungen in der Entwurfsbegründung bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Im Auftrag



Thomas Friebe

4

Von: <Susann.Foerster@lung.mv-regierung.de>
An: <BPrante@wismar.de>
Datum: 14.10.2015 10:47
Betreff: S14194_51. Änd. FNP Wismar "Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen (FNP) keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S. Förster

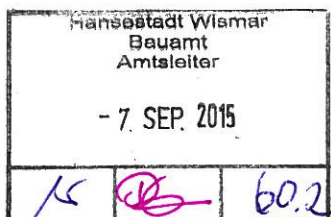
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Dezernat 400 "Oberflächen- und Rohstoffgeologie, Archiv, Bibliothek"

Goldberger Str. 12
18273 Güstrow

mailto:susann.foerster@lung.mv-regierung.de
Tel.: 03843777-402
Fax: 03843777-9402
URL: <http://www.lung.mv-regierung.de/>

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
PF 12 45
23952 Wismar



Der Bürgermeister
 Ordnungsamt
 Abt. Brandschutz

Ihre Nachricht:
 Unser Zeichen:
 Bearbeiter: Jürgen Schmidt
 Zimmer: 306
 Telefon: 03841 251 33-51 /- 41
 Fax: 03841 251- 777 3342
 E-Mail: JuSchmidt@wismar.de
 Datum: 06.09.2015

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

51. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
 ich habe die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:

1. Zufahrten: Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E – Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist im EVB mit dem SG Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten.

2. Löschwasserversorgung: Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVObI. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVObI. S. 43), hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet **96 m³/h** bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

Mit freundlichem Gruß
 im Auftrag

BOI Jürgen Schmidt
 Vorbeugender Brandschutz

Dienstgebäude
 Frische Grube 13
 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
 Tel.: 03841 251 - 0
 Fax: 03841 282977
 www.wismar.de

Konten
 DKB
 Sparkasse MNW
 Deutsche Bank
 VR Bank eG
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

IBAN
 DE78 1203 0000 0010 2045 84
 DE54 1405 1000 1000 0036 35
 DE67 1307 0000 0270 5754 00
 DE83 1406 1308 0004 1001 23

BIC
 BYLADEM1001
 NOLADE21WIS
 DEUTDEBRXXX
 GENODEF1GUE

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 12 45
23952 Wismar

bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: (0385) 2070-2800
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-6736/15
Schwerin, 1. Oktober 2015

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

51. Änderung des FNP „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“

Ihre Anfrage vom 25.08.2015; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Jacqueline Babel
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

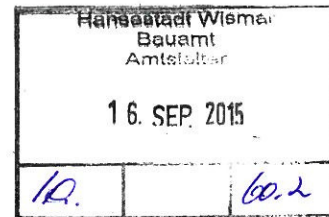
Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: lpbk@polmv.de
Internet: www.lpbk-mv.de
www.brand-kats-mv.de

60- Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 14.09.2015
Frau Feichtinger
Frau Willert

60- Bauamt
60.2 Abt. Planung



im Hause

51. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB

hier: gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Sehr geehrte Frau Prante,

aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde möchten wir Ihnen zur geplanten 51. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lübsche Burg Ost im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen:

Denkmalschutz:

Es bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen zur geplanten 51. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bodendenkmalschutz:

Der o. g. Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Günter

Abt.-Leiter Sanierung und Denkmalschutz

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –**

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin



Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter	
- 8. OKT. 2015	
N 10	60.2

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 1245

23952 Wismar

Ihr Schreiben: 25.08.2015

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-51-02
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 06.10.2015

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 51. Änderung "Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost", Stand: August 2015

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
HWI

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

gez. Dr. Bettina Gnekow
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

**Archäologie und
Denkmalpflege**

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

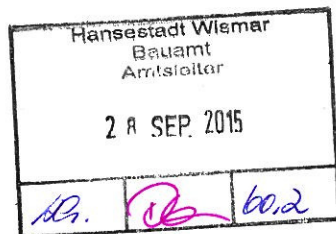
Landesarchiv

Archiv Schwerin

Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald

Martin-Anderson-Nexo-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63



stadtwerke **WISMAR**

Tag für Tag VOLLER ENERGIE

10

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach II II · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 · 12
23970 Wismar

Tel.: 03841 233-0
Service-Hotline: 03841 233-332
Fax: 03841 233-111

service@stadtwerke-wismar.de
www.stadtwerke-wismar.de

Ihre Nachricht vom
25.08.15

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
TP-pio

Bearbeiter
Herr Piotrowski

Telefandurchwahl
03841 233425

23.09.2015

**51. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischge-
biet im Bereich Lübsche Burg Ost“
Reg.Nr.: 327/15, Az.: 8 - 290**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ lagen uns folgende Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 25.08.2015.
- Entwurfsbegründung (§ 5 Abs. 5 BauGB) zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“, Stand: August 2015
- 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“

Aus Sicht der Stadtwerke Wismar GmbH sind zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände vorzubringen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

i. V. André Maron

i. A. Karol Piotrowski



Handwerkskammer Schwerin Postfach 110355 19003 Schwerin

Hansestadt Wismar
Frau Prante
Postfach 1245
23952 Wismar

51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“

Sehr geehrte Frau Prante,

im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) möchten wir darauf hinweisen, dass bei der Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet darauf zu achten ist, dass es zu keiner Existenzgefährdung vorhandener Handwerksbetriebe wegen Änderung der zulässigen Lärmemissionswerte kommen darf.

Vorhandene Handwerksbetriebe brauchen Planungssicherheit für Investitionen im Rahmen ihrer möglichen Erweiterung. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes darf es daher zu keinen Einschränkungen möglicher Erweiterungen, die mit einer Sicherung und Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen verbunden sind, kommen.

Mit freundlichen Grüßen

Handwerkskammer Schwerin
Abteilung Betriebsberatung

Gunther Neubert

Datum

28.09.2015

Ihre Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner

Gunther Neubert

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

IV-neub-ski

Handwerkskammer Schwerin

Friedensstraße 4a
19053 Schwerin

Telefon: (03 85) 74 17 - 0
Telefax (03 85) 71 60 51

info@hwk-schwerin.de
www.hwk-schwerin.de

VR-Bank eG Schwerin

Konto-Nr. 57 03

BLZ 140 914 64

IBAN

DE 78 1409 1464 0000 0057 03

BIC

GENODEF1SN1

14

Von: Sandra Mitschard
An: Prante, Beate
Datum: 15.09.2015 12:07
Betreff: Zustimmungen des Amtes 13

Sehr geehrte Frau Prante,

im Auftrag von Herrn Huschner darf ich Ihnen folgende Zustimmungen des Amtes 13 zusenden:

51. Änderung des Flächennutzungsplanes (v. 25.08.2015)

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

Zustimmung des Amtes 13

Bebauungsplan Nr. 76/09 (v. 25.08.2015)

"Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"

Zustimmung des Amtes 13

60. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche im Bereich Klußer Damm"

Zustimmung des Amtes 13

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"

Zustimmung des Amtes 13

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag
Sandra Mitschard

HANSESTADT WISMAR
Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur
- Sekretariat -
Lübsche Straße 23
23966 Wismar
Telefon: 03841 / 22 52 91 02
Fax: 03841 / 22 52 91 03

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
D-23966 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB201500729

Schwerin, den 03.09.2015

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: F-Plan 51.Änder. des ... der Hansest. Wismar- Umwandlung von gewerbl.Baufläche
in Wohn und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. Festpunkte der Lagenetze sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP)**, **Benutzungsfestpunkte (BFP)**, **Trigonometrische Punkte (TP)** sowie **zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck $\triangle$, in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit $\triangle$ und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ($1 \text{ mGal} = 10^{-5} \text{ m/s}^2$) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen ($\varnothing$ 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und $\triangle$), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck $\triangle$ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOB. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.
- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.
- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.
- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.
- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.
- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Lübecker Straße 289 19059 Schwerin

Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260

E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de

Internet: [http:// www.lverma-mv.de](http://www.lverma-mv.de)

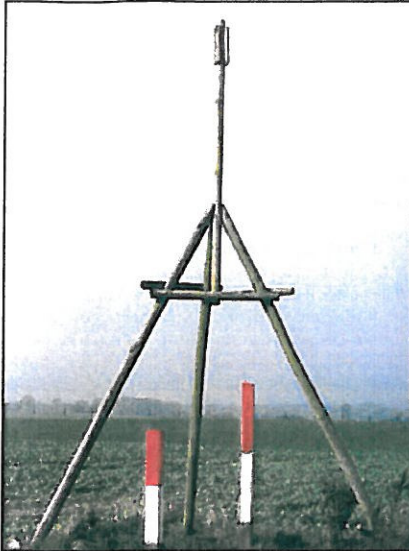
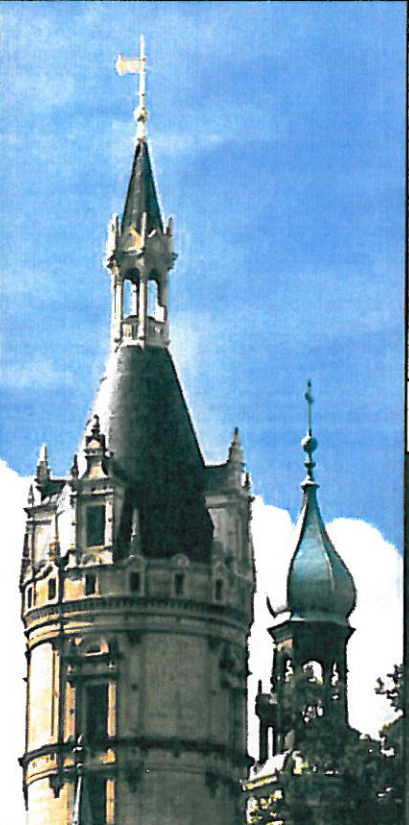
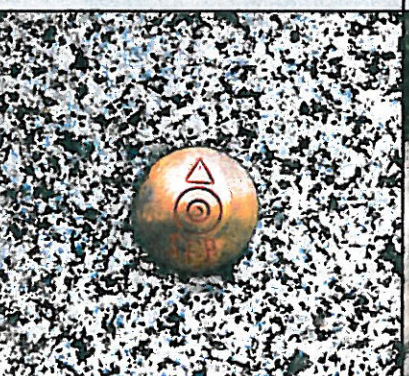
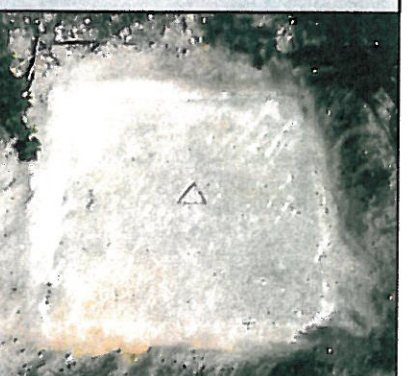
Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

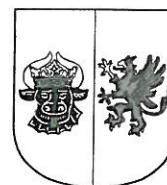
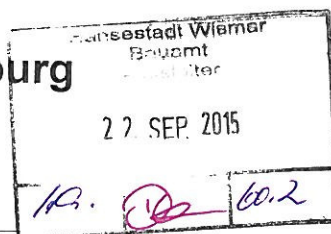
Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

		
TP Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen	OP Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule	HFP Granitpfiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel
		
BFP/TP Granitpfiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*	Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)	HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke
		
GGP Granitpfiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*	Markstein Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit „NP“	TP (Meckl.) Steinpfiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*
		
SFP Messingbolzen Ø 3 cm	SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm	SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin



[Handwritten signature]

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 12 45

23952 Wismar

Bearbeiter: Frau Smigiel
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: alexandra.smigiel@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-505-03/14
Datum: 15.09.2015

Landesplanerische Stellungnahme zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche im Bereich Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar

Hier: Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 25.08.2015 (Posteingang: 03.09.2015)

Ihr Zeichen: --

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung (Stand 08/2015) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Änderung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemals militärisch genutzten Planbereiches (Konversionsfläche) geschaffen werden. Es handelt sich um eine stadtintegrierte Entwicklungsfläche mit einem Geltungsbereich von ca. 11,39 ha.

Raumordnerische Bewertung

Die betreffende Fläche der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Änderung soll das Plangebiet in ein Wohn- und Mischgebiet umgewandelt werden.

Im Parallelverfahren befindet sich der Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar in Aufstellung.

Mit der vorliegenden Planung soll ein künftiges Wohn- und Mischgebiet im Stadtteil Wis-

Anschrift:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

mar-West entwickelt werden. Durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Um-nutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen trägt das geplante Bauvorhaben dem Pro-grammsatz 4.1 (2) (Z) RREP WM Rechnung.

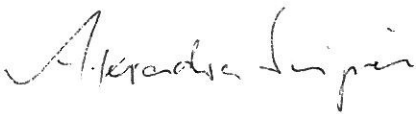
Bewertungsergebnis

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist mit den Erfor-
dernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zustän-dige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungs-grundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmig-ten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Über-nahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.

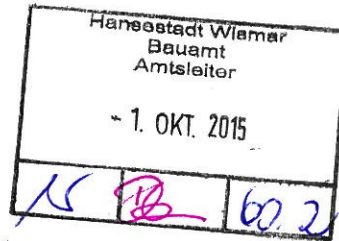


Alexandra Smigiel

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail
EM VIII 4 – per Mail
EM VIII 410-1 – per Mail

Straßenbauamt Schwerin



Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Bearbeiter: Herr Jefremow

Telefon: 0385/511-4422

Telefax: 0385/511-4150

E-Mail: Marcel.Jefremow@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2441-512-00-2015/121

Datum: 24.09.2015

Stellungnahme zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 25.08.2015, teile ich Ihnen mit, dass von der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes zur „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg“ keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind.

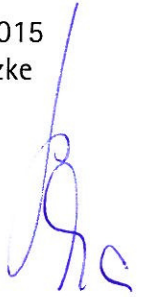
Gegen die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar bestehen daher in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Greßmann

60 Bauamt
Abteilung Planung

Wismar den 15. 09. 2015
Bearbeiter : Frau Petzke



Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (Bau GB)
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs 2 BauGB

1. Bebauungsplan Nr. 76 / 09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“
2. 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
„ Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich
Lübsche Burg Ost“

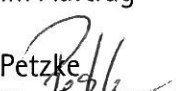
Sehr geehrte Frau Prante,

zu den o.g. Bebauungsplan / Flächennutzungsplan teile ich Ihnen Folgendes mit.
Aus Sicht der Straßenverwaltung bestehen keine Bedenken zu den o.g. Vorhaben.
Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine Hinweise und Anmerkungen zu den neu entstehenden
Verkehrsanlagen.

Für Rückfragen stehen ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Petzke
Straßenverwaltung

60 – Bauamt
Abt. Planung

16.09.2015

51. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Prante,

dem o.g. B-Plan Entwurf sowie der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmen wir grundsätzlich zu.

Für den Einmündungsbereich Lübsche Strasse ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis einschließlich der Fußgänger und Radfahrerführung erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



H. Spieß
Bauamt
Verkehrsplanung



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn



Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23965 Wismar

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 – 4573
Telefax: +49 (0)228 5504 – 5763
Bw: 3402 – 4573
baiudbwtoeb@bundeswehr.org

Aktenzeichen

Az. 45-60-00

Bearbeiter/-in

Herr Jelinek

Bonn,

03. September 2015

BETREFF **Anforderung einer Stellungnahme;**

hier: 51. Änderung des Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan Nr. 76/09
„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar
(Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)

BEZUG Ihre Schreiben - Zeichen **ohne** vom 25.08.2015

ANLAGE - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der LV-Radaranlage Elmenhorst.

Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zu den beabsichtigten Planungen bei Einhaltung der beantragten Parameter (Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet mit Firsthöhen von bis zu 9,50m im WA 1 - 11 und 10,20/13,00m im MI 1 - 5)

Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

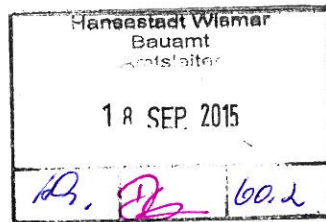
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Im Original gezeichnet
Jelinek



60 – Bauamt
Abt. Planung



Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 15-09-2015

Pr.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

51. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, keine Einwände bestehen.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Dittmer
Bereichsleiterin

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Hansestadt Wismar
PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

Dorf Mecklenburg, den 28.09.2014

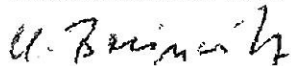
Betr.: 51. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Änderung wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden.

Mit freundlichem Gruß



Brüsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher:
Geschäftsführer:
Bankverbindung:

Dr. Joachim Behrens
Uwe Brüsewitz
Commerzbank AG Wismar

☎ (03841) 32 75 80
Fax (03841) 32 75 81
IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00

wbv_wismar@wbv-mv.de
bruesewitz@wbv-mv.de

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

BESCHLUSSAUSZUG

der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow
vom 25.11.2015

- zu 19 **51. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblicher
Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche
Burg Ost"**
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde
Vorlage: GV Zierow/15/9801

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	5
Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

F. d. R. d. A.

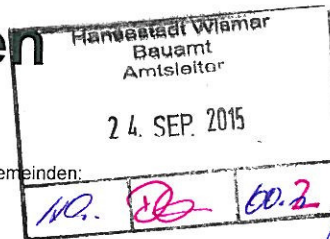

i. A. A. Longerich
Verw.-fachangestellter

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow



29

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen
Durchwahl: 03881 723 168
E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004.st

Datum: 23.09.2015

Ihre 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“

Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
(Stand: August 2015)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre o.g. Planungsabsichten wurden in der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde
Gägelow am 22.09.2015 behandelt. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow
keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden
durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

L. Prähler
Leiter Bauamt

Telefon: (03881)723-0	Öffnungszeiten: Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr Di. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse MNW Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	Kto.-Nr. / BLZ 1000030209 (14051000) 2519127 (14061308) 100289 (12030000)	BIC NOLADE21WIS GENODEF1GUE BYLADEM1001	IBAN DE65 1405 1000 1000 0302 09 DE88 1406 1308 0002 5191 27 DE51 1203 0000 0000 1002 89
---------------------------------	---	--	---	---	--

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

Beschluss zu VO/GV04/2015-0361
(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

**Stellungnahme zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in
Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost" der
Hansestadt Wismar**

Übersicht zur Beratung:

15.09.2015 Metelsdorf SI/04/GV04-79 ungeändert beschlossen

Beschluss:

15.09.2015 **Gemeindevertretung Metelsdorf**
SI/04/GV04-79 **Sitzung der Gemeindevertretung Metelsdorf**

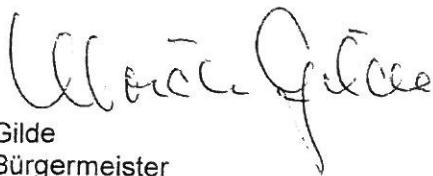
Beschluss:

Die Gemeindevertretung Metelsdorf beschließt dem Entwurf zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ zuzustimmen. Die Gemeinde Metelsdorf hat keine Hinweise oder Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	7
davon besetzte Mandate:	6
davon Anwesende:	6
Ja- Stimmen:	6
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

Gilde
Bürgermeister

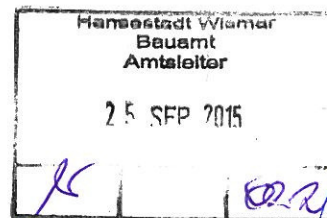



Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg



Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
PF 1245
23952 Wismar

Sprechtag
Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 8.00-12.00 Uhr

Bearbeiter/in
Birger Lange

Tel.-Durchwahl
038426-41031

Aktenzeichen
BL/la

Datum
23.09.2015

51. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr.: 110-14/15).

Mit freundlichen Grüßen


Lange
Abteilungsleiter

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

(35)

Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter		
21. SEP. 2015		
12.	B	100.2

P.
A.

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
PF 1245
23952 Wismar

Sprechtag
Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 8.00-12.00 Uhr

Bearbeiter/in
Petra Mertins

Tel.-Durchwahl
038426-41031

Aktenzeichen
BL/me-ha

Datum
15.09.2015

**51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4(2) BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß
§ 2(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusensteden keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 054-08/15).

Mit freundlichen Grüßen


Lange
Abteilungsleiter

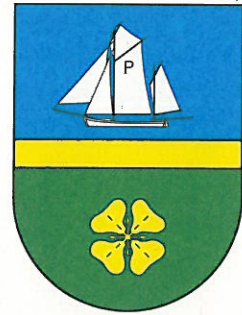
Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE781405100010000077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001

(36)

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

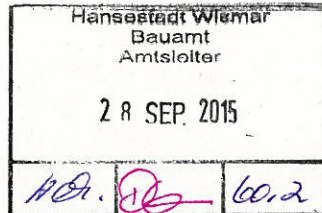
Die Bürgermeisterin



Gemeinde Ostseebad Insel Poel · Gemeinde-Zentrum 13 · Ortsteil Kirchdorf · 23999 Insel Poel

Hansestadt Wismar
Bauamt – Abt. Stadtplanung
z.Hd. Frau Prante / Mahnel
PF 1245

23952 Wismar



Tel.: 03 84 25/4 28 10
Fax: 03 84 25/42 81 22
www.ostseebad-insel-poel.de

Auskunft erteilt:
Herr Reiche

Durchwahl:
038425/428116

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
ri-rei

Datum
2015-09-24

Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB
51. und 60. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 33/15 und 76/09**

Sehr geehrte Frau Prante, sehr geehrte Frau Mahnel,

aus Sicht der Gemeinde Insel Poel sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu den o.g. Planentwürfen der Hansestadt Wismar erforderlich.
Die Planungen berühren nicht die durch die Gemeinde Insel Poel wahrzunehmenden Belange.

Mit freundlichen Grüßen


Gabriele Richter
Bürgermeisterin

Bank:	BLZ	Konto-Nr.	BIC	IBAN
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	140 510 00	1 010 101 010	NOLADE 21WIS	DE02 1405 1000 1010 1010 10
Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar	130 610 78	103 324 532	GENODEF1HWI	DE71 1306 1078 0103 3245 32
Gläubiger-ID: DE28 ZZZO 0000 2132 53				

ANHANG 3 ZUR ANLAGE 1

**FRÜHZEITIGE
ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG
(§ 3 Abs. 1 BauGB)**

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

109

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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

91-92

AUSLEGUNGSZEIT: 22.04.2014 - 20.05.2014

Ren. Glühag

22.05.2014



Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

ANHANG 4 ZUR ANLAGE 1

**ÖFFENTLICHE
AUSLEGUNG
(§ 3 Abs. 2 BauGB)**

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

130

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

133-134

AUSLEGUNGSZEIT: 30.11.2015 - 05.01.2016

23.12.2015 Stadtkarte Wisner GmbH
Herr Berkholz, Herr Erdmann

Wir beziehen uns auf den Punkt 2.5.1 Verkehr.
In der Planstraße C und der Planstraße D
sind lt. B-Planeinwurf Punkt 2.5.1 Baumpflanzung
insider vorgesehen. Durch diese Pflanzung verengt
sich der verbleibende Straßenraum derart, dass bei
der Verlegung der Vor- und Entsorgungsleitungen gültige
technische Regelungen nicht eingehalten werden.
Damit können die Stadtkarte Wisner GmbH in
diesen Planstraßen nur dann Versorgungsleitungen
verlegen, wenn die Regelungen aus den nachfolgenden
Merkblättern im B-Plan umgesetzt werden.

Die aktuell gültigen Regeln der Technik zum Thema
"Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sind
in den Regelungen der Merkblätter (Stand 2013)

GW 125 des DVGW, 162 des DWA und 939
des FG SV (Straßenbau) nachzulesen. Die darin ver-
fassten Regelungen werden zwischen den Interessen-
vertretern des Straßenbaus und der Vor- und
Entsorgungsträger im Konsens abgestimmt.
Damit stellen die Regelungen keine einseitige
Sichtweise dar.

Besonderen Fall Neubau von Leitungen

wird in der GW 125 Ziffer 6.4. darauf
hingewiesen, dass die Regelungen aus den
Merkblättern bei der Aufstellung von Bebau-
ungsplänen und Flächennutzungsplänen zu
Berücksichtigen ist.

Dieses Gitten wir hier noch zuholen.

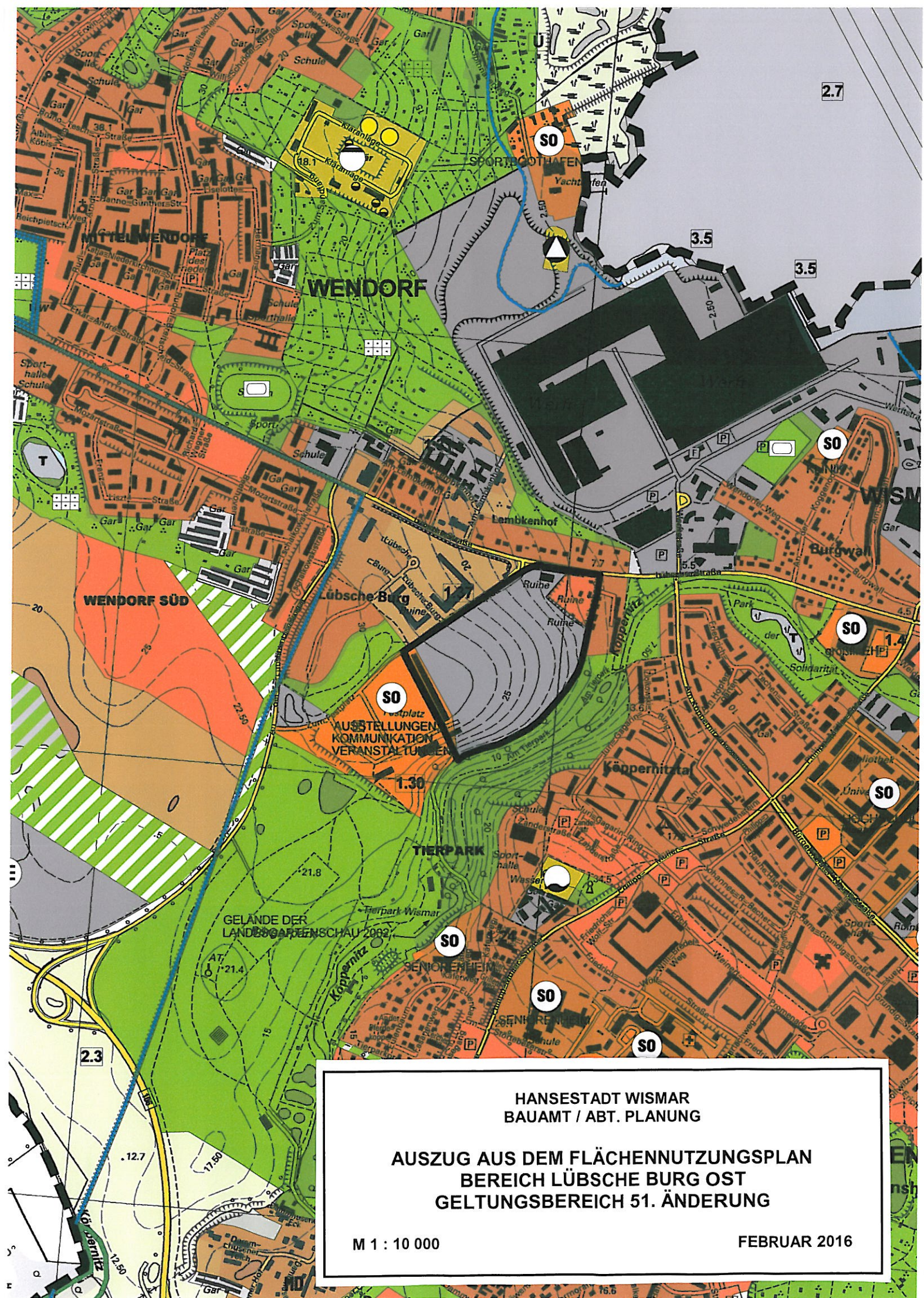
Wisner 23.12.2015

i. A. F. F. F.

i. A. G. E. K.

ANLAGE 2

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. PLANUNG

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
BEREICH LÜBSCHENBURG OST
GELTUNGSBEREICH 51. ÄNDERUNG

M 1 : 10 000

FEBRUAR 2016

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

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



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



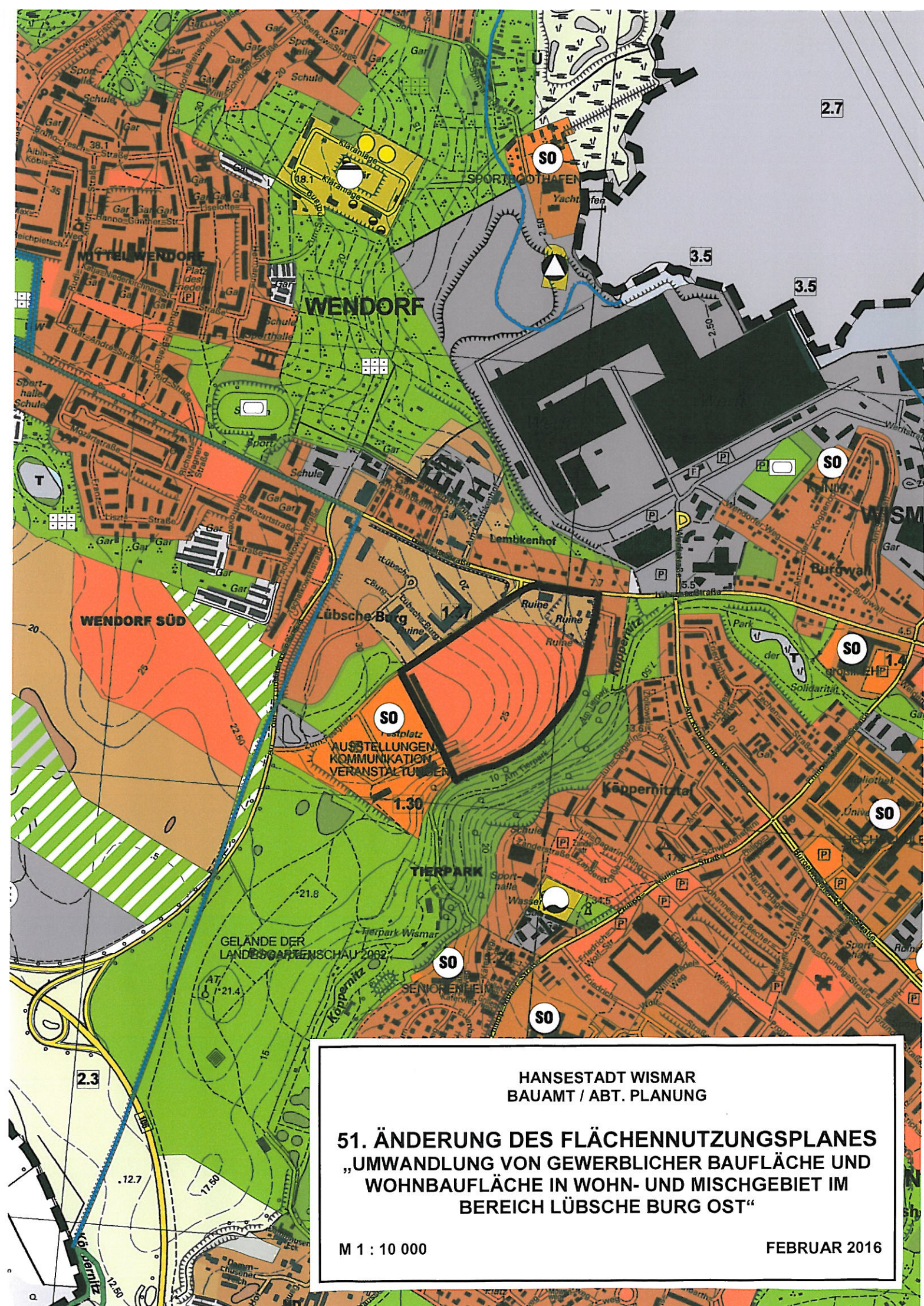
WOHNBAUFLÄCHE

(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. PLANUNG

**51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
„UMWANDLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE UND
WOHNBAUFLÄCHE IN WOHN- UND MISCHGEBIET IM
BEREICH LÜBSCHER BURG OST“**

M 1 : 10 000

FEBRUAR 2016

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNG

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



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)



MISCHGEBIET

(§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

ANLAGE 3

**BEGRÜNDUNG ZUR
51. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGS-
PLANES**

Entwurfsbegründung

(§ 5 Abs. 5 BauGB)

zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes

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



INHALTSVERZEICHNIS

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

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist seit Oktober 1990 wirksam.

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

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

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-West.

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

Der Bereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt:

im Nordwesten: von der Straße Zum Festplatz

im Nordosten: von der Lübschen Straße

im Südosten: von der Parkanlage Köppernitztal

im Südwesten: vom Festplatz Lübsche Burg

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

1.3. Einordnung der Planung

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

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

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

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

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

Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist durchzuführen.

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

1.4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323)

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

1.5. Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

„Mittelzentren sollen als

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

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015	190 WE
2020	210 WE
2025	70 WE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als Maßnahme zu diesem Handlungsfeld ist im ISEK explizit dargestellt:

- Entwicklung der Wohn- und Mischfläche Lübsche Burg Ost

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

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

1.5. Planungsabsichten und Ziele

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

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

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

2. Planinhalt

2.1. Allgemeines Wohngebiet

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

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

Hier liegen bereits folgende Untersuchungen vor:

- Altlastengutachten
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallschutzgutachten

Altlasten

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

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

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

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

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

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

2.2. Mischgebiet

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

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

3. Umweltbericht

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

3.1. Einleitung

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

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

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

3.2. Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

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

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

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

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

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

3.3.1. Schutzgut menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

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

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

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

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

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

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

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

Beurteilung des Gewerbelärms nach TA Lärm

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

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

Beurteilung des Freizeitlärms nach Freizeitlärmrichtlinie

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

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

Beurteilung des Verkehrslärms nach DIN 18005

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

Orientierungswerte entlang der Lübschen Straße und der Straße Zum Festplatz.

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

3.3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Biotope

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

Geschützte Biotope

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

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

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

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

Zu 10.2.1 Ruderale Trittflur

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

Bewertung:

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

Zu 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

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

Bewertung:

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

Zu 14.8.4 Militärobjekt

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

Bewertung:

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

Fledermausfauna

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

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

Tabelle: Übersicht über die nachgewiesenen Fledermausarten im Gebiet

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

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

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

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

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

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

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

Im Folgenden wird auf die einzelnen Arten kurz eingegangen:

Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)

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

Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)

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

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

Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)

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

Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)

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

Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)

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

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

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

Eingriff in den Baumbestand

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

Bewertung:

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

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

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

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

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

Eingriff in flächige Biotope

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

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

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

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

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

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

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

Eingriffsminderung

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

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

3.3.3. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und -bewertung

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

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

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

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

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

Altlasten

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

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung des Plans

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

besonderer Bedeutung überbaut oder auf ähnliche Weise beeinträchtigt werden.

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

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

3.3.4. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

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

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung des Plans

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

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

3.3.5. Schutzgüter Klima / Luft

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Klimatische Situation

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

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

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

Lufthygienische Situation

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

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

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

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft bei Durchführung des Plans

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

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

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

3.3.6. Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

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

deren Ausprägung. Für die Betretbarkeit und den Aufenthalt in der Landschaft werden Wege und andere Infrastrukturelemente erfasst. Die landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftsbildräume zählt den Geltungsbereich zum unbewerteten urbanen Raum. Die Baumbestände am Nordrand des Geltungsbereichs betonen die Raumkante entlang der Lübscher Straße und gliedern und beleben das Ortsbild. Die große Ruderalfläche, die den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs prägt, wird aufgrund ihrer geringen Gliederung und der Großflächigkeit als monoton empfunden. Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft sind hier nur mäßig ausgeprägt. Eine Betretbarkeit der Flächen ist grundsätzlich über erhaltene alte Wegetrasse und Trampelpfade gegeben. Jedoch ist außer einer gelegentlichen Nutzung durch Hundehalter keine Erholungs- oder Freizeitnutzung erkennbar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung des Plans

Die Inanspruchnahme der großflächigen Ruderalflächen lässt keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erwarten. Ein vollständiger Verlust der Baumbestände am Nordrand des Geltungsbereichs würde zu einer deutlichen Veränderung des lokalen Ortsbildes im Bereich der Lübschen Straße führen.

3.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

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

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

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

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

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

3.3.8. Wechselwirkungen

Beschreibung

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

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

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

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung des Plans

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

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

3.3.9. Schutzgebiete

Darstellung der Schutzgebiete

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

Auswirkungen auf die Schutzgebiete bei Durchführung des Plans

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut menschliche Gesundheit

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen

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

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

3.4.2. Ausgleichsmaßnahmen

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

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

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ausgleich durch Entsiegelung

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

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

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

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

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

Ersatz für Baumfällungen der geschützten Bäume > 100 cm STU

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

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

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

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

3.6. Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

4. Städtebauliche Zahlen und Werte

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

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
Ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar