Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	
Sitzungstermin:	Donnerstag, 26.05.2016, 17:00 Uhr
Ort, Raum:	Bürgerschaftssaal im Rathaus, Am Markt 1, 23966 Wismar

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Einwohnerfragestunde	
2	Eröffnung der Sitzung	
3	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung	
4	Anwesenheit und Beschlussfähigkeit	
5	Personelle Veränderungen in den Ausschüssen	
6	Änderungsanträge zur Tagesordnung	
7	Protokoll über die vorhergehende Sitzung der Bürgerschaft vom 28.04.2016	
8	Mitteilungen des Präsidenten der Bürgerschaft	
9	Mitteilungen des Bürgermeisters	
10	Vorlagen des Bürgermeisters	
10.1	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf", Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Vorlage: VO/2016/1668	**VO/2016/1668**
10.2	Einführung einer kostenpflichtigen Prospektauslage und kostenpflichtiger digitaler Plakatwerbung in den Räumlichkeiten der Tourist-Information Vorlage: VO/2016/1711-01	**VO/2016/1711-01**
10.3	Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Hansestadt Wismar über den Einsatz der Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar zur Schiffsbrandbekämpfung und technischen Hilfeleistungen auf den Seewasserstraßen Vorlage: VO/2016/1752	**VO/2016/1752**

10.4	Neubesetzung des Sitzes im Aufsichtsrat der Sana HANSE-Klinikum Wismar GmbH Vorlage: VO/2016/1753	**VO/2016/1753**
10.5	Benennung von Straßennamen Vorlage: VO/2016/1781	**VO/2016/1781**
10.6	Annahme von Zuwendungen (Spenden) an die Hansestadt Wismar Vorlage: VO/2016/1807	**VO/2016/1807**
11	Anträge der Fraktionen und Bürgerschaftsmitglieder	
11.1	Preisnachlass für junge Familien beim Erwerb städtischer, unbebauter Wohnbaugrundstücke Vorlage: VO/2016/1801 *CDU-Fraktion*	**VO/2016/1801**
11.2	135-jähriges Jubiläum Karstadt Warenhaus GmbH Vorlage: VO/2016/1802 *CDU-Fraktion*	**VO/2016/1802**
11.3	Graffitis in der Hansestadt Wismar Vorlage: VO/2016/1811 *CDU-Fraktion*	**VO/2016/1811**
11.4	Erstellung eines Organisationsgutachtens und Analyse des Personaleinsatzes Vorlage: VO/2016/1812 *Fraktion FDP/GRÜNE*	**VO/2016/1812**
11.5	Ausstellung der Papagojenkette Vorlage: VO/2016/1813 *Fraktion FDP/GRÜNE*	**VO/2016/1813**
12	Anfragen der Fraktionen und Bürgerschaftsmitglieder	
12.1	Anfrage der CDU-Fraktion, Sitzung der Bürgerschaft am 26.052016 - Bestattungswälder "Friedwald-Konzept" Vorlage: BA/2016/1803	**BA/2016/1803**
12.2	Anfrage der CDU-Fraktion, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Straßenbeleuchtung Vorlage: BA/2016/1804	**BA/2016/1804**
12.3	Anfrage der CDU-Fraktion, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Städtepartnerschaften Vorlage: BA/2016/1805	**BA/2016/1805**
12.4	Anfrage der Fraktion FDP/GRÜNE, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Gesundheitsmanagement und Personalführungsinstrumente Vorlage: BA/2016/1814	**BA/2016/1814**
12.5	Anfrage der Fraktion FDP/GRÜNE, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Offenlegung der Geschäftsführervergütung in kommunalen Unternehmen Vorlage: BA/2016/1815	**BA/2016/1815**

12.6	Anfrage der Fraktion FDP/GRÜNE, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Projekt Multifunktionsarena in Wismar Vorlage: BA/2016/1816	**BA/2016/1816**
12.7	Anfrage der Fraktion FDP/GRÜNE, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Beteiligung zur Fortschreibung des Regionalen Raument-wicklungsprogrammes Vorlage: BA/2016/1817	**BA/2016/1817**

Nicht öffentlicher Teil

13	Vorlagen, Anträge und Anfragen in nicht öffentlicher Sitzung	
13.1	Verkauf von zwei Teilflächen aus dem Flurstück 4340/57, nach Fortschreibung jetzt Flurstück 4340/105, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 34/94 "Wohngebiet Schwanzenbusch Nord" 1. Änderung Vorlage: VO/2014/0940-01	**VO/2014/0940-01**
13.2	Verkauf der Flurstücke 59/1, 59/2 und 59/3 der Flur 1, Mecklenburger Straße/ehem. Theaterplatz Vorlage: VO/2016/1709	**VO/2016/1709**
13.3	Abschluss eines Erschließungsvertrages für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" Vorlage: VO/2016/1770	**VO/2016/1770**
13.4	Vergabe von Leistungen über 125.000,00 € gemäß § 10 (5) der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar - Postzustellung für die Hansestadt Wismar Vorlage: VO/2016/1771	**VO/2016/1771**

Öffentlicher Teil

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

Vorlage **Nr.: VO/2016/1668**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich
Datum: 21.01.2016
Verfasser: Mahnel, Cornelia

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
1 Büro der Bürgerschaft
60 BAUAMT
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb
60.1 Abt. Bauordnung
60.3 Sanierung und Denkmalschutz

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

Bebauungsplan Nr. 82/13

"Wohngebiet Seebad Wendorf",

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.05.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.05.2016	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 und der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Bau GB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" mit dem Ergebnis geprüft, dass Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

– Amt für Raumordnung und Landesplanung
– Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, Abt.1 Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten, Abt. 2 Integrierte ländliche Entwicklung, Abt. 4 Naturschutz, Wasser, Boden, Abt. 5 Immissions- u. Klimaschutz, Abfall u. Kreislaufwirtschaft
– Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/Küste"
– Landesforst M-V, Forstamt Grevesmühlen
– Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz
– Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
– Wasser-und Schifffahrtsamt Lübeck
– Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V
– Stadtwerke Wismar GmbH
– E.dis
– Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

– Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
– Landesamt für innere Verwaltung
– Hauptzollamt Stralsund
– GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation

berücksichtigt wurden und
dass die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

– Landkreis NWM, Die Landrätin, Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen, FD Bauordnung und Umwelt, FD Öffentlichere Gesundheitsdienst, FD Bildung und Kultur, FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr
- Bürgermeister als untere Behörde für Denkmalschutz und untere Behörde für Bodendenkmalschutz
– Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung
– Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtreinigung
– Bauamt, Abt. Bauordnung, SG Straßenverwaltung
– Bauamt, Abt. Bauordnung, SG Bauordnung
- Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz
– Bauamt, Abt. Planung
– Frau Annette Malorny
– Anwohner
– Herrn Dipl.-Ing. Günther Schult
– Frau Schaffert
– SKW Schwarz Rechtsanwälte, Herrn Dr. Klaus Jankowski
– Frau Steffi Reimann, Herrn Dr. Sönke Reimann
– Herrn Klaus-Dieter Steinberg
– Frau Waltraud und Herrn Dr. Willi Ring
– Herrn Prof. Dr. Helbing
– Herrn Dr. Eberhardt Blei
– Herrn Mathias Engling
– Noerr LLP, Rechtsanwalt Herrn Dr. Peter Bachmann

teilweise berücksichtigt wurden.
(Abwägung siehe Anlage 1)

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

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" das Ergebnis der Prüfung mit Angabe der Gründe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" für das Gebiet, welches begrenzt wird: im Norden durch den Küstenwald, im Osten / Süd-Osten durch das Grundstück der Median-Klinik und im Süd-Westen / Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung M-V als Satzung. (Anlage 2)

4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

5. Der Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" wurde aus der rechtswirksamen 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" entwickelt.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der B-Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und 2 / und in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Ämter der Stadtverwaltung durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in einer Tabelle erfasst, die einzelnen Sachpunkte mit einem Vorschlag für die Behandlung versehen und somit für die Abwägungsentscheidung vorbereitet worden. (Anlage 1a, 1b, 1c)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) wurden entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.
Es wurden Änderungen bezüglich der privaten und öffentlichen Anteile an Grünfläche zwischen WA 2 und dem Gelände der Median-Klinik vorgenommen. Des Weiteren wurde die Höhenlage der zukünftigen Bebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen aus technischen Erwägungen korrigiert. Abschließend wurde geprüft, ob Betroffenheiten aufgrund der Änderungen festzustellen sind und ob sich Auswirkungen auf die Öffentlichkeit und Nachbarn ergeben. Im Abwägungsvorschlag werden Gründe angeführt, die nicht für eine zusätzliche Betroffenenbeteiligung sprechen.

Es wurden FFH-Verträglichkeitsprüfungen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht" sowie für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff" durchgeführt. (Anlage 4a und 4b)

Der Planung liegt eine Faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Zuarbeit zum Umweltbericht zugrunde. (Anlage 4c)

Die Planung basiert auf Verkehrsuntersuchungen zur Anbindung des geplanten Wohngebietes.
Ein Gutachten über Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde angefertigt.

Für die Erschließung des geplanten Wohngebietes unter Inanspruchnahme des angrenzenden Waldbereiches wurde die Genehmigung des Forstamtes Grevesmühlen zur Waldumwandlung erteilt. (Anlage 5)

Zur Realisierung, der im Rahmen der Planung festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen, liegen die Genehmigungen des Forstamtes Grevesmühlen zur Erstaufforstung einer Fläche im Bereich Seebad Wendorf und des Forstamtes Gädebehn zur Erstaufforstung von Flächen in der Gemeinde Kobrow vor. (Anlage 6a)
Die untere Naturschutzbehörde hat hierzu ihre Zustimmung gegeben.
Die Flächen für die Erstaufforstung im Bereich Seebad Wendorf befinden sich im städtischen Eigentum.
Zur Sicherung der externen Ausgleichsfläche in der Gemeinde Kobrow wird ein Vertrag zwischen dem Eigentümer der Flächen und dem Vorhabenträger geschlossen. (Anlage 6b)

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:
Anlage 1a – Abwägung-Vorentwurf
Anlage 1b – Abwägung-Entwurf
Anlage 1c - Abwägung-Verwaltung
Anlage 2 – B-Plan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)
Anlage 3 - Begründung einschl. Umweltbericht
Anlage 4a – FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht"
Anlage 4b – FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff"
Anlage 4c - Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
Anlage 5 – Genehmigung zur Waldumwandlung
Anlage 6a – Genehmigungen zur Erstaufforstung als Ausgleichsmaßnahme
Anlage 6b – Vertrag über die Bereitstellung von Flächen zur Erstaufforstung

Der Bürgermeister

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

Bebauungsplan Nr. 82/13
"Wohngebiet Seebad Wendorf"
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
VORENTWURF

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom			
I.	**Planungsanzeige**						
II.	**Träger öffentlicher Belange**				1	2	3
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	07.03.2014	15.04.2014	08.04.2014		x	
2.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt, SG Abfallfawirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	07.03.2014		14.04.2014	x		
3.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	07.03.2014	keine Stellungnahme				
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	07.03.2014	11.04.2014	08.04.2014 (sh. Nr. 6)			
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	07.03.2014	keine Stellungnahme				
6.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	07.03.2014	11.04.2014	08.04.2014		x	
7.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt, SG Naturschutz und Landschaftspflege	07.03.2014		14.04.2014 (sh. Nr. 2)			
8.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	07.03.2014		14.04.2014 (sh. Nr. 2)			
9.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	07.03.2014		01.04.2014		x	
10.	Amt für Landwirtschaft Wittenburg	07.03.2014	keine Stellungnahme				
11.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz, Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	07.03.2014		13.03.2014	x		
12.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	07.03.2014	keine Stellungnahme				
13.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	07.03.2014	04.04.2014	02.04.2014		x	
14.	Der Bürgermeister als untere Denkmalsschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz, Baumt Abt. Sanierung und Denkmalschutz	07.03.2014	07.04.2014	28.03.2014		x	
15.	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Archäologe und Denkmalpflege	07.03.2014	14.04.2014	10.04.2014	x		
16.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei	07.03.2014	keine Stellungnahme				
17.	Landesforstanstalt M-V	07.03.2014	keine Stellungnahme				
18.	Stadtwerke Wismar GmbH	07.03.2014	22.04.2014	10.04.2014	x		
19.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	07.03.2014	keine Stellungnahme				
20.	Örtliche Kirchgemeinden, Kirchenkreisverwaltung	07.03.2014	keine Stellungnahme				
21.	Handwerkskammer Schwerin	07.03.2014	keine Stellungnahme				
22.	Industrie- und Handelskammer Schwerin	07.03.2014	keine Stellungnahme				
23.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	07.03.2014		26.03.2014			x
24.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur	07.03.2014	keine Stellungnahme				
25.	Kataster- und Vermessungsamt	07.03.2014	keine Stellungnahme				
26.	Landesamt für innere Verwaltung	07.03.2014		11.03.2014		x	
27.	Bürmermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt. Verkehr	07.03.2014		24.03.2014	x		
28.	Straßenbaumat Schwerin	07.03.2014	07.04.2014	31.03.2014		x	
29.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung	07.03.2014	04.04.2014	02.04.2014			x
30.	Deutsche Telekom AG	07.03.2014	keine Stellungnahme				
31.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen	07.03.2014	27.03.2014	24.03.2014			x
32.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	07.03.2014	08.04.2014	31.03.2014	x		
33.	Bundesamt für Immobilienaufgaben	07.03.2014	keine Stellungnahme				
34.	Landgesellschaft M-V	07.03.2014	keine Stellungnahme				
35.	Betrieb für Bau und Liegenschaften	07.03.2014		18.03.2014		x	
36.	Deutscher Wetterdienst	07.03.2014	keine Stellungnahme				
37.	Hauptzollamt Stralsund	07.03.2014		09.04.2014		x	
38.	Forstamt Grevesmühlen	07.03.2014		13.04.2014	x		
39.	Polizeipräsidium Rostock	07.03.2014		07.04.2014			x

III.	**Nachbargemeinden**						
	Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt mit dem Entwurf.						
IV.	**Öffentlichkeit**						
IV.1	Anwohner			20.03.2014	x		
IV.2	Dipl. Ing. Günter Schultz (Städtearchitekt)			22.03.2014	x		
IV.3	SKW Schwarz Rechtsanwälte			15.04.2014	x		
	(Az; 00276-14 / ma im Namen der Median Klinik						
1	**Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen**						
2	**Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen**						
3	**Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise**						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg 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 506-16/14 Datum: 08.04.2014 Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) 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 zum Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar** Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17 bzw. § 20 LPlG Ihr Schreiben vom 07.03.2014 (Posteingang 11.03.2014) 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. 1 **Anmerkung** Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. 2 **Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt** Zur Bewertung hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand 02/2014) vorgelegen. 3 Mit dem Bebauungsplan sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 4	zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt. Die landesplanerische Stellungnahme wird eingeholt. zu 3. Die Ausführungen zu den Beurteilungsunterlagen werden zur Kenntnis genommen. zu 4. Die Sachdarstellungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechen den für die Beteiligung gereichten Unterlagen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Entwicklung des Planbereiches westlich der Median-Klinik zu einem attraktiven Wohngebiet geschaffen werden. Der Plangeltungsbereich liegt im unbebauten Außenbereich und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, er umfasst ca. 12,97 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt. Im Parallelverfahren ist die 56. Änderung vorgesehen. **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 das geplante Wohngebiet Seebad Wendorf wird nicht, wie gefordert, vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abgedeckt. Da Bauflächen darüber hinaus außerhalb der bebauten Ortslage nur dann auszuweisen sind, wenn insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen, ist ein Nachweis (z. B. im Rahmen eines Variantenvergleiches) darüber zu führen (vgl. 4.1 (2) RREP WM). **(Z)** Aus der Planzeichnung geht hervor, dass die Erreichbarkeit des Plangebietes von Norden her relativ aufwendig ist. Es sollte geprüft werden, ob andere Möglichkeiten (z. B. östlich des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Str.“) in Betracht kommen können. Damit könnten kürzere Wege und eine Beunruhigung des Wohngebietes Wendorf durch den Verkehr vermieden werden (vgl. 4.1 (7) RREP WM). **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	zu 5. Die Hansestadt Wismar hat sich mit den Angeboten und Anforderungen an Wohnstandorten beschäftigt. Im Zuge von Variantenuntersuchungen bzw. im Vergleich mit den anderen möglichen Baugebieten wurde die Notwendigkeit für den Standort Seebad Wendorf begründet. Dieser liegt maßgeblich in der Lage in Bezug auf den Erholungsraum und in Bezug auf die Festlegung zu den Grundstücksgrößen. Die anderen Standorte verfügen nicht über diese Anforderungen. Es soll ein alternativer Standort für die Vorbereitung zur Verfügung gestellt werden. Die Nachfrage in der Hansestadt Wismar besteht. Dieses Zielkonzept soll umgesetzt werden. zu 6. Die Variantenuntersuchung zur Verkehrsanbindung wurde geführt. Sowohl unter linearen Gesichtspunkten als unter Gesichtspunkten des Schalls ist eine Alternative nicht gegeben. Die Zufahrtslösung wird begründet. zu 7. Da ohnehin das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird, wird die landesplanerische Stellungnahme eingeholt. Dafür gelten die dann zugrunde zu legenden Unterlagen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Fachdienst Umwelt Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar **Hansestadt Wismar** **Bauamt** **Postfach 1245** **23952 Wismar** 40, 22/24.60.2 Auskunft erteilt Ihnen: **Frau Ebel** Dienstgebäude: **Börzower Weg 03, 23936 Grevesmühlen** Zimmer 4.205 Telefon **03841/3040-6601** Fax **3040-8-6601** E-Mail: **b.ebel@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: **Gesamtstellungnahme 14045G** Ort, Datum: **Grevesmühlen, den 14.04.2014** **B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit übergebe ich Ihnen die Gesamtstellungnahme des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg. **Untere Wasserbehörde: Frau Tietze** **Az: 66.11-20/20-74087-033-14** **1. Wasserversorgung:** Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. 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. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Erweiterung bereits vorhandener zentraler Anlagen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. **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. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu	A zu 1. Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird mit der Hansestadt Wismar und insbesondere mit der Stadtwerke Wismar GmbH abgestimmt. zu 2. Die Abwasserbeseitigung wird mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar abgestimmt und entsprechend umgesetzt. Die Erweiterung vorhandener Leitungen ist weiterhin vorgesehen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einbindung und Ergänzung vorhandener Anlagen.		
	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 Hansestadt Wismar bzw. dem beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. 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. Die Benutzung eines Gewässers, hierzu gehört auch die Einleitung von Niederschlagswasser, bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, ausgenommen hiervon ist der Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern und Küstengewässern. Gemeingebrauch liegt hier nicht vor, da die Erschließung über öffentliche Anlagen des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes erfolgen soll.Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswasser-nutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Ist die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen, sind entsprechend fachtechnisch ermittelte Flächen im Plangebiet auszuweisen. Gemäß den vorliegenden Unterlagen soll die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers unter Berücksichtigung vorhandener Einleitstellen in die Ostsee erfolgen. Sofern die vorhandenen Einleitstellen genutzt werden sollen, ist hier die Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Bei Einleitung in ein Gewässer II. Ordnung ist dies die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, bei einer Direkteinleitung in die Ostsee/Küstengewässer das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg. Für neue Einleitungen ist die Erlaubnis bei Einleitung in ein Gewässer II. Ordnung bei der unteren Wasserbehörde und bei Einleitung in das Küstengewässer (Steilküste) bei der unteren Wasserbehörde Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu beantragen. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist im umsäumenden Grünbereich ein Grabensystem möglich zur Aufnahme und kurzzeitigen Rückhaltung des Oberflächenwassers. Soll dieses Grabensystem als Rückhalteanlage funktionieren oder ist hier die Herstellung eines Gewässers gemeint? Die Funktion dieses Grabensystems ist eindeutig zu erläutern. In diesem Zusammenhang verweise ich	zu 3. Eine Belastung des Niederschlagswassers ist durch die Verwendung geeigneter Baumaterialien auszuschließen. Etwa 45 % des Plangebiets werden bebaut, sodass ausreichend freie Fläche zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Des Weiteren ist geplant, anfallendes Niederschlagswasser über das bestehende Grabensystem im Nordosten des Plangebiets in die Ostsee einzuleiten. Nähere Angaben dazu werden noch im Zuge der technischen Planung erarbeitet und entsprechend begründet. zu 4. Die Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer/Küstengewässer wird bei der zuständigen Behörde eingeholt werden. Die vorgesehenen technischen Rahmenbedingungen für die Nutzung des Niederschlagswassers werden dementsprechend dargestellt. Die detaillierte Abstimmung erfolgt auf der Ebene der technischen Planung. Die Anforderungen, die sich aus der technischen Planung für das Bebauungsplanverfahren ergeben, werden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt und den Behörden im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt. zu 5. Nach den derzeitigen Abstimmungen und Vorgaben ist die Herstellung von Regenwasserrückhaltebecken nicht vorgesehen. Das Erfordernis wird durch die technischen Planungen nicht begründet. Der Ausbau des Grabensystems, das vom Nordosten des Plangebietes in die Ostsee führt, ist vorgesehen. Die Rücknahme der vorhandenen Vorflutleitung und der Ersatz durch eine neue Leitung sind vorgesehen. zu 6. Die Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Ostsee über die vorhandenen Gräben wird bei der zuständigen Wasserbehörde eingeholt werden. Es ist die vorhandene Einleitstelle zu nutzen. Die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt. zu 7. Von der ursprünglichen Absicht der Ausgestaltung eines Grabensystems innerhalb der Grünfläche, die das Baugebiet umsäumt, wird Abstand genommen. Es wird ein anderes System zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewählt. Dies wird entsprechend im Entwurf beachtet.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	darauf, dass die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer der Durchführung eines Planfeststellungsver-fahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedarf. Die ortsnahe und schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht und wäre auch eine Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücks-größe, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Ist im B-Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsanlage (Anschluss mehrerer Grundstücke) geplant, sind entsprechende, fachtechnisch ermittelte Flächen dafür vorzusehen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. **Ungefasstes** und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. **Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität der Gewässers bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen.** Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.	zu 8. Es ist geplant, anfallendes Niederschlagswasser über das bestehende Grabensystem in die Ostsee abzuleiten. Hierbei wird unter Berücksichtigung der Topographie, dem Grundwasserflurabstand und der Bodenbeschaffenheit darauf geachtet, dass keine negativen Auswirkungen auf Grundstücke und Gebäude entstehen. Der Nachweis der Schadstofffreiheit des Niederschlagswassers wird gegeben. zu 9. Bei der Versickerung von ungefasstem Niederschlagswasser werden die topographischen Verhältnisse beachtet und bei Gefahr eines erhöhten Oberflächenabflusses bedingt durch Neigungen im Gelände Maßnahmen zum Schutz der tieferliegenden Grundstücke vor Vernässung getroffen. In der Begründung wird darauf eingegangen, dass Oberlieger Unterlieger nicht beeinträchtigen dürfen und entsprechende Regelungen geschaffen werden. Durch Festsetzungen wird vorsorglich Einfluss auf die Höhenlage genommen. Die natürlichen Geländeverhältnisse sollen im Wesentlichen beibehalten werden. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zum unteren Bezugspunkt (Höhenlage) während des Aufstellungsverfahrens des B-Planes überarbeitet. Für die oberhalb der Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücke bleibt die Festsetzung 2.3.2 bestehen. Für die unterhalb der Straßenverkehrsfläche (Bezug auf die Höhenlage) gelegenen Grundstücke soll eine geänderte Festsetzung der Höhenlage erfolgen, wobei der untere Bezugspunkt maximal über der Gradiente liegen darf, jedoch nicht unterhalb. Maßgeblich ist die Gradientenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Das Gelände kann bis zur Straßenhöhe aufgefüllt werden. Dies ist mit der Formulierung der textlichen Festsetzungen für „Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen“ zu beachten; eine Anpassung ist entsprechend vorzunehmen. zu 10. In den Baugebieten sollen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes auch unter anderem Metalldächer zulässig sein. Die Hansestadt Wismar bleibt bei dieser Festsetzung. Metalldächer haben eine lange Lebensdauer, wenig Erhaltungsaufwand und im Falle eines Rückbaus sind Metalldächer wiederverwertbar. Im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist auf entsprechende Erfüllung der Anforderungen zu achten. Um Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen, ist ggf. vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich. „Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kuper, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de). Die Hansestadt Wismar geht von der Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln beim Einbau von Metalldächern aus. Ein grundsätzlicher Ausschluss von Metalldachflächen wird nicht vorgenommen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung und des Text-Teil B. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	darauf, dass die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer der Durchführung eines Planfeststellungsver-fahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedarf. Die ortsnahe und schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht und wäre auch eine Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücks-größe, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Ist im B-Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsanlage (Anschluss mehrerer Grundstücke) geplant, sind entsprechende, fachtechnisch ermittelte Flächen dafür vorzusehen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. **Ungefasstes** und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. **Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität der Gewässers bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen.** Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.	zu 11. Das Entwässerungskonzept für den Planbereich wird erarbeitet und vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Die prognostizierte Abflussmenge wird dabei berücksichtigt. Für geplante Entwässerungsanlagen wird vor Satzungsbeschluss die Zustimmung des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebs eingeholt. Die Vorgaben der technischen Planung sind zu beachten.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Am Rande des Plangebietes befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben-Küste“ befindet, der WBV ist am B-Plan-Verfahren zu beteiligen. Dieses Gewässer verläuft im Plangebiet unterirdisch verrohrt, und läuft dann im offenen Graben in die Ostsee. Die Lage des Gewässers II. Ordnung ist bei der weiteren Planung zu beachten. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen sind im vorhandenen Trassenverlauf Baugrundstücke vorgesehen. Die einzuhaltenen Abstände zu dem Gewässer/ Verrohrung bzw. die Überbaubarkeit dieser Vorflutleitung sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abzustimmen. Das unterirdisch verrohrte Gewässer 11:0:25 ist in der Legende des Planes als „künftig entfallende Darstellung z.B. unterirdische Leitung“ gekennzeichnet. Was bedeutet dieses Aussage? Dieses unterirdisch verrohrte Gewässer dient als Vorflut und leitet anfallendes Niederschlagswasser bebauter Bereiche der Ortslage Wendorf ab. Sofern Umgestaltungen an diesem Gewässer geplant sind, wird darauf hingewiesen, dass die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedarf. 12 Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf. **4. Gewässerschutz:** Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und die Vorflutleitung Nr. 11:0:25 in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. 13 Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. 14 Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. 15 **Untere Abfallbehörde: Frau Rose** B Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen. 1 Hinzuweisen ist auf die im GLRP vorgesehene natürliche Küstendynamik. Es wird vorgeschlagen, zum Beispiel die nördlichen Wohnbaugrundstücke nur in befristeter Erbpacht zu vergeben oder dort gänzlich auf Bebauung zu verzichten bzw. einen Pufferstreifen nicht als Baufläche sondern als Grünflächen auszuweisen. 2 Dies ist begründet, da der „normale“ Küstenabtrag sich aufgrund des Klimawandels und dem zu erwartenden Meeresspiegelanstieg nach vorliegenden Prognosen deutlich beschleunigen wird.	zu 12. Der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben Küste“ wird am B-Plan-Verfahren beteiligt. Das genannte Gewässer II. Ordnung wird bei der Planung berücksichtigt. Von Seiten des WBV besteht Zustimmung, das Gewässer auszubauen, die Lage zu verändern oder eine naturnahe Gestaltung in Form eines überwiegend offenen Gewässers durchzuführen. Mögliche Planungen diesbezüglich werden mit dem WBV abgestimmt. Die Anforderungen an formelle Beteiligungsverfahren sind im Zuge der technischen Planung entsprechend zu beachten. Regelungen vor Satzungsbeschluss sind notwendig. zu 13. Vorhandene Drainageleitungen sowie der Vorfluter werden berücksichtigt. Die ist bei der technischen Planung zu beachten. zu 14. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist entsprechend den Gesetzen und Verordnungen zu beachten, so dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist. zu 15. Eventuelle Grundwasserabsenkungen in jeglicher Form während des Bauverfahrens werden zeitnah der unteren Wasserbehörde gemeldet. Anforderungen an Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten. B zu 1. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. zu 2. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereichs liegt etwa 5-10 m üHN. Zudem liegt das Gebiet an einer Binnenküste, d.h. Ereignisse wie Sturmfluten, die zu einer erheblichen Beschleunigung des Küstenabtrags führen können, wirken sich in abgeschwächter Form aus. Die natürliche Küstendynamik wird im „Regelwerk Küstenschutz M-V“ von 2009 als „ausgeglichen“ bezeichnet, d.h. abgetragene Küstensubstanz wird auch wieder an der Küste aufgetragen. Der „normale“ Meeresspiegelanstieg beträgt laut Angaben 10-15 cm pro 100 Jahre.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Nicht zu berücksichtigen. Die Begründung ist zu ergänzen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Analyse der Risiken und Chancen des Klimawandels für die Region Westmecklenburg (Büro Umweltplan, Freudenberg u.a., Oktober 2010) ging noch von 20-30 cm Meeresspeigelanstieg bis 2100 aus. In den Regionalplanerischen Anpassungsstrategien an den Klimawandel des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg (Januar 2012) wird von einem prognostizierten Meeresspiegelanstieg von 50 cm (bis zum Jahr 2100) ausgegangen. Die Maximalszenarien von RADOST (Regionale Anpassungsstrategien für die deutsche Ostseeküste: kürzlich abgeschlossenes wissenschaftlich begleitetes Projekt) als auch das Lübecker Anpassungskonzept/Klimaschutzkonzept für die Lübecker Bucht gehen aktuell von 1 m Meeresspiegelanstieg bis Ende des Jahrhunderts aus. (Beispielsweise würde ein Anstieg des Meeresspiegels um 90 cm einen Rückgang um 90 m (ohne Küstenschutz) bedeuten. (Quelle: Vortrag zum RADOST-Projekt am 15.01.2013, Uni Rostock).) Die natürliche Küste soll sich langfristig dynamisch entwickeln können. Landverluste sind nach hiesiger Kenntnis im betreffenden Küstenabschnitt zu erwarten. Diese Vorschläge für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung entsprechen den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 1, 4 und 6 BNatSchG, § 1 Abs. 5 BauGB. **Untere Naturschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck** 1. **Landschaftsplanung: Frau Rose** a) Im dargestellten Waldschutzstreifen sind Abgrabungen, Auffüllungen, auch Bodenaustausch sowie Flächenversiegelungen und jegliche Nebenanlagen grundsätzlich auszuschließen. b) Baustelleneinrichtungen und Baustraßen sind im Waldschutzstreifen nicht zulässig. Mindestens der Kronentraufbereich ist bei Baumaßnahmen durch ortsfeste Abzäunung nachhaltig zu schützen. Beides ist sinnvoll und erforderlich zum Schutz des wurzelempfindlichen Buchenwaldes und seiner Entwicklung als wesentlicher Bestandteil des LSG L72b „Küstenlandschaft Wismar-West“. Aus landschaftsplanerischer Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis. Gegenüber der bislang vorgesehenen Sondergebietsnutzung „Klinik“ sind keine weiteren Änderungen zwingend zu berücksichtigen. Bei Beachtung des Waldschutzstreifens entsprechend Stellungnahme zum B-Plan 82/13 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ zu erwarten. Hinzuweisen ist auf die im GLRP vorgesehene natürliche Küstendynamik. Es wird vorgeschlagen, zum Beispiel die nördlichen Wohnbaugrundstücke nur in befristeter Erbpacht zu vergeben oder dort gänzlich auf Bebauung zu verzichten bzw. einen Pufferstreifen nicht als Baufläche sondern als Grünflächen auszuweisen. Dies ist begründet, da der „normale“ Küstenabtrag sich aufgrund des Klimawandels und dem zu erwartenden Meeresspiegelanstieg nach vorliegenden Prognosen deutlich beschleunigen wird.	weiter zu 2. Aufgrund der Höhenlage des Plangeltungsbereichs sowie dem vorgelagerten Küstenschutzwald als Hochwasser abschwächendes Medium, erscheint eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben. Auch durch einen unerwartet hohen Meeresspiegelanstieg innerhalb der nächsten 100 Jahre von 1 m läge der Plangeltungsbereich immer noch über 6 m üHN. Auch große Teile des Küstenschutzwaldes liegen mehr als 2,5 m üHN, sodass auch der Waldrand nicht akut durch den Meeresspiegelanstieg gefährdet ist. Ein Pufferstreifen zur dynamischen Entwicklung des Küstenschutzwaldes wird daher als nicht notwendig erachtet. C zu 1. Der Waldschutzstreifen von 30 m wird entsprechend berücksichtigt und von Bebauung freigehalten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ zu erwarten sind. zu 2. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereichs liegt etwa 5-10 m üHN. Zudem liegt das Gebiet an einer Binnenküste, d.h. Ereignisse wie Sturmfluten, die zu einer erheblichen Beschleunigung des Küstenabtrags führen können, wirken sich in abgeschwächter Form aus. Die natürliche Küstendynamik wird im „Regelwerk Küstenschutz M-V“ von 2009 als „ausgeglichen“ bezeichnet, d.h. abgetragene Küstensubstanz wird auch wieder an der Küste aufgetragen. Der „normale“ Meeresspiegelanstieg beträgt laut Angaben 10-15 cm pro 100 Jahre. Aufgrund der Höhenlage des Plangeltungsbereichs sowie dem vorgelagerten Küstenschutzwald als Hochwasser abschwächendes Medium, erscheint eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben. Auch durch einen unerwartet hohen Meeresspiegelanstieg innerhalb der nächsten 100 Jahre von 1 m läge der Plangeltungsbereich immer noch über 6 m üHN. Auch große Teile des Küstenschutzwaldes liegen mehr als 2,5 m üHN, sodass auch der Waldrand nicht akut durch den Meeresspiegelanstieg gefährdet ist. Ein Pufferstreifen zur dynamischen Entwicklung des Küstenschutzwaldes wird daher als nicht notwendig erachtet.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung und Beachtung bei Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Nicht zu berücksichtigen. Die Begründung ist zu ergänzen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Analyse der Risiken und Chancen des Klimawandels für die Region Westmecklenburg (Büro Umweltplan, Freudenberg u.a., Oktober 2010) ging noch von 20-30 cm Meeresspeigelanstieg bis 2100 aus. In den Regionalplanerischen Anpassungsstrategien an den Klimawandel des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg (Januar 2012) wird von einem prognostizierten Meeresspiegelanstieg von 50 cm (bis zum Jahr 2100) ausgegangen. Die Maximalszenarien von RADOST (Regionale Anpassungsstrategien für die deutsche Ostseeküste: kürzlich abgeschlossenes wissenschaftlich begleitetes Projekt) als auch das Lübecker Anpassungskonzept/Klimaschutzkonzept für die Lübecker Bucht gehen aktuell von 1 m Meeresspiegelanstieg bis Ende des Jahrhunderts aus. (Beispielsweise würde ein Anstieg des Meeresspiegels um 90 cm einen Rückgang um 90 m (ohne Küstenschutz) bedeuten. (Quelle: Vortrag zum RADOST-Projekt am 15.01.2013, Uni Rostock).) Im Interesse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, für die gemäß der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie auch der Schutz landschaftlicher Freiräume einen wichtigen Stellenwert einnimmt, und die sich mit Verweis auf die „Generationengerechtigkeit“ auf Zeiträume bezieht, die deutlich über den Planungshorizont eines F-Planes hinausgehen, sollte hier deshalb eine Pufferfläche (zu prüfen z.B. 100 m Breite) vorgesehen werden. Die natürliche Küste soll sich langfristig dynamisch entwickeln können. Landverluste sind nach hiesiger Kenntnis im betreffenden Küstenabschnitt zu erwarten. Eine Verschiebung des Waldstreifens nach Süden soll ermöglicht werden. Diese Vorschläge für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung entsprechen den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 1, 4 und 6 BNatSchG, § 1 Abs. 5 BauGB. 2 u 2		
	Zur Prüfung vorgeschlagen wird eine öffentliche Zugänglichkeit des südlichen Waldrandes. Ein ähnliches Kleinklima kommt in Wismar, insbesondere in Küstennähe 3	zu 3. Eine Zugänglichkeit der nördlichen Waldfläche von den angrenzenden privaten Grundstücken ist nicht vorgesehen. Dies wird insbesondere auch durch die Festsetzung des Waldsaumes geregelt. Grünflächen werden am Rand des Plangebiets neu angelegt und ein Zugang zum Küstenschutzwald besteht über öffentliche Straßen und Wege. Die Waldfläche im Norden wird durch einen Waldsaum aus heimischen standortgerechten Gehölzen, Sträuchern eingerahmt. Ergänzung der Begründung.	Teilweise zu berücksichtigen.
	2. Natura 2000/ FFH: Herr Höpel Der Vorhabensstandort ist zwar nicht Bestandteil des FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“, allerdings befindet sich dieses in mittelbarer Nähe (ca. 150 m entfernt). Von dem Vorhaben können Wirkungen ausgehen, die die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH- Gebietes beeinträchtigen könnten, sodass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die sogenannte FFH- Verträglichkeit durch den Vorhabenträger nachzuweisen wäre. Dies dürfte insbesondere auf betriebsbedingte Auswirkungen zutreffen, wie dies auch bereits im Erläuterungsbericht auf S. 16 dargestellt wurde. Bei der Bewertung sind bestehende Störungen mit zu betrachten, da insbesondere durch diese bereits die möglichen Schwellen für unerhebliche Beeinträchtigungen ausgeschöpft sein könnten. Es erscheint auch die Annahme nicht plausiebel, dass die möglichen Störaktivitäten eines derartig umfangreichen Wohngebietes vergleichbar mit denen eines Klinikbereiches sein sollen, zumal eine Prüfung der Klinikauswirkungen bisher nicht erfolgt ist. 4	zu 4. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt und die Verträglichkeit nach aktuellem Stand der Planung nachgewiesen. Bestehende Störungen wurden einbezogen. Von der Aussage, die Beeinträchtigungen wären denen des Klinikgeländes ähnlich, wurde Abstand genommen. Eine Überprüfung der Auswirkungen des Wohngebietes ist erfolgt. Ergänzung der Begründung. Die Ergebnisse der FFH-VU werden entsprechend den Unterlagen beigefügt.	Zu berücksichtigen.

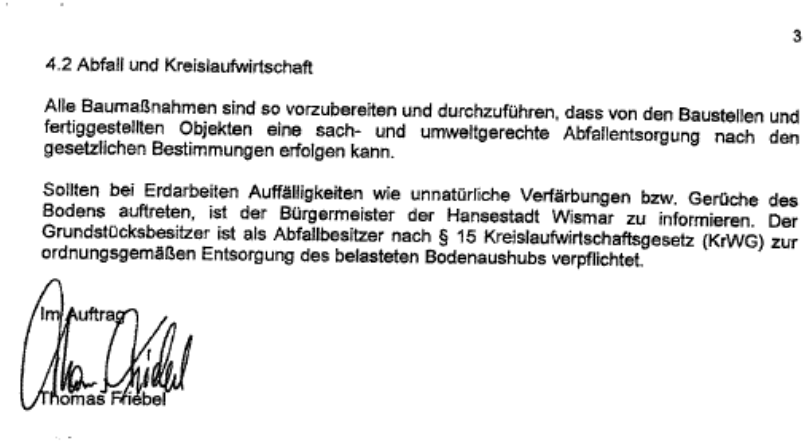
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es ist zu empfehlen, die methodische Aufbereitung der Verträglichkeitsuntersuchung auf der Grundlage des Gutachtens zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern (Fröhlich & Sporbeck 2004) anzufertigen, sowie als Grundlage der fachgutachterlichen Bewertung die aktuelle Fachliteratur heranzuziehen (hier u. a. Lambrecht u. Trautner 2007) sein. 5 **3. <u>Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)</u> <u>Herr Berchtold-Micheel:</u>** Die nördliche Grenze der geplanten Wohnbaufläche ist nur etwa 150 m vom SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ entfernt. Es ist deshalb zu prüfen, ob betriebsbedingte Auswirkungen Veränderungen oder Störungen hervorrufen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der VSGLVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume (§ 1 Abs. 2 VSGLVO M-V). Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes (§ 4 VSGLVO M-V). In Anlage 1 VSGLVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt. 6 Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können. Es ist zu empfehlen, die methodische Aufbereitung der Verträglichkeitsuntersuchung auf der Grundlage des Gutachtens zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern (Fröhlich & Sporbeck 2004[1]) anzufertigen. Mit Anlage 6 dieses Gutachtens wird eine Mustergliederung für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Verfügung gestellt. Grundlage der fachgutachterlichen Bewertung muss die aktuelle Fachliteratur (u. a. Lambrecht u. Trautner 2007[2]) sein. 7 In Anlage 1 VSGLVO M-V werden die Lebensraumelemente als maßgebliche Gebietsbestandteile festgesetzt, ohne diese detailliert zu beschreiben. Die Naturschutzverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nutzt bei der Aufstellung 8 [1] Fröhlich u. Sporbeck (2004): Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern. Erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern. http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_gutachten.pdf [2] Lambrecht u. Trautner (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.	zu 5. Die Grundlagen der Erstellung einer FFH-VP nach Fröhlich und Sporbeck (2004) wurden angewandt. Somit sind die Hinweise beachtet. zu 6. Eine SPA-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt und die Verträglichkeit nach aktuellem Stand der Planung nachgewiesen. Bestehende Störungen wurden einbezogen. zu 7. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Dies ist das Ergebnis der FFH-VP. zu 8. Es wurden bei der Erstellung der SPA-VP die Anlage 1 der VSGLVO M-V und die Anlage 13 des Fachleitfadens einbezogen und anhand dessen die Auswirkungen auf die maßgeblichen Habitatbestandteile der Vogelarten des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ bewertet.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	der Managementpläne in SPA zur Identifizierung und Bewertung der Vogelhabitate die Anlage 13 des Fachleitfadens „Managementplanung in Natura 2000 Gebieten - Entwurfsfassung der Kriterien zur Bewertung des Erhaltungszustandes der Habitatelemente von Vogelarten in den Europäischen Vogelschutzgebieten als Arten nach Art. 4 Abs. 1 und 2 der Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG im Rahmen der Managementplanung" (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V, Stand: 3.5.2012, unveröffentl.). Es wird empfohlen, die Anlage 13 für die Identifizierung und Abgrenzung sowie Bewertung der maßgeblichen Lebensraumelemente zu nutzen. Da die Anlage 13 fortlaufend ergänzt und aktualisiert wird, sollte mit Beginn der gutachterlichen Tätigkeit beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 2 Naturschutz und Großschutzgebiete, Goldberger Str. 12, 18273 Güstrow oder beim Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU), Abteilung 4 Naturschutz, Wasser und Boden, Dezernat 40, Bleicherufer 13, 19053 Schwerin die aktuelle Fassung angefordert werden. Derzeit wird unter Federführung des StALU Westmecklenburg der Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ erarbeitet. Es wird empfohlen, die bereits vorliegenden Zwischenergebnisse (z. B. naturschutzfachliche Grundlagendaten) in den Planungsprozess einzubeziehen. Damit ein zügiger Planungsablauf gewährleistet ist, wird empfohlen, inhaltliche und methodische Fragen der FFH-Verträglichkeits(-vor)prüfung gemeinsam mit dem für die Managementplanung zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen. **4. Artenschutz: Dr. Podelleck** Entsprechend der Darstellung des Gliederungspunktes 1.9.1 sind die artenschutzrechtlichen Belange zu dem B-Plan in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. **5. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung: Dr. Podelleck** Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Diese sind gemäß §15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen. Darüber ist im B-Plan eine Bilanz darzustellen **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)	zu 9. Der Entwurf des Grundlagenteils des Managementplans „Wismarbucht und Salzhaff“ mit Stand vom April 2015 wurde für die Erarbeitung des Entwurfs genutzt. Im weiteren Aufstellungsverfahren wurden die aktuellen Daten berücksichtigt. Für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird auf den Stand September 2015 zurückgegriffen. zu 10. Abstimmungen mit dem StALU und der uNB erfolgen. Die Unterlagen werden parallel zum Bauleitplanverfahren für die Beurteilung und Stellungnahme zur Verfügung gestellt. zu 11. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung des B-Plans beigefügt. Alle relevanten artenschutzrechtlichen Belange werden darin betrachtet. zu 12. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wird Gegenstand der Planunterlagen. Zum Ersatz sind sowohl interne als auch externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. E zu 1. Die Rechtsgrundlagen sind bekannt und werden beachtet.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	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 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013 **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) **NatSchAG** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66) **Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg. **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) Mit freundlichen Grüßen im Auftrag i. V. Dr. Finke	7u 1		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar z. H. Frau Mahnel 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-086-14-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 08. April 2014 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Ihr Schreiben vom 7. März 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. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen auf dem Sondergebiet Klinik statt finden. Weitere 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 der Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Seebad Wendorf“ 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.	zu 1. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird in der Begründung dargestellt. Es sind sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf externen Flächen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Planunterlagen sind entsprechend anzupassen. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse zu beachten sind und keine Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen werden. zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange des Naturschutzes des StALU berührt sind. Die übrigen Naturschutzbehörden werden entsprechend beteiligt. Die Anforderungen werden im TÖB-Beteiligungsverfahren abgestimmt.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung und des Text-Teil B. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3.2 Wasser Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 10.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ beschlossen. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Nach meinen Unterlagen befinden sich die Flächen über dem Bemessungswasserstand. Das überplante Gebiet befindet sich ca. 200 m von der Uferkante der Ostsee entfernt. Gemäß § 89 bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand bis zu 200 Metern bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Ich weise daraufhin, dass der durchschnittliche Küstenrückgang ca. 30 m in 100 Jahren beträgt. Das Plangebiet befindet sich nach meinen Unterlagen in unmittelbarer Nähe zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den eingereichten Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen. Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter www.lu.regierung-mv.de/hwrm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL einsehen. 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** 4.1 Immissions- und Klimaschutz 4.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden. 4.1.2 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. 3.2. 3.3. 4.1.1. 4.1.2.	zu 3.2. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereichs liegt etwa 5-10 m üHN. Zudem liegt das Gebiet an einer Binnenküste, d.h. Ereignisse wie Sturmfluten, die zu einer erheblichen Beschleunigung des Küstenabtrags führen können, wirken sich in abgeschwächter Form aus. Die natürliche Küstendynamik wird im „Regelwerk Küstenschutz M-V“ von 2009 als „ausgeglichen“ bezeichnet, d.h. abgetragene Küstensubstanz wird auch wieder an der Küste aufgetragen. Der „normale“ Meeresspiegelanstieg beträgt laut Angaben 10-15 cm pro 100 Jahre. Aufgrund der Höhenlage des Plangeltungsbereichs sowie dem vorgelagerten Küstenschutzwald als Hochwasser abschwächendes Medium, erscheint eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben. Auch durch einen unerwartet hohen Meeresspiegelanstieg innerhalb der nächsten 100 Jahre von 1 m läge der Plangeltungsbereich immer noch über 6 m üHN. Auch große Teile des Küstenschutzwaldes liegen mehr als 2,5 m üHN, sodass auch der Waldrand nicht akut durch den Meeresspiegelanstieg gefährdet ist. Ein Pufferstreifen zur dynamischen Entwicklung des Küstenschutzwaldes wird daher als nicht notwendig erachtet. Auf Rückfrage der Hansestadt Wismar gegenüber dem StALU wurde mitgeteilt, dass auch eine Bebauung in einem geringeren Abstand als 200 m den Belangen des Küstenschutzes nicht entgegensteht. Die Anzeige wird entsprechend erfolgen. zu 3.3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hinweise zu Altlasten sind nicht bekannt. Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz werden entsprechend beachtet. zu 4.1.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine BImSch-pflichtigen Betriebe zu beachten sind. zu 4.1.2. Zum Nachweis des ausreichenden Schutzes vor Lärm werden entsprechende Gutachten erstellt. Diese Gutachten werden zum Gegenstand des Beteiligungsverfahrens (mit dem Enwurf).	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		zu 4.2. Die Anforderungen an die geordnete Abfallentsorgung sind zu beachten. Hinweise für Auffälligkeiten sind entsprechend zu berücksichtigen.	Zu berücksichtigen.

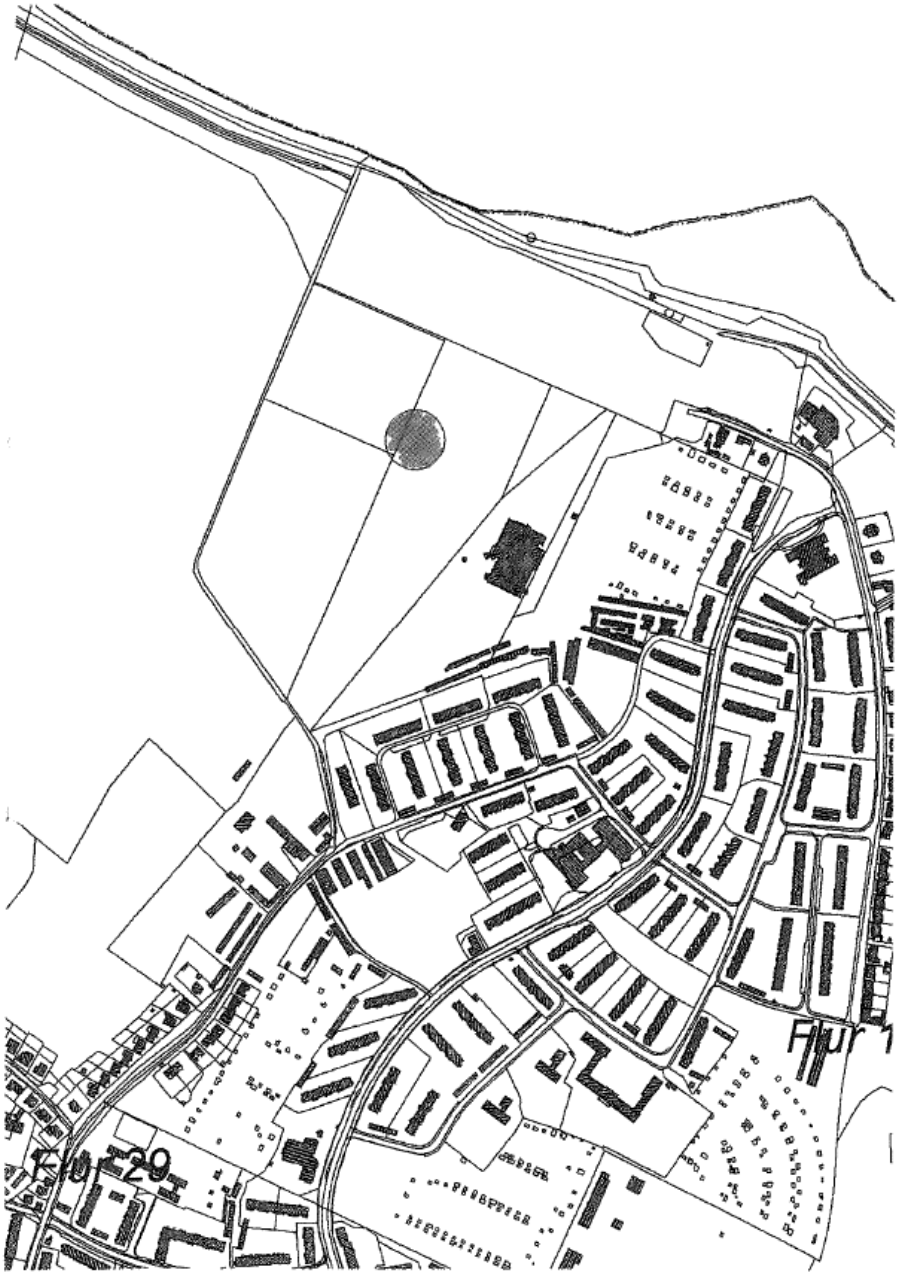
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS WBV „Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Hansestadt Wismar PF 1245 23952 Wismar Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum Dorf Mecklenburg, den 01.04.2014 **Betr.: Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"** Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Der Bereich des B-Planes wird vom verrohrten Gewässer Nr. 11:0:25 durchflossen. Dieses Gewässer befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes. Einem eventuellen Gewässerausbau, Änderung der Lage und der naturnahen Gestaltung eines überwiegend offenen Gewässers wird seitens des Verbandes befürwortet. Die Planung ist mit dem Verband abzustimmen. Mit freundlichem Gruß Brüsewitz Geschäftsführer	zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind in der Begründung zu beachten. Eine Regelung erfolgt auf der Ebene der technischen Planung.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hansestadt Wismar Ordnungsamt Abt. Brandschutz und Rettungswesen Wismar, 13.03.2014 Jürgen Schmidt Tel. 251 3351 11. 60.2 60 Bauamt Bauamtsleiter Herr Schubert **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)** **hier: Bebauungsplan Nr. 82/ 13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrter Herr Schubert, ich habe den o.g. Entwurf 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. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr –Fassung August 2006- gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist im Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb mit dem Bereich Stadtverkehr/Infrastruktur – Frau Eckhardt - Rücksprache zu halten. 1 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), in der jeweils geltenden Fassung hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. 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. 2 Mit freundlichem Gruß im Auftrag BOI Jürgen Schmidt Vorbeugender Brandschutz	zu 1. Die Anforderungen an Zufahrten zum Havarieschutz sind zu beachten. zu 2. Die ausreichende Menge an Löschwasser für den entsprechenden Zeitraum ist bereit zu stellen. Die Nachweise werden im Zuge der technischen Planung erbracht.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	WSV.de 13. Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes 60.2 Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck Hansestadt Wismar Am Markt 1 23966 Wismar Wasser- und Schifffahrts-amt Lübeck Moltkeplatz 17 23566 Lübeck Ihr Zeichen Mein Zeichen 3-213.2/54- 02.04.2014 Denise Meng Telefon 0451 6208-311 Zentrale 0451 6208-0 Telefax 0451 6208-190 wsa-luebeck@wsv.bund.de www.wsa-luebeck.wsv.de **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)** **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Stellungnahme Ihr Schreiben vom 07.03.2014 Sehr geehrter Damen und Herren, Gegen den o. g. Bauantrag habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasser-straßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natrium-dampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.	zu 1. Die Hinweise für Anlagen und Einrichtungen werden beachtet.	Zu berücksichtigen. Hinweise im Text-Teil B und in der Begründung.

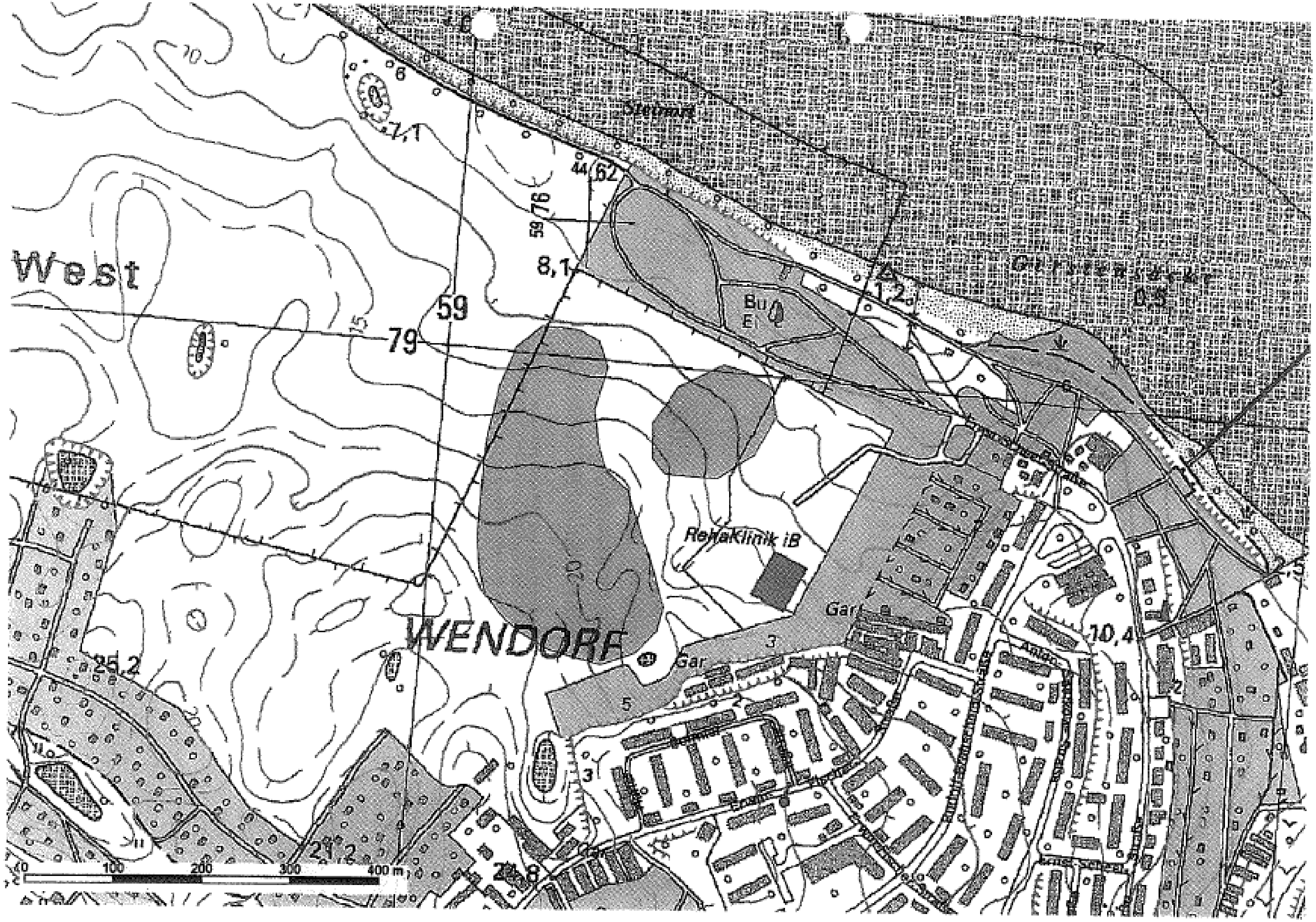
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	WSV.de Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Metzner		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, 28.03.2014 Rita Gralow ☎ 251 6036 60.B 14. 60.2 Abt. Planung Frau Mahnel 1. AL 2. 60.L **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Frau Mahnel, im Bereich o.g. B-Plan-Gebietes ist ein Bodendenkmal registriert (Fundplatz 136, s. Anlage rote Markierung). Die Lage und Ausdehnung dieses Bodendenkmals entstammt einer uns vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (LAKD) zur Verfügung gestellten Datenbank und beruht auf der Tatsache, dass hier vor einigen Jahren mittelsteinzeitliches Flintmaterial gefunden wurde. Wir bitten Sie, den Rot markierten Bereich in der Planung darzustellen und diesbezüglich folgende Auflagen und Hinweise zu übernehmen: - Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Der Bauherr hat mit dem LAKD, dem nach § 4 Abs. 2 DSchG M-V die wissenschaftliche Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen obliegt, frühzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert. Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DschG M-V). Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) und dem LAKD rechtzeitig vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wir empfehlen dringend, bereits im Vorfeld der Maßnahme eine Beratung beim LAKD in Anspruch zu nehmen. - Darüber hinaus können bei Erdarbeiten jederzeit zufällig und unvermutet weitere archäologische Funde oder Bodenverfärbungen entdeckt werden. In diesem Fall ist gemäß § 11 DSchG die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gralow R. Gralow nachrichtlich: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Anlage)	zu 1. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden entsprechend beachtet und berücksichtigt. Eine entsprechende Regelung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren und im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung. Sondierungen sind bereits erfolgt. Abstimmungen zur weiteren Vorgehensweise sind mit der Denkmalschutzbehörde erfolgt. Weiterhin wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 10.04.2014 verwiesen, mit welcher konkrete Angaben zur Lage und zur Verfahrensweise gemacht worden sind. Dies ist entsprechend in die Planunterlagen nachrichtlich zu übernehmen und mit weitergehenden Planungen zu beachten.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung insbesondere des Umweltberichtes.


Flur 1
Flur 29

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
15.	**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 60.2 **Ihr Schreiben:** 07.03.2014 **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:** 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-82/13-01 **Schwerin, den** 10.04.2014 **Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Umweltprüfung** Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Sehr geehrte Damen und Herren, im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen. **Erläuterungen:** Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 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. 1 Anlage	1 zu 1. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird ergänzt. zu 2. Allgemeine Ausführungen zu Denkmalen werden beachtet. Diese Ausführungen und Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt. 2	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen im Text-Teil B und in der Begründung.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3 4 5 6	Anlage (Bodendenkmale) Zum Schreiben vom: 10.04.2014 zum Az: **01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-82/13-01** Betr.: Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Umweltprüfung **weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Saalow, 0385/58879-647** Im Bereich des o. g. Vorhabens sind zwei Bodendenkmale bekannt, deren Vorhandensein und Ausdehnung im Rahmen einer archäologischen Voruntersuchung im März 2014 überprüft und näher bestimmt wurde (vgl. beiliegende Karte). Die Bodendenkmale sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (Denkmäler nach Landesrecht). Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen: Die Farbe **Blau** (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. **Hinweise:** Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.	zu 3. Die Bodendenkmale und Anforderungen werden entsprechend beachtet. Orientierende Untersuchungen wurden durchgeführt. zu 4. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege werden die Belange zu Bodendenkmalen beachtet. Die Belange werden entgegen den ursprünglichen Ausführungen der Hansestadt Wismar, Stellungnahme vom 28.03.2014, vorangestellt. Es gelten die Ausführungen der Stellungnahme des Landesamtes für bodendenkmalpflege vom 10.06.2015. zu 5. Die Hinweise werden beachtet. zu 6. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.


West
WENDORF
RehaKlinik iB
59
79
8,1
25,2
21,2
10,4
Gar
0
100
200
300
400 m

Anlage: Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 10.06.2015

Von: Lars Saalow [mailto:l.saalow@kulturerbe-mv.de]
Gesendet: Mittwoch, 10. Juni 2015 16:20
An: Planungsbüro Mahnel (M.Lorenz)
Betreff: AW: Hansestadt Wismar, hier: Bodendenkmal

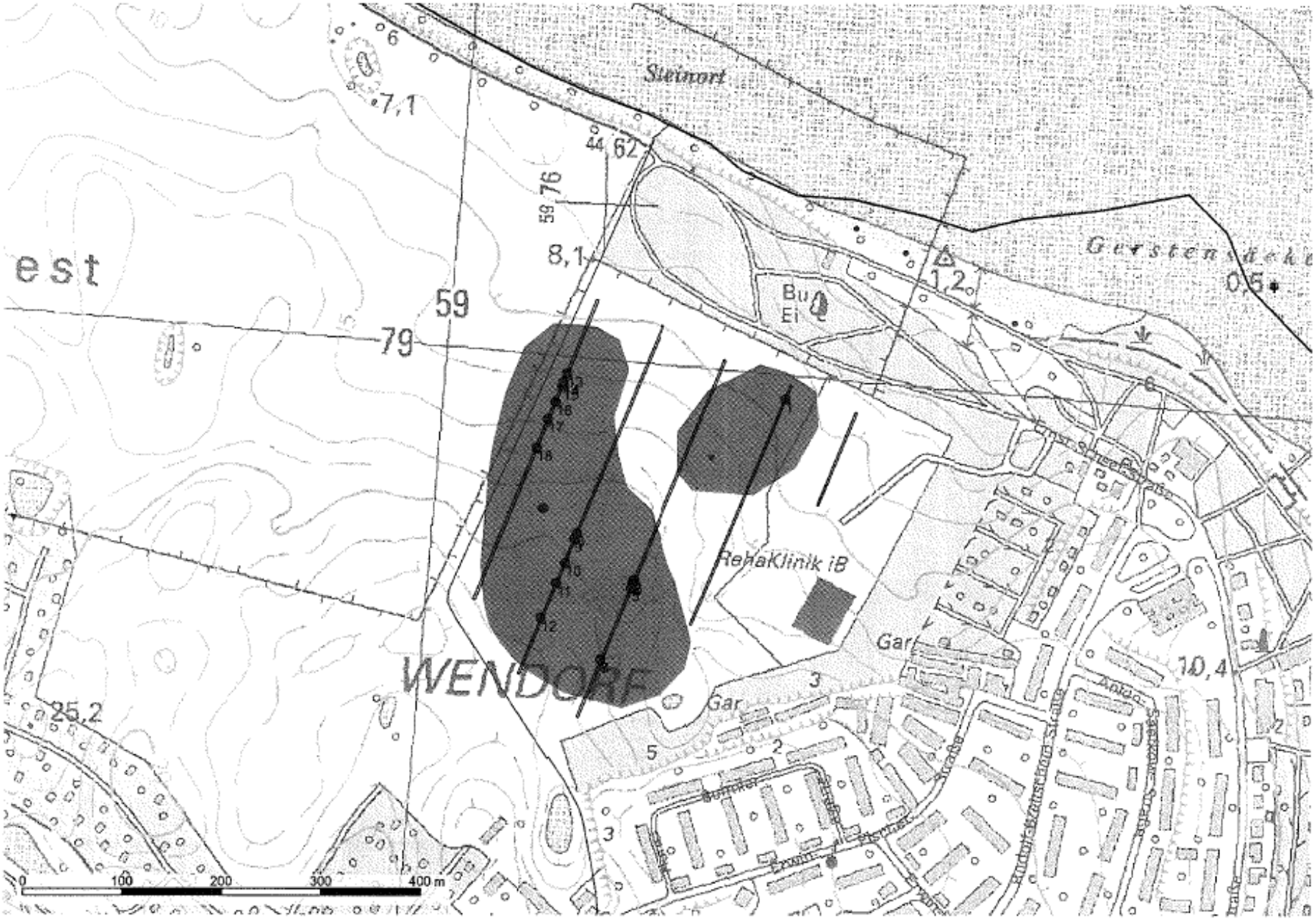
Sehr geehrter Herr Mahnel,
im Rahmen der Umweltprüfung ist in besagtem Gebiet Ausdehnung und Erhaltung des Bodendenkmals überprüft worden. Die Teile des Bodendenkmals, in denen die in der Stellungnahme genannten Auflagen zur Bergung- und Dokumentation des Bodendenkmals gelten, entnehmen Sie bitte der beigefügten Karte.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Lars Saalow
(Dezernent)

Tel.: 0385/588 79647 od. 0173/2474027
Fax: 0385/588 79645
www.kulturerbe-mv.de

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
– Landesarchäologie –
Domhof 4/5
19055 Schwerin


Steinort
est
59
79
7,1
44 62
59 76
8,1
1,2
0,5
RehaKlinik iB
WENDORF
Gar
10,4
25,2
0
100
200
300
400 m

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
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	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
07.03.2014		TP/he	Herr Piotrowski	03841 233425	10.04.2014

Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“
Reg.Nr.: 74/14
Az.: 8 - 163

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ lagen uns folgenden Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 07.03.2014
- Allgemeine Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ mit Stand: Februar 2014
- Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, Städtebauliches Konzept

Die Stadtwerke Wismar GmbH nimmt zum Bebauungsplan Nr. 82/13 wie folgt Stellung:

Um dauerhaft eine Sicherung der Trinkwasserqualität im ausgewiesenen Bereich des B-Plans 82/13 zu gewährleisten, ist die geplante Trinkwassernetzverbindung zwischen den B-Plangebieten 71/08 und 82/13 aus hygienischer Sicht notwendig.

Eine Erschließung des B-Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist grundsätzlich möglich.

Folgende Änderungen sollen aus Sicht der Stadtwerke Wismar GmbH in den B-Plan 82/13 aufgenommen werden.

Die Zuleitung der Medien Strom, Gas und Wasser ausschließlich aus der Ernst-Scheel-Straße ist nicht möglich. Deshalb sind andere Leitungswege zusätzlich mit einzuplanen.

1. Zur Stromversorgung ist eine Trasse zur Zuführung von Mittelspannungskabel in das B-Plangebiet Nr.82/13 notwendig. Für diese Trasse (vgl. Anlage 1) ist ein zusätzlicher öffentlicher Weg zwischen den B-Plangebiet Nr.82/13 und der Medianklinik dauerhaft zu schaffen.

	zu 1. Die Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH wird beachtet und nachfolgend berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	zu 2. Die Ausführungen zur Trinkwasserversorgung werden entsprechend beachtet.	Zu berücksichtigen.
	zu 3. Die Ausführungen zur grundsätzlichen Versorgung des Gebietes und Erschließung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser werden beachtet.	Zu berücksichtigen.
	zu 4. Durch die Festsetzungen des Planes sind Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten nicht nur aus der Ernst-Scheel-Straße sondern auch über Anbindungen an die Erwin-Fischer-Straße grundsätzlich möglich. Dies ist darzulegen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.
	zu 4.1. Die Versorgungsleitung in dem dargestellten Umfang ist nicht möglich. Unter Berücksichtigung der Schallschutzfestsetzungen ist ein Wall entsprechend an der Stelle notwendig. Eine andere/andersartige alternative Möglichkeit ist entsprechend vorzubereiten.	Teilweise zu berücksichtigen, alternativer Vorschlag.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Seite 2 des Schreibens vom 10.04.2014

2. Im zentralen Bereich des B-Plangebietes ist ein Standort für eine Trafo-Station (vgl. Anlage 1) auf einem öffentlichen Grundstück einzuplanen. 4.2.

3. Ausgehend vom geplanten Wende-Kreisverkehr im B-Plangebiet bis zur Erwin-Fischer-Straße ist zwingend eine Leitungstrasse für Strom (Niederspannung), Gas (Niederdruck) und Wasser in einem öffentlichen Weg zu planen. 4.3.

4. Der öffentliche Weg ist so auszubauen, dass er mit Fahrzeugen der SWW (bis 7,5 t) befahren werden kann. 4.4.

5. Eine Gasversorgung ist nur möglich, wenn im Bereich der Erwin-Fischer-Straße ein Standort für eine Gasdruckregelanlage (GDRA) im B-Plan 71/08 oder 82/13 Berücksichtigung findet. Ein Standortvorschlag ist in der Anlage 1 dargestellt. 4.5

6. Zur Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung nach Hoben ist aus der Erschließungsstraße eine Trinkwasserleitung Richtung Hoben zu verlegen. Dafür ist eine öffentliche Trasse im B-Plan 82/13 bereitzustellen. 4.6.

7. Ausgehend von den Erfahrungen der letzten Jahre bei mehreren Gebieten in Wismar wird seitens der Stadtwerke Wismar GmbH zukünftigen B-Plänen mit nur einer Zuwegung nicht mehr zugestimmt. Für den Fall von Havarien oder planmäßigen Erneuerungsmaßnahmen der Stadtwerke Wismar GmbH oder anderer Ereignisse im Bereich der einzigen Zufahrtstraße ist eine zweite Ausfahrt für derartige Situationen mit einzuplanen. 4.7

8. Zur Erschließung des B-Plangebietes mit Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sowie den Stadtwerken Wismar GmbH Erschließungsverträge abzuschließen. 4.8

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

i. V. André Maron i. A. Karol Piotrowski

Anlage
P-Plan Nr. 82/13, Anlage 1 SWW
Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch- und Niederdruck, Steuerkabel
Bestandsriss Stromversorgungsleitung 4462-5976C34 E.DIS AG, Frau Wilhelm

zu 4.2.
Ein Trafostandort ist entsprechend zu beachten. Der Standort wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen und festgesetzt.

Zu berücksichtigen.

zu 4.3.
Eine Leitungstrasse wird berücksichtigt. Das Konzept hat sich mittlerweile geändert. eine Wegeverbindung wird jedoch vorgehalten. In dieser Wegeverbindung soll der entsprechende Leitungsverlauf liegen.

Zu berücksichtigen.

zu 4.4.
Die Anforderungen an den öffentlichen Weg, der die Erwin-Fischer-Straße und das Plangebiet verbindet, sind entsprechend im Rahmen der technischen Planung zu beachten.

Zu berücksichtigen.

zu 4.5.
Der Standort für den Gasregler und die Leitung ist entsprechend zu beachten. Planungsrechtliche Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 71/08 sind zu beachten.

Zu berücksichtigen in Begründung und Plan.

zu 4.6.
Die Erschließungsleitung für Trinkwasser kann in der öffentlichen Straße verlegt werden. Ausreichende Fläche steht zur Verfügung. Die vorhandene Leitung wird als entfallend dargestellt.

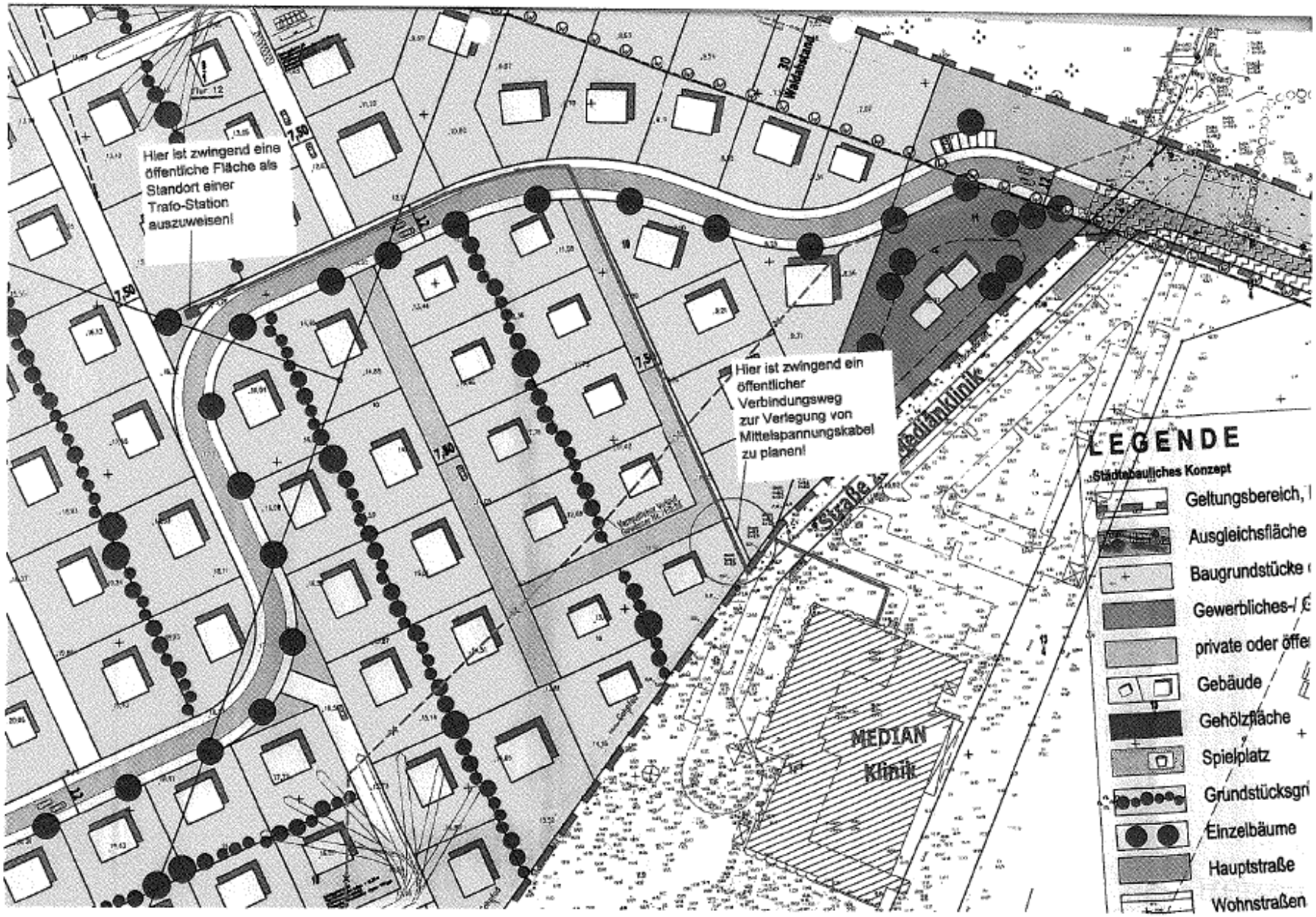
Zu berücksichtigen.

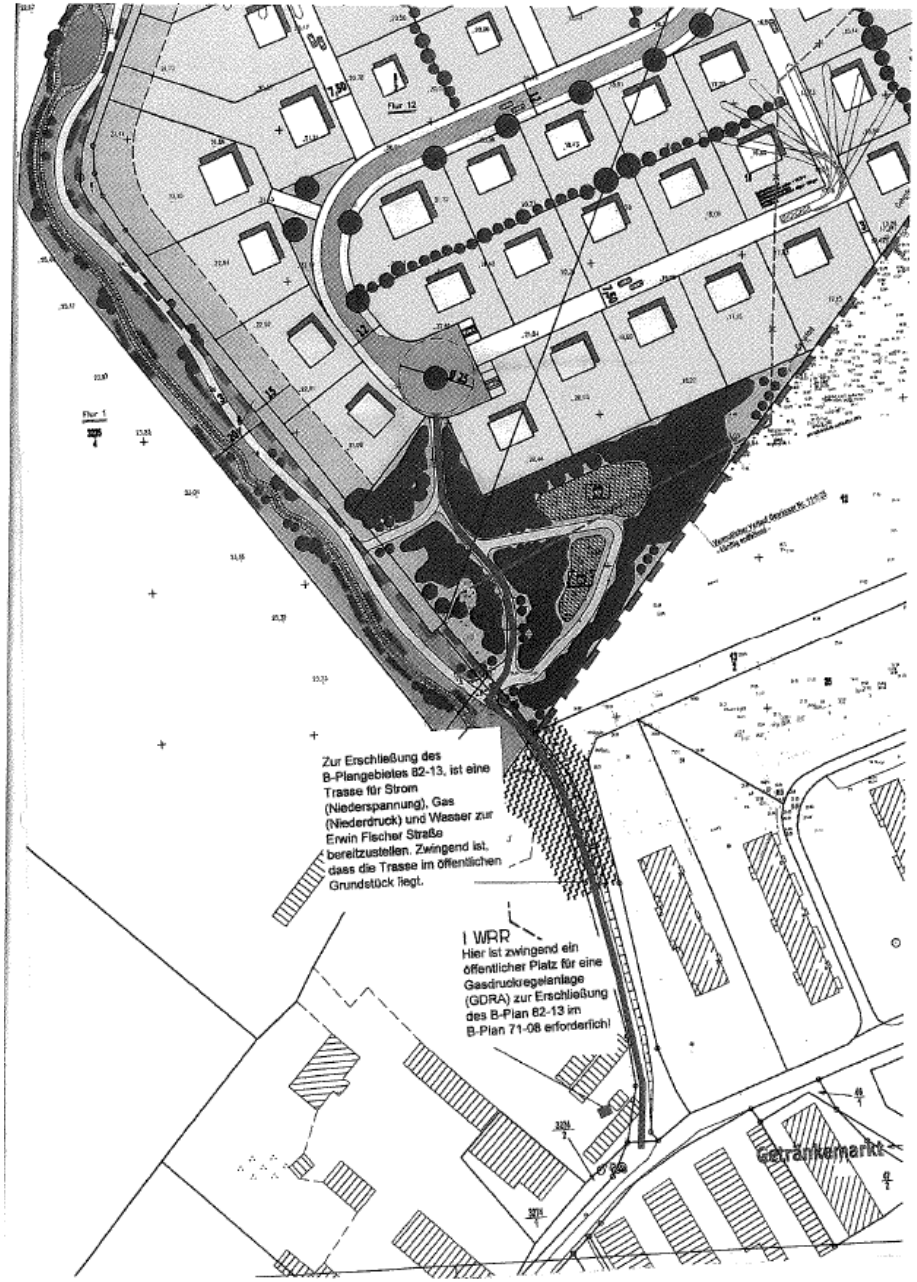
zu 4.7.
Die Hauptzufahrt erfolgt über die Ernst-Scheel-Straße. Alternative Zufahrten wurden überprüft. Als Havarieweg wird eine Ausfahrt über den B-Plan Nr. 71/08 gesehen.

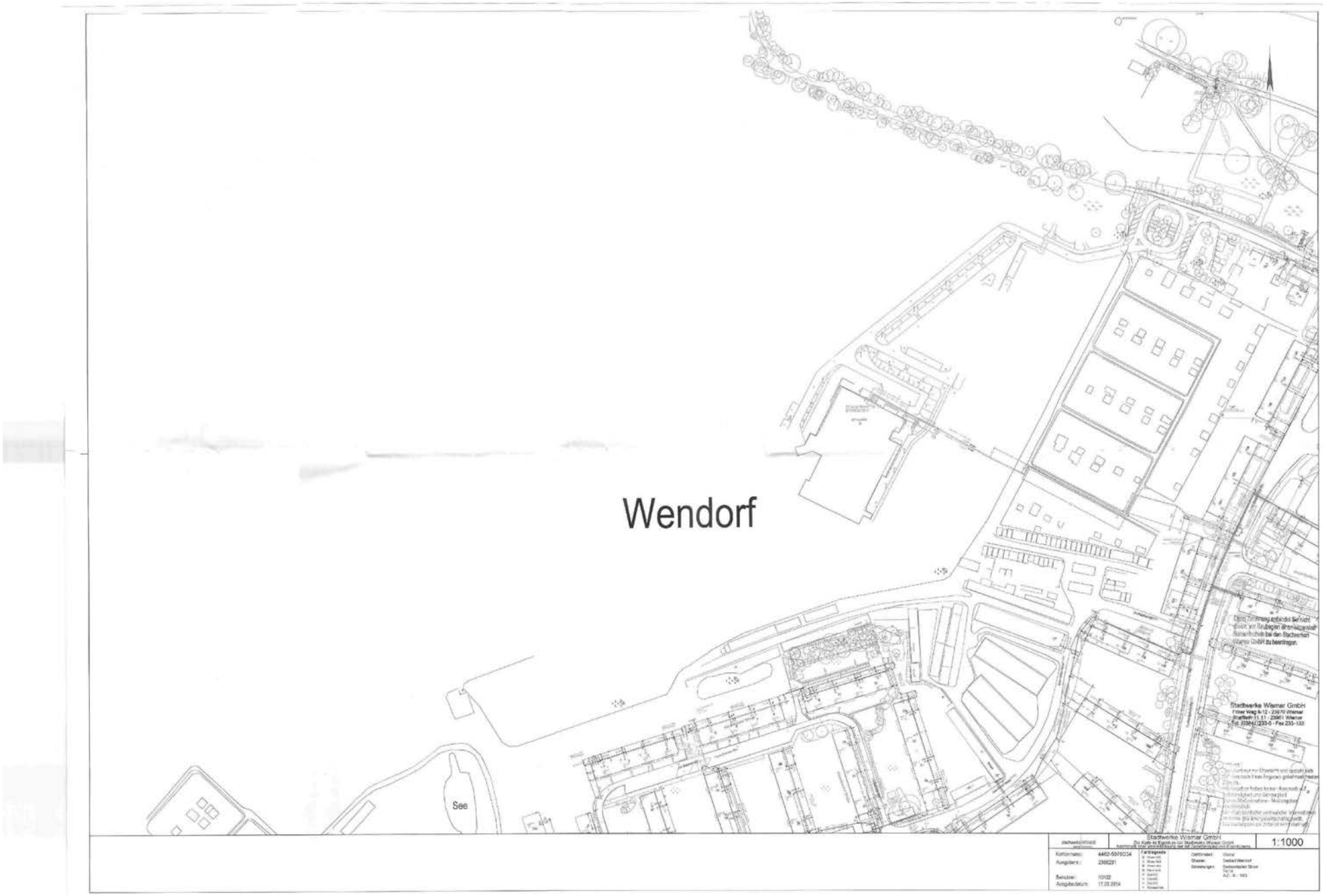
Zu berücksichtigen.

zu 4.8.
Die entsprechenden Erschließungsverträge werden vereinbart.

Zu berücksichtigen.


Hier ist zwingend eine öffentliche Fläche als Standort einer Trafo-Station auszuweisen!
Hier ist zwingend ein öffentlicher Verbindungsweg zur Verlegung von Mittelspannungskabel zu planen!
MEDIAN Klinik
LEGENDE
Städtebauliches Konzept
Geltungsbereich,
Ausgleichsfläche
Baugrundstücke
Gewerbliches-
private oder öffe
Gebäude
Gehölzfläche
Spielplatz
Grundstücksgr
Einzelbäume
Hauptstraße
Wohnstraßen


Zur Erschließung des B-Plangebietes 82-13, ist eine Trasse für Strom (Niederspannung), Gas (Niederdruck) und Wasser zur Erwin Fischer Straße bereitzustellen. Zwingend ist, dass die Trasse im öffentlichen Grundstück liegt.
I WRR
Hier ist zwingend ein öffentlicher Platz für eine Gasdruckregelanlage (GDRA) zur Erschließung des B-Plan 82-13 im B-Plan 71-08 erforderlich!
Getränkemarkt


Wendorf
See
Stadtwerke Wismar GmbH
1:1000

vorhandene Versorgungsleitungen
Wasser
Wasser vermutliche Lage
Gas – Niederdruck
Gas – Niederdruck vermutliche Lage
Gas – Hochdruck
Gas – Hochdruck vermutliche Lage
Steuerkabel vermutliche Lage
Schutzrohr
Schutzrohr vermutliche Lage
Altbestand Wasser vermutliche Lage
Altbestand Gas vermutliche Lage
N
Stadtwerke Wismar GmbH
stadtwerke WISMAR
Reg.-Nr.: 74/14
Seebad Wendorf
Für die Akten Stadtwerke Wasser/Gas/Steuerkabel

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	(26.03.2014) Cornelia Mahnel - Mitteilung Page 1 **Von:** Jacqueline Haase **An:** Mahnel, Cornelia **Datum:** 26.03.2014 08:48 **Betreff:** Mitteilung Sehr geehrte Frau Mahnel, Herr Huschner bat mich bezüglich Ihres Schreibens vom 07.03.2014 mittzuteilen, dass wir "Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur" heißen. Desweiteren möchte ich Ihnen mitteilen, dass Herr Huschner dem B-Plan Entwurf Wohngebiet Seebad Wendorf zustimmt. Mit freundlichen Grüßen i. A. Jacqueline Haase Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Frau Haase - Schreibdienst Hansestadt Wismar - Am Markt 1 - D 23966 Wismar - Telefon: +493841 / 251 9021 Fax: +493841 / 251 9022 e-mail: JHaase@wismar.de	zu 1. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Das Amt wird zukünftig entsprechend als Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur benannt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	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 Postfach 1245 D-23952 Wismar bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@lalv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201400217 Schwerin, den 11.03.2014 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr. 82/13 Wohngebiet Wismar Wendorf ...sowie ... 56. Änderung des F.-Plan -Umwandlung v. Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche .... 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 Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). 1 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. 2 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Festpunkte vorhanden sind. Diese Hinweise werden beachtet. zu 2. Der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde wird im weiteren Planverfahren beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

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 △, 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 △ 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 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und △), 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 △ 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 Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. 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 Messlatten 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) ausgebessert, 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 Vermessungs-marken (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.

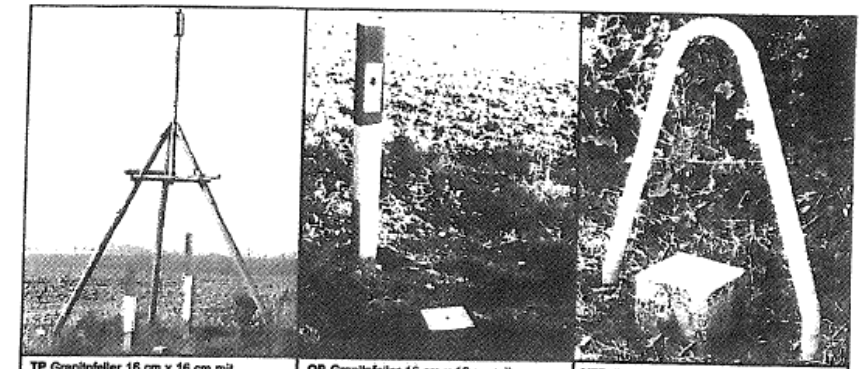
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

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 4773004-05 oder 4773004-06
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http:// www.iverma-mv.de

Herausgeber:
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: Januar 2011

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

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

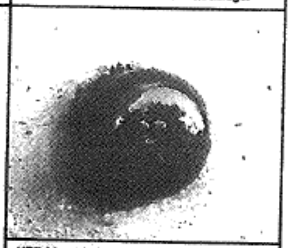


TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen

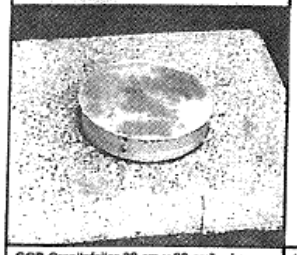
OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule

HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel

BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*



HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke

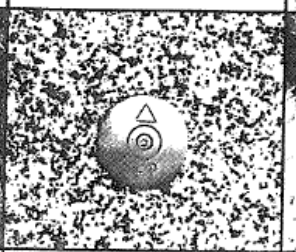


GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*

Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)

Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“

TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 36 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

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

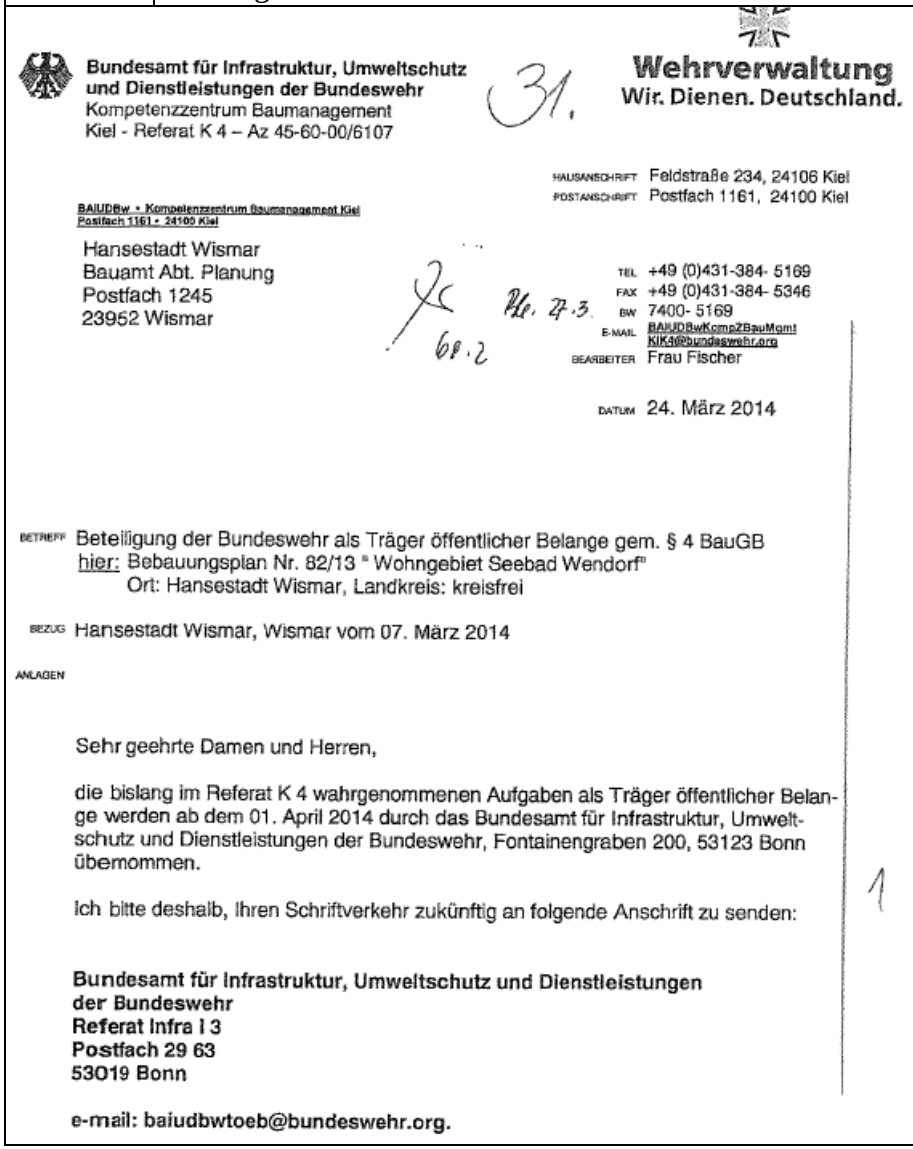
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
27	Hansestadt Wismar 32 – Ordnungsamt 32.1 – Abt. Verkehr 32.1. Wismar, 24.03.2014 Bearbeiter: Herr Benz ☎ 03841 251-3230 03841 251-3203 E-Mail: NBenz@wismar.de 60 zH Frau Mahnel Frühzeitige Beteiligung.../ BPlan Nr. 82/13 – Wohngebiet Seebad Wendorf Sehr geehrte Frau Mahnel, zu dem og B-Planentwurf möchte wir wie folgt Stellung nehmen: 1. In dem Text zu 1.8.5 wird die Definition Haupterschließungsstraße verwendet, dieser Begriff ist in der RASt 06 nicht definiert. Vermutlich soll hier die Erschließung über eine Wohnstraße erfolgen. In dem beigefügten Plan wird diese mit 12m Breite angegeben. Die Unterbringung der Baumscheiben neben der Fahrbahn und der Gehwege auf 12 m Breite sollten nochmals geprüft werden. Diese Wohnstraße sollte als Tempo 30 Zone ausgeführt werden. Begegnungsverkehr LKW/LKW ist für die lange Zeit der Bauphase über zwei Straßenaufweitungen zu realisieren – diese könnten später als Parktaschen umgewandelt werden. 2. Das für dieses große Wohngebiet nur eine Zufahrt vorgesehen ist, kann im Havariefall zu erheblichen Problemen führen. Hier sollte eine Noterschließung in Richtung Erwin Fischer Straße geprüft werden. 3. Im Bereich der Zufahrt am Übergang von der Wendeanlage und dem Grundstück der Medianklinik besteht entsprechend dem beigefügten Plan kein durchgängiger Gehweg. 4. Die Gehwegführung ist behindertengerecht sicherzustellen. 5. Die Mehrzahl der geplanten Wohnhäuser soll über Wohnwege erschlossen werden, diese werden im Text als verkehrsberuhigte Bereiche geführt. Leider haben sich die Vorstellungen zu verkehrsberuhigten Bereichen nicht immer erfüllt, insbesondere wenn diese nicht oder mangelhaft als verkehrsberuhigte Wege ausgebaut werden. So wird trotz des geltenden Haltverbot im verkehrsberuhigtem Bereich in vielen vorhandenen Wohnwegen auch auf der Straße geparkt. Die Ursache dafür sind der Mehrbedarf an Stellflächen für PKW, der oft auf dem Grundstück nicht nachgewiesen wird (2 bis 4 KFZ je Wohnhaus)oder werden kann. 6. Das Parken ist wie im Punkt 5 schon angerissen ein grundsätzliches Problem, dass auch in diesem Gebiet zu einem Problem werden kann. Im Plangebiet stehen auf den Straßen kaum zusätzliche Parkflächen für Besucher bereit. Es sollte geprüft werden wie viel öffentliche zusätzliche Stellflächen herzurichten sind. 7. In den Anforderungen der RASt 06 zu Wohnwegen werden Charakterisierungen aufgelistet, zB bei der max Weglänge von 100m . Diese werden in diesen Planungen nicht erfüllt. 8. Einfriedungen sind am Straßenkörper mit Maschendrahtzäunen nicht erlaubt, somit werden wohl Hecken oder Mauern errichtet. Die max Höhe der Einfriedungen und Hecken sollten im gesamten Gebiet auf der Straßenzugewandten Seite mit 0,7 m festgesetzt werden. 9. Die ÖPNV Anbindung wurde hier nur unzureichend berücksichtigt. Bisher etwa 800m bis zur nächsten Bushaltestelle	zu 1. Die Anforderungen an den Straßenausbau sind entsprechend in der Begründung zu beachten. Dabei ist zu differenzieren zwischen der Bauphase und dem alltäglichen Betrieb. zu 2. Die Varianten für die verkehrliche Anbindung wurden überprüft. Danach ist nur die Zufahrt über die Ernst-Scheel-Straße möglich und zulässig. Eine alternative Ausfahrt im Havariefall wird über die Erwin-Fischer-Straße gesehen. Hierzu kann der Weg, der auch zu Zwecken der Ver- und Entsorgung genutzt wird, in Anspruch genommen werden. zu 3. Die Ausführungen können nicht vollständig nachvollzogen werden. Im Zusammenhang mit der Planung wird eine Wegeverbindung aus dem Gebiet in das überörtliche Wegenetz gesichert. Spazierwege werden beachtet. zu 4. Die Anforderungen an barrierefreies Bauen sollen bei der technischen Planung beachtet werden. zu 5. Das Konzept geht davon aus, dass ausreichend Grundstücksfläche für die Herstellung der Stellplätze zur Verfügung steht. Der ansonsten erforderliche Bedarf an Parkplätzen soll im öffentlichen Raum auf den verkehrsberuhigten Flächen bzw. innerhalb der Straßenverkehrsfläche nachgewiesen werden. zu 6. Unter Beachtung, dass im Gebiet auf den Grundstücken maximal 2 Wohnungen errichtet werden können, wird der Parkraumbedarf mit 30 bis 60 Parkplätzen bewertet. Unter Berücksichtigung, dass auf den Grundstücken ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um Stellplätze herzustellen, wird abgeschätzt, dass 45 Parkplätze im öffentlichen Raum genügen. Hierfür sollten die Flächen im öffentlichen Raum entsprechend genutzt werden. Die Länge der Straßen würde dem genügen. Die detaillierte Ausführung ist im Zuge der technischen Planung auf den Wohnstraßen nachzuweisen. Auch an der Erschließungsstraße ist die Herstellung von Parkplätzen möglich. zu 7. Die maximale Weglänge von 100 m ist entsprechend im Zuge der technischen Planung auszugestalten. Es sind Verkehrsberuhigungen zu beachten und zu berücksichtigen. Das Konzept genügt diesen Anforderungen und kann durch geschickte Stellung der Bäume und Gliederung des Straßenraumes bzw. Einordnung von Parkplätzen erreicht werden.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
27	Hansestadt Wismar 32 – Ordnungsamt 32.1 - Abt. Verkehr 32.1. Wismar, 24.03.2014 Bearbeiter: Herr Benz ☎ 03841 251-3230 03841 251-3203 E-Mail: NBenz@wismar.de 60 zH Frau Mahnel Frühzeitige Beteiligung.../ BPlan Nr. 82/13 – Wohngebiet Seebad Wendorf Sehr geehrte Frau Mahnel, zu dem og B-Planentwurf möchte wir wie folgt Stellung nehmen: 1. In dem Text zu 1.8.5 wird die Definition Haupterschließungsstraße verwendet, dieser Begriff ist in der RASt 06 nicht definiert. Vermutlich soll hier die Erschließung über eine Wohnstraße erfolgen. In dem beigefügten Plan wird diese mit 12m Breite angegeben. Die Unterbringung der Baumscheiben neben der Fahrbahn und der Gehwege auf 12 m Breite sollten nochmals geprüft werden. Diese Wohnstraße sollte als Tempo 30 Zone ausgeführt werden. Begegnungsverkehr LKW/LKW ist für die lange Zeit der Bauphase über zwei Straßenaufweitungen zu realisieren – diese könnten später als Parktaschen umgewandelt werden. 2. Das für dieses große Wohngebiet nur eine Zufahrt vorgesehen ist, kann im Havariefall zu erheblichen Problemen führen. Hier sollte eine Noterschließung in Richtung Erwin Fischer Straße geprüft werden. 3. Im Bereich der Zufahrt am Übergang von der Wendeanlage und dem Grundstück der Medianklinik besteht entsprechend dem beigefügten Plan kein durchgängiger Gehweg. 4. Die Gehwegführung ist behindertengerecht sicherzustellen. 5. Die Mehrzahl der geplanten Wohnhäuser soll über Wohnwege erschlossen werden, diese werden im Text als verkehrsberuhigte Bereiche geführt. Leider haben sich die Vorstellungen zu verkehrsberuhigten Bereichen nicht immer erfüllt, insbesondere wenn diese nicht oder mangelhaft als verkehrsberuhigte Wege ausgebaut werden. So wird trotz des geltenden Haltverbot im verkehrsberuhigtem Bereich in vielen vorhandenen Wohnwegen auch auf der Straße geparkt. Die Ursache dafür sind der Mehrbedarf an Stellflächen für PKW, der oft auf dem Grundstück nicht nachgewiesen wird (2 bis 4 KFZ je Wohnhaus)oder werden kann. 6. Das Parken ist wie im Punkt 5 schon angerissen ein grundsätzliches Problem, dass auch in diesem Gebiet zu einem Problem werden kann. Im Plangebiet stehen auf den Straßen kaum zusätzliche Parkflächen für Besucher bereit. Es sollte geprüft werden wie viel öffentliche zusätzliche Stellflächen herzurichten sind. 7. In den Anforderungen der RASt 06 zu Wohnwegen werden Charakterisierungen aufgelistet, zB bei der max Weglänge von 100m . Diese werden in diesen Planungen nicht erfüllt. 8. Einfriedungen sind am Straßenkörper mit Maschendrahtzäunen nicht erlaubt, somit werden wohl Hecken oder Mauern errichtet. Die max Höhe der Einfriedungen und Hecken sollten im gesamten Gebiet auf der Straßenzugewandten Seite mit 0,7 m festgesetzt werden. 9. Die ÖPNV Anbindung wurde hier nur unzureichend berücksichtigt. Bisher etwa 800m bis zur nächsten Bushaltestelle	zu 8. Die Hinweise zu Einfriedungen werden zur Kenntnis genommen. Die ausschließliche Begrenzung der Höhe auf 0,7 m ist aus Sicht der Stadt nicht gerechtfertigt. Im Bereich der Zufahrt sind entsprechend vorsorglich Möglichkeiten für die Sichtverhältnisse durch die privaten Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Da auch die Gliederung des Straßenraumes durch Grün beabsichtigt ist, sollen auch höhere Hecken zulässig sein. zu 9. Durch die Veränderung der Lage der Bushaltestelle wird den Anforderungen an die Busversorgung Rechnung getragen. Es kommt zu einem Vorschlag für die Umverlegung der Bushaltestelle. Die Wege können somit verkürzt werden.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	10. Fahrradführung – Im Wohngebiet kann die Fahrradführung bei der Tempo 30 Zone und dem verkehrsberuhigten Bereich auf der Fahrbahn erfolgen. Die unbefestigten Wege im Randbereich sind so zu Planen, dass auch Radfahrer diese benutzen können. Eine Anbindung zur Erwin Fischer Straße ist erforderlich (siehe zu 2.)	zu 10. Radverkehr ist möglich. Eine Anbindung an die Erwin-Fischer-Straße wird ermöglicht.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Straßenbauamt Schwerin Straßenbauamt Schwerin Paulpower Straße 66-68 19061 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Bearbeiter: Herr Müller-Berthold Telefon: 0385/511-4422 Telefax: 0385/511-4150 E-Mail: Matthias.Mueller-Berthold@sbv.mv-regierung.de Geschäftsz: 2220-512-00-416a (Bplan 82/13 Wohngebiet Seebad Wendorf Datum: 31.03.2014 **Stellungnahme** **zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 07.03.2014, teile ich Ihnen mit, dass von dem Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind. Seitens des Straßenbauamtes Schwerin bestehen somit derzeit in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken. Im Auftrag Wunrau	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bundes- und Landesstraßen berührt sind. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	60 Bauamt Abteilung Planung Wismar den 02.04.2014 Bearbeiter : Frau Petzke 60.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (Bau GB) 1. Bebauungsplan Nr. 82 / 13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" 2. 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „ Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnfläche im Bereich Seebad Wendorf" Sehr geehrter Herr Groth, in Beantwortung Ihrer Schreiben vom 07.03.2014 teilen ich Ihnen mit, dass aus Sicht der Straßenverwaltung keine Bedenken zu den o.g. Vorhaben bestehen. 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	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise und Anmerkungen zu den Verkehrsanlagen bestehen. Die Hansestadt Wismar stimmt dies intern ab.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		zu 1. Das Bundessamt wird im Zusammenhang mit der Entwurfsbeteiligung mit den entsprechenden Unterlagen beteiligt. Derzeit liegen keine Kenntnisse für Anforderungen vor.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

EVB
ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR

60.2

Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung

32.

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 31-03-2014

60 – Bauamt
Abt. Planung

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

Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf"

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stimmen wir dem o. g. Bebauungsplan unter folgenden Bedingungen zu.

2 Für die Schmutzwasserableitung in diesem Gebiet ist eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk erforderlich. Diese Fläche ist nord-östlich des Gebietes vorzusehen.

3 Weiterhin machen wir darauf aufmerksam, dass in diesem B-Plangebiet Regenwasserleitungen verlaufen, die sich im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes befinden. Diese Leitungen sind zu beachten und der Wasser- und Bodenverband ist in das B-Planverfahren mit einzubeziehen. Es ist sicherzustellen, dass die vorhandene Vorflut der Regenwasserleitung einschließlich der Entwässerung der Medianklinik weiterhin gewährleistet wird. Erforderliche Leitungstrassen sind so einzuplanen, dass sie außerhalb der neu gebildeten Grundstücke und Pflanzstreifen liegen.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Dittmer
Bereichsleiterin

zu 1.
Die Anforderungen werden im nachfolgenden behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.

Zur Kenntnis zu nehmen.

zu 2.
Die Anforderungen an die Versorgung sind entsprechend zu beachten und werden berücksichtigt gemäß den technischen Vorgaben und technischen Planung.

Zu berücksichtigen.

zu 3.
Der Wasser- und Bodenverband wurde beteiligt. Einvernehmliche Regelungen wurden vorbereitet. Die Ausführungen sind entsprechend zu beachten.

Zu berücksichtigen.

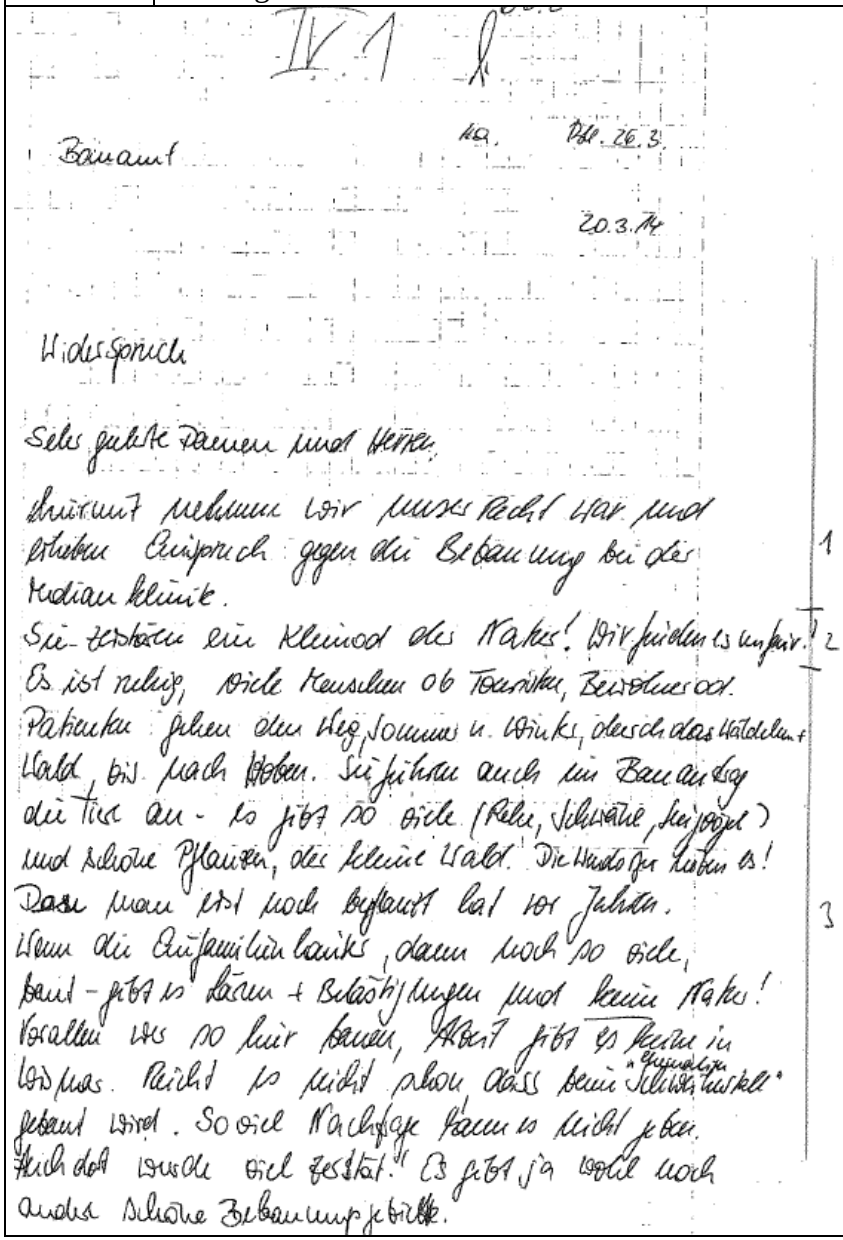
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
35	EINGEGANGEN AM 19. MRZ. 2014 49/60.2 **Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern** **Geschäftsbereich Schwerin** Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 19055 Schwerin, Wismarstraße 4 Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar → Amt 60 Bearbeiter: L. Michaelis Tel.: 0385 50987251 AZ: SN-B1028-TÖB-05-52.02/2014 Schwerin, 18.03.2014 **Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004** **Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"** Ihr Schreiben vom 07.03.2014 mit Anlagen Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind. 1 Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. 2 Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist. 3 Mit freundlichen Grüßen i.V. Michael Bleyder Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen. zu 2. Die Stadt geht davon aus, dass die vom Land zu vertretenden Ressorts eigenständig beteiligt werden; forst-, wasser- und landwirtschaftliche sowie Naturschutzzwecken jeweils zuzuordnende Behörden. Eine gesonderte Beteiligung über die TÖB-Beteiligung, die die Stadt durchgeführt hat, erfolgt nicht. zu 3. Die Stadt hat die aus ihrer Sicht erforderlichen TÖB beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
37	**Hauptzollamt Stralsund** ZOLL ZFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18439 Stralsund **nur per E-Mail** Hansestadt Wismar -Bauamt- Abt. Planung Am Markt 1 23966 Wismar CMahnel@wismar.de DIENSTGEBÄUDE Hiddenseer Straße 6 18439 Stralsund BEARBEITET VON Herr Obitz TEL 0 38 31. 3 56 – 13 89 (oder 3 56 - 10) FAX 0 38 31. 3 56 – 13 20 E-MAIL poststelle@hzahstbfnv.de DATUM 09.04.2014 FF **Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"** IG Ihr Schreiben vom 07.03.2014 SN AZ **Z 2316 B - BB 11/2014 - B 110001** (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ folgendes an: 1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf. 2 Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.	1 2	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. zu 2. Die Anforderungen an Gesetze und Verordnungen sind entsprechend zu beachten. Ein Eingriff in das Eigentum ist ohne weiteres nicht möglich. Die genannten Belange, die zu eigentumsrechtlichen Spannungen führen, sind im Einzelnen und unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu führen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite 2 von 2 Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Böhning		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	Seite 1 (38) **Landesforst** Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - **Der Vorstand** Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf **Hansestadt Wismar** **Bauamt** **PF 1245** **23936 Wismar** 10. [illegible] 60.2 Bearbeitet von: Herr Rabe Telefon: 03881/7599-0 Fax: 03881-7599-17 E-Mail: peter.rabe@lfoa-mv.de Aktenzeichen: 7444.382 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Gostorf, 13.4. 2014 **Frühzeitige Beteiligung B Plan 82/13 Wohngebiet Wendorf** Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 7.3. 2014 forderten Sie uns zur forstrechtlichen Stellungnahme auf. Auf Grund von langfristigen Personalausfällen ist uns dies erst heute möglich. Ich bitte dafür um Entschuldigung. Im Auftrag der Landesforstanstalt nehme ich zu o. g. Antrag für den Geltungsbereich des BundesWaldG und des LandeswaldG als Träger öffentlicher Belange zunächst wie folgt Stellung: **Wald ist in der Planungvollständig zu erfassen und darzustellen. Für die Auswirkungen bzgl. einer Beplanung von Waldflächen (Waldumwandlung) bzw. aber auch für Planungen in einem Abstand von unter 30 Metern zum Wald verweise ich auf die einschlägigen Regelungen des LandeswaldG und bitte vorsorglich um Beachtung. Waldumwandlungen nach § 15 oder Abstandsunterschreitungen nach §20 werden nicht in Aussicht gestellt.** **Begründung:** Zum Schutz des angrenzenden Waldes verweise ich auf die Grundsatzregelungen der §§ 1 (Gebot des Schutzes des Waldes) und 2 (Walddefinition) des Landeswaldgesetzes. Als Waldrand ist die äußerste lotrechte Kante des Baumbestandes (Trauf) anzusehen; einschließlich an die Bäume angrenzende zum Waldrand gehörende Hecken, Sträucher oder vergleichbar bestockte Flächen sowie dazugehörige so genannten Nichtholzböden Im Schutzabstand von 30 Metern kann regelmäßig keine Wohnbebauung erfolgen (§ 20 LWaldG). Im Auftrag Peter Rabe Forstamtsleiter	zu 1. Der Waldabstand von 30 m wird eingehalten. Die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete werden mit Baugrenzen außerhalb des Waldschutzstreifens festgesetzt, so dass hier keine Wohnbebauung zulässig ist. Der Waldrand anhand der Traufe wurde abgemessen und korrekt erfasst. Für die Zufahrt zum Plangebiet über die Ernst-Scheel-Straße wird eine Waldumwandlung beantragt. Unter Beachtung des öffentlichen Interesses zur Entwicklung des Baugebietes und der Nachweisführung, dass keine andere Zufahrt möglich ist, werden entsprechend die Begründungen für die Ausnahme gegeben.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung und Beachtung im Antragsverfahren.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	39 Polizeipräsidium Rostock Polizeiinspektion Wismar POLIZEI Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar Hansestadt Wismar **Der Bürgermeister** Bauamt Abt. Planung bearbeitet von: Wilfried Elgeti Telefon: 03841-203-318 Telefax: 03841.203-306 E-Mail: Wilfried.Elgeti@polmv.de Aktenzeichen: 200.82.89.1 Wismar, 07.04.2014 **Antrag zur Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetztbuch** **Stellungnahme der Polizeiinspektion Wismar** Sehr geehrter Herr Schubert, aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die „Umwandlung von Sondergebiet Klinik im Bereich Seebad Wendorf“ und dem Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Wilfried Elgeti elektronischer Versand, gültig ohne Unterschrift	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

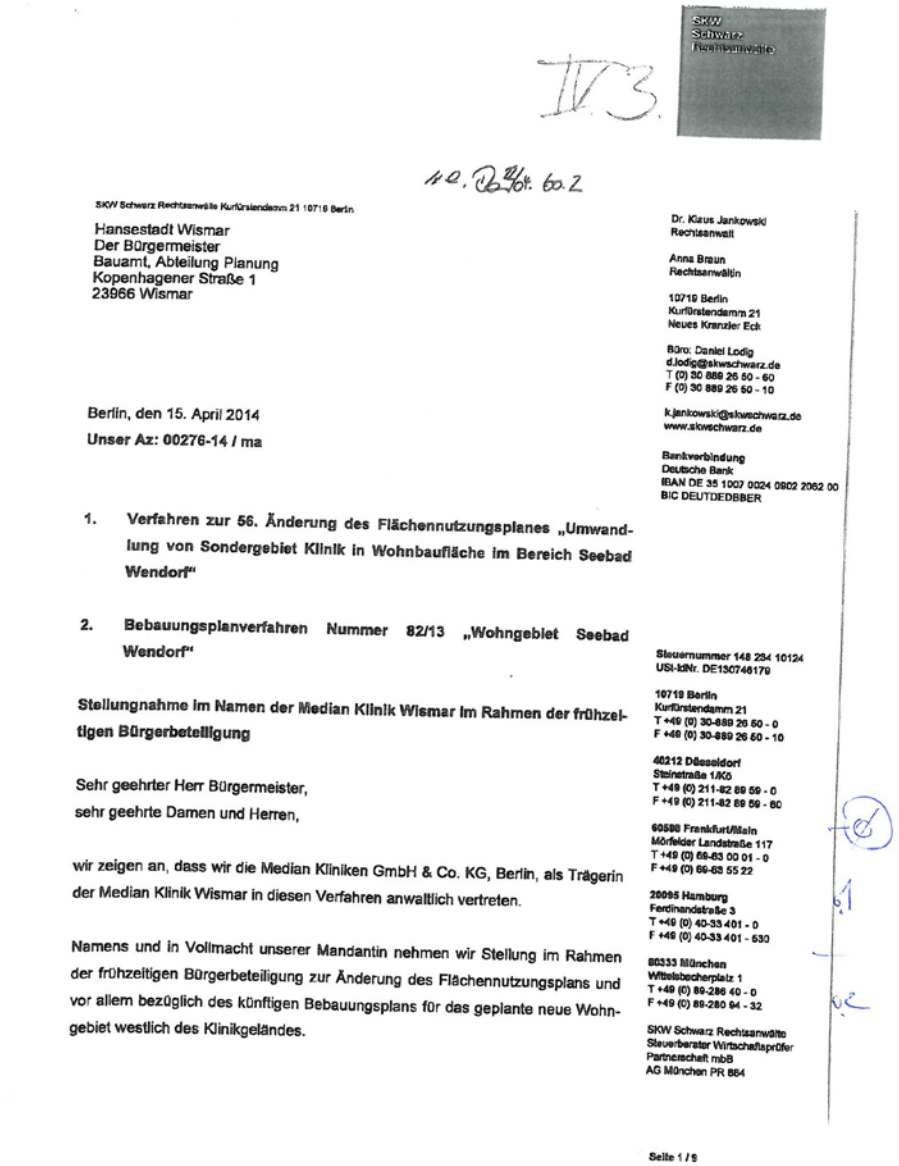
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Zu 1. Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Hansestadt Wismar hat die Begründung und die Notwendigkeit für die Entwicklung des Gebietes dargelegt. Ein Standort wie in Seebad Wendorf ist als Angebotspalette für die Stadt dringend notwendig. zu 3. Die Hansestadt Wismar hat sich mit den Belangen beschäftigt. Die Anforderungen an den Standort werden auch aus umweltrechtlicher Sicht beachtet. Zielsetzungen der Hansestadt Wismar bestehen darin, einen alternativen Standort vorzubereiten, für den auch entsprechender Bedarf besteht. Eine Alternative für den mit dem Gebiet Seebad Wendorf betrachteten Standort besteht aus stadtkonzeptioneller Sicht nicht. Das Gebiet soll entsprechend entwickelt werden. Die Durchführung des Planverfahrens dient der Abstimmung und Abwägung der zu beachtenden Belange.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Das Schlickmuseum ist aber – erst wird gesagt, dass es frühestens in 2 Jahren los geht. Es gab aber schon Baggerarbeiten. 4	zu 4. In Vorbereitung der Planungen wurden Einsätze von technischem Gerät erforderlich, um insbesondere auch die Anforderungen an Belange der Bodendenkmalpflege zu prüfen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Vorallem noch viel schlimmer – man darf Widerspruch erheben, aber die Entscheidung steht fest. Nur damit die Ordnung gewahrt wird. (Bü. Versammlung) Sauerei! Man verliert den Glauben an die Führung der Stadt + Politik – es ist (schon) alles unwichtig, aber die Diäten werden pünktlich erhöht od. die Politiker bekommen keine Kontrollen! Haben wir in Wismar nicht andere Probleme – als Grundstücke zu verkaufen, auf „[illegible]“, um Geld zu bekommen. Es gibt viele Sachen, die unlogisch sind in Wismar. 5	zu 5. Die Durchführung einer Bauleitplanung ist an die Einhaltung der Anforderungen des BauGB gebunden. Die Bauleitplanung hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens den Anforderungskatalog nach § 1 BauGB zu beachten und zu erfüllen. Neben den inhaltlichen Belangen ist auch eine Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander erforderlich.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Anwohner Wir möchten, dass das Kleinod bleibt und wollen keinen Gartenmaschinenlärm, Rauchbelästigung etc. 6	zu 6. Die Vereinbarkeit des geplanten Baugebietes mit der städtebaulichen und landschaftlichen Umgebung wird geprüft und nachgewiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Allgemeines: Die Anwohner sind hier nicht benannt. Die Hansestadt Wismar nimmt die Stellungnahme in den Abwägungsprozess auf. Eine Zusendung des Abwägungsergebnisses ist mangels fehlender Anschrift und Anonymität nicht möglich.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV.2 Dipl.- Ing Günter Schult (Städtebauarchitekt i.R.) , Rudolf- Breitscheid- Straße 136 Tel 03841/ 600585 An das Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung Betr : **Bebauungsplan Nr. 83/13 „WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF“** Stellungnahme in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		
	Grundlagen: Vom Planungsbüro Mahnel erarbeitetes Städtebauliches Konzept und Textfassung vom Februar 2014 sowie die Ausführungen des Abteilungsleiters Herrn Groth auf der Info- Veranstaltung im Bauamt am 13.03.2014 1	zu 1. Die Ausführungen zu Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Vorbemerkung: Diskrepanz zwischen Text und mündlichen Darlegungen Laut mündlicher Aussage von Herrn Groth wird eine ausschließliche Einfamilienhausbebauung auf den ausgewiesenen 85 Grundstücken mit 85 attraktiven Wohnungen seitens der Stadt angestrebt. Aus dem vorliegenden Text unter 1.8.2 geht eine derartig absolute Begrenzung nicht hervor. Die Grundflächenzahl 0,2 – im Durchschnitt 200 qm bebaute Fläche pro Grundstück – in Verbindung mit der Zielsetzung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden begrenzt die Wohnungsanzahl nicht. LautBaunutzungsverordnung wäre sogar eine höhere Grundflächenzahl zulssig . 2	zu 2. Die Zielsetzungen wurden präzisiert. Für die Grundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass die 1.000 m² einzuhalten sind; in Einzelfällen, wenn es die Geometrie des Gebietes nicht anders zulässt, sind auch geringere Grundstücksgrößen umsetzbar. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Somit wird auch Einfluss auf die Zahl der Grundstücke genommen. Die Anzahl der somit entstehenden Wohneinheiten für Einzelhäuser wird zwischen etwa 90 und 180 Wohneinheiten liegen. Da nicht jedes Haus mit 2 Wohneinheiten ausgestattet wird, ist wohl von einem Mittelwert auszugehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Alternative zum Standort: Eine Alternative zum Standort - im Einklang mit dem RREP-WM - besteht grundsätzlich in der Umsetzung des bestehenden Aufstellungsbeschlusses „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ nach Umwidmung in „Wohngebiet Lübsche Burg Ost“ als Wohngebiet in attraktiver Lage mit weitaus günstigerer Verkehrsanbindung, Nähe Köppernitztal - Bürgerpark - Tierpark , kürzerer Verbindung zum Stadtzentrum, vorhandener KiTa und absolut zumutbaren Einkaufswegen. Eine nachvollziehbare Begründung der bisher getroffenen Standortentscheidung würde von großen Teilen der Bevölkerung begrüßt werden. 3	zu 3. Die Hansestadt Wismar hat sich mit alternativen Standorten beschäftigt. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für den Standort mit der Bereitstellung von Grundstücken von etwa 1.000 m² und der naturnahmen Lage bestehen Vorgaben und Voraussetzungen, die an keinem anderen Standort erfüllt werden können. Die Hansestadt Wismar legt Wert auf den Standort. Die anderen Standorte, die in der Hansestadt Wismar überprüft werden, erfüllen diese Standortanforderungen nicht.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zur Verkehrserschließung: Die Anbindung an das gesamtstädtische Verkehrsnetz soll über die Rudolf –Breitscheid- Straße und Ernst- Scheel-Straße mit insgesamt ca. 2 km Durchfahrt durch die Wohngebiete Mittel – und Bad Wendorf erfolgen. 4	zu 4. Die Ausführungen zum Verkehr werden im Folgenden behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4.1.	**Die Rudolf Breitscheid- Straße erfüllt 3 Funktionen:** - 1. Wohnsammelstraße mit jeweils zweifacher Zufahrtsmöglichkeit zu den einzelnen Teilgebieten und Grundstücken unter Einbeziehung des Hohlweges Erin- Fischer- Straße. - 2. Anliegerstraße für ?- tausend Mieter und zwei Pflegeheime mit einem Wohngebäudeabstand von nur etwa fünf Metern im höchstbelasteten Abschnitt Platz des Friedens - Etkar – Andre - Straße - 3. Hauptfußgänger- und Radfahrerverbindung durch Wendorf auf gesamter Länge **Zu 1** Drei von mir vorgenommene Zählungen von 10 minütiger Dauer – jeweils wochentags zwischen 9.00 und 10.00 Uhr an der Haltestelle Liselotte Hermann Straße – ergaben in der Hochrechnung eine Summe von 600 bis 700 Durchfahrten pro Stunde (PKW inklusive KOM , Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ,bisher ohne lärmende Zweiradfahrzeuge). Die im vorliegenden Text unter 1.8.5 vorgesehenen immissionsschutzrechtlichen Betrachtungen hinsichtlich gesundheitlicher Auswirkungen auf die Bewohnbarkeit des Wohnungsbestands sind aus meiner Sicht dringend erforderlich.	zu 4.1. Die Auswirklungen des fließenden Verkehrs werden überprüft und in den Planunterlagen gemäß Schallgutachten ergänzt.	Zu berücksichtigen.
4.2.	**Zu 2** Der Quell- und Zielverkehr vom und zum geplanten Wohngebiet wird abhängig von seiner Größenordnung auch bei zulässigen Immissionsschutzwerten **immer zu einer Minderung der Wohnqualität und Vermietbarkeit** für die Anliegerwohnungen der Rudolf- Breitscheid – Straße führen. Ein attraktives Wohngebiet - wie das geplante- mit einem Durchgangsverkehr von mehreren hundert Fahrzeugen zusätzlich zu belasten , würde planerisch sicherlich abgelehnt werden. Unter diesem Aspekt sollte die Anzahl der geplanten Wohnungen im Sinne einer sozialen Kommunal-politik auf ein Mindestmaß begrenzt werden. **Es wäre für die Bewohner schwer nachvollzieh-bar, wenn ein attraktives Wohngebiet für relativ wenige „Gutbetuchte “ zu sehr zu Lasten der Wohnqualität einer vielfach größeren Anzahl von Durchschnittsbürgern führen würde .**	zu 4.2. Die Hansestadt Wismar hat alternative Varianten für die Verkehrsanbindung untersucht. Die Rudolf-Breitscheid-Straße ist diejenige Straße, die geeignet ist, den Verkehr aufzunehmen. Schallbetrachtungen werden ergänzt. Ausführungen aus dem Verkehrsgutachten und dem Schallgutachten werden berücksichtigt.	Zu berücksichtigen.
4.3.	**Zu 3** Durch die Bündelung von Fahr- und Hauptfußgängerverkehr im Teilgebiet Vorwendorf wurde zu Beginn der 50er Jahre leider ein nicht zu veränderndes Verkehrserschließungssystem für die darauf folgende etappenweise Fortsetzung der Bebauung vorgegeben. Dieses System, das in in Verbindung mit dem anfänglich relativ niedrigen Verkehrsaufkommen wohl zu akzeptieren war, in Fachkreisen jedoch stets negativ bewertet, wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte immer störanfälliger für Fußgänger, so dass gegenwärtig der Erholungswert – besonders in Verbindung mit Einkaufswegen in der Spitzenzeit - stark eingeschränkt und ein noch höheres Verkehrsaufkommen als sehr bedenklich anzusehen ist.	zu 4.3. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems ist gegeben. Die Rudolf-Breitscheid-Straße wurde zuletzt verkehrsgerecht ausgebaut. Unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse ist die Nutzung der Straße denkbar. Die Auffassung der Beeinträchtigung der Qualität für den Fußgängerverkehr wird in diesem Umfang nicht gesehen.	Nicht zu berücksichtigen.
5.	**Zum städtebaulichen Konzept** Das bisher etwas schematisch wirkende städtebauliche Konzept erfordert in der weiteren Bearbeitungsphase detaillierte Überlegungen hinsichtlich übersichtlicher Gruppenbildung durch Festsetzung von Baulinien und Baubegrenzungslinien in Verbindung mit Geschossigkeit und Dachform.	zu 5. Die Anforderungen an das Konzept wurden im Entwurf des Bebauungsplanes beachtet. Durch Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit Geschossigkeit und Dachform werden Festsetzungen für die zukünftige Nutzung vorgegeben.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	Für die auf den Grundstücken der südöstlichen und nordwestlichen Randzone ausgewiesenen Grünflächen sollten möglichst durchsetz- und kontrollierbare landschaftsgestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Auf keinen Fall sollte auf den am Rande vorgesehenen befestigten öffentlichen Weg verzichtet werden. In Verbindung mit den Ausgleichsflächen wird auf dem höchsten Geländepunkt (Süd- West- Ecke) ein Aussichts – und Rastplatz mit Bänken empfohlen.	zu 6. Der öffentliche Weg wird vorgesehen. Die Grünfestsetzungen werden in einem überschaubaren Umfang, der auch kontrollierbar ist, umgesetzt. Die Aussichtsmöglichkeit an dem höchsten Geländepunkt ist gegeben. Die Integration einer Bank und eines Sitzplatzes wird empfohlen.	Zu berücksichtigen.
7	Eine für den Normalfall geschlossene , befahrbare Verbindung zwischen Erwin- Fischer- Straße und der Süd- West- Ecke des Planungsgebietes wäre für den Fall einer Vollsperrung der Ernst-Scheel-Straße als zweite Anbindung des Wohngebiets und für die Median- Klinik denkbar.	zu 7. Hier kann es sich nur um eine alternative bzw. eine Havarietrasse handeln. Die Durchfahrt ist aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 70/08 der Hansestadt Wismar nicht mehr gegeben.	Teilweise zu berücksichtigen.
8	Eine eventuelle Änderung der inneren Verkehrserschließung im Planungsgebiet sollte immer so erfolgen, dass trotz eines entstehenden Planungsdrucks der Anschluss eines weiteren Baugebietes auch nach Aufhebung des Landschaftsschutzstatus nicht möglich ist.	zu 8. Die Planungsabsicht berücksichtigt die endgültige Ausformung des Standortes.	Zur Kenntnis zu nehmen.
9	**Schlussbemerkung:** **Die zusätzliche Verkehrsbelastung der Rudolf- Breitscheid- Straße sollte durch Begrenzung der Anzahl der geplanten Wohnungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.**	zu 9. Die Zahl der Wohneinheiten wird beschränkt. Vorgaben für die Grundstücke werden getroffen, dass auch hier eine Begrenzung durch die Festsetzung von 1.000 m² Grundstücksfläche gegeben ist.	Zu berücksichtigen.
10	Die vorstehenden Darlegungen resultieren aus meiner ehemals beruflichen Tätigkeit in Verbindung mit einer komplexen, gesamtstädtischen Betrachtungsweise aus gegenwärtiger Sicht; nicht aus meiner persönlichen Wohnlage am Ende der Rudolf- Breitscheid - Straße, wo eine etwas höhere Verkehrsbelastung noch zu verkraften wäre. Ich bin davon überzeugt im Sinne der meisten betroffenen Anwohner gesprochen zu haben und habe mir aus diesem Grunde eine Unterschriftensammlung erspart. G. Schult Günter Schult Wismar, 22. März 2014	zu 10. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Wesentlichen wird darauf eingegangen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Zu 0.1 Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen. Zu 0.2 Die Vollmacht und die Zuständigkeit für die jeweiligen Bauleitplanverfahren werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	1. **Grundsätzliche Bedenken** Abgesehen von den erheblichen negativen Auswirkungen des geplanten Wohnbauvorhabens auf den Betrieb und die Werthaltigkeit des Engagements unserer Mandantin in der Hansestadt Wismar (hierzu sogleich unter 2.) begegnet das gesamte Vorhaben bereits grundsätzlichen Bedenken, die wir wie folgt zusammenfassen wollen: 1.1 Das Vorhabengebiet grenzt westlich an das Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar West“ (L 72 b) an. Seeseitig schließt sich das große Vogelschutzgebiet SPA „Wismar Bucht- und Salzhaff“ (DE 1934-401) an. Dieses wiederum deckt sich weitgehend mit dem FFH-Gebiet „Wismar Bucht“ (DE 1934-302). Mit dem geplanten Wohngebiet bzw. der hierfür durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Fläche werden perspektivisch einige hundert Haushalte mit den üblichen Begleiterscheinungen (Kfz-Verkehr, Nutzung der näheren Umgebung als Freizeitfläche, Erzeugen von Abfällen und Abwässern sowie von Licht- und Lärmimmissionen etc.) unmittelbar an diese höchst sensiblen und wertvollen Schutzgebiete herangeführt. Soweit es hierzu in der Begründung zur Änderung des FNP heißt, die zu erwartenden Auswirkungen seien „möglicherweise vergleichbar mit Auswirkungen, wie sie durch einen Klinikbetrieb mit Außenbereichsfunktionen gegeben sind“, fehlen für diese – gewagte – Behauptung nachvollziehbare Belege. Nach den uns vorliegenden Unterlagen zur geplanten baulichen Ausnutzung des Gebiets dürften sowohl von den Bau- und Erschließungsarbeiten als auch von der späteren dauerhaften Wohnnutzung durch Familien deutlich stärkere Belastungen für die umliegenden Schutzgebiete ausgehen als von einer Rehabilitationsklinik mit 203 Betten, deren Patienten sich vor allem auf ihre Behandlung und weniger auf die „Nutzung“ der Umgebung konzentrieren. Diese Belastungen wären mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mit den einschlägigen natur-	Zu 1.0 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine qualifizierte Behandlung erfolgt nachfolgend. Siehe dort. Zu 1.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich nicht um einige hundert Haushalte, sondern eine Haushaltszahl, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes begrenzt ist. Für die Baugrundstücke ist eine Mindestgröße von 1.000 m² festgesetzt (in Einzelfällen - wenn es die Geometrie des Gebietes nicht anders zulässt – sind auch geringere Grundstücksgrößen umsetzbar). Die Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Somit wird Einfluss auf die Anzahl der Grundstücke und WE genommen. Es ist von ca. 90 bis ca. 180 WE auszugehen. Die Auswirkungen der Planung wurden überprüft, entsprechende Untersuchungen und Gutachten wurden gefertigt. Die Untersuchungsergebnisse wurden mit den Planunterlagen und in der Begründung berücksichtigt und dargestellt. Bei der Überprüfung der Auswirkungen wird konkret auf die vorliegende Planung (Entwicklung eines Wohngebietes abgestellt. Die Lage des Plangebietes in Bezug auf die Schutzgebiete (LSG, FFH, SPA) wird in den Planunterlagen aufgeführt. Die erforderlichen Prüfungen auf eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzziele wurden vorgenommen – je nach Fortschritt der Planung und Stand der zur Verfügung stehenden Unterlagen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und somit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ sowie auf die Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Die Hansestadt Wismar weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Fläche bereits für eine bauliche Nutzung (nämlich SO Klinik) planungsrechtlich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgesehen war/ist. Die Hansestadt Wismar verfolgt nun anstelle des „SO Klinik“ die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes, dass besonderen Ansprüchen an die landschaftliche Situation genügt. Die Anforderungen an die aufgeführten Schutzgebiete wurden berücksichtigt. Die zuständige Behörde (UNB) wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt und teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass aus landschaftsplanerischer Sicht Einverständnis besteht. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen. Die Überprüfung der Plausibilität der Aussagen der FFH-VP für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde unter Zugrundelegung der aktuellen Fassung des Managementplanes abschließend vorgenommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Die Abarbeitung der Belange und die Verträglichkeitsnachweise für FFH und SPA sind entsprechend beizubringen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	schutzrechtlichen Regelungen auf nationaler und europäischer Ebene zu vereinbaren. 1.2 Die Darstellung als Wohnbaufläche im FNP bzw. die spätere Festsetzung eines Wohngebiets im Bebauungsplan 82/13 steht auch im Widerspruch zum regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Gemäß Ziff. 4.1 Abs. 2 RREP WM ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch die Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Dies ist ausdrücklich als Ziel der Raumordnung definiert. Ein neues Siedlungsgebiet „auf der grünen Wiese“ widerspricht diesem Ziel und damit dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. 1.3 Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches städtebauliches Erfordernis können wir der Begründung zur Änderung des FNP jedoch nicht entnehmen. Zwar wird darauf hingewiesen, dass in ganz Wismar bis zum Jahr 2025 ein perspektivischer „Fehlbedarf“ an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern von 220 Einheiten zu erwarten ist. Weshalb diese im Verhältnis zum Stadtgebiet eher geringe Anzahl von Wohneinheiten ausgerechnet an dieser Stelle im Gemeindegebiet gedeckt werden muss, wird jedoch nicht erläutert. Auch fehlt in den uns vorliegenden Unterlagen eine vergleichende Analyse verschiedener Standortalternativen, die für die Begründung einer derart erheblichen Änderung des FNP unerlässlich ist. Soweit die Änderung des Sondergebiets Klinik in eine Wohnbaufläche schließlich damit begründet wird, dass „hochwertiger Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist“ (Ziffer 1.6 der Begründung zum FNP-Änderungsverfahren), mag dies aus Sicht der Stadt zwar ein nachvollziehbares Motiv sein. Ein städtebaulicher Be-	Zu 1.2 Das zentrale Orte Prinzip ist entsprechend zu beachten. Das Wohnen soll im Mittelzentrum Wismar gestärkt werden. Das ist wichtig, um die zentralörtliche Funktion von Wismar entsprechend zu stärken. Die zentralörtliche Funktion kann nur durch das Wohnen gestärkt werden, um auch dauerhaft für das Mittelzentrum Wismar typische Ansiedlung von Dienstleistung Handel und Versorgung zu sichern. Darüber hinaus ist es wichtig, die Zahl der Arbeitsplätze dauerhaft zu sichern. Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist auch weiterhin im Planverfahren darzustellen und darzulegen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat bisher mitgeteilt, dass entsprechende Nachweise zu führen sind, dass innerörtliche Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Ein Nachweis darüber ist zu führen. Diese Nachweisführung ist durch die Hansestadt Wismar im I.S.E.K. entwickelt worden. Darüber hinaus ist beachtlich, dass es das Ziel der Hansestadt Wismar ist, gerade an diesem Standort für eine besondere Interessenlage an Grundstückserwerbern Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen. Dies wird entsprechend weiter fortgeführt. Die Öffentlichkeit wurde bereits beteiligt und es sind positive Signale für die Entwicklung des Standortes entwickelt worden.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	schutzrechtlichen Regelungen auf nationaler und europäischer Ebene zu vereinbaren. 1.2 Die Darstellung als Wohnbaufläche im FNP bzw. die spätere Festsetzung eines Wohngebiets im Bebauungsplan 82/13 steht auch im Widerspruch zum regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Gemäß Ziff. 4.1 Abs. 2 RREP WM ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch die Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Dies ist ausdrücklich als Ziel der Raumordnung definiert. Ein neues Siedlungsgebiet „auf der grünen Wiese“ widerspricht diesem Ziel und damit dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. 1.3 Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches städtebauliches Erfordernis können wir der Begründung zur Änderung des FNP jedoch nicht entnehmen. Zwar wird darauf hingewiesen, dass in ganz Wismar bis zum Jahr 2025 ein perspektivischer „Fehlbedarf“ an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern von 220 Einheiten zu erwarten ist. Weshalb diese im Verhältnis zum Stadtgebiet eher geringe Anzahl von Wohneinheiten ausgerechnet an dieser Stelle im Gemeindegebiet gedeckt werden muss, wird jedoch nicht erläutert. Auch fehlt in den uns vorliegenden Unterlagen eine vergleichende Analyse verschiedener Standortalternativen, die für die Begründung einer derart erheblichen Änderung des FNP unerlässlich ist. Soweit die Änderung des Sondergebiets Klinik in eine Wohnbaufläche schließlich damit begründet wird, dass „hochwertiger Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist“ (Ziffer 1.6 der Begründung zum FNP-Änderungsverfahren), mag dies aus Sicht der Stadt zwar ein nachvollziehbares Motiv sein. Ein städtebaulicher Be-	Zu 1.3 Die Hansestadt Wismar hat die Gründe für die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung in der Begründung dargelegt. Die maßgeblichen Erwägungen zur Erforderlichkeit der Planung sind entsprechend darzulegen. Die Begründung ist zu ergänzen. Die Nachweisführung, dass an dieser Stelle ein Bedarf für eine Wohnbaufläche/ein Wohngebiet von der Hansestadt Wismar gesehen wird, wurde unter Berücksichtigung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) vorgenommen. Somit wurden die Planungsabsichten der Hansestadt Wismar während des Aufstellungsverfahrens durch das städtebauliche Gesamtkonzept der Hansestadt Wismar untermauert; Standortalternativen wurden zum Gegenstand der Betrachtung. Die Hansestadt Wismar ist zur Planung befugt, da sie der Planung hinreichend gewichtige städtebauliche Belange zugrunde legt. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt dabei in ihrem planerischen Ermessen. An der Erforderlichkeit der Planung zu zweifeln, besteht aus Sicht der Hansestadt Wismar kein Anlass. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Wie schon in der Begründung aufgeführt, ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich seiner Lagequalität besonders hervorzuheben, was sich vor allem durch die günstige Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet. Die Hansestadt entwickelt mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes einen Standort, der insbesondere eine Interessenlage an Einwohnern anspricht, die diese landschaftlich reizvolle Lage und die Anforderungen an die Qualität wünschen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Stadtteil Wendorf und deren Auslastung, wie soziale und Versorgungseinrichtungen, spricht vieles dafür, Ein- und Zweifamilienhäuser für Familien vorzuhalten und dies mit dem geplanten Wohngebiet zu berücksichtigen. Aus Sicht der Hansestadt Wismar ist es nötig, ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereitzustellen. Innerhalb des Stadtgebiets werden hier Baugrundstücke für das Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage angeboten, so dass einer Abwanderung von jüngeren oder einkommensstärkeren Familien ins Umland entgegengewirkt wird. Mit der vorliegenden Planung wird ein höherwertiger Wohnungsbau für einkommensstärkere Bevölkerungsschichten planungsrechtlich vorbereitet. Der Begriff der Einträglichkeit ist nicht allein auf die Wirtschaftlichkeit durch bspw. den Grundstücksverkauf zu beziehen, sondern insgesamt auf die Entwicklung der Hansestadt Wismar in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur und das Bevölkerungswachstum. Bei diesen Gesichtspunkten, die die Hansestadt Wismar der Planung zu Grunde legt, handelt es sich um gewichtige städtebauliche Interessen, die es rechtfertigen, das geplante Wohngebiet im Stadtteil Wendorf in Randlage des Siedlungskörpers auszuweisen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Unterlagen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	darf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, der die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ermöglichen würde, liegt in der „Einträglichkeit“ der Wohnbebauung aber mit Sicherheit nicht. 1.4 Eine Wohngebietsausweisung direkt neben einem größeren Klinikkomplex begegnet zudem spätestens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens städtebaulichen Bedenken, da diese Nutzungen tendenziell unverträglich sind. So würde einerseits der bestehende Klinikbetrieb, der für die Genesung der Patienten auf ein besonders ruhiges Umfeld angewiesen ist, durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die davon ausgehenden Immissionen (Licht, Lärm, während der Bauphase auch Erschütterungen) beeinträchtigt (dazu sogleich unter 2.). Andererseits können auch von einem Klinikbetrieb, der rund um die Uhr zur Versorgung der Patienten aufrecht erhalten werden muss, Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgehen (häufige An- und Abfahrt von Versorgungs- und Krankentransportfahrzeugen, Besucherverkehr auch am Wochenende etc.). Weshalb es dennoch planerisch sinnvoll sein soll, diese Nutzungen sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan unmittelbar „aufeinander prallen“ zu lassen, erschließt sich uns nicht. **2. Auswirkungen auf die Median-Klinik Wismar** Neben diesen allgemeinen Bedenken, die bei Fortschreiten des Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich noch um einige Punkte ergänzt werden müssen, hat unsere Mandantin bereits zum jetzigen Zeitpunkt einige ganz konkrete Befürchtungen und Einwände gegen die neben ihrem Klinikgelände geplante Wohnnutzung. 2.1 Unsere Mandantin befürchtet zu Recht eine erhebliche Wertminderung ihres Grundstücks. Expansionsmöglichkeiten, die durch das Sondergebiet Klinik gerade langfristig gesichert werden sollten, sind ihr auf Dauer verwehrt. Hinzu kommen spürbare Umsatzeinbußen, die sowohl während der Seite 4 / 9	Zu 1.4 Die Erfahrungen zeigen, dass die Krankenhäuser der Hansestadt Wismar in Wohngebieten etabliert sind. Dies betrifft sowohl auf den Bereich Friedenshof als auch auf den Bereich, ehemaliges Krankenhaus Dahlberg zu. Über Jahre der Vergangenheit ist hier eine Verträglichkeit gegeben gewesen. Sowohl am Friedenshof als auch am Dahlberg und in Wismar Süd sind entsprechende positive Erfahrungen gesammelt worden. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes neben dem Klinikstandort der Median-Klinik umfassend auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde ein Konzept erarbeitet, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen. Die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, die durch die Bewirtschaftung der Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, werden entsprechend beachtet; ebenso auch Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf die Klinik. Insbesondere Auswirkungen durch Lärm wurden geprüft und berücksichtigt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Zum Baustellenlärm verweist die Hansestadt Wismar darauf, dass auch zum Zeitpunkt der Errichtung der Klinik in 2 Jahren von 1995-96 die Wohnhäuser in Wendorf bereits vorhanden waren. Die Wohnhäuser in Vor Wendorf waren bereits etwa 90 Jahre vorhanden, ebenso die Bebauung Seebad Wendorf. Vor ca. 40 Jahren wurde Wendorf als Stadtteil entwickelt. Die Bewohner hatten die Zeiten der Erbauung zu ertragen. Die Bauphase für das Baugebiet von ca. 3 bis 4 Jahren für die Erschließung der Grundstücke ist als vorübergehende Maßnahme zu betrachten. Lärmmindernd für die Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet wirkt sich die Realisierung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen aus. Um die Auswirkungen auf die Median-Klinik zu minimieren, werden entsprechende Regelungen bzw. Vereinbarungen der Hansestadt Wismar mit dem Erschließungsträger getroffen (insbesondere für die Erschließung des Gebietes). Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des B-Planes auftreten, grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen sind (VG Würzburg, Urteil vom 28.02.2013, W 5 K 11.770): „Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des B-Planes reduzieren und mit Planverwirklichung enden, sind keine durch den B-Plan bewirkten dauerhaften Nachteile.“ Dies gilt auch, selbst wenn die vollständige Realisierung des B-Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Die Hansestadt Wismar hat die Auswirkungen von Baulärm während der Realisierungsphase des geplanten Wohngebietes gutachterlich untersucht. Die Begründung zum B-Plan enthält bereits entsprechende Aussagen. Es wird auf die Abstimmung und Regelung von Lärmminderungsmaßnahmen verwiesen. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen im B-Plangebiet stellt die Hansestadt Wismar die Vereinbarkeit der Nachbarschaft der bereits bestehenden Klinik mit dem geplanten Wohngebiet – und umgekehrt fest. Die Hansestadt Wismar hält an der Planung weiterhin fest. Weiterhin obliegt die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase auf den privaten Grundstücken dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Um über die vertragliche Regelung mit dem Erschließungsträger hinaus auch künftige Grundstückseigentümer und Bauherren zu erreichen, werden die im Gutachten vorgeschlagenen Lärmminderungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Unterlagen. Aufgrund der Erfahrungswerte hält die Hansestadt Wismar ihre Zielsetzungen aufrecht.

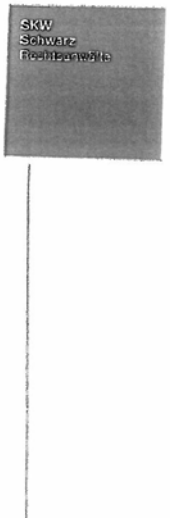
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	darf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, der die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ermöglichen würde, liegt in der „Einträglichkeit“ der Wohnbebauung aber mit Sicherheit nicht. 1.4 Eine Wohngebietsausweisung direkt neben einem größeren Klinikkomplex begegnet zudem spätestens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens städtebaulichen Bedenken, da diese Nutzungen tendenziell unverträglich sind. So würde einerseits der bestehende Klinikbetrieb, der für die Genesung der Patienten auf ein besonders ruhiges Umfeld angewiesen ist, durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die davon ausgehenden Immissionen (Licht, Lärm, während der Bauphase auch Erschütterungen) beeinträchtigt (dazu sogleich unter 2.). Andererseits können auch von einem Klinikbetrieb, der rund um die Uhr zur Versorgung der Patienten aufrecht erhalten werden muss, Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgehen (häufige An- und Abfahrt von Versorgungs- und Krankentransportfahrzeugen, Besucherverkehr auch am Wochenende etc.). Weshalb es dennoch planerisch sinnvoll sein soll, diese Nutzungen sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan unmittelbar „aufeinander prallen“ zu lassen, erschließt sich uns nicht. **2. Auswirkungen auf die Median-Klinik Wismar** Neben diesen allgemeinen Bedenken, die bei Fortschreiten des Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich noch um einige Punkte ergänzt werden müssen, hat unsere Mandantin bereits zum jetzigen Zeitpunkt einige ganz konkrete Befürchtungen und Einwände gegen die neben ihrem Klinikgelände geplante Wohnnutzung. 2.1 Unsere Mandantin befürchtet zu Recht eine erhebliche Wertminderung ihres Grundstücks. Expansionsmöglichkeiten, die durch das Sondergebiet Klinik gerade langfristig gesichert werden sollten, sind ihr auf Dauer verwehrt. Hinzu kommen spürbare Umsatzeinbußen, die sowohl während der Seite 4 / 9	Zu 2.0 Die Erörterung von Einwänden erfolgt nachfolgend. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 2.1 Zur Behandlung der nachbarschaftlichen Belange wird auf die vorhergehende Auswertung verwiesen, insbesondere unter lfd. Nr. 1.4 dieser Auswertung. Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinikstandortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinikbetreiber vorgetragen. Die Ansiedlung der Medianklinik erfolgte vor ca. 2 Jahrzehnten. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die bis jetzt durch die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als SO Klinik planungsrechtlich vorbereitet sind, sollen nun nicht weiter als Planungsziel verfolgt werden. Weiterhin weist die Hansestadt Wismar darauf hin, dass bei der Ausformung des städtebaulichen Konzeptes des geplanten Wohngebietes besondere Anforderungen hinsichtlich der Qualität formuliert wurden wie etwa lockere Bebauung auf großen Grundstücken und Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung. Die Standortbedingungen für die Median-Klinik verändern sich mit der vorgelegten Planung dahingehend, dass künftig keine Erweiterungsflächen zugunsten der Klinik mehr über das jetzt genutzte Klinikgelände vorhanden sein werden. Wie bereits dargelegt, wurde über einen langen Zeitraum von 2 Jahrzehnten hier kein konkreter Bedarf vorgetragen, so dass die Hansestadt Wismar davon ausgehen kann, dass wohl auch künftig in nächster Zeit nicht mit entsprechendem Bedarf zu rechnen ist, so dass die Hansestadt Wismar es nicht länger als notwendig erachtet, die Fläche zugunsten einer Kliniknutzung vorzuhalten. Konkrete Absichten zur Erweiterung der Klinik wurden bei den Median-Kliniken befragt; eine konkrete Absicht zur Erweiterung der Median-Klinik erhielten auch die Vorhabenträger bzw. Erschließungsträger nicht. Aufgrund des Interesses der Klinik, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen halten zu wollen, was auch nicht einer unverbindlichen Absichtserklärung (das ist noch weniger als eine unverbindliche Absichtserklärung) gleich kommt, besteht für die Hansestadt Wismar noch keine Veranlassung, es bei den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (SO Klinik) zu belassen und sich anderen Planungszielen von vornherein zu verschließen (OVG Niedersachsen, Urteil vom 09.09.2014, 1KN215/12). Ebenso war die Fläche bereits für eine bauliche Nutzung seit langem planerisch durch die Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Median-Klinik konnte also davon ausgehen, dass mittelfristig für die derzeit betriebene Klinik die Randlage und der freie Ausblick und der direkte Bezug zur Landschaft künftig nicht im vorhandenen Maß erhalten bleiben. Es bleibt hervorzubringen, dass im Falle einer Bebauung der Erweiterungsfläche zugunsten einer Kliniknutzung gegebenenfalls von einer wesentlich kompakteren Bauweise und Ausnutzung der Fläche als mit der nun geplanten Wohnbebauung zu rechnen gewesen wäre. Eine Beeinträchtigung durch Baulärm und durch die kurzfristige Nutzung wäre wohl ebenso vorhanden. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das städtische Verkehrsnetz wird mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 festgelegt. Es wurden verschiedene in Frage kommende Varianten diesbezüglich untersucht. Als günstigste Variante erweist sich die Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße, nördlich des Grundstücks der Median-Klinik. Diese Anbindung wird von der Hansestadt Wismar planerisch verfolgt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	voraussichtlich mehrjährigen Bauphase als auch dauerhaft aufgrund der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu erwarten sind. Der Klinikstandort der Median-Klinik Wismar wurde 1996 im Einvernehmen mit der Hansestadt Wismar bewusst gewählt. Die ruhige Lage am Stadtrand in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und ohne direkte Nachbarschaft zu Gewerbe- oder Wohnbebauung garantieren für die Patienten (Behandlungsschwerpunkte sind Psychosomatik und Orthopädie) optimale Rehabilitationsbedingungen, eine rentable Auslastung der Klinik und damit letztlich auch die dauerhafte Beschäftigung von rund 100 Klinikangestellten und drei kleineren externen Firmen. Werden diese Rahmenbedingungen nun gestört, indem direkt neben der Klinik Bauarbeiten dauerhaft für Lärm- und Staubbelastung sorgen, ein konstanter Zu- und Abfahrtsverkehr zum Bau- bzw. Wohngebiet am Klinikgelände vorbeiführt oder weil die konstante Geräuschkulisse einer verdichteten Wohnsiedlung mit mehreren hundert Bewohnern zur Belastung wird, wird sich dies unmittelbar auf die Auslastung der Klinik und damit auch auf die dortigen Mitarbeiter auswirken. Wir sind überzeugt, dass dies nicht im Interesse der Hansestadt Wismar ist. 2.2 Die derzeit vorgesehene Erschließung des Baugebiets (allein) über die Zufahrt zum Klinikgelände ist technisch und betrieblich ausgeschlossen. Diese Zufahrt muss exklusiv zur Zu- und Abfahrt für Krankentransport- und Rettungsfahrzeuge freigehalten werden. Auch würde eine allgemeine Nutzung für den Straßenverkehr „rund um die Uhr“ zu weiteren Lärmbelastungen der Reha-Patienten führen, die aus den genannten Gründen schlicht nicht zumutbar ist. Wir halten darüber hinaus eine solche „Flaschenhals“-Erschließung als einzigen Zuweg für die Anwohner sowie Versorgungsfahrzeuge und insbesondere Rettungsfahrzeuge für planerisch völlig verfehlt. Soweit aus den uns vorliegenden Unterlagen erkennbar, ist sowohl die Form als auch die Dimensionierung der Haupterschließungsstraße für ein 13 ha großes Ge- 2.2 Seite 5 / 9	Zu 2.2 Für die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen. Entsprechende Darlegungen dazu siehe in der Begründung. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt die vorliegende Stellungnahme. Mit der Erarbeitung des Entwurfs wird die Variante C2 nördlich des Grundstückes der Median-Klinik favorisiert. Ebenso berücksichtig die Hansestadt Wismar mit der Erarbeitung des Entwurfs die zweite Anbindung an das Verkehrsnetz der Hansestadt Wismar in Form eines Havarieweges von der Erwin-Fischer-Straße aus. Die notwendigen Untersuchungen zu den Auswirkungen der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wurden während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes vorgenommen; die Planunterlagen berücksichtigen die Ergebnisse entsprechend.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	biet völlig unzureichend; zudem fehlt eine verkehrstechnische zweite Erschließung im Süden des künftigen Wohngebietes. Unsere Mandantin kann und wird der Erschließung über ihr Grundeigentum in der zurzeit geplanten Form jedenfalls nicht zustimmen. Wir sind jedoch grundsätzlich zu weiteren Gesprächen hierzu bereit, bei denen neben grundsätzlichen Änderungen der Erschließungsplanung sicher auch über eine finanzielle Entschädigung für die Nutzung des Klinikgeländes zu sprechen sein wird. 2.3 Das Wohngebiet muss im Übrigen gegen das Klinikgelände in mehrfacher Hinsicht abgeschirmt werden. Wenn es zu einer – mutmaßlich eher dichten – Wohnbebauung käme, müsste der Grenzverlauf zwischen dem Wohngebiet und dem Klinikstandort durch einen hinreichend mächtigen (100 m breiten) Grünstreifen und einen aufgeschütteten Lärm- und Sichtschutzwall so gestaltet werden, dass die Klinik vor Licht- und Lärmimmissionen durch das Wohngebiet nachhaltig geschützt wird. Eine Bebauung bis an die Grenze zum Klinikgelände ist planerisch nicht zu rechtfertigen. Gerade während der mutmaßlich langen Bauphase muss für einen wirksamem Staub- und Erschütterungsschutz gesorgt werden. Dem jetzigen Planungsstand können wir keine Hinweise darauf entnehmen, dass diese Themen bereits in irgendeiner Form planerisch bewältigt worden wären. Schließlich wäre das Wohngebiet durch den Vorhabenträger gegen das Klinikgelände einzufrieden. 2.4 Sollte das geplante Wohngebiet tatsächlich im Bebauungsplan festgesetzt werden, sollte es sinnvollerweise in mehrere Bauabschnitte gegliedert werden. Diese Bauabschnitte wären dann auf der Grundlage eines dem Vorhabenträger abzuverlangenden städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) in geordneter Reihenfolge „vom Klinikstandort weg“ nacheinander zu entwickeln, wobei die Entwicklungs- und Bauzeit insgesamt so kurz wie möglich zu halten ist. Eine Dauerbaustelle für die nächsten fünf bis acht 2.3 2.4 Seite 6 / 9	Zu 2.3 Die Schutzansprüche der künftig benachbarten Gebiete wurden während des Aufstellungsverfahrens geprüft. Die Auswirkungen der Lärmimmissionen im Wohngebiet durch die Median-Klinik wurden in der „ Schalltechnischen Untersuchung …“ ebenso betrachtet wie die Auswirkungen von Bautätigkeiten auf die Median-Klinik. Entsprechende Darlegungen dazu siehe in der Begründung. Die 100 m-Abstandsforderung ist nicht begründet. Stattdessen wurden mit dem Entwurf Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen, die einen geringeren Abstand als 100 m zwischen Klinikgelände und Wohngebiet erlauben. Zum Lärm während der Bauphase wird auf die Auswertung zu dem vorhergehenden Punkt dieser Stellungnahme unter lfd. Nr. 1.4 verwiesen. Zu 2.4 Der Abschluss von vertraglichen Regelungen mit dem Erschließungsträger ist erforderlich (siehe lfd. Nr. 1.4 der Auswertung dieser Stellungnahmen). Die Bildung von Bauabschnitten ist unter Berücksichtigung der Größe des Gebietes nicht vorteilhaft; eine gesamtheitliche Entwicklung ist vorgesehen. Die Bauzeit wird somit auch möglichst kurz gehalten.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Jahre wäre nicht akzeptabel und für die wirtschaftliche Zukunft der Klinik schlicht katastrophal. 2.5 Insgesamt ist der Baustellenbetrieb durch geeignete Vereinbarungen zwischen der Hansestadt und dem Vorhabenträger zu regeln und an die Erfordernisse des Klinikbetriebs anzupassen. Unsere Mandantin erwartet von der Hansestadt Wismar insoweit eine eindeutige Positionierung zum Schutz der von ihr selbst geförderten Klinikansiedlung. Ohne diese Unterstützung durch die Hansestadt und die umfassende Rücksichtnahme des Vorhabenträgers auf den Klinikbetrieb kann unsere Mandantin einen eventuellen künftigen Baubetrieb nicht unterstützen. **3. Anforderungen an den Bebauungsplan** Sollte die Hansestadt Wismar trotz der bestehenden rechtlichen Bedenken die Flächenausweisung im FNP ändern und das Bebauungsplanverfahren vorantreiben, muss dieser Bebauungsplan aus Sicht unserer Mandantin u.a. die folgenden Festsetzungen enthalten, um die vorhersehbaren planerischen Konflikte zu bewältigen. 3.1 Der Wohnbaustandort wäre als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) unter Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) auszuweisen. Insbesondere wären wegen der erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastung die Fremdvermietung von Ferienwohnungen und der Betrieb von Beherbergungsgewerben auszuschließen. 3.2 Eine Begrenzung der GRZ und GFZ auf höchstens die Werte von § 17 BauNVO wird gefordert. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei zu begrenzen. 3.3 Wir gehen davon aus, dass ein derartiges Siedlungsprojekt entweder kleinteilig durch die Erwerber der Parzellen in „Eigenregie" oder durch mehrere Seite 7 / 9	Zu 2.5 Es wird auf die Auswertung des vorhergehenden Punktes verwiesen. Zu 3.0 Die Festsetzungsvorschläge für die weitere Beurteilung werden nachfolgend behandelt. Zu 3.1 Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung der gegenseitigen Nutzungsansprüche und Schutzansprüche die Festsetzung von WA- und WR-Gebieten. Dabei wird auch der Schutzanspruch der Klinik entsprechend beachtet. Die Hansestadt Wismar hält an der Festsetzung von WR- und WA-Gebieten innerhalb des Plangebietes fest. Die Festsetzungen sind darauf ausgerichtet, der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen. Im westlichen Plangebiet – im Übergang zur Landschaft – wird das reine Wohngebiet vorgesehen. Das Baugebiet im Übergang zur östlich benachbarten Median-Klinik ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In dem WR-Gebiet sollen lediglich die allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sein. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind somit ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen und Begründung). Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässig sein. Somit wären beispielsweise Beherbergungsbetten für Gäste der Klinik im Plangebiet möglich. Der Nutzungsumfang hat sich nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes zu richten. Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nicht unter den Begriff des Beherbergungsbetriebes. Nach dem derzeitigen Stand der Rechtslage sind Ferienwohnungen im WA-/WR-Gebiet im Rahmen der Festsetzungen der Baugebiete unzulässig. Zu 3.2 Die Festsetzung der GRZ bleibt unter der Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung einer GFZ wird nicht vorgenommen. Die Anzahl der Vollgeschosse ist je nach Baugebiet festgelegt; mehr als 2 Vollgeschosse oder eine vergleichbare Höhenentwicklung sind nicht vorgesehen. Zu 3.3 Die Hansestadt Wismar macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82/13 zu treffen. Es werden wenige grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen, sonstigen Festsetzungen getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen und die Identität des Gebietes herauszubilden und zu prägen. Ein höherer gestalterischer Anspruch ist vorgesehen. Jedoch auch durch beste Festsetzungen kann nicht jede gestalterische optimale Lösung abgesichert werden. Im Zuge der Sicherung einer ansprechenden Baukultur ist beabsichtigt, nicht alles zuzulassen und einschränkende Festsetzungen zur Gestaltung bzw. zur Bestimmung eines Leitbildes zu setzen.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	ggf. konkurrierende Bauträgerunternehmen erfolgt. In jedem Falle wären im oder in Verbindung mit dem Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudekubatur und Fassadengestaltung erforderlich. Ansonsten entstünde städtebaulicher Wildwuchs. 3.4. Im Wohngebiet sind ausreichend Stellplätze auf den Bauparzellen und auf zentralen Stellplatzanlagen vorzusehen. Ein „Wildparken" an und auf der Zufahrtsstraße zur Klinik ist zu verhindern. 3.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind so festzusetzen, dass sie dem abschirmenden Grünstreifen zum Klinikgelände zugutekommen (s. o. 2.3), § 9 Abs. 1a BauGB. Dieser Streifen ist planerisch und durch den städtebaulichen Vertrag als „Nicht-Bauland" zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). 3.6 Die Parzellen-Mindestgröße ist planerisch vorzugeben (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Klein- und Kleinstgrundstücke und damit eine hohe Verdichtung müssen aus den genannten Gründen verhindert werden. Unsere Mandantin verschließt sich keinen vernünftigen städtebaulichen Entwicklungen in dieser Stadt, sieht dieses konkrete Projekt aber nach Nutzungsart und Umfang sehr skeptisch. Als langjährig ansässiges Unternehmen und Arbeitgeber vor Ort erwartet sie, dass ihre geäußerten Bedenken in angemessenem Umfang gewürdigt und in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Unsere Mandantin wird sich hierfür auch um direkte Abstimmung und ggf. vertraglich Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger bemühen, sieht jedoch in erster Linie die Hansestadt Wismar als planende Gemeinde in der Pflicht zur Kooperation. Wir behalten uns für unsere Mandantin vertiefte Stellungnahmen zu den konkreten Bebauungsplanentwürfen vor. Seite 8 / 9 3.4. 3.5 3.6 4.0	Zu 3.4 Garagen/Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Darüber hinaus sollen straßenbegleitende Parkflächen/Parkplätze errichtet werden, die den Besuchern des Plangebietes zur Verfügung stehen. Ein „Wildparken“ an und auf der Zufahrtsstraße zur Klinik ist nicht vorgesehen und kann auch ordnungsrechtlich ausgeschlossen werden – ist auszuschließen. Durch Parkverbot können die Zufahrt und deren Leistungsfähigkeit gesichert werden. Zu 3.5 Zwischen Klinikgelände und Baugebiet ist eine Grünfläche vorgesehen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht ausschließlich in diesem Streifen vorgesehen, weil die Wertigkeit, die hier ausgleichsseitig erreicht werden kann, eher gering ist. Die Entwicklung einer Grünfläche soll erfolgen; damit ist dies planungsrechtlich nicht als Bauland festgesetzt. Zu 3.6 Die Parzellengröße ist mindestens mit 1.000 m² vorgesehen. Nur in begründeten Einzelfällen kann davon abgewichen werden. Zu 4.0 Zur Erörterung ist eine offene und konstruktive Planungsdiskussion empfehlenswert, um die Belange gegeneinander und untereinander abzustimmen.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 Mit freundlichen Grüßen Dr. Klaus Jankowski Rechtsanwalt Anna Braun Rechtsanwältin		

Bebauungsplan Nr. 82/13
"Wohngebiet Seebad Wendorf"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
ENTWURF

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	**Planungsanzeige**						
	siehe unter II.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung			27.10.2015			
II.	**Träger öffentlicher Belange**						
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	30.09.2015	-	27.10.2015		x	
2.	Landkreis Nordwestmecklenburg, Stabsstelle Wirtschaftförderung, Regionalentwicklung und Planen, FD Bauordnung und Umwelt, SG untere Naturschutzbehörde, SG untere Wasserbehörde, SG untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, FD öffentlicher Gesundheitsdienst, FD Bau und Gebäudemanagement	30.09.2015	05.11.2015	04.11.2015	x		
2.a	Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde		-	19.01.2016	x		
3.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	30.09.2015	-	14.10.2015			x
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten, integrierte ländliche Entwicklung, Naturschutz, Wasser und Boden, Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	30.09.2015	03.11.2015	28.10.2015	x		
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	30.09.2015	14.10.2015	14.10.2015			x
6.	Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben/ Küste"	30.09.2015	-	09.10.2015	x		
7.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei	30.09.2015	keine Stellungnahme				
8.	Forstamt Grevesmühlen	30.09.2015	15.10.2015	08.10.2015	x		
8a.	Forstamt Grevesmühlen		24.08.2015	18.08.2015	x		
9.	Deutscher Wetterdienst	30.09.2015	04.11.2015	29.10.2015		x	
10.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz, Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	30.09.2015	26.10.2015	21.10.2015			x
11.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizeit, Brand- und Katastrophenschutz	30.09.2015	-	30.11.2015		x	
12.	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz, Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz	30.09.2015	20.10.2015	15.10.2015	x		
13.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege	30.09.2015	19.10.2015	16.10.2015		x	
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur, Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	30.09.2015	28.10.2015	28.10.2015			x
15.	Landesamt für innere Verwaltung	30.09.2015	05.10.2015	02.10.2015		x	
16.	Evangelische Kirche M-V	30.09.2015	keine Stellungnahme				
17.	Katholisches Pfarramt St. Laurentius	30.09.2015	keine Stellungnahme				
18	Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V	30.09.2015	26.10.2015	22.10.2015		x	
19.	Landgesellschaft M-V mbH	30.09.2015	keine Stellungnahme				
20.	Handwerkskammer Schwerin	30.09.2015	keine Stellungnahme				
21.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	30.09.2015	02.11.2015	29.10.2015			x
22.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwettschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	30.09.2015	-	08.10.2015	x		
23.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	30.09.2015	keine Stellungnahme				
24.	Polizeipräsidium Rostock	30.09.2015	keine Stellungnahme				
25.	Hauptzollamt Stralsund	30.09.2015	-	23.10.2015		x	
26.	Ministerium für Inneres und Sport M-V, Referat II 250, Strahlenschutz, Zwischenlager Nord, Rückbau Entsorgung	30.09.2015	keine Stellungnahme				
27.	Bergamt Stralsund	30.09.2015	28.10.2015	27.10.2015		x	
28.	Straßenbauamt Schwerin	30.09.2015	15.10.2015	08.10.2015		x	
29.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger, Bauamt, Abteilung Planung/Abreilung Bauordnung	30.09.2015	keine Stellungnahme				
30.	Eigenbetrieb Nahverkehr Landkreis Nordwestmecklenburg	30.09.2015	keine Stellungnahme				
31.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	30.09.2015	29.10.2015	28.10.2015		x	
32.	E.DIS AG	30.09.2015	12.10.2015	08.10.2015		x	
33.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	30.09.2015	-	02.11.2015	x		
34.	Stadtwerke Wismar GmbH	30.09.2015	05.11.2015	02.11.2015		x	
35.	Deutsche Telekom AG	30.09.2015	keine Stellungnahme				
36.	50 Hertz Transmission GmbH	30.09.2015	09.10.2015	06.10.2015			x
37.	GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	30.09.2015	26.10.2015	21.10.2015			x

III.	**Nachbargemeinden**						
1.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	30.09.2015	-	25.11.2015			x
2.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	30.09.2015	28.10.2015	27.10.2015			x
3.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	30.09.2015	keine Stellungnahme				
4.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf	30.09.2015	keine Stellungnahme				
5.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	30.09.2015	keine Stellungnahme				
6.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	30.09.2015	keine Stellungnahme				
7.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	30.09.2015	03.11.2015	30.10.2015			x
8.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	30.09.2015	21.10.2015	20.10.2015			x
9.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel	30.09.2015	19.10.2015	16.10.2015			x
IV.	**Öffentlichkeit**						
IV.1a	Frau Annette Malorny			04.11.2015	x		
	Zum Gutshaus 19, 23968 Wismar						
IV.1b	Frau Annette Malorny			07.10.2015	x		
	Zum Gutshaus 19, 23968 Wismar						
IV.2	Frau Schaffert			03.11.2015	x		
	Zum Gutshaus 13, 23968 Wismar						
IV.3	SKW Schwarz Rechtsanwälte		09.11.2015	05.11.2015	x		
	(Zeichen: 1267/14/B/MKU)						
	Kurfürstendamm 21, 10719 Berlin						
IV.4	Steffi Reimann/ Dr. Sönke Reimann		10.11.2015	07.11.2015	x		
	Hoben 12, 23968 Wismar						
IV.5	Klaus-Dieter Steinberg		09.11.2015	08.11.2015	x		
	Hoben 2, 23968 Wismar						
IV.6	Waltraud und Dr. Willi Ring		10.11.2015	08.11.2015	x		
	Hoben 1, 23968 Wismar						
IV.7	Herr Prof. Dr. Helbing		09.11.2015	09.11.2015	x		
	Am Klingenberg 25, 23968 Wismar						
IV.8	Herr Dr. Eberhardt Blei,		-	11.11.2015	x		
	Negenchören 8, 23966 Wismar						
IV.9	Herr Mathias Engling		12.11.2015	11.11.2015	x		
	mail@mathiasengling.de						
IV.10	Noerr LLP, RA Dr. P. Bachmann		11.11.2015	10.11.2015	x		
	Brienner Str. 28, 80333 München						
1	**Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen**						
2	**Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen**						
3	**Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise**						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(1) **Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin 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: 120-506-16/14 Datum: 27.10.2015 **Landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar** Hier: Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 30.09.2015 (Posteingang: 02.10.2015) Ihr Zeichen: -- Sehr geehrte Frau Mahnel, 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. (1) **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung und Begründung vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes westlich der Median-Klinik zu einem attraktiven Wohngebiet geschaffen werden. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar. **Raumordnerische Bewertung** Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Bereich des B-Planes Nr. 82/13 als Sondergebiet Klinik dargestellt. Aus der Abstimmung mit der ansässigen Median-Klinik geht hervor, dass im Planbereich keine Weiterentwicklung vorgesehen ist und dass sich langfristig keine Erweiterung des Bereiches abzeichnet. (2) Im Plangebiet soll stattdessen ein Wohngebiet mit 14 ha entwickelt werden. Entsprechen der angegebenen Wohngrundstücke von mindestens 1.000 m² leiten sich für den Plan-	zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Ausführungen zur geplanten Entwicklung des Plangebietes werden aufgeführt, weiterhin zum Nachweis der Inanspruchnahme des Gebietes als Wohngebiet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	bereich etwa 140 WE ab. Der Plangeltungsbereich liegt im unbebauten Außenbereich im Gebietes Seebad Wendorf und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Um dem Nachweis für eine Bebauung im Außenbereich gemäß 4.1 (2) (Z) RREP WM Rechnung zu tragen, wurden alternative Standorte untersucht. Im rechtswirksamen F-Plan der Hansestadt Wismar ist die betreffende Fläche als Baufläche ausgewiesen. Entsprechend der 2.Fortschreibung des ISEK Wismar (2013) wird dem Standort Seebad Wendorf in einer landschaftsnahen Wohnlage besonderer Priorität beigemessen. Die alternativen Standorte unterscheiden sich hinsichtlich der städtebaulichen Umgebung und des Flächenangebots zum geplanten Wohngebiet in Wendorf. Darüber hinaus wurden in einem Variantenvergleich verschiedene Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes untersucht. Dabei werden die Varianten der im Nordwesten anschließenden Verkehrserschließung weiter untersucht und entsprechende Voraussetzungen der verkehrlichen Anbindung geschaffen. **Bewertungsergebnis** Dem Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen. ③ **Abschließende Hinweise** Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. ④ Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlG zu übersenden. Mit freundlichen Grüßen Alexandra Smigiel **Anlage** **Verteiler** Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail Hansestadt Wismar, Bauamt Abt. Planung – per Mail EM VIII 4 – per Mail EM VIII 410-1 – per Mail	zu 3. Die Hansestadt Wismar nimmt zur Kenntnis, dass der vorgelegten Planung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen. zu 4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Fachdienst Bauordnung und Planung Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung 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, den 2015-11-04** **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar** hier: Stellungnahme des Landkreises gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 30.09.2015 (Eingang hier: 05.10.2015) Sehr geehrte Frau Mahnel, Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, Planungsstand: [Entwurf], mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000 und Begründung. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten: **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **FD Bauordnung und Umwelt** . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde **FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** . Untere Straßenverkehrsbehörde **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** **Kommunalaufsicht** **FD Kataster und Vermessung** Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt und in der weiteren Bearbeitung zu beachten. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag André Reinsch SB Bauleitplanung	zu 1. Die zur Bewertung vorgelegten Unterlagen werden aufgeführt. Neben der Planzeichnung und Begründung lagen auch die textlichen Festsetzungen sowie Gutachten zur Planung (Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, faunistische Bestandserfassung und AFB, FFH-VU, SPA-VU) vor.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 2. Die intern beteiligten Fachdienste werden aufgeführt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 3. Die Hansestadt Wismar stellt die Stellungnahmen in die Abwägung ein. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlagen **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar sieht die Stadt die Überplanung einer Ackerfläche in Wismar-Wendorf zum Wohngebiet vor. Folgende Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist in der weiteren Planung der Hansestadt Wismar zu berücksichtigen. **I. Allgemeines** Mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 will die Hansestadt Wismar ein reines und allgemeines Wohngebiet im Seebad Wendorf entwickeln. Hierfür müssen die Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan geändert werden. Zurzeit wird das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet Klinik“ dargestellt. Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplans ändert die Hansestadt Wismar die Darstellungen in eine Wohnbaufläche. Dies geschieht im Parallelverfahren. Damit wäre eine Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan gegeben. Die F-Planänderung ist jedoch vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes rechtswirksam zu machen, damit der Bebauungsplan als aus dem F-Plan entwickelt angesehen wird. Ansonsten bedarf es einer Genehmigung für den Bebauungsplan. **II. Planungsrechtliche Festsetzungen** *Planzeichnung* In der Planzeichnung sind mehrere Bodendenkmale aufgeführt, eine Abgrenzung ist nicht erkennbar, in der Begründung wird von 2 vorhandenen Bodendenkmalen gesprochen. Ich empfehle ggf. in einer Nebenkarte die voraussichtliche Ausdehnung der Bodendenkmale zu erläutern. *Text Teil B* I.Planungsrechtliche Festsetzungen Zu 2.3.2 Die Festsetzung ist in auf ihre Durchsetzbarkeit in Verbindung mit den, unter 7.2 getroffenen Festsetzungen zu überprüfen, ggf. sind Ausnahmen zu regeln. Satz 3 erschließt sich mir nicht. Zu 3. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte die Festsetzung auf die Baugebiete WR 3 und WA 3 beschränkt werden, da sie nur hier zur Anwendung kommen kann. Zu 4. Da es erfahrungsgemäß bei solchen Festsetzungen oft zu Befreiungsanträgen kommt, sollte für zu bestimmende Fälle eine Ausnahme geprüft werden. Es ist dabei darauf zu achten, dass die Ausnahme nicht als Regel formuliert wird, sondern durch „kann“ die Entscheidung in das Ermessen der Genehmigungsbehörde gelegt wird. Zu 5.2 Hier sollte auch auf die zulässigen Ausnahmen innerhalb des Waldabstandes eingegangen werden. Zu 6.2 Für diese Festsetzung fehlt die Ermächtigungsgrundlage in § 9 BauGB. Eine Begrenzung ergibt sich in Kombination aus den Festsetzungen unter 4 und 6.1. Es wäre zu prüfen, in wie weit die hier getroffene Aussage ggf. bei einer Ausnahme unter 4 berücksichtigt werden kann.	A zu 1. Auf das Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan wird verwiesen. Die Verfahrensweise zur Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist zu berücksichtigen. zu 2. Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Darstellung der Abgrenzung erfolgte wie in der Planzeichnung aufgeführt. Ergänzend fügt die Hansestadt Wismar in die Begründung eine Karte mit Darstellung der Bodendenkmale ein. zu 3. 7.2 beinhaltet Regelungen zu Aufschüttungen oder Abgrabungen. Eine Kollision der Festsetzung 7.2 mit der Festsetzung zur Sockelhöhe 2.3.2 ist nicht erkennbar. Satz 3 soll die Höhenentwicklung nach unten sicherstellen. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zum unteren Bezugspunkt (Höhenlage) während des Aufstellungsverfahrens des B-Planes überarbeitet. Für die oberhalb der Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücke bleibt die Festsetzung 2.3.2 bestehen. Für die unterhalb der Straßenverkehrsfläche (Bezug auf die Höhenlage) gelegenen Grundstücke soll eine geänderte Festsetzung der Höhenlage erfolgen, wobei der untere Bezugspunkt maximal über der Gradiente liegen darf, jedoch nicht unterhalb. Maßgeblich ist die Gradientenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Das Gelände kann bis zur Straßenhöhe aufgefüllt werden. Dies ist mit der Formulierung der textlichen Festsetzungen für „Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen“ zu beachten; eine Anpassung ist entsprechend vorzunehmen. Für die Verfahrensführung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Bezug auf die Änderungen der Höhenlage von Folgendem ausgegangen: - Für die Grundstücke, die oberhalb der Gradiente der Straße liegen, sind keine Änderungen notwendig. - Für die Grundstücke, die unterhalb der Gradiente der Straße liegen, wird eine Anhöhung bis auf Straßenniveau festgesetzt. Für die Verfahrensführung geht es darum, die Betroffenheiten aufgrund der Änderung festzustellen. Als Gründe, die nicht für eine zusätzliche Betroffenenbeteiligung sprechen, können angeführt werden: - Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt; das städtebauliche Grundkonzept der Planung wird im Wesentlichen nicht geändert. Die Höhenlage geht von einer Anpassung der Gebäude und Anlagen an das Gelände aus. Lediglich aus den technischen Erwägungen zur Ableitung von Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser wird eine Kurskorrektur – geringfügige Anpassung der Festsetzungen zur besseren Handhabbarkeit - für Bereiche der Grundstücke unterhalb der Fahrbahnhöhe getroffen. Hierbei handelt es sich um eine untergeordnete Anzahl an Grundstücken, die nicht das gesamte Plangebiet berührt. Darüber hinaus sind die betroffenen Grundstückseigentümer davon betroffen und die Stadt Wismar. Eine Auswirkung auf die Öffentlichkeit wird dort nicht so hochgradig gesehen, dass eine erneute Offenlage - auch nicht verkürzt - erforderlich wird.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Höhenbezug bleibt für höher als die Straße liegende Grundstücke weiterhin bestehen. Höhenbezug wird für niedriger als die Straße liegende Grundstücke angepasst. Aufschüttungen/ Abgrabungen sind für die niedriger gelegenen Grundstücke anzupassen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlagen **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar sieht die Stadt die Überplanung einer Ackerfläche in Wismar-Wendorf zum Wohngebiet vor. Folgende Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist in der weiteren Planung der Hansestadt Wismar zu berücksichtigen. **I. Allgemeines** Mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 will die Hansestadt Wismar ein reines und allgemeines Wohngebiet im Seebad Wendorf entwickeln. Hierfür müssen die Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan geändert werden. Zurzeit wird das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet Klinik“ dargestellt. Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplans ändert die Hansestadt Wismar die Darstellungen in eine Wohnbaufläche. Dies geschieht im Parallelverfahren. Damit wäre eine Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan gegeben. Die F-Planänderung ist jedoch vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes rechtswirksam zu machen, damit der Bebauungsplan als aus dem F-Plan entwickelt angesehen wird. Ansonsten bedarf es einer Genehmigung für den Bebauungsplan. **II. Planungsrechtliche Festsetzungen** *Planzeichnung* In der Planzeichnung sind mehrere Bodendenkmale aufgeführt, eine Abgrenzung ist nicht erkennbar, in der Begründung wird von 2 vorhandenen Bodendenkmalen gesprochen. Ich empfehle ggf. in einer Nebenkarte die voraussichtliche Ausdehnung der Bodendenkmale zu erläutern. *Text Teil B* I.Planungsrechtliche Festsetzungen Zu 2.3.2 Die Festsetzung ist in auf ihre Durchsetzbarkeit in Verbindung mit den, unter 7.2 getroffenen Festsetzungen zu überprüfen, ggf. sind Ausnahmen zu regeln. Satz 3 erschließt sich mir nicht. Zu 3. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte die Festsetzung auf die Baugebiete WR 3 und WA 3 beschränkt werden, da sie nur hier zur Anwendung kommen kann. Zu 4. Da es erfahrungsgemäß bei solchen Festsetzungen oft zu Befreiungsanträgen kommt, sollte für zu bestimmende Fälle eine Ausnahme geprüft werden. Es ist dabei darauf zu achten, dass die Ausnahme nicht als Regel formuliert wird, sondern durch „kann“ die Entscheidung in das Ermessen der Genehmigungsbehörde gelegt wird. Zu 5.2 Hier sollte auch auf die zulässigen Ausnahmen innerhalb des Waldabstandes eingegangen werden. Zu 6.2 Für diese Festsetzung fehlt die Ermächtigungsgrundlage in § 9 BauGB. Eine Begrenzung ergibt sich in Kombination aus den Festsetzungen unter 4 und 6.1. Es wäre zu prüfen, in wie weit die hier getroffene Aussage ggf. bei einer Ausnahme unter 4 berücksichtigt werden kann.	zu 4. Im WR 1 und WA 2 sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss (1 VG) zulässig. Im WR 2 und WA 1 sind Gebäude mit steiler Dachneigung und Traufhöhen von 4,00 m zulässig. Somit sind Staffelgeschosse und Loggien im 1. Obergeschoss nur in den WR 3- und WA 3-Gebieten zulässig. Die textliche Festsetzung I.3 wird entsprechend ergänzt. Die textlichen Festsetzungen werden während des Aufstellungsverfahrens dahingehend präzisiert, dass in den Baugebieten WR 3 und WA 3 das 2. Vollgeschoss mit mindestens 50 % der Geschossfläche des darunterliegenden Erdgeschosses zu errichten ist. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist zu ergänzen. zu 5. Ausnahmen für die Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m² werden nicht als textliche Festsetzung formuliert. Eine Abweichung von den 1.000 m² sollte nur für einzelne Grundstücke in Betracht kommen. Dann kann eine entsprechende Regelung über einen Befreiungsantrag erfolgen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen. Weiterhin gibt die Hansestadt Wismar zu bedenken, dass eine Ausnahme für die Handhabung als solche durch die Genehmigungsbehörde nicht hinreichend konkret formuliert werden kann, damit wirklich nur einzelne Grundstücke abweichen dürfen und das Planungsziel nicht unterwandert wird. Die Hansestadt Wismar bleibt bei der Festsetzung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. zu 6. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Grundlagen zugelassen werden. Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes sind gemäß § 20 Abs.1 Landeswaldgesetz M-V i.V.m. Waldabstandsverordnung M-V nur die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und Flächenbefestigen zulässig. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde bzw. bei genehmigungspflichtigen Anlagen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde. Die Antragstellung hat im Einzelfall durch den jeweiligen Bauherrn zu erfolgen. Ausnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes werden von der Hansestadt Wismar nicht vorgesehen. Für eine Eindeutigkeit bezüglich der Genehmigungsbedürftigkeit wird die Formulierung zum Waldabstand im Text-Teil B ergänzt. zu 7. In der Festsetzung 6.2 wurde eine Festsetzung für die Wohnungsanzahl in Verbindung mit dem jeweils dafür erforderlichen Grundstücksanteil getroffen. Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Unterwanderung der Planungsziele dahingehend zu unterbinden, dass ggf. mehr als ein Gebäude mit der Folge mehrerer Wohnungen auf einem Grundstück errichtet wird. Neben der Festsetzung einer absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist es auch möglich, die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksgröße zu treffen (Kommentar BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 9 Rn. 70, Juni 2012, Lfg. 105). Dies hat die Hansestadt Wismar getan. Die Hansestadt Wismar bleibt bei der getroffenen Festsetzung. Die Ausführungen in der Begründung sind zu ergänzen.	Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zu 9.3 Mit dieser Festsetzung wird die Pflicht der Gemeinde, für gesunde Wohn- und Lebensbedingungen mit ihrer Planung Sorge zu tragen, auf die Bauherren abgewälzt. Ich halte eine solche Festsetzung für sehr bedenklich. In der Begründung sind dazu keine Ausführungen enthalten, vielmehr wird das bedingte Baurecht an die Umsetzung der Voraussetzungen unter 8.1 – 8.3 geknüpft. (8) II. Grünflächen… Zu 1.1.4 Es ist zu prüfen, ob der Waldsaum beim Waldabstand berücksichtigt wurde. (9) Zu 1.2.3 Soll eine Aufstellung von Spielgeräten im Waldabstand erfolgen ist hierfür die Ausnahmegenehmigung der zuständigen Forstbehörde vor Satzungsbeschluss einzuholen. (10) Zu 3.3 Vorzugsweise genügt den Anforderungen an die Bestimmtheit einer Festsetzung nicht. (11) IV. Nachrichtliche Übernahmen Zu 2 Ich weise darauf hin, dass die zuständige Forstbehörde vor Satzungsbeschluss die Ausnahme für die zu errichtenden Ausnahmen innerhalb des Waldabstandes schriftlich abgeben muss. Eine pauschale Zustimmung zum Bebauungsplan genügt diesen Anforderungen nicht. (12) V. Hinweise Zu 6. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind öffentlich –rechtlich durch eine Baulast zu sichern, sofern die Gemeinde nicht Grundstückseigentümer ist. (13) Der Grundstuckseigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Vorhabenträger, der sich in einem städtebaulichen Vertrag (§11 BauGB) mit der Gemeinde zur Durchführung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet, die dafür erforderlichen Flächen im Wege der Bestellung einer Duldungsbaulast durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu überlassen. Zu bedenken ist jedoch, dass Baulasten nur eine öffentlich-rechtliche Sicherung darstellen und nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen (zivilrechtlich durchsetzbaren) Nutzungsanspruch gewähren noch dem Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichten, die Nutzung zu dulden. Es müsste daher mit der öffentlich –rechtlichen Sicherung durch die Bestellung einer Baulast eine privatrechtliche Nutzungsvereinbarung in Form eines Pachtvertrages verbunden werden. Die Hinweise sind in den städtebaulichen Vertrag zum Ausgleich mit aufzunehmen, dabei sind auch Bestimmungen aufzunehmen, wie der Vollzug gesichert werden soll. Dafür kommt die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht. **IV. Begründung** ZU 7.9 Die Gemeinde hat Privatstraßen festgesetzt, auch hier möchte ich auf nachfolgendes hinweisen: Die Ausweisung einer Privatstraße zeigt lediglich die privatrechtliche Sicherung der Erschließung an, ich weise darauf hin, dass sie jedoch im baurechtlichen Sinne nicht ausreicht und die Grundstückseigentümer gem. § 59 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 LBauO M-V gehalten sind, die Zufahrt durch eine Baulast zu sichern. (14) 1. Rechtlich herrschende Meinung ist dabei, dass bundesrechtlich im bauplanungsrechtlichen Sinn die Erschließung nicht durch die planerische Festsetzung gesichert ist, sondern in der Regel durch eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit wie auch durch ein ideelles Miteigentum gesichert wird (15)	zu 8. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt mit dieser Festsetzung (9.3) die Begünstigung des Baubeginns im Einzelfall. Einem Unterlaufen des bedingten Baurechts soll hiermit kein Vorschub geleistet werden. Die Begründung enthält hierzu bereits eine Darlegung; diese ist zu präzisieren. Die gesunden Wohnverhältnisse sind nachzuweisen. Die Hansestadt Wismar bleibt bei der Festsetzung. zu 9. Zum Umgang mit den Waldflächen gab es verschiedene Abstimmungstermine mit dem zuständigen Forstamt. Die Örtlichkeit wurde in Augenschein genommen. Die Planung mit der Darstellung bzw. Festsetzung von Waldflächen lag der zuständigen Behörde zur Stellungnahme vor. Im Übrigen sind die Waldflächen gemäß § 3 Landeswaldgesetz M-V definiert. Mit Schreiben vom 18.08.2015 teilte das zuständige Forstamt mit, dass die Waldflächen „im Wesentlichen richtig dargestellt“ sind. Die Hansestadt bleibt bei der Darstellung der Waldflächen wie im Entwurf; die Prüfung der Darstellung der Waldflächen ist bereits erfolgt. Die Waldabstandslinie wurde ebenfalls in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen, so dass die betroffenen Grundstücksflächen eindeutig bestimmt sind und die Grundstückseigentümer den gesetzlichen Anforderungen nachkommen können. Die Flächen am nördlichen Rand des Plangebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die nachrichtliche Übernahme des 30 m Waldabstandes erfolgte unter Berücksichtigung dieser Fläche. zu 10. Für die Errichtung des Spielplatzes südwestlich des Küstenwaldes innerhalb des Waldabstandes unterliegt die Errichtung von baulichen Anlagen (auch baugenehmigungsfreie) der Zulassung einer Ausnahme gemäß § 20 LWaldG M-V durch die Forstbehörde bzw. die Genehmigungsbehörde auf Antrag im Einzelfall. Die Waldabstandslinie wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen, so dass die betroffenen Grundstücksflächen eindeutig bestimmt sind. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahme ist nach Vorliegen der Detailplanung einzureichen; dem Bauleitplanverfahren nachgelagert. Das zuständige Forstamt hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf diesbezüglich weder Anregungen noch Bedenken geäußert oder Hinweise gegeben, so dass die Hansestadt Wismar davon ausgeht, dass grundsätzlich Zustimmung besteht. Für die Einholung einer Ausnahmegenehmigung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes sieht die Hansestadt Wismar kein Erfordernis. Für eine Eindeutigkeit bezüglich der Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Anlagen innerhalb des Waldabstandes sind die textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Weiterhin weist die Hansestadt Wismar darauf hin, dass nicht die komplette Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ innerhalb des Waldabstandes liegt, sondern nur ein Teil der Fläche.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zu 9.3 Mit dieser Festsetzung wird die Pflicht der Gemeinde, für gesunde Wohn- und Lebensbedingungen mit ihrer Planung Sorge zu tragen, auf die Bauherren abgewälzt. Ich halte eine solche Festsetzung für sehr bedenklich. In der Begründung sind dazu keine Ausführungen enthalten, vielmehr wird das bedingte Baurecht an die Umsetzung der Voraussetzungen unter 8.1 – 8.3 geknüpft. (8) II. Grünflächen… Zu 1.1.4 Es ist zu prüfen, ob der Waldsaum beim Waldabstand berücksichtigt wurde. (9) Zu 1.2.3 Soll eine Aufstellung von Spielgeräten im Waldabstand erfolgen ist hierfür die Ausnahmegenehmigung der zuständigen Forstbehörde vor Satzungsbeschluss einzuholen. (10) Zu 3.3 Vorzugsweise genügt den Anforderungen an die Bestimmtheit einer Festsetzung nicht. (11) IV. Nachrichtliche Übernahmen Zu 2 Ich weise darauf hin, dass die zuständige Forstbehörde vor Satzungsbeschluss die Ausnahme für die zu errichtenden Ausnahmen innerhalb des Waldabstandes schriftlich abgeben muss. Eine pauschale Zustimmung zum Bebauungsplan genügt diesen Anforderungen nicht. (12) V. Hinweise Zu 6. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind öffentlich –rechtlich durch eine Baulast zu sichern, sofern die Gemeinde nicht Grundstückseigentümer ist. (13) Der Grundstuckseigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Vorhabenträger, der sich in einem städtebaulichen Vertrag (§11 BauGB) mit der Gemeinde zur Durchführung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet, die dafür erforderlichen Flächen im Wege der Bestellung einer Duldungsbaulast durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu überlassen. Zu bedenken ist jedoch, dass Baulasten nur eine öffentlich-rechtliche Sicherung darstellen und nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen (zivilrechtlich durchsetzbaren) Nutzungsanspruch gewähren noch dem Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichten, die Nutzung zu dulden. Es müsste daher mit der öffentlich –rechtlichen Sicherung durch die Bestellung einer Baulast eine privatrechtliche Nutzungsvereinbarung in Form eines Pachtvertrages verbunden werden. Die Hinweise sind in den städtebaulichen Vertrag zum Ausgleich mit aufzunehmen, dabei sind auch Bestimmungen aufzunehmen, wie der Vollzug gesichert werden soll. Dafür kommt die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht. **IV. Begründung** ZU 7.9 Die Gemeinde hat Privatstraßen festgesetzt, auch hier möchte ich auf nachfolgendes hinweisen: Die Ausweisung einer Privatstraße zeigt lediglich die privatrechtliche Sicherung der Erschließung an, ich weise darauf hin, dass sie jedoch im baurechtlichen Sinne nicht ausreicht und die Grundstückseigentümer gem. § 59 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 LBauO M-V gehalten sind, die Zufahrt durch eine Baulast zu sichern. (14) 1. Rechtlich herrschende Meinung ist dabei, dass bundesrechtlich im bauplanungsrechtlichen Sinn die Erschließung nicht durch die planerische Festsetzung gesichert ist, sondern in der Regel durch eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit wie auch durch ein ideelles Miteigentum gesichert wird (15)	zu 11. Der Gestaltungsspielraum der privaten Grundstückseigentümer soll nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Es wird hier eine Empfehlung einer Pflanzenauswahl formuliert und diese Pflanzenauswahl unter „Hinweise“ aufgeführt, so dass diesbezüglich der Festsetzungscharakter entfällt. Pflanzenarten, die ausdrücklich nicht aufgeführt werden, wären somit über die Empfehlung hinaus zulässig. Es sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden, jedoch auf Grund des Empfehlungscharakters darüber hinaus auch weitere. Die textliche Festsetzung (Text B) ist zu überarbeiten; Hinweise sind zu ergänzen. Die Begründung ist zu aktualisieren. zu 12. Es wird auf die vorhergehenden Ausführungen, insbesondere unter Punkt 6 dieser Auswertung, verwiesen. Die Errichtung von baulichen Anlagen (auch baugenehmigungsfrei) unterliegen der Zulassung einer Ausnahme gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V auf Antrag im Einzelfall. Die Hansestadt Wismar weist darauf hin, dass es sich hier lediglich um untergeordnete bauliche Anlagen handeln kann, wie Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, u.ä.. Die Baugrenzen liegen außerhalb des Waldabstandes. Auf eine abschließende Regelung im Bebauungsplan wird verzichtet, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht unnötig zu beschränken. zu 13. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften zu vereinbaren. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt eine Regelung im Erschließungsvertrag. Die rechtliche und dauerhafte Sicherung (ggf. Baulast oder andere geeignete Mittel) ist vorzunehmen. zu 14. Die Hinweise zur Notwendigkeit der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung sind zu beachten. Die Begründung ist zu ergänzen. zu 15. Die Ausführungen zur rechtlichen Sicherung werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen. Die gesetzlichen Anforderungen nach einer öffentlich-rechtlichen Sicherung sind im Rahmen der weiterführenden Planung (Baugenehmigungsverfahren/baugenehmigungsfreie Vorhaben) außerhalb des Bebauungsplanes zu beachten und zu erfüllen.	Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(vgl. BVerwG, Beschl. v. 27. 09. 1990 - 4 B 34 und 35.90 - BauR 1991, 62 unter Berufung auf BVerwG, Urt. v. 03. 05. 1988 - 4 C 54.58 -, BauR 1988, 576). 2. Das Bundesrecht schließt jedoch schärfere landesrechtliche Anforderungen im Rahmen der Bauordnungen nicht aus, wovon auch M-V in seiner LBauO Gebrauch gemacht hat. Sowohl eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit wie auch das ideelle Miteigentum an einem Privatweg unterliegt der von den privaten Interessen bestimmten Dispositionsfähigkeit der Betroffenen und ist damit jederzeit einvernehmlich änderbar, weshalb § 59 Abs. 3 i. V. m. § 4 LBauO M-V eine grundsätzliche öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast fordert. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs.2 L BauO M-V zu beachten. Zu 7.11. Wie zu IV. 2 bereits ausgeführt, muss eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zum Satzungsbeschluss vorliegen, andernfalls wäre für jede bauliche Anlage ein Befreiungsantrag zu stellen. Die Waldumwandlungsgenehmigung muss zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen.	zu 16. Es wird auf die Auswertung unter Punkt A 12 dieser Auswertung verwiesen. Die Ausnahmegenehmigungen sind von jedem Grundstückseigentümer zu beantragen.	Nicht zu berücksichtigen.
	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan. Aus fachlicher Sicht waren die Festlegungen zu folgenden Punkten besonders interessant: 7.10. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärmschutz) 12.1. Wasserversorgung (Trinkwasser) 12.2. und 12.3. Abwasserentsorgung und Entsorgung von Oberflächenwasser ohne Kontamination anderer Schutzgüter 12.8. Abfallentsorgung 15.3. Abstandsregelung zu Gewässern (Ostsee) 16.3. Gewässerschutz	B Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Anmerkungen oder Hinweise wurden nicht vorgetragen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Fachdienst Bau und Gebäudemanagement ***Straßenbaulastträger*** Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	C Es sind keine Belange berührt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	FD Bauordnung und Umwelt **Untere Naturschutzbehörde:** 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. ☒	D Die untere Naturschutzbehörde teilt mit, dass keine Belange entgegenstehen. Es wird auf die nachfolgende Auswertung der einzelnen Punkte verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	1. Natura 2000/ FFH: Herr Höpel: ① Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des in mittelbarer Nähe gelegenen FFH- Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen.	zu 1. Die Hansestadt Wismar nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen zu den vorgelegten Planunterlagen diesbezüglich gegeben werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Hinweis: ② Die innerhalb der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet Wismarbucht“ (DE 1934-302), erarbeitet im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ und der damit zusammenhängenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar, zum Schutz des LRT 1230 – „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation“ vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen, - wilde Strandzugänge zu sperren und - Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren, sollten in die Begründung des B-Planes aufgenommen und entsprechend realisiert werden.	zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Sicherung der Realisierung der aufgeführten Maßnahmen werden Maßnahmen im Erschließungsvertrag vereinbart. Weiterhin sind Ordnungsmaßnahmen zu treffen (keine Benutzung wilder Strandzugänge). Die Begründung ist diesbezüglich zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
	2. Artenschutz: Herr Dr. Podelleck Mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Verankerung der Ergebnisse im Hinweis 4 des Textteils B besteht Einverständnis. ③	zu 3. Die Behörde äußert aus fachlicher Sicht ihr Einverständnis.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	3. Eingriffsregelung: Herr Dr. Podelleck Mit der Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsbewertung nach § 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbericht 5.4, Textliche Festsetzungen II) besteht Einverständnis. ④	zu 4. Die Behörde äußert aus fachlicher Sicht ihr Einverständnis.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Der B-Plan darf erst in Rechtskraft versetzt werden, wenn zugleich die Vertragsregelungen zu den geplanten externen Kompensationsmaßnahmen mit dem Forstamt Gädebehn Wirksamkeit erlangen. (vgl. Punkt 6.2 der Textlichen Festsetzungen) . ⑤	zu 5. Die rechtliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen ist bis zum Satzungsbeschluss vorzunehmen.	Zu berücksichtigen.
	Hinweise: ⑥ Es wird gebeten, in den Pflanzlisten für Bäume 1. Ordnung (II 3.1 der textlichen Festsetzungen, 9.3.1 der Begründung, 5.7.1 des Umweltberichtes) die Arten Bergahorn und Spitzahorn darstellerisch an die hintere Stelle zu versetzen, um ihnen nicht unbeabsichtigt Priorität einzuräumen. Darüber hinaus sollten Traubeneichen (Quercus petraea) und Winterlinden (Tilia cordata) zur möglichen Erhöhung der Artenvielfalt mit in die Liste aufgenommen werden. ⑦ Beide Ahornarten besitzen ein hohes Selbstausbreitungsvermögen und müssen nicht mit Aufwand angepflanzt werden, wenn seltenere Gehölze gleiche Standorteignung besitzen. ⑧ Traubeneiche und Winterlinde sollen die Auswahlmöglichkeit erweitern, zumal für die Eschen krankheitsbedingt absehbar nur eine beschränkte Eignung besteht. ⑨ Es wird ferner gebeten, den Schneeball (Symphoricarpos albus) aus den Listen für Sträucher zu streichen. Die Art entwickelt unkontrolliert, z. B. an Waldrändern, einen hohen invasiven Ausbreitungsdruck. ⑩	zu 6. Es besteht nicht die Absicht, durch die Reihenfolge der Aufzählung eine Rangfolge festzulegen. Um jedoch nicht unbeabsichtigt Priorität einzuräumen, wird dem Hinweis gefolgt und die Arten Bergahorn und Spitzahorn werden an eine hintere Stelle der Aufzählung gesetzt. II.3.1 des Text-Teil B, 9.3.1 der Begründung und 5.7.1 des Umweltberichtes sind anzupassen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	1. Natura 2000/ FFH: Herr Höpel: ① Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des in mittelbarer Nähe gelegenen FFH- Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen. Hinweis: Die innerhalb der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet Wismarbucht“ (DE 1934-302), erarbeitet im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ und der damit zusammenhängenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar, zum Schutz des LRT 1230 – „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation“ vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen, ② - wilde Strandzugänge zu sperren und - Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren, sollten in die Begründung des B-Planes aufgenommen und entsprechend realisiert werden. **2. Artenschutz: Herr Dr. Podelleck** Mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Verankerung der Ergebnisse im Hinweis 4 des Textteils B besteht Einverständnis. ③ **3. Eingriffsregelung: Herr Dr. Podelleck** Mit der Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsbewertung nach § 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbericht 5.4, Textliche Festsetzungen II) besteht Einverständnis. ④ Der B-Plan darf erst in Rechtskraft versetzt werden, wenn zugleich die Vertragsregelungen zu den geplanten externen Kompensationsmaßnahmen mit dem Forstamt Gädebehn Wirksamkeit erlangen. (vgl. Punkt 6.2 der Textlichen Festsetzungen) . ⑤ Hinweise: Es wird gebeten, in den Pflanzlisten für Bäume 1. Ordnung (II 3.1 der textlichen Festsetzungen, 9.3.1 der Begründung, 5.7.1 des Umweltberichtes) die Arten Bergahorn und Spitzahorn darstellerisch an die hintere Stelle zu versetzen, um ihnen nicht unbeabsichtigt Priorität einzuräumen. ⑥ Darüber hinaus sollten Traubeneichen (Quercus petraea) und Winterlinden (Tilia cordata) zur möglichen Erhöhung der Artenvielfalt mit in die Liste aufgenommen werden. ⑦ Beide Ahornarten besitzen ein hohes Selbstausbreitungsvermögen und müssen nicht mit Aufwand angepflanzt werden, wenn seltenere Gehölze gleiche Standorteignung besitzen. ⑧ Traubeneiche und Winterlinde sollen die Auswahlmöglichkeit erweitern, zumal für die Eschen krankheitsbedingt absehbar nur eine beschränkte Eignung besteht. ⑨ Es wird ferner gebeten, den Schneeball (Symphoricarpos albus) aus den Listen für Sträucher zu streichen. Die Art entwickelt unkontrolliert, z. B. an Waldrändern, einen hohen invasiven Ausbreitungsdruck. ⑩	zu 7. Die Traubeneiche wird in die Pflanzliste mit aufgenommen. Dem Hinweis wird gefolgt. II.3.1 des Text-Teil B, 9.3.1 der Begründung und 5.7.1 des Umweltberichtes sind anzupassen. Auf die Festsetzung von Winterlinde wird verzichtet; da es erfahrungsgemäß in bewohnten Gebieten zu Beschwerden der Bewohner kommt. Stattdessen wird der Holzapfel/ Wildapfel als weitere Art aufgenommen. zu 8. Die Hinweise zu den Ahornarten und Traubeneiche und Winterlinde werden zur Kenntnis genommen. zu 9. Die Gemeinde Esche wird aus der Pflanzliste gestrichen. II.3.1 des Text-Teil B, 9.3.1 der Begründung und 5.7.1 des Umweltberichtes sind anzupassen. zu 10. Die Gemeinde Schneebeere (Symphoricarpos albus) neigt zu unkontrollierter Ausbreitung. Die Gemeinde Schneebeere wird aus der Pflanzliste bestrichen. Der Anregung wird gefolgt. II.3.1 des Text-Teil B, 9.3.1 der Begründung und 5.7.1 des Umweltberichtes sind zu überarbeiten.	Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	4. Vogelschutzgebiete/ geschützte Biotope: Herr Berchtold-Micheel: a) Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) In Seebad Wendorf soll ein Wohngebiet entstehen, das minimal etwa 130 m vom Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ entfernt ist. Es war deshalb durch den Plangeber der Nachweis der Verträglichkeit des zukünftigen Wohngebietes mit den Erhaltungszielen des SPA zu führen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG), da alle Veränderungen und Störungen unzulässig sind, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteile lt. VSGLVO M-V führen können (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). In der FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, die den Planunterlagen beilag, kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des B-Planes Nr. 82/13 in keinem erheblichen Maß negativ auf die Erhaltungsziele des SPA oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Da der Entwurf des Managementplanes für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ vom April 2015 die Grundlage für die FFH-VP war, halte ich es für erforderlich, die Plausibilität der Aussagen der FFH-VP mit der endgültigen Entwurfsfassung des Managementplanes vom September 2015 (z. B. Lebensraumelemente lt. Karte 2c u. Maßnahmen lt. Karte 3) zu überprüfen.	zu 11. Für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ liegt derzeit nicht der endgültige Stand des Managementplanes vor. Gemäß Aussage des StALU WM wird dieser im ersten Quartal 2016 in der endgültigen Fassung zur Verfügung gestellt, liegt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar jedoch noch nicht vor. Innerhalb der FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde der derzeit verfügbare Arbeitsstand von September 2015 zugrunde gelegt und eine Plausibilitätsprüfung zu dem im Internet öffentlich verfügbaren Stand des Grundlagenteils von April 2015 durchgeführt. Es ergaben sich keine Änderungen, die das Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung beeinflussen. Damit ist der Sachverhalt berücksichtigt. Die Darlegungen in der Begründung sind zu aktualisieren.	Zu berücksichtigen.
	b) Biotopschutz Lt. Biotopverzeichnis sind keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte Biotope betroffen.	zu 12. Die Begründung enthält (im Umweltbericht) bereits entsprechende Darlegungen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope, jedoch in der näheren Umgebung.	Zu berücksichtigen.
	Rechtsgrundlagen **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) **NatSchAG** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66) **Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope in der Hansestadt Wismar** 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 L20/7) **VSGLVO M-V** Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 462)	zu 13. Die Rechtsgrundlagen werden aufgeführt. Es wird darauf verwiesen, dass die aktuellen Fassungen zugrunde gelegt wurden (BNatSchG und NatSchAG M-V wurden jeweils 2015 zuletzt geändert).	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde: Frau Rose	E	
	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. ☒	zu 1. Die Stellungnahme der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht besteht Einverständnis. ②	zu 2. Die Behörde äußert aus ihrer fachlichen Sicht ihr Einverständnis. Darüber hinaus werden weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.	Zu berücksichtigen.
	Untere Wasserbehörde: Ⓕ	F	
	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. X ①	zu 1. Die untere Wasserbehörde weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin. Die geltend gemachten Belange werden nachfolgend von der Hansestadt Wismar im Rahmen der Abwägung behandelt. Es wird auf die nachfolgende Auswertung der Stellungnahmen verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	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. Wasserversorgung: Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. ② 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. ③ Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.	zu 2. Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Begründung enthält bereits eine entsprechende Darlegung. zu 3. Zur Versorgungspflicht und zu den Anschlussgestattungen enthält die Begründung bereits entsprechende Aussagen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.
	2. Abwasserentsorgung: Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. ④ Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind beim EVB zu beantragen. Eine erforderliche Fläche für ein Abwasserpumpwerk wurde gemäß Forderung des EVB im B-Plan festgeschrieben. ⑤	zu 4. Zur Abwasserentsorgung enthält die Begründung bereits entsprechende Darlegungen. zu 5. Eine Fläche für die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anforderungen an die Entsorgung sind entsprechend zu beachten und werden gemäß der technischen Planung, welche bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt wird, beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.
	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 beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes. ⑥ Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. 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. Die Benutzung eines Gewässers, hierzu gehört auch die Einleitung von Niederschlagswasser, bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, ausgenommen hiervon ist der Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern, Küstengewässern und die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (Regelung der Gemeinde durch Satzung). Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils	zu 6. Die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Zur Verfahrensweise für den vorliegenden Bebauungsplan wird auf die nachfolgende Auswertung dieser Stellungnahme und die Darlegungen in der Begründung verwiesen. Die detaillierte Festlegung erfolgt auf der Ebene der technischen Planung.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Ist die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen, sind entsprechend fachtechnisch ermittelte Flächen im Plangebiet auszuweisen. Die ortsnahe und schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Voraussetzung ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Ist im B-Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsanlage (Anschluss mehrerer Grundstücke) geplant, sind entsprechende, fachtechnisch ermittelte Flächen dafür vorzusehen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Gemäß der vorliegenden Begründung zum B-Plan ist mit einem Entwässerungskonzept nachzuweisen, in wieweit eine Versickerung erfolgen kann und darüber hinaus die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt. Dieses Entwässerungskonzept liegt der unteren Wasserbehörde bisher nicht vor. Somit ist eine abschließende Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung zurzeit nicht gegeben. Dem vorliegenden Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung zum B-Plan, ist zu entnehmen, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht erfolgen kann. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll die Ableitung unter Berücksichtigung vorhandener Einleitstellen in die Ostsee erfolgen. Bei Einleitung des Niederschlagswassers über das umzuverlegende Gewässer 11:0:25 in die Ostsee ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur beantragen. Für eine Direkteinleitung in die Ostsee ist das StALU Westmecklenburg die zuständige Wasserbehörde. **Fazit: Der unteren Wasserbehörde ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vor Einleitung in ein Gewässer vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität des vorhandenen Gewässers bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss im vorzulegenden Konzept zu führen.** Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf. **Ungefasstes** und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.	zu 7. Die untere Wasserbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf gefordert, zur geplanten Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Das Entwässerungskonzept für den Planbereich wurde erarbeitet und den zuständigen Behörden vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Die prognostizierte Abflussmenge wurde dabei berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser wird komplett unter Berücksichtigung vorhandener Einleitstellen in die Ostsee abgeleitet. Untersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken aufgrund der geringen Durchlässigkeiten (Durchlässigkeitsbeiwerte sind kleiner 1 x 10^{-6} m/s) der anstehenden Böden nicht möglich ist. Die Trasse des Gewässers II. Ordnung im Plangebiet ist umzuverlegen. Das Gewässer ist hydraulisch so zu bemessen, dass das Niederschlagswasser aus dem bestehenden Einzugsgebiet und dem Bebauungsplangebiet aufgenommen und abgeführt wird. Derzeit ist das Gewässer II. Ordnung im Plangebiet verrohrt. Das Gewässer wird künftig nach dem vorliegenden Entwässerunskonzept durch das Bebauungsplangebiet auch weiterhin als verrohrtes Gewässer geführt, jedoch über Leitungskanäle im Straßenraum, und mündet in das verrohrte Gewässer am Wäldchen ein. Die hydraulischen Nachweise sind zu führen. An das Gewässer II. Ordnung (11:0:25) schließen die Regenwasserkanäle an. Es ist nicht notwendig, Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan festzusetzen. Einleitanträge sind an die untere Wasserbehörde und den Wasser- und Bodenverband zu stellen. Die Anträge sind im Zuge der technischen Planung zu stellen. Dem vorgelegten Entwässerungskonzept wurde seitens des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes, Bereich Entwässerung, grundsätzlich zugestimmt. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes liegt ebenfalls vor. Diese Zustimmungen wurden der unteren Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Es wird auf die Auswertung der ergänzenden Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 19. Januar 2016 verwiesen (sh. lfd. Nr. II/ 2a dieser Auswertung). zu 8. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der technischen Planung zu berücksichtigen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. (9) Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung 11:0:25, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben-Küste" befindet. Dieses unterirdisch verrohrte Gewässer ist die Vorflut zur Ostsee. Im B-Plan ist der vermutliche Verlauf dieses Gewässer dargestellt mit dem Vermerk –künftig entfallend-. In der Begründung wird von einer Umverlegung des Gewässers gesprochen. Der WBV befürwortet einen Gewässerausbau und spricht sich für eine naturnahe Gestaltung eines überwiegend offenen Gewässers aus. Gemäß dem Umweltbericht wird der Herstellung eines neuen verrohrten Gewässers Vorrang eingeräumt. Hier ist eine eindeutige Aussage zu treffen. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedarf. (10) Eine Darstellung der geplanten neuen Lage des Gewässers (oberirdisch oder verrohrt) ist im B-Plan nicht vorhanden. Hier ist lediglich eine geplante Vorflutleitung im Bereich WA 1 eingezeichnet (L-R (6 m) zug. Vorflut Medianklinik). Was ist mit dieser Leitung gemeint? Wohin entwässert Sie? (11) In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Funktionsfähigkeit des Gewässers 11:0:25 erhalten bleiben muss, da das Gewässer als Vorflut dient und anfallendes Niederschlagswasser bebauter Bereiche der Ortslage Wendorf (u.a. B-Plan 71/08) ableitet. (12) Da die künftige Lage des umverlegten Gewässers nicht bekannt ist, kann auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB hinsichtlich eines Schutzstreifens/ Gewässerrandstreifens erfolgen. (13) **4. Gewässerschutz:** Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. (14) Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Für Anlagen an der Küste § 89 LWaG liegt die Zuständigkeit beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg. (15) **Rechtsgrundlagen** (16) **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-	zu 9. In den Baugebieten sollen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes auch unter anderem Metalldächer zulässig sein. Die Hansestadt Wismar bleibt bei dieser Festsetzung. Metalldächer haben eine lange Lebensdauer, wenig Erhaltungsaufwand und im Falle eines Rückbaus sind Metalldächer wiederverwertbar. Im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist auf entsprechende Erfüllung der Anforderungen zu achten. Um Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen, ist ggf. vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich. „Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kuper, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de). Die Hansestadt Wismar geht von der Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln beim Einbau von Metalldächern aus. Ein grundsätzlicher Ausschluss von Metalldachflächen wird nicht vorgenommen. zu 10. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist das Gewässer II. Ordnung (11:0:25) umzuverlegen. Das Gewässer wird durch das Bebauungsplangebiet als verrohrtes Gewässer geführt und mündet in das verrohrte Gewässer am Wäldchen ein. Das Gewässer ist hydraulisch so zu bemessen, dass das Niederschlagswasser aus dem bestehenden Einzugsgebiet und dem Bebauungsplangebiet aufgenommen und abgeführt wird. Die hydraulischen Nachweise sind zu erbringen. Die Verfahrensweise bei Herstellung, Beseitigung oder wesentlicher Änderung des Gewässers ist zu beachten. Als Antragsteller tritt bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens die Hansestadt Wismar, Bauamt, auf. Die Vorbereitung und Durchführung erfolgt im Zuge der technischen Planung. Die Begründung ist zu ergänzen. zu 11. Die Darstellung der geplanten Lage des Gewässers II. Ordnung ist in den Planunterlagen zu ergänzen. Es handelt sich um die geplante Regenwasserableitung vom Überlauf des Teiches der Median-Klinik zum Hauptkanal im Wohngebiet. Der Verlauf und die Breite des Leitungsrechtes wurden gemäß technischer Planung in den Bebauungsplan übernommen. zu 12. Die Funktionsfähigkeit des Gewässers II. Ordnung ist zu gewährleisten. Es wird auf diesbezügliche Darlegungen vorhergehend verwiesen.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. (9) Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung 11:0:25, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben-Küste" befindet. Dieses unterirdisch verrohrte Gewässer ist die Vorflut zur Ostsee. Im B-Plan ist der vermutliche Verlauf dieses Gewässer dargestellt mit dem Vermerk –künftig entfallend-. In der Begründung wird von einer Umverlegung des Gewässers gesprochen. Der WBV befürwortet einen Gewässerausbau und spricht sich für eine naturnahe Gestaltung eines überwiegend offenen Gewässers aus. Gemäß dem Umweltbericht wird der Herstellung eines neuen verrohrten Gewässers Vorrang eingeräumt. Hier ist eine eindeutige Aussage zu treffen. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedarf. (10) Eine Darstellung der geplanten neuen Lage des Gewässers (oberirdisch oder verrohrt) ist im B-Plan nicht vorhanden. Hier ist lediglich eine geplante Vorflutleitung im Bereich WA 1 eingezeichnet (L-R (6 m) zug. Vorflut Medianklinik). Was ist mit dieser Leitung gemeint? Wohin entwässert Sie? (11) In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Funktionsfähigkeit des Gewässers 11:0:25 erhalten bleiben muss, da das Gewässer als Vorflut dient und anfallendes Niederschlagswasser bebauter Bereiche der Ortslage Wendorf (u.a. B-Plan 71/08) ableitet. (12) Da die künftige Lage des umverlegten Gewässers nicht bekannt ist, kann auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB hinsichtlich eines Schutzstreifens/ Gewässerrandstreifens erfolgen. (13)	zu 13. Die geplante Lage des Gewässers II. Ordnung (Umverlegung) ist in den Bebauungsplan gemäß der technischen Planung zu übernehmen. Die Planunterlagen sind zu ergänzen. Wie vorhergehend ausgeführt, soll das Gewässer II. Ordnung auch künftig verrohrt werden. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird nicht vorgenommen. Der Gewässerrandstreifen ist somit gemäß § 38 WHG zu beachten. Die Planunterlagen sind zu ergänzen.	Teilweise zu berücksichtigen.
	4. Gewässerschutz: Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. (14) Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Für Anlagen an der Küste § 89 LWaG liegt die Zuständigkeit beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg. (15)	zu 14. Die Hinweise sind im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Planunterlagen enthalten bereits entsprechende Hinweise. zu 15. Das StALU ist am Planverfahren beteiligt. Es wird auf die Stellungnahme und ihre Auswertung verwiesen. Belange des Küstenschutzes wurden vorgetragen. Seitens des StALU wurde mitgeteilt, dass eine Beeinträchtigung durch den Küstenrückgang vorerst nicht zu besorgen ist.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.
	Rechtsgrundlagen (16) **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-	zu 16. Die Rechtsgrundlagen werden aufgeführt. Es wird darauf verwiesen, dass die jeweils aktuellen Fassungen zu beachten sind oder entsprechende Überleitungsvorschriften zu berücksichtigen sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	10 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) m.W.v. 26.11.2014.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	11./2a Auskunft erteilt Frau Tietze Zimmer 4.210 Fernruf 03841 / 3040 - 6617 Telefax 03841 / 3040 - 66817 **Fachdienst Bauordnung und Umwelt** **- SG untere Wasserbehörde -** **Empfänger:** ***Stabsstelle*** ***Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen*** ***hausintern*** Zeichen: 189-15 Eingang: Fertigstellung: 19.01.2016 66.11-20/20-74087-006-16 **B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar gem. § 4 Abs. 2 BauGB** **Änderung der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 27.10.2015 – Nachreichung Entwässerungskonzeption** **Untere Wasserbehörde:** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [■] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [ ] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [X] ① **3. Niederschlagswasserbeseitigung:** Mit Datum vom 14.01.2016 wurde der unteren Wasserbehörde durch das Ing.-Büro Dr. Wobschal die Entwässerungskonzeption für das B-Plan-Gebiet 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ vorgelegt. Die grundsätzlich zustimmenden Stellungnahmen des Wasser- und Bodenverbandes und des EVB wurden am 18.01.2016 vorgelegt. Aufgrund des B-Planes ist es erforderlich, das verrohrte Gewässer 11:0:25 umzuverlegen, da es über die Baufelder verläuft und in der jetzigen Dimension nicht das anfallende Niederschlagswasser des B-Plan-Gebietes schadfrei ableiten kann. Gemäß Pkt. 3.2.1. der Konzeption wurden für die Niederschlagswasserableitung verschiedene Varianten untersucht. Bei der Variantenuntersuchung fehlt aus Sicht der unteren Wasserbehörde als Vorzugsvariante die Umverlegung des Gewässers in den Bereich des Lärmschutzwalles zur Medianklinik. ② Bei dem umzuverlegenden Gewässer 11:0:25 handelt es sich ausschließlich um ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung. Die Aussage gemäß der Stellungnahme des EVB, dass es sich um einen gemeinsamen Kanal handelt, ist nicht korrekt. Für die Einleitungen des Niederschlagswassers in das Gewässer sind daher durch den EVB, als Abwasserbeseitigungspflichtiger, Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis in das verrohrte Gewässer zu stellen. Die Aussage gemäß Pkt. 3.2.2 1. Abschnitt der Konzeption, dass die Anträge durch den EVB an den Wasser- ③	Zu 1: Das Entwässerungskonzept für den Planbereich wurde erarbeitet und den zuständigen Behörden vorgelegt. Dem vorgelegten Entwässerungskonzept wurde seitens des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes, Bereich Entwässerung, grundsätzlich zugestimmt. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes liegt ebenfalls vor. Diese Zustimmungen wurden der unteren Wasserbehörde vorgelegt. Die untere Wasserbehörde teilt hier in ihrer ergänzenden Stellungnahme zur Entwässerungskonzeption mit, dass aus ihrer fachlichen Sicht keine entgegenstehenden Belange geltend gemacht werden. Die Details sind in der technischen Planung im Zuge der weiteren Antragstellung festzulegen. Zu 2: Aus dem vorgelegten Entwässerungskonzept ist zu entnehmen, dass verschiedene Möglichkeiten zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet geprüft wurden: - A) Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und Ableitung des Niederschlagswassers aus den Straßenflächen in das Gewässer 11:0:25, - B) Umverlegung des Gewässers als offenes Gewässers entlang des B-Plan-Gebietes, - C) Umverlegung des Gewässers 11:0:25 als verrohrtes Gewässer mit einer Dimensionierung zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den Grundstücken und aus den Straßenflächen. Weiterhin wurde die Variante D am östlichen Rand des Plangebietes untersucht. Als Variante D wurde die von der unteren Wasserbehörde empfohlene Trassenführung des verrohrten Gewässers entlang des Lärmschutzwalles aufgegriffen und bewertet. Eine Darlegung erfolgte in dem Erläuterungsbericht zur Genehmigungsplanung (technische Planung). In der Betrachtung zu möglichen Varianten für die Umverlegung des Gewässers II. Ordnung würde sich diese Variante unter der Option, dass die Umverlegung des Gewässers II. Ordnung in der vorhandenen Dimension erfolgt und eine Verschiebung der Trasse in geringem Umfang erfolgt, günstig auf die Länge und den Umfang des Verfahrens zur Gewässerumverlegung auswirken. Am östlichen Rand des Plangebietes ist zur Regelung der Nachbarschaften zwischen dem Baugebiet und der Median-Klinik die Herstellung einer Lärmschutzanlage als Lärmschutzwall vorgesehen und erforderlich. Für eine Lage einer Entwässerungsleitung wurden die Flächen unmittelbar östlich und westlich des Lärmschutzwalles untersucht. Für die Flächen westlich des Lärmschutzwalles würde dies zu einer Beeinträchtigung des Konzeptes führen. Die Flächen westlich der Walloberkante sollen den privaten Grundstücken zugeordnet werden. Die privaten Grundstücke werden aus Baugebieten und privater Grünfläche gebildet. Die Vermengung dieser privaten Grundstücke mit den Anforderungen der öffentlichen Vorflut ist nicht vorgesehen. Deshalb wird diese Variante nicht verfolgt. Im östlichen Bereich/östlich des Walles wäre eine breitere Fläche für eine entsprechende Vorflut in entsprechender Breite vorzusehen. Ein (abgesperrter) Wirtschaftsweg würde sich auf Grund seiner kurzen Verbindung am östlichen Plangebietsrand möglicherweise zu einer fußläufigen Wegeverbindung durch die	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

11./2a

Auskunft erteilt Frau Tietze
Zimmer 4.210
Fernruf 03841 / 3040 - 6617
Telefax 03841 / 3040 - 66817

Fachdienst Bauordnung und Umwelt
- SG untere Wasserbehörde -

Empfänger:

Stabsstelle
Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen
hausintern

Zeichen: 189-15 Eingang: Fertigstellung: 19.01.2016
66.11-20/20-74087-006-16

B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Änderung der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 27.10.2015 – Nachreichung Entwässerungskonzeption

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

①

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Mit Datum vom 14.01.2016 wurde der unteren Wasserbehörde durch das Ing.-Büro Dr. Wobschal die Entwässerungskonzeption für das B-Plan-Gebiet 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ vorgelegt. Die grundsätzlich zustimmenden Stellungnahmen des Wasser- und Bodenverbandes und des EVB wurden am 18.01.2016 vorgelegt.

Aufgrund des B-Planes ist es erforderlich, das verrohrte Gewässer 11:0:25 umzuverlegen, da es über die Baufelder verläuft und in der jetzigen Dimension nicht das anfallende Niederschlagswasser des B-Plan-Gebietes schadfrei ableiten kann. Gemäß Pkt. 3.2.1. der Konzeption wurden für die Niederschlagswasserableitung verschiedene Varianten untersucht. Bei der Variantenuntersuchung fehlt aus Sicht der unteren Wasserbehörde als Vorzugsvariante die Umverlegung des Gewässers in den Bereich des Lärmschutzwalles zur Medianklinik.

②

Bei dem umzuverlegenden Gewässer 11:0:25 handelt es sich ausschließlich um ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung. Die Aussage gemäß der Stellungnahme des EVB, dass es sich um einen gemeinsamen Kanal handelt, ist nicht korrekt. Für die Einleitungen des Niederschlagswassers in das Gewässer sind daher durch den EVB, als Abwasserbeseitigungspflichtiger, Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis in das verrohrte Gewässer zu stellen. Die Aussage gemäß Pkt. 3.2.2 1. Abschnitt der Konzeption, dass die Anträge durch den EVB an den Wasser-

③

Weiter zu 2:
Öffentlichkeit und die Patienten der benachbarten Median-Klinik herausbilden. Die Festsetzungen wurden getroffen, um sowohl der Median-Klinik auf der einen Seite als auch den privaten Grundstücksanliegern auf der anderen Seite Ruhe und Ungestörtheit zu ermöglichen. Ebenso sollte das Betreten und somit die Beschädigung des Walls hiermit zum Schutz des Walls ausgeschlossen werden. Vielmehr besteht die Absicht die Leitungstrassen zu bündeln und möglichst unter öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Somit kann auch eine zusätzliche Trasse entfallen. Neben der Bündelung der Trassen, nur eine Trasse für die Vorflut ist damit auch eine klare Gliederung der Übergänge von öffentlichen zu privaten Bereichen gegeben. Der Unterhaltungsaufwand für die Wallflächen soll minimiert werden, so dass nach der Fertigstellungspflege ein verbuschter Bereich entsteht, der keine öffentliche Zugänglichkeit mehr gewährleistet und somit eine entsprechende Schutzfunktion zwischen den privaten Baugrundstücken und der Median-Klinik übernimmt. Deshalb werden anstelle von Rasenflächen Bodendecker für Anpflanzungen genutzt.

Darüber hinaus erweist sich diese Variante als technisch problematisch und nicht wirtschaftlich. Die Verlegung auf privaten Grundstücksflächen ist kein Planungsziel. Die Teilung zwischen Gewässer und Regenwasserkanal führt zu höheren Kosten, da keine Reduzierung der Dimension des Regenwasserkanals erfolgt.
Eine Verlegung des verrohrten Gewässers unter dem Lärmschutzwall wird auf Grund fehlender Zugänglichkeit ausgeschlossen.
Im Ergebnis der Abstimmungen des technischen Planers wird die Variante C (Umverlegung als verrohrtes Gewässers mit einer Dimensionierung zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den Grundstücken und aus den Straßenflächen) weiter verfolgt, welche auch der Wasser- und Bodenverband und der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb befürworten.

Im Erläuterungsbericht zur Genehmigungsplanung der Erneuerung verrohrtes Gewässer 11:0:25 Wismar-Wendorf ist diesbezüglich zu entnehmen:

Eine Verlegung des verrohrten Gewässers im öffentlichen Straßenraum ist daher anzustreben. Aus wirtschaftlicher Sicht sind die Kosten zu sehen, die zusätzlich für das verrohrte Gewässer DN 300 entstehen. Es wird daher festgestellt, dass der verrohrte Gewässerausbau in der geplanten Fahrbahn der Hauptzufahrt und in den Mischverkehrsflächen die wirtschaftlichere Lösung darstellt, zumal eine Kosteneinsparung nach Aufteilung des Kanalsystems in Regenkanal und Gewässer nicht zu erwarten ist, da sich keine Querschnittsreduzierungen aus der hydraulischen Berechnung ergeben.

Nach Abstimmung mit dem EVB und dem Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste wird die Variante C) weitergeführt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	11./2a Auskunft erteilt Frau Tietze Zimmer 4.210 Fernruf 03841 / 3040 - 6617 Telefax 03841 / 3040 - 66817 **Fachdienst Bauordnung und Umwelt** **- SG untere Wasserbehörde -** **Empfänger:** ***Stabsstelle*** ***Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen*** ***hausintern*** Zeichen: 189-15 Eingang: Fertigstellung: 19.01.2016 66.11-20/20-74087-006-16 **B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar gem. § 4 Abs. 2 BauGB** **Änderung der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 27.10.2015 – Nachreichung Entwässerungskonzeption** **Untere Wasserbehörde:** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ■ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. □ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ■ X ① **3. Niederschlagswasserbeseitigung:** Mit Datum vom 14.01.2016 wurde der unteren Wasserbehörde durch das Ing.-Büro Dr. Wobschal die Entwässerungskonzeption für das B-Plan-Gebiet 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ vorgelegt. Die grundsätzlich zustimmenden Stellungnahmen des Wasser- und Bodenverbandes und des EVB wurden am 18.01.2016 vorgelegt. Aufgrund des B-Planes ist es erforderlich, das verrohrte Gewässer 11:0:25 umzuverlegen, da es über die Baufelder verläuft und in der jetzigen Dimension nicht das anfallende Niederschlagswasser des B-Plan-Gebietes schadfrei ableiten kann. Gemäß Pkt. 3.2.1. der Konzeption wurden für die Niederschlagswasserableitung verschiedene Varianten untersucht. Bei der Variantenuntersuchung fehlt aus Sicht der unteren Wasserbehörde als Vorzugsvariante die Umverlegung des Gewässers in den Bereich des Lärmschutzwalles zur Medianklinik. ② Bei dem umzuverlegenden Gewässer 11:0:25 handelt es sich ausschließlich um ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung. Die Aussage gemäß der Stellungnahme des EVB, dass es sich um einen gemeinsamen Kanal handelt, ist nicht korrekt. Für die Einleitungen des Niederschlagswassers in das Gewässer sind daher durch den EVB, als Abwasserbeseitigungspflichtiger, Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis in das verrohrte Gewässer zu stellen. Die Aussage gemäß Pkt. 3.2.2 1. Abschnitt der Konzeption, dass die Anträge durch den EVB an den Wasser- ③	Zu 3: Die Hinweise zu den Zuständigkeiten werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der weiterführenden technischen Planung zu beachten.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(3) und Bodenverband zu stellen sind, ist falsch. Der Wasser- und Bodenverband ist als Unterhaltungspflichtiger am Erlaubnisverfahren zu beteiligen, die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen. (4) Für die Berechnung des Oberflächenabflusses über das umzuverlegende Gewässer und die erforderliche Dimension der Rohrleitung/ Stauraumkanäle sind neben dem vorhandenen Abfluss aus Teich 4 (72 l/s) und dem geplanten Wohngebiet (605 l/s/ 1211 l/s) auch die Zuflussmengen mindestens aus den angrenzenden Ackerflächen A_{E2} (1/3) und A_{E3} zu berücksichtigen. (5) In der Anlage 3 der Erschließungskonzeption ist in der Legende die Darstellung des vorh. Schmutzwasserkanals und des vorh. Regenwasserkanals farblich vertauscht. (6) Die Umverlegung des Gewässers 11:0:25 stellt einen Gewässerausbau gemäß § 68 WHG dar und bedarf der Planfeststellung/ Plangenehmigung. Ausbaupflichtig ist die Gemeinde Hansestadt Wismar. Die Genehmigungsplanung für die Gewässerumverlegung ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. (7) Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. In der Anlage 3 des Entwässerungskonzeptes ist im westlichen und nördlichen Bereich sowohl eine Drainageleitung und eine Sammelleitung dargestellt. Diese Leitungen verlaufen über die Baufelder, sie sind daher zurückzubauen. Es ist sicherzustellen, dass zufließendes Wasser aus vorhandenen Dränsystemen und das wild abfließende Oberflächenwasser abgefangen und ordnungsgemäß abgeleitet wird. Um die zukünftigen Baufelder vor zulaufendem Dränwasser zu schützen wird ein Rückbau des gesamten Dränsystems im Baugebiet empfohlen. (8) **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) m.W.v. 26.11.2014. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag SGL: 19.1.16 [illegible] — Sachbearbeiter/in: 19.01.16 Tiedke	Zu 4: Die vorgebrachten Anregungen sind im Zuge der technischen Planung zu prüfen und zu beachten. Zu 5: Die vorgebrachten Anregungen sind im Zuge der technischen Planung zu prüfen und zu beachten. Zu 6: Die aufgeführte Vorgehensweise ist bei der Antragstellung zur Umverlegung des Gewässers II. Ordnung zu beachten. Zu 7: Die vorgebrachten Anregungen sind im Zuge der technischen Planung zu prüfen und zu beachten. Zu 8: Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	Hansestadt Wismar Der Bürgermeister 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung, SG Immissionsschutz Wismar, den 14.10.2015 SB: Herr Faasch Tel.: 251-6026 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Frau Mahnel **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie** **Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des SG Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen die oben genannten Planentwürfe zum Bebauungsplanes Nr. 82/13, da die Belange des Immissionsschutzes hinreichend berücksichtigt sind. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag S. Faasch SB Umwelt	zu 1. Anregungen, Hinweise oder Bedenken werden nicht hervorgebracht. Belange des Immissionsschutzes sind hinreichend aus der fachlichen Sicht der Behörde berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar z. H. Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 3. NOV. 2015 60.2 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-324-15-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 28. Oktober 2015 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Ihr Schreiben vom 30. September 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 Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 wird es teilweise zum Verbrauch von z.Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen in Höhe von ca.14 ha kommen. Daher müssen die betroffenen Landwirte rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der o.g. Maßnahme informiert werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen können. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Vorhabenfläche umgesetzt werden. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsgebietes werden auf Flächen in der Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust- Parchim durch Aufforstung umgesetzt. Damit kommt es zum Ausgleich. Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken geäußert. (1) (2) **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. (3) Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	zu 1. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Eine Abstimmung zum Beginn der Umsetzung der Maßnahmen ist mit dem Landwirt vorzunehmen. Der Kontakt mit dem Landwirt wird durch den Vorhabenträger geführt. Die Information läuft parallel zum Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne (56. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 82/13). Die Flächenverfügbarkeit ist zu sichern und im Erschließungs-/städtebaulichen Vertrag zu sichern. Ohne Verfügbarkeit der Flächen ist die Umsetzung der geplanten Maßnahmen nicht möglich. zu 2. Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird teilweise innerhalb des Plangebietes und teilweise auf externen Flächen vorgenommen. Die konkrete Regelung und rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch entsprechende Festsetzungen sowie die Ausführung durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger. zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

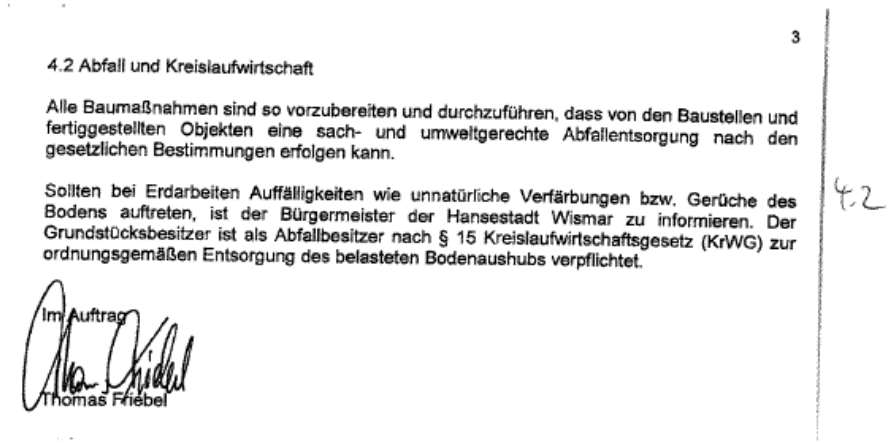
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen. (4) 3.2 Wasser Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ beschlossen. (5) Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet oberhalb von 4,45 m HN (4,60 m NHN) befindet und damit über dem Bemessungswasserstand liegt. Ich weise darauf hin, dass das amtliche Höhenbezugssystem in Mecklenburg-Vorpommern seit dem 19. April 2005 das System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92) ist. (6) Das überplante Gebiet befindet sich ca. 150 m von der Uferkante der Ostsee entfernt, der durchschnittliche Küstenrückgang für den Bereich Wendorf beträgt ca. 30 m in 100 Jahren. Eine Beeinträchtigung durch den Küstenrückgang ist damit vorerst nicht zu besorgen. (7) Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter www.lu.regierung-mv.de/hwrm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL einsehen. (8) 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. (9) 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. (10) **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 08.04.2014. (11) Im Auftrag Thomas Hebel	zu 4. Die Belange, die vom StALU zu vertreten sind, sind nicht betroffen. Weitere Behörden und TÖB, die für die Belange des Naturschutzes zuständig sind, sind am Aufstellungsverfahren im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 BauGB beteiligt.	Zu berücksichtigen.
		zu 5. Die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan enthält bereits Darlegungen zum Hochwasserschutz. Die Ausführungen sind entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen; die Angabe zum Bemessungshochwasserstand (BHW) ist gemäß aktueller Stellungnahme zu korrigieren. Die Mitteilung in der Stellungnahme des StALU vom 08.04.2014 zum Bebauungsplan Nr. 82/13 des BHW von 3,15 m über NHN wird somit aktualisiert.	Zu berücksichtigen.
		zu 6. Die verwendeten Lage- und Höhenbezugssysteme wurden auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgeführt. Die Vermessung liegt im Höhenbezugssystem HN 76 vor. In Mecklenburg-Vorpommern beträgt der Unterschied zwischen HN- und NHN-Höhen ungefähr 15 cm, so dass die Höhenlage des Plangebietes über dem aufgeführten BHW der Ostsee liegt.	Zu berücksichtigen.
		zu 7. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt, dass eine Beeinträchtigung des Plangebietes aufgrund des Abstandes von der Küste und dem durchschnittlichen Küstenrückgang vorerst nicht zu besorgen ist. Auf Rückfrage der Hansestadt Wismar beim StALU wurde mitgeteilt, dass auch eine Bebauung in einem geringeren Abstand als 200 m den Belangen des Küstenschutzes nicht entgegensteht.	Zu berücksichtigen.
		zu 8. Der Hinweis auf die „Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie“ (HWRM-RL) vom 26.11.2007 wird beachtet. Gemäß den Angaben zu überflutungsgefährdenden Bereichen (Quelle: Umweltkarten M-V im Internet) liegt das Plangebiet weder innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten nach HWRM-RL noch in einem potentiellen Überflutungsraum, der über die HWRM-RL hinausgeht. Die Hansestadt Wismar nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Hochwasser- und Küstenschutzes keine Bedenken bestehen.	Zu berücksichtigen.
		zu 9. Das LUNG ist am Planverfahren beteiligt, gibt jedoch zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83/13 keine Stellungnahme ab (siehe lfd. Nr. 5 der beteiligten Behörden und sonstigen TÖB). Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, hatte keine Auskünfte aus dem Altlastenkataster hervorzubringen. Somit geht die Hansestadt Wismar nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass im Plangebiet keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen vorliegen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	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. (4) 3.2 Wasser Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ beschlossen. (5) Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet oberhalb von 4,45 m HN (4,60 m NHN) befindet und damit über dem Bemessungswasserstand liegt. Ich weise darauf hin, dass das amtliche Höhenbezugssystem in Mecklenburg-Vorpommern seit dem 19. April 2005 das System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92) ist. (6) Das überplante Gebiet befindet sich ca. 150 m von der Uferkante der Ostsee entfernt, der durchschnittliche Küstenrückgang für den Bereich Wendorf beträgt ca. 30 m in 100 Jahren. Eine Beeinträchtigung durch den Küstenrückgang ist damit vorerst nicht zu besorgen. (7) Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter www.lu.regierung-mv.de/hwrm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL einsehen. (8) 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. (9) 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. (10) **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 08.04.2014. (11) Im Auftrag Thomas Hebel	zu 10. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zu Altlasten/Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet wird in die Planunterlagen aufgenommen. Die Begründung und der Text-Teil B sind zu ergänzen. zu 11. Es wird auf die Auswertung der Stellungnahme des StALU vom 08.04.2014 zum Bebauungsplan Nr. 82/13 verwiesen (Pkt. „Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft). Entgegenstehende Belange wurde nicht mitgeteilt.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage: Stellungnahme des StALU vom 08.04.2014

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6.	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar z. H. Frau Mahnel 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-086-14-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 08. April 2014 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Ihr Schreiben vom 7. März 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. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen auf dem Sondergebiet Klinik statt finden. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert. 1 **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 der Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Seebad Wendorf“ bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. 2 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. 3.1	zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Standort des Sondergebietes Klinik nicht vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sollen im Zusammenhang mit externen Anforderungen und Maßnahmen vorgesehen werden. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse zu beachten sind und keine Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen werden. zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange des Naturschutzes des StALU berührt sind. Die übrigen Naturschutzbehörden werden entsprechend beteiligt. Die Anforderungen werden im TÖB-Beteiligungsverfahren abgestimmt.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung und des Text-Teil B. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3.2 Wasser Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 10.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ beschlossen. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Nach meinen Unterlagen befinden sich die Flächen über dem Bemessungswasserstand. Das überplante Gebiet befindet sich ca. 200 m von der Uferkante der Ostsee entfernt. Gemäß § 89 bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand bis zu 200 Metern bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Ich weise daraufhin, dass der durchschnittliche Küstenrückgang ca. 30 m in 100 Jahren beträgt. Das Plangebiet befindet sich nach meinen Unterlagen in unmittelbarer Nähe zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den eingereichten Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen. Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter www.lu.regierung-mv.de/hwrm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL einsehen. 3.2	zu 3.2. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereichs liegt etwa 5-10 m üHN. Zudem liegt das Gebiet an einer Binnenküste, d.h. Ereignisse wie Sturmfluten, die zu einer erheblichen Beschleunigung des Küstenabtrags führen können, wirken sich in abgeschwächter Form aus. Die natürliche Küstendynamik wird im „Regelwerk Küstenschutz M-V“ von 2009 als „ausgeglichen“ bezeichnet, d.h. abgetragene Küstensubstanz wird auch wieder an der Küste aufgetragen. Der „normale“ Meeresspiegelanstieg beträgt laut Angaben 10-15 cm pro 100 Jahre. Aufgrund der Höhenlage des Plangeltungsbereichs sowie dem vorgelagerten Küstenwald als Hochwasser abschwächendes Medium, erscheint eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben. Auch durch einen unerwartet hohen Meeresspiegelanstieg innerhalb der nächsten 100 Jahre von 1 m läge der Plangeltungsbereich immer noch über 6 m üHN. Auch große Teile des Küstenwaldes liegen mehr als 2,5 m üHN, sodass auch der Waldrand nicht akut durch den Meeresspiegelanstieg gefährdet ist. Ein Pufferstreifen zur dynamischen Entwicklung des Küstenwaldes wird daher als nicht notwendig erachtet. Auf Rückfrage der Hansestadt Wismar gegenüber dem StALU wurde mitgeteilt, dass auch eine Bebauung in einem geringeren Abstand als 200 m den Belangen des Küstenschutzes nicht entgegensteht. Die Anzeige wird entsprechend erfolgen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.
	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. 3.3. 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.	zu 3.3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hinweise zu Altlasten sind nicht bekannt. Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz werden entsprechend beachtet.	Zu berücksichtigen.
	4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft 4.1 Immissions- und Klimaschutz 4.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden. 4.1.1.	zu 4.1.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine BImSch-pflichtigen Betriebe zu beachten sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	4.1.2 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. 4.1.2.	zu 4.1.2. Zum Nachweis des ausreichenden Schutzes vor Lärm werden entsprechende Gutachten erstellt. Diese Gutachten werden zum Gegenstand des Beteiligungsverfahrens.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		zu 4.2. Die Anforderungen an die geordnete Abfallentsorgung sind zu beachten. Hinweise für Auffälligkeiten sind entsprechend zu berücksichtigen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5	015) Cornelia Mahnel - S14130_B-Plan Nr.82/13 "Wohngebiet Seebad Page **Von:** <Susann.Foerster@lung.mv-regierung.de> **An:** <cmahnel@wismar.de> **Datum:** 14.10.2015 13:20 **Betreff:** S14130_B-Plan Nr.82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" 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 (B-Plan) keine Stellungnahme ab. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag S. Förster Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 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/	zu 1. Das LUNG bringt zur vorliegenden Planung weder Anregungen noch Hinweise hervor, so dass die Hansestadt Wismar davon ausgeht, dass die Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
1			

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS WBV „Wallensteingraben- Küste“, Am Wehlberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Hansestadt Wismar PF 1245 23952 Wismar Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum Dorf Mecklenburg, den 09.10.2015 **Betr.: Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"** Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Im Bereich des B-Planes ist das Gewässer Nr. 11:0:25 vorhanden, welches überwiegend verrohrt ist. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers ist begrenzt. Für weitere Einleitungen in das Gewässer ist der schadlose Wasserabfluss nachzuweisen, gegebenenfalls ist das Gewässer auszubauen. Nach § 68 des LWaG M-V vom 30.11.1992, letzte Änderung 04.07.2011 ist die Gemeinde, hier die Hansestadt Wismar für den Gewässerausbau zuständig. Gleiches gilt auch für die wesentliche Änderung des Gewässers, wie die Änderung der Lage der Verrohrung im Bereich des B-Planes. Die Erschließungsplanung ist dem Verband zur Stellungnahme vorzulegen. Unter Berücksichtigung der hydraulischen Verhältnissen und notwendiger Wasserbehandlungsanlagen kann die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer über mehrere Einleitstellen erfolgen. Mögliche Erschwerungen der Gewässerunterhaltung sind über eine Kostenteilungsvereinbarung für die Zuordnung und Pflege von Anlagen im Gewässer zu regeln. Mit freundlichem Gruß U. Brüsewitz Uwe Brüsewitz Geschäftsführer	zu 1. Die Hansestadt Wismar nimmt das Einverständnis und die weiteren Ausführungen des Wasser- und Bodenverbandes zum vorgelegten Bebauungsplan zur Kenntnis. Konkrete Regelungen erfolgen auf der Ebene der technischen Planung. Das Entwässerungskonzept für den Planbereich wurde erarbeitet und den zuständigen Behörden vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Die prognostizierte Abflussmenge wurde dabei berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser wird komplett unter Berücksichtigung vorhandener Einleitstellen in die Ostsee abgeleitet. Untersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken aufgrund der geringen Durchlässigkeiten (Durchlässigkeitsbeiwerte sind kleiner 1 x 10^{-6} m/s) der anstehenden Böden nicht möglich ist. Die Trasse des Gewässers II. Ordnung im Plangebiet ist umzuverlegen. Das Gewässer ist hydraulisch so zu bemessen, dass das Niederschlagswasser aus dem bestehenden Einzugsgebiet und dem Bebauungsplangebiet aufgenommen und abgeführt wird. Derzeit ist das Gewässer II. Ordnung im Plangebiet verrohrt. Das Gewässer wird künftig nach dem vorliegenden Entwässerunskonzept durch das Bebauungsplangebiet auch weiterhin als verrohrtes Gewässer geführt, jedoch über Leitungskanäle im Straßenraum, und mündet in das verrohrte Gewässer am Wäldchen ein. Die hydraulischen Nachweise sind zu führen. An das Gewässer II. Ordnung (11:0:25) schließen die Regenwasserkanäle an. Es ist nicht notwendig, Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan festzusetzen. Dem vorgelegten Entwässerungskonzept wurde seitens des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes, Bereich Entwässerung, grundsätzlich zugestimmt. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes liegt ebenfalls vor. Diese Zustimmungen wurden der unteren Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Die untere Wasserbehörde hat in ihrer ergänzenden Stellungnahme vor Satzungsbeschluss mitgeteilt, dass aus ihrer fachlichen Sicht zur Entwässerungskonzeption keine entgegenstehenden Belange geltend gemacht werden. Die Details sind in der technischen Planung im Zuge der weiteren Antragstellung festzulegen. Die Verfahrensweise bei Herstellung, Beseitigung oder wesentlicher Änderung des Gewässers ist zu beachten. Die Begründung ist zu ergänzen. An das Gewässer II. Ordnung schließen Regenwasserkanäle an. Einleitanträge sind an die untere Wasserbehörde und den Wasser- und Bodenverband zu stellen. Die Anträge sind im Zuge der technischen Planung zu stellen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
8	**Landesforst** Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - **Der Vorstand** **Forstamt Grevesmühlen** Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf **Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister** **Bauamt/ Abtlg. Planung** **Postfach 1245** **23952 Wismar** Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 15. OKT 2015 60.2 Bearbeitet von: Frau Handschak Telefon: 0 3 86 1/ 7599-0 Fax: 0 3 86 1/ 7599 17 e-mail: grevesmühlen@foa-mv.de Aktenzeichen: 7444.382 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Gostorf, den 08.10.2015 **Bauleitplanung der Hansestadt Wismar** **B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Hier: Behördenbeteiligung Sehr geehrte Damen und Herren, zur oben genannten Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: Im Landeswaldgesetz M-V (LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 870) sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben. 1 Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m. Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde. Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG). Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden 2 **Dem B- Plan Nr. 82/13 der Stadt Wismar wird nicht zugestimmt.** Begründung: Nördlich bzw. südöstlich angrenzend an den Bereich des B- Planes befindet sich Wald laut Landeswaldgesetz. Die Ablehnung der begehrten Waldumwandlung für den südöstlichen Bereich zur Herstellung des laut §20Landeswaldgesetz geforderten Mindestwaldabstandes für bauliche Anlagen wurde mehrfach erläutert und ist Ihnen mit Schreiben vom 3 18.08.2015 zugegangen.	zu 1. Die allgemeinen Ausführungen zu den gesetzlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Die vorliegende Bauleitplanung berührt Waldflächen (i.S. des LWaldG M-V): - im nordöstlichen Bereich durch die geplante Zufahrt zu den Baugebieten innerhalb des Plangebietes; - im südöstlichen Bereich und im nördlichen Bereich liegen Baugebietsflächen innerhalb des gesetzlich festgelegten 30 m-Waldabstandes. Für den nordöstlichen Bereich mit Zufahrt und den südöstlichen Bereich wurden Anträge auf Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart gestellt. Es wird auf die nachfolgenden Darlegungen der Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. zu 3. Mit Schreiben vom 18.08.2015 teilte das zuständige Forstamt mit, dass dem Antrag vom 02.07.2015 auf Waldumwandlung nicht gefolgt wird, da dieser für die südöstlich angrenzenden Waldflächen nicht genehmigungsfähig ist. Es wird auf die Auswertung dieser Stellungnahme nachfolgend verwiesen. Mit der vorliegenden Planung (Bebauungsplan Nr. 82/13, Stand Entwurf) hat die Hansestadt Wismar im südöstlichen Bereich den Waldabstand von 30 m bereits mit den Baugrenzen beachtet und eingehalten. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Waldabstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können gemäß der Waldabstandsverordnung auf Antrag im Einzelfall zugelassen werden, wie z.B. für Garagen und Nebenanlagen. Anträge sind durch den jeweiligen Eigentümer gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V zu stellen. Um individuellen Bedürfnissen der einzelnen Grundstückseigentümer diesbezüglich nicht entgegen zu stehen, werden diesbezüglich im Bebauungsplan keine Festsetzungen vorgesehen. Im Text-Teil B und in der Begründung wird eine entsprechende nachrichtliche Übernahme mit Hinweis auf die Genehmigungspflicht innerhalb des Waldabstandes aufgenommen. Die Verfahrensweise gilt gleichermaßen für die an den Wald im Norden angrenzenden Baugrundstücke. Der mit Schreiben vom 02.07.2015 eingereichte Antrag auf Waldumwandlung für den südöstlichen Teilbereich ist gegenstandslos und wird mit Schreiben der Hansestadt Wismar vom 25.11.2015 zurückgenommen. Dieses Schreiben ist zur Dokumentation der Verfahrensakte beizufügen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

Anlage 1b zum Beschluss - VO/2016/1668 - Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

Karte: Anlage zum Antrag auf Waldumwandlung vom 2. Juli 2015 für südöstlich liegende Waldfläche (rote Kennzeichnung)

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2 Ob die Umwandlungsfläche als Wohnbaufläche genutzt werden soll oder eine Umwandlung in Park angestrebt wird, ist hierfür ohne Bedeutung. ③ Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass durch den Antragsteller die Variante der Zufahrt über die vorhandene Anbindung der Medianklinik vorrangig zu betrachten ist (Vorrangiges Gebot der Vermeidung von Waldumwandlungen). ④ Dazu wurde eine fundierte rechtliche Prüfung vereinbart, die in den Antragsunterlagen aber nicht enthalten ist. In den Unterlagen findet sich lediglich die Aussage, dass dies aus rechtlichen Gründen nicht realisierbar wäre. Diese Feststellung ist nicht ausreichend und rechtfertigt daher auch nicht die Prüfung einer Waldumwandlung. Auch unter Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten u. a. des Straßen- und Wegegesetzes M-V ist zunächst die Vermeidung der Waldumwandlung bzw. eine deutlich geringere Inanspruchnahme (etwa durch Verbreiterung der vorhandenen Straße) zu prüfen. Ebenfalls fehlt der Nachweis zur Unrealisierbarkeit der Anbindung über die Erwin-Fischer- Straße. Der Hinweis auf entstehende höhere Kosten bei Alternativen zu einer Waldumwandlung ist bei der forstrechtlichen Bewertung nicht zu berücksichtigen. Das Erhaltungsgebot für den Wald hat grundsätzlich und angesichts der Lage und Bedeutung des konkreten Waldes (u. a. Küstenschutzwald) oberste Priorität. ⑤ Mit freundlichen Grüßen i.A. Peter Rabe Forstamtsleiter	zu 4. Der bereits vorliegende Antrag zur Waldumwandlung im nordöstlichen Teil wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Forstamtes ergänzt. Es wurde ausführlich dargelegt, aus welchen Gründen die Verkehrserschließungsvariante B aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht nicht geeignet ist, die Verkehrserschließung für das Baugebiet zu übernehmen. Die Vorzugsvariante C für die Verkehrserschließung wurde ausführlich erläutert; es wurde dargestellt, weshalb die Inanspruchnahme des Grundstücks der Median-Klinik zu diesem Zweck nicht geeignet ist, sondern eine neue Linienführung zur Erschließung des neuen Wohngebietes favorisiert wird. Es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Grunderwerb für die Errichtung einer verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz von der Median-Klinik grundsätzlich nicht in Betracht kommt. Das private Grundstück steht nicht zur Verfügung. Die Entscheidung der zuständigen Behörde wurde vor Satzungsbeschluss mitgeteilt und ist zu berücksichtigen. Die Genehmigung der Waldumwandlung – Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 Landeswaldgesetz M-V ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. zu 5. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Die Notwendigkeit, genau diese Fläche zur Waldumwandlung zu beanspruchen, wird von der Hansestadt Wismar ausführlich dargelegt. In diesem Zusammenhang wird auf das Abwägungsgebot im Rahmen dieses Antrages seitens der zuständigen Behörde verwiesen. Die Entscheidung der zuständigen Behörde zur Waldumwandlung ist mit der vorliegenden Planung zu beachten. Die Begründung ist zu ergänzen. Eine Entscheidung erfolgte vor Satzungsbeschluss; die Genehmigung liegt vor. In dem zur Rodung vorgesehenen Bereich werden zur Umsetzung der Planungsziele voraussichtlich 34 Bäume gerodet.	Teilweise zu berücksichtigen. Die Genehmigung wird den Verfahrensunterlagen beigefügt. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
8a	**Landesforst** Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - **Der Vorstand** **Forstamt Grevesmühlen** Bearbeitet von: Herr Rabe Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0 Fax: 0 3 88 1/ 7599 17 e-mail: grevesmuehlen@lfoa-mv.de Aktenzeichen: 7444.11 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Gostorf, 18.8.2015 Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung PF 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 24. AUG. 2015 60.2 **B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** **Ihr Antrag vom 2.7.2015** Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 2.7. 2015 beantragen Sie eine Waldumwandlung. Der Sachverhalt wurde durch mich vor Ort geprüft und auch mit dem durch Sie beauftragten Planungsbüro erörtert. ① Ihr Antrag ist regelmäßig durch einen Bescheid zu beantworten. ② Die Bearbeitung verzögerte sich leider krankheitsbedingt. Zur Wahrung der Frist bzw. zu Ihrer Information teile ich Ihnen heute deshalb vorab in kurzer Form Folgendes mit. Ein in der Regel kostenpflichtiger rechtsmittelfähiger Bescheid kann bei Bedarf Ihrerseits nachgereicht werden. Ich bitte für diesen Fall um eine Information. In Ausübung des mir gemäß § 15 Absatz 3 LWaldG übertragenen Ermessens habe ich als Vertreter der zuständigen Forstbehörde Folgendes entschieden: ③ **Der Antrag auf Waldumwandlung ist nicht genehmigungsfähig und muss daher abgelehnt werden.** Begründung: ④ Die Waldflächen sind im Planentwurf im Wesentlichen richtig dargestellt. Der Wald ist gemäß § 1 LandesWaldG zu erhalten. Die beantragte Waldumwandlung resultiert aus der geplanten Bebauung auf dem angrenzenden Flurstück. Zur Herstellung des Waldabstandes gemäß § 20 LandesWaldG für das gesamte Nachbarflurstück soll offenbar ein Teil des Waldes so weit umgewandelt werden, dass eine Bebauung auf der ganzen Fläche realisiert werden kann.	zu 1. Der Antrag vom 02.07.2015 wurde für den südöstlichen Bereich gestellt. Abstimmungen mit dem Forstamt wurden geführt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 2. Die Hansestadt Wismar beachtet das vorliegende Schreiben vom 18.08.2015.	Zu berücksichtigen.
		zu 3. Die Hansestadt Wismar beachtet die Ablehnung des o.g. Antrages. Der mit Schreiben vom 02.07.2015 eingereichte Antrag auf Waldumwandlung für den südöstlichen Teilbereich wird mit Schreiben der Hansestadt Wismar vom 25.11.2015 zurückgenommen. Unter Berücksichtigung der Waldfläche im Südosten inklusive Waldabstand und Verfahrensweise wird auf die Auswertung der Stellungnahme des Forstamtes vom 08.10.2015 zu 3. verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 4. Die Begründung zur Ablehnung des Antrages auf Waldumwandlung für den südöstlichen Teil wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen. Siehe vorhergehenden Punkt. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4	Seite 2 In Abwägung der Belange der Allgemeinheit wird eine Waldumwandlung zum Zwecke der Bebauung von Nachbargrundstücken aus grundsätzlichen rechtlichen Erwägungen abgelehnt (Vorrang des Gebotes des Walderhalts). Die Versagung stellt auch deshalb keine „unbillige Härte“ dar, da die Einhaltung des Waldabstandes das geplante Vorhaben nicht wesentlich einschränkt. Für Fragen wenden Sie sich bitte gern an uns. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Peter Rabe Forstamtsleiter		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 4. NOV. 2015 60.2 **Deutscher Wetterdienst** **Wetter und Klima aus einer Hand** DWD Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14405 Potsdam Hansestadt Wismar Postfach 12 45 23952 Wismar **Abteilung Personal und Verwaltung** Ansprechpartner: Frau Schönefeld Telefon: 0698062-5022 E-Mail: Silvia.Schoenefeld@dwd.de Geschäftszeichen: PB15PD/18.01.02/15/179 Fax: 0698062-5033 UST-ID: DE221793973 Potsdam, 29. Oktober 2015 **Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange** **hier: Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** **Ihr Schreiben vom 30.09.2015** Sehr geehrte Damen und Herren, (1) das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben. (2) Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort, die Windenergienutzung o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Zu unserer Entlastung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Anlage Leifheit Leiter der Verwaltungsstelle Potsdam	zu 1. Belange werden nicht geltend gemacht. zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
10	HANSESTADT WISMAR WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 26 OKT. 2015 60.2 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: 21.10.2015 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** **Bauleitplanung der Hansestadt Wismar** **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe den o.g. Planentwurf erhalten, und nehme hierzu wie folgt Stellung: Wie in der Begründung unter Punkt 12.4 Brandschutz/ Löschwasser bereits berücksichtigt ergeben sich keine weiteren Anregungen. (1) Zwischenzeitlich ist es in unserem Hause zur Auslagerung des Rettungsdienstes gekommen und wir sind im Ordnungsamt die Abt. Brandschutz. (2) Mit freundlichem Gruß im Auftrag BOI Jürgen Schmidt Vorbeugender Brandschutz	zu 1. Seitens der zuständigen Behörde werden weder Hinweise noch Anregungen zum Brandschutz im Plangebiet hervorgebracht. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen. zu 2. Der Hinweis zur Zuständigkeit wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
11	**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-9143/15 Schwerin, 30. November 2015 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Ihre Anfrage vom 30.09.2015; 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. (1) Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. (2) Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. (3) Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. (4) 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 wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Jacqueline Babel (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. zu 2. Die zuständige Behörde auf kommunaler Ebene wurde beteiligt und hat zum Entwurf des Bebauungsplanes weder Anregungen noch Hinweise hervorgebracht (siehe lfd. Nr. 10 dieser Abwägung). zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung und insbesondere der Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. zu 4. Auf das entsprechende Auskunftsersuchen wird hingewiesen. Dies sollte im Zusammenhang mit der technischen Planung entsprechend beachtet werden.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
12	60- Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 15.10.2015 Frau Feichtinger 60- Bauamt 60.2 Abt. Planung Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 20 OKT. 2015 60.2 im Hause **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** **hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB** **hier: gemeinsame Stellungnahme des Bürgermeisters als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz** Sehr geehrte Frau Mahnel, aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie Behörde für Bodendenkmalschutz möchten wir Ihnen nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen: **untere Denkmalschutzbehörde:** Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Denkmalbereich Hoben ist ca. 1 km entfernt und wird somit von der Planung nicht berührt. Das nächstgelegene Baudenkmal Ernst-Scheel-Straße 27 wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. ① Es sollte angestrebt werden, die bereits vorhandene Zufahrt für die Erschließung der Median-Klinik zu nutzen, um den Eingriff in den vorhandenen Küstenschutzwald so gering wie möglich zu halten. ② **untere Behörde für den Bodendenkmalschutz:** Im Bereich des o. g. Vorhaben sind 2 Bodendenkmale bekannt. Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Im Textteil B ist unter Punkt IV „nachrichtliche Übernahmen“ und „1. Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale“ der textlich relevante Passus wiedergegeben, welcher Ihnen vom LAKD im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung mit Stellungnahme vom 10.04.2014 übersandt wurde. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind somit bekannt und werden berücksichtigt. Von daher gibt es von Seiten der Bodendenkmalpflege keine weiteren Hinweise und Ergänzungen. ③ Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Günter Leiter Abt. Sanierung und Denkmalschutz Verteiler: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M-V)	zu 1. Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Der Denkmalbereich Hoben umfasst das Dorfgebiet mit den dazugehörigen Feldhufen, die in der Denkmalbereichsverordnung entsprechend benannt wurden bzw. im Übersichtsplan der Denkmalbereichsverordnung ersichtlich sind. Die Ortslage Hoben ist von dem geplanten Baugebiet ca. 1 km entfernt und durch Ackerflächen abgegrenzt. Eine Kartendarstellung mit Abständen zu Wismar Hoben und zum Denkmalbereich Hoben wird in die Begründung aufgenommen. Des Abstand (Ortsränder) wurde wird folgt ermittelt: - zwischen Seebad Wendorf (Plangebiet) und Hoben ca. 950 m. - Der Abstand zur Grenze der Denkmalbereichsverordnung ist entsprechend geringer, da wie schon aufgeführt der Denkmalbereich über das Dorfgebiet Hoben hinaus die dazu gehörigen Feldhufen berücksichtigt. Die Ortslage Hoben wird nach Osten durch Grünflächen und Gehölze eingegrünt. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes ist auch für das geplante Baugebiet vorgesehen. Aufgrund der Entfernung, der Einbettung in die Landschaft und der getroffenen Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung des Denkmalbereiches Hoben durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Die Schutzziele der Denkmalbereichsverordnung sind durch die Planungsabsichten und entsprechende Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Die zuständige Behörde teilt mit, dass Belange nicht berührt sind. Eine Beeinträchtigung des nächstgelegenen Baudenkmals außerhalb des Plangeltungsbereiches liegt nicht vor.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	60- Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 15.10.2015 Frau Feichtinger 12. Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 20 OKT. 2015 60.2 60- Bauamt 60.2 Abt. Planung im Hause **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** **hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB** **hier: gemeinsame Stellungnahme des Bürgermeisters als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz** Sehr geehrte Frau Mahnel, aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie Behörde für Bodendenkmalschutz möchten wir Ihnen nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen: **untere Denkmalschutzbehörde:** Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Denkmalbereich Hoben ist ca. 1 km entfernt und wird somit von der Planung nicht berührt. Das nächstgelegene Baudenkmal Ernst-Scheel-Straße 27 wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. ① Es sollte angestrebt werden, die bereits vorhandene Zufahrt für die Erschließung der Median-Klinik zu nutzen, um den Eingriff in den vorhandenen Küstenschutzwald so gering wie möglich zu halten. ② **untere Behörde für den Bodendenkmalschutz:** Im Bereich des o. g. Vorhaben sind 2 Bodendenkmale bekannt. Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Im Textteil B ist unter Punkt IV „nachrichtliche Übernahmen“ und „1. Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale“ der textlich relevante Passus wiedergegeben, welcher Ihnen vom LAKD im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung mit Stellungnahme vom 10.04.2014 übersandt wurde. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind somit bekannt und werden berücksichtigt. Von daher gibt es von Seiten der Bodendenkmalpflege keine weiteren Hinweise und Ergänzungen. ③ Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Günter Leiter Abt. Sanierung und Denkmalschutz Verteiler: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M-V)	zu 2. Für die Festlegung der künftigen Erschließung des geplanten Baugebietes wurden verschiedene Varianten für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz untersucht. Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter Ernst-Scheel-Straße realisieren. Das private Gelände der Median-Klinik wird über eine Grundstücksanbindung an die öffentliche Straße (Ernst-Scheel-Straße) angebunden. Von der bisherigen Endhaltestelle des ÖPNV wurde die Inanspruchnahme einer Zufahrtslösung über die Grundstücksflächen der Median-Klinik und eine separate Lösung unabhängig vom Betriebsgrundstück der Median-Klinik untersucht. Eine Zufahrt über das Betriebsgrundstück der Median-Klinik zugunsten der Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene öffentliche Straße ist nicht möglich. Es handelt sich um eine nichtöffentliche Fläche, die im Privateigentum steht. Die private Zufahrt zur Klinik war ursprünglich als Durchfahrt zu einer weiteren Klinik vorgesehen. Dies wurde jedoch rechtlich nicht gesichert. Der eigenständige und störungsfreie Betrieb der Klinik muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Vermengung von öffentlicher Straße und Zu- und Abfahrtsbereich der Klinik stellt für die Betreiber der Klinik keine geeignete Lösung dar. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betrieb der Klinik ist weiterhin lediglich die einfache Anbindung des Betriebsgrundstücks der Klinik an die öffentliche Straße vorzusehen. Daraus folgt, dass für das geplante Wohngebiet eine öffentliche Straße unabhängig von der Zufahrt der Median-Klinik herzustellen ist. Die Vorteile der geplanten verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu anderen möglichen Varianten wurden in der Begründung dargelegt. Hieraus geht hervor, dass die Vorteile dieser Variante überwiegen und die damit verbundenen Baumfällungen im Küstenwald vorgenommen werden sollen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Darüber hinaus ist als Ausgleichsmaßnahme u.a. die Ausbildung des Waldsaumes vorgesehen. Die Darlegungen in der Begründung sind zu ergänzen. zu 3. Die nach derzeitigem Kenntnisstand bekannten Bodendenkmale sind bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Belange sind bereits berücksichtigt.	Nicht berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	(13) **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern – Archäologie und Denkmalpflege –** Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19 OKT. 2015 15 Fr. 60.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 62 19011 Schwerin Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung Postfach 12 45 23952 Wismar Ihr Schreiben: 30.09.2015 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: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-82/13-02 (Bitte immer angeben!) Schwerin, den 16.10.2015 **Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar, hier: Beteiligung der Behörden mit Umweltprüfung, Status Entwurf** Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Sehr geehrte Damen und Herren, in der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt. Weitere Anregungen werden nicht gegeben. 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.	(1) zu 1. Anregungen und Bedenken werden zur vorliegenden Bauleitplanung nicht hervorgebracht; Hinweise werden nicht gegeben. Die Belange sind mit der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(02.11.2015) Cornelia Mahnel - Bauleitplanung / Bebauungsplan Nr. 82/13 Page 14 **Von:** Sandra Mitschard **An:** Mahnel, Cornelia **Datum:** 28.10.2015 12:00 **Betreff:** Bauleitplanung / Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" Sehr geehrte Frau Mahnel, mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" ist das Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur einverstanden. ① Mit freundlichen Grüßen Norbert Huschner HANSESTADT WISMAR Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Lübsche Straße 23 23966 Wismar Telefon: 03841 / 22 52 91 01 Fax: 03841 / 251 9022	zu 1. Die Zustimmung des Amtes wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

15

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
- 5 OKT 2015

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.liverme-mv.de
Az: 341 - TOEB201500805

Schwerin, den 02.10.2015

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan Nr. 82/ 13 Wohngebiet Seebad Wendorf ... sowie ... F.Plan ; 56.Änderung Umwandlung Sondergebiet Klinik ... Ber. Seebad Wendorf

Ihr Zeichen: .HWI Wendorf

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 Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). ①

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. ②

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

zu 1.
Festpunkte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar sind nicht vorhanden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis zu nehmen.

zu 2.
Der Landkreis ist am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes liegt zum Bebauungsplan Nr. 82/13 nicht vor.

Zu berücksichtigen.

Merkblatt

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

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Bezugspunkte (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 △, 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 △ 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 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP" und △), 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 △ 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 Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)" vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. a.) 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, Briefkasten, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten 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) ausgebessert, 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.

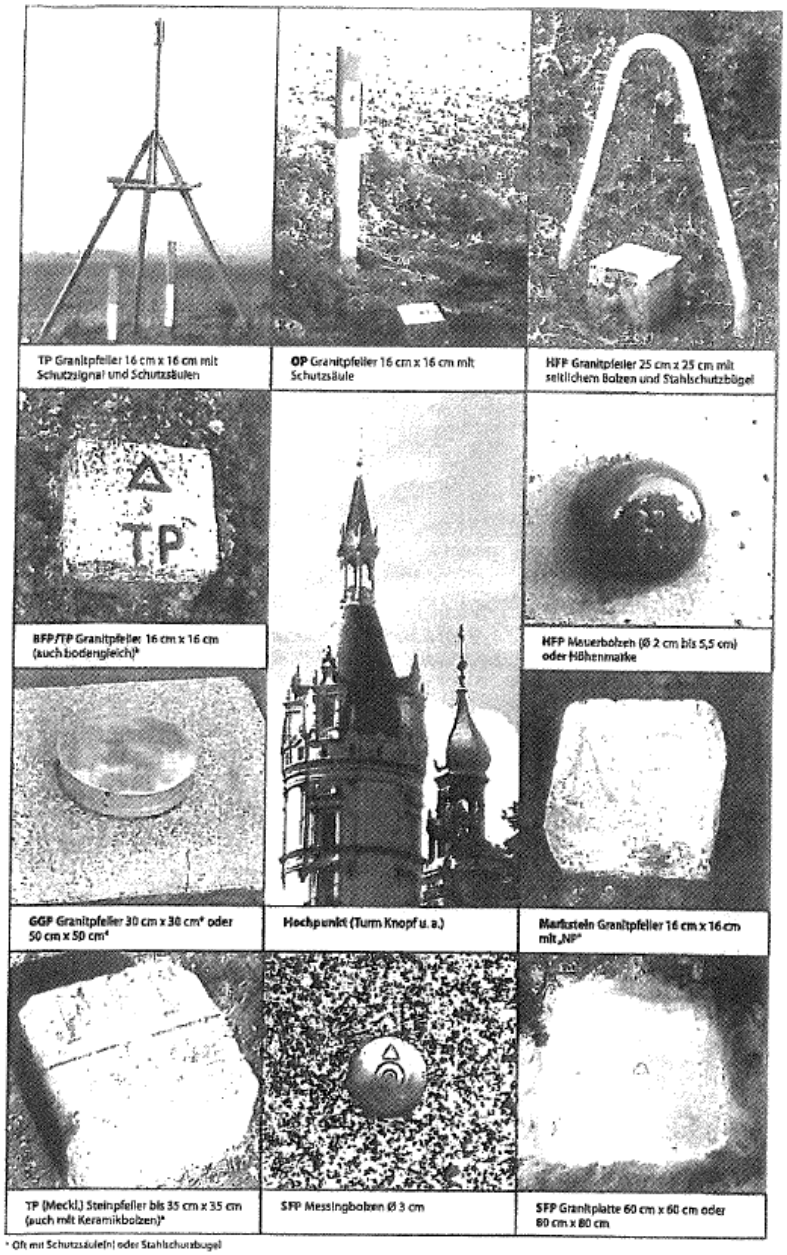
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

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.iverma-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



* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin

25 Jahre Mecklenburg Vorpommern

18

Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4

Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
26. OKT. 2015
Bau
60.2

Bearbeitet von: Herrn Michaelis
Telefon: 0385 50987251
AZ: SN-B1028-TÖB-05-52.02/2014

Schwerin, 22.10.2015

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" - erneute Beteiligung -

Ihr Schreiben vom 30.09.2015 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind. (1)

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. (2)
Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 *nicht* zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. *Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.*
Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Michael Bleyder
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

zu 1.
Anregungen und Bedenken werden nicht hervorgebracht.

Zur Kenntnis zu nehmen.

zu 2.
Die Hansestadt Wismar geht davon aus, dass die vom Land zu vertretenden Ressorts eigenständig intern beteiligt werden. Die Hansestadt Wismar nimmt die Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 BauGB vor.

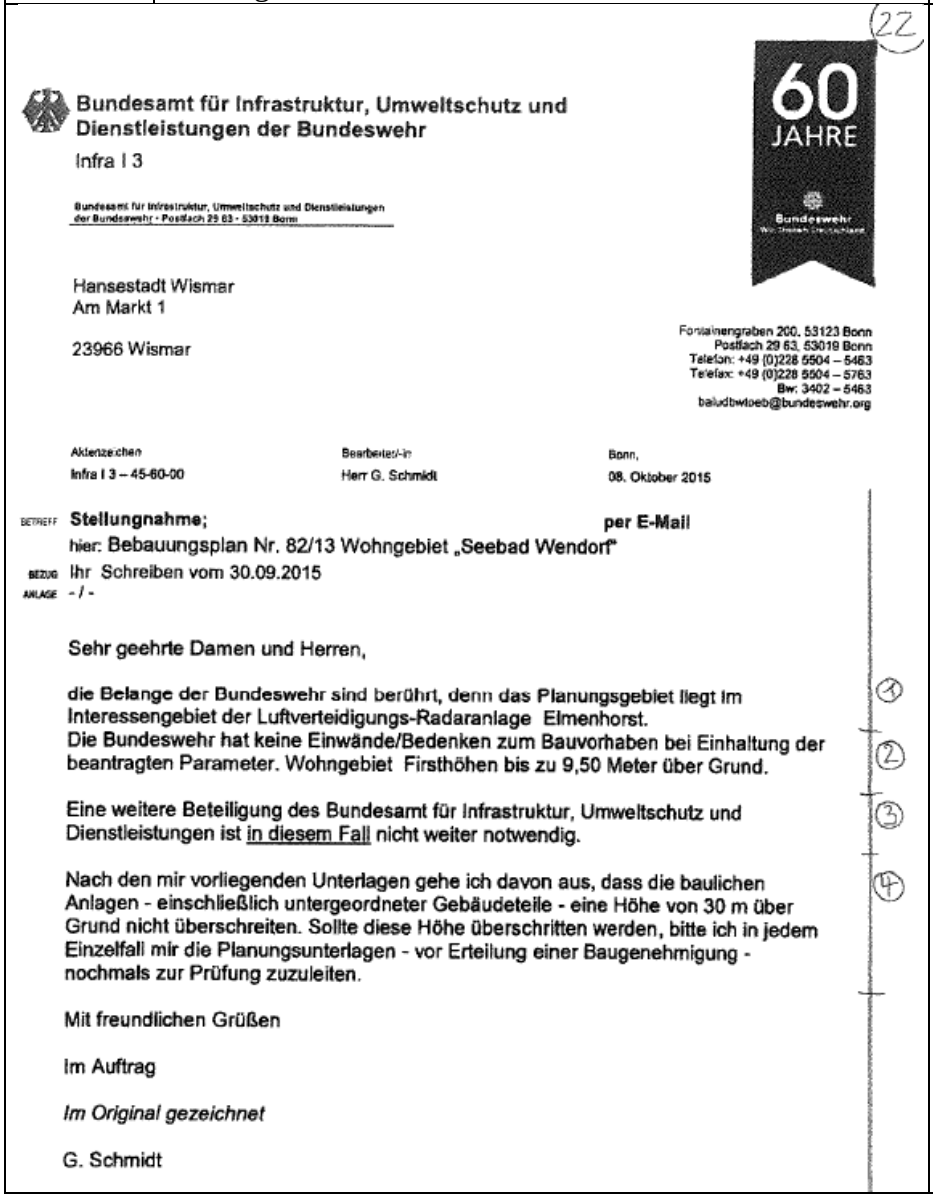
Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(21) IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin 25 JAHRE GRENZENLOS ERFOLGREICH Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin Hansestadt Wismar Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 2. NOV. 2015 15 12. 60.2 Ihre Zeichen/Nachricht vom 30.09.2015 Ihr Ansprechpartner Hannes Schubert E-Mail schubert@schwerin.ihk.de Tel. 0385 5103-209 Fax 0385 5103-9209 29.10.2015 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf** Sehr geehrte Frau Mahnel, wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit. Gegenwärtig ergeben sich aus unserer Sicht keine Einwendungen, Hinweise oder Anregungen zu der planinhaltlichen Ausgestaltung des Vorhabens „Wohngebiet Seebad Wendorf“, die wirtschaftliche Belange betreffen. (1) Hinweise zur raumordnerischen Einordnung und Bewertung entnehmen Sie bitte unserer Stellungnahme zur parallel durchgeführten „56. Änderung des Flächennutzungsplanes“ der Hansestadt Wismar. (2) Mit freundlichen Grüßen Hannes Schubert Geschäftsbereich Standortpolitik, International	zu 1. Die Hansestadt Wismar nimmt zur Kenntnis, dass zur Planung weder Anregungen und Hinweise noch Bedenken geäußert werden. zu 2. Es wird auf die Stellungnahme der IHK vom 29.10.2015 zur 56. Änderung und deren Behandlung im Zuge der Abwägung verwiesen; ebenso auf den Abwägungsbeschluss der Hansestadt Wismar zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage: Stellungnahme der IHK vom 29.10.2015 zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	21 IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin 25 JAHRE GRENZENLOS ERFOLGREICH Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 43, 19010 Schwerin Hansestadt Wismar Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter – 2. NOV. 2015 Ihre Zeichen/Nachricht vom 30.09.2015 Ihr Ansprechpartner Hannes Schubert E-Mail schubert@schwerin.ihk.de Tel. 0385 5103-209 Fax 0385 5103-9209 29.10.2015 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf"** Sehr geehrte Frau Mahnel, wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit und kommen der Aufforderung zur Stellungnahme gern nach. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar zielt darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" durchzuführen. (1) Aufgrund der raumordnerischen Einstufung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum obliegt ihr eine besondere Bedeutung als Wohnstandort sowie zur Weiterentwicklung als solcher. In Hinblick auf das Gebot der Innenentwicklung erfüllt der gewählte Standort die Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung jedoch nicht. Der daher notwendige Vergleich mit Alternativflächen wurde in einer umfassenden Betrachtung im Rahmen des zugehörigen B-Plans durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass kein anderes, den Planungszielen der Hansestadt Wismar entsprechendes, Plangebiet vorliegt. Des Weiteren wurde bei der letzten Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2013 festgestellt, dass der Stadtteil Wendorf hinsichtlich Lagequalität und Funktionalität über besondere Qualitäten verfügt. Die Schaffung hochwertiger Wohnbauflächen in Wendorf wurde im Maßnahmenplan zum ISEK festgehalten und kann somit auf dieser Basis hergeleitet werden. Die Teilflächen des beplanten Gebietes sind in der übergeordneten Raumplanung als Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Die Interessen dieser Wirtschaftsbereiche gilt es bei dem vorliegenden Planvorhaben daher besonders zu berücksichtigen. Die Planungen dürfen insbesondere der touristischen Entwicklung, zum Beispiel bei der Gestaltung eines durchgängigen Fuß- und Radweges an (2)	zu 1. Die Aussagen zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Den Darlegungen zur Herleitung der Bebauung wird gefolgt. zu 2. Die IHK verweist auf touristische und landwirtschaftliche Belange gemäß Raumplanung. Hieraus resultierend wird darauf hingewiesen, dass die Planung Belangen der touristischen Entwicklung nicht entgegenstehen soll. Der überörtliche Geh- und Radwegeverkehr wird entsprechend beachtet. Dazu gehört auch die Integration an das vorhandene übergeordnete Radwegenetz. Die Begründung enthält bereits entsprechende Ausführungen. Zu den Belangen des Handels, des Handwerks, des Gewerbes/der Industrie hat die IHK keine Anregungen oder Hinweise geäußert.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	der Wismarbucht, an der in unmittelbarer Nähe gelegenen Ostseeküste nicht im Wege stehen. ② Mit freundlichen Grüßen Hannes Schubert Geschäftsbereich Standortpolitik, International		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
22		zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Text-Teil B und die Begründung sind zu ergänzen. zu 2. Bedenken oder Einwände bestehen nicht bei Einhaltung der aufgeführten Höhenentwicklung (gemäß Entwurf des Bebauungsplanes). Der Text-Teil B und die Begründung sind zu ergänzen. zu 3. Die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren nimmt die Hansestadt Wismar nach den Vorgaben des BauGB gemäß § 4 bzw. § 4a BauGB vor. zu 4. Die Anregung ist zu beachten. Der vorliegende Entwurf sieht derartige Höhen (mehr als 30 m über OFG) nicht vor.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

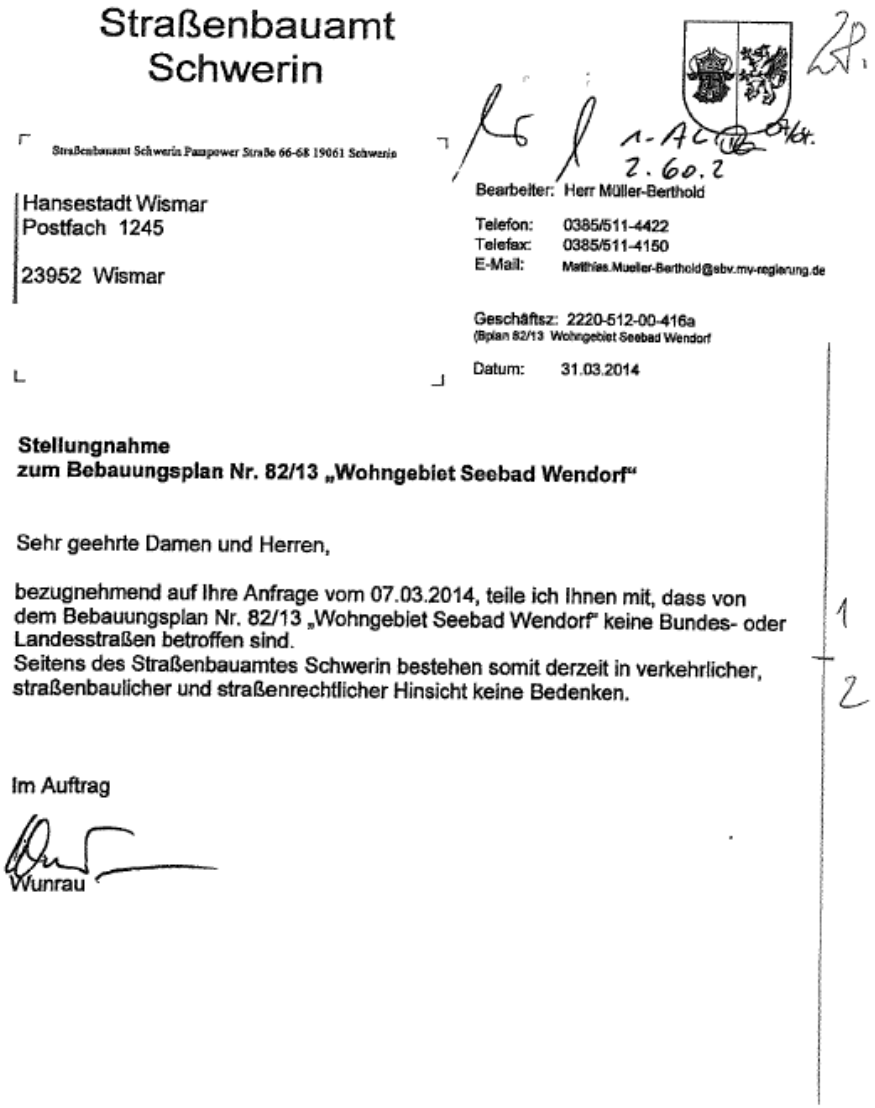
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(25) Hauptzollamt Stralsund ZOLL ANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund Postfach 22 64, 18408 Stralsund nur per E-Mail Hansestadt Wismar - Bauamt- Abt. Planung Postfach 1245 23952 Wismar c.mahnel@wismar.de bauamt@wismar.de BEARBEITET VON Herr Obitz TEL 0 38 31. 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0) FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20 E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de DATUM 23. Oktober 2015 BETREFF **Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"** BEZUG Ihr Schreiben vom 30. September 2015 ANLAGEN GZ **Z 2316 B - BB 68/2015 - B 110001** (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" folgendes an: 1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf. (1) 2 Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht (2)	zu 1. Einwände werden nicht hervorgebracht. zu 2. Die Hinweise sind für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht relevant.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite 2 von 2 unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). (2) Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Böhning		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
27	**Bergamt Stralsund** Bergamt Stralsund Postfach 1138 - 18401 Stralsund Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Am Markt 1 23966 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 28. OKT. 2015 Bearb.: Herr Blietz Fon: 03831 / 61 21 41 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de Reg.Nr. 3003/15 Az. 512/13074/415-15 Ihr Zeichen / vom: 9/30/2015 Mein Zeichen / vom: GÜ Telefon: 61 21 41 Datum: 27.10.2015 **STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND** Sehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme **Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar** berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). (1) Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. (2) Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht. (3) Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag Olaf Blietz	zu 1. Bergbauliche Belange sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. zu 2. Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen liegen nicht vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. zu 3. Einwände oder Anregungen werden nicht hervorgebracht.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
28	Straßenbauamt Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt 15 OKT 2015 60.2 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: 2220-512-00-2015-130-414a (Bplan 82/13 Wohngebiet Seebad Wendorf Datum: 08.10.2015 **Stellungnahme** **zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 30.09.2015, teile ich Ihnen mit, dass von dem Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind. ① Die in der Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin vom 31.03.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ getroffenen Aussagen behalten daher auch zum aktuellen Planentwurf ihre Gültigkeit. ② Seitens des Straßenbauamtes Schwerin bestehen somit derzeit in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken. ③ Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Greßmann	zu 1. Bundes- und Landesstraßen sind nicht betroffen. zu 2. Die Stellungnahme des SBA vom 31.03.2014 wurde zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben. In dieser Stellungnahme hat das SBA aus verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken geäußert. zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage: Stellungnahme des SBA zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 vom 31.03.2014

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

Bearbeiter: Herr Müller-Berthold
Telefon: 0385/511-4422
Telefax: 0385/511-4150
E-Mail: Matthias.Mueller-Berthold@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2220-512-00-416a
(Bplan 82/13 Wohngebiet Seebad Wendorf

Datum: 31.03.2014

Stellungnahme
zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 07.03.2014, teile ich Ihnen mit, dass von dem Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind.
Seitens des Straßenbauamtes Schwerin bestehen somit derzeit in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Im Auftrag

Wunrau

	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bundes- und Landesstraßen berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	31 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 29 OKT. 2015 60.2 WSV.de Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 23566 Lübeck Ihr Zeichen Mein Zeichen 3-213.2/54 28.10.2015 Natalie Kupper Telefon 0451 6208-127 Zentrale 0451 6208-0 Telefax 0451 6208-190 wsa-luebeck@wsv.bund.de www.wsa-luebeck.wsv.de **Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar** **„Wohngebiet Seebad Wendorf“** Stellungnahme Ihr Schreiben vom 30.09.2015 Gegen den o. g. Bebauungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken. ① Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. ② Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag K. Metzner	zu 1. Bedenken werden nicht hervorgebracht. zu 2. Die Planunterlagen enthalten bereits einen diesbezüglichen Hinweis. Dieser ist um den Hinweis zur Antragstellung zu ergänzen. Der Text-Teil B und die Begründung sind zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	32 e.dis Hansestadt Wismar Bauamt Amteeingang 12. OKT. 2015 E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Am Markt 1 23966 Wismar E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Am Stellwerk 12 18233 Neubukow www.e-dis.de Postanschrift Neubukow Am Stellwerk 12 18233 Neubukow T 038294 75-282 F 038294 75-206 norbert.lange @e-dis.de Unser Zeichen NR-M-O- Neubukow, 08 Oktober 2015 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen und Grünfläche im Bereicheich Seebad Wendorf"** **und** **Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"** **Bitte stets angeben: Upl/15/20** Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o.g Planungen bestehen unserseits bei Beachtung nachfolgend genannter Hinweise keine Bedenken. ① Im Planungsgebiet befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens. ② Auskünfte über elektrotechnische Anlagen im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar holen Sie bitte bei den Stadtwerken Wismar ein. Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen E.DIS AG Norbert Lange i.V. Mario bauschat Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Thomas König Vorstand: Bernd Dubberstein (Vorsitzender), Manfred Paasch, Dr. Andreas Reichel Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 7488 St.Nr. 068/100/00076 Ust.Id. DE 812/729/567 Gläubiger-Id. DE97ZZZ00000121510 Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree Konto 6 567 115 BLZ 170 400 00	zu 1. Bedenken und Hinweise werden nicht hervorgebracht.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 2. Anlagen der E.DIS AG sind nicht vorhanden.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	33 ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 749-402 Fax: 749-444 E-Mail: lkalsow@evb-hwi.de Datum: 02-11-2015 60 – Bauamt Abt. Planung Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 20.12.2013 teilen wir Ihnen folgendes mit. Der Absatz „12.2 Abwasserentsorgung“ sollte wie folgt geändert werden: 12.2 Abwasserbeseitigung Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten. (1) 12.2.1 Schmutzwasserbeseitigung Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung an ein erforderliches Abwasserpumpwerk anzubinden. Die Fläche für das Abwasserpumpwerk ist im B-Plangebiet ausgewiesen. Für die dann weiterführende Schmutzwasserentsorgung ist die Einbindung in das bestehende öffentliche Schmutzwassernetz zu untersuchen. Hierbei sind, aufgrund der bereits vorhandenen Auslastung des bestehenden öffentlichen Schmutzwassernetzes, realisierbare Erweiterungen / Neuordnungen dieser öffentlichen Abwasseranlage durch den Erschließungsträger zu prüfen (z. B. Errichtung eines Stauraumkanals vor dem Pumpwerk im Bereich Spinnacker Weg bzw. Veränderung der Rohrdimension der Abwasserdruckleitung des Pumpwerkes Spinnacker Weg oder die Verlegung einer Abwasserdruckleitung vom geplanten Pumpwerk im B-Plangebiet bis zum Klärwerk u. ä.). Diese erforderlichen Änderungen sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar vorzunehmen. (2)	zu 1. Die Begründung ist zu ergänzen. zu 2. Die Ausführungen zur beabsichtigen Schmutzwasserbeseitigung sind in der Begründung zu ergänzen. Die Abstimmung mit dem EVB ist im Zuge der technischen Planung vorzunehmen, welche bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen wird.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Der Punkt 12.3 Oberflächenwasserbeseitigung sollte in Punkt 12.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt geändert werden. Achtung! Somit ändern sich die nachfolgenden Punkte! -> Punkt 12.4 wird 12.3 usw.!!! 12.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung Im B-Plangebiet ist eine zentrale Regenwasserkanalisation vorgesehen. Bei der Planung dieser Regenwasserkanalisation ist zu beachten, dass sich innerhalb des Plangebietes ein Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25 befindet, welches in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ ist. Dieses Gewässer ist unterirdisch verrohrt und mündet dann im offenen Graben in die Ostsee. Da gemäß dem Planungskonzept im Bereich des vorhandenen Trassenverlaufes des Gewässers II. Ordnung Baugrundstücke mit überbaubaren Flächen vorgesehen sind, soll das Gewässer II. Ordnung umverlegt werden. Dies ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abzustimmen. In der Planzeichnung wurde die bestehende Trasse innerhalb des Plangebietes bereits als künftig entfallend dargestellt. Bei der geplanten Regenwasserkanalisation handelt es sich somit um einen gemeinsamen Regenwasserkanal / verrohrtes Gewässer Nr. 11:0:25 des Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar und des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“. Die Unterhaltungspflicht ist über den Erschließungsträger mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ zu klären. Die Planung der Regenwasserkanalisation ist so vorzunehmen, dass die Funktionsfähigkeit des Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25 und eventuell vorhandener Dränageleitungen weiterhin gewährleistet ist. Zur Aufrechterhaltung des bestehenden Systems der Oberflächenentwässerung vom Grundstück der Medianklinik in das Planungsgebiet ist ein Leitungsrecht im B-Plangebiet vorgesehen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg weist in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder ihrer Ufer der Durchführung eines Planfeststellungsverfahren bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedarf. Dies ist bei der Umgestaltung zu beachten. Als Antragsteller tritt der Inhaber der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis auf. --- Zum Punkt 9.1.1 fügen wir Ihnen die Stellungnahme vom Sachgebiet Grünflächenunterhaltung bei. Wir bitten um Berücksichtigung der v. g. Sachverhalte bei der Bearbeitung des B-Planes 82/13. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß Dittmer Bereichsleiterin	zu 3. Die Gliederung des Punktes Ver- und Entsorgung in der Begründung wird geprüft. zu 4. Das Entwässerungskonzept für den Planbereich wurde erarbeitet und den zuständigen Behörden vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Die prognostizierte Abflussmenge wurde dabei berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser wird komplett unter Berücksichtigung vorhandener Einleitstellen in die Ostsee abgeleitet. Untersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken aufgrund der geringen Durchlässigkeiten (Durchlässigkeitsbeiwerte sind kleiner 1 x 10^{-6} m/s) der anstehenden Böden nicht möglich ist. Die Trasse des Gewässers II. Ordnung im Plangebiet ist umzuverlegen. Das Gewässer ist hydraulisch so zu bemessen, dass das Niederschlagswasser aus dem bestehenden Einzugsgebiet und dem Bebauungsplangebiet aufgenommen und abgeführt wird. Derzeit ist das Gewässer II. Ordnung im Plangebiet verrohrt. Das Gewässer wird künftig nach dem vorliegenden Entwässerunskonzept durch das Bebauungsplangebiet auch weiterhin als verrohrtes Gewässer geführt, jedoch über Leitungskanäle im Straßenraum, und mündet in das verrohrte Gewässer am Wäldchen ein. Die hydraulischen Nachweise sind zu führen. An das Gewässer II. Ordnung (11:0:25) schließen die Regenwasserkanäle an. Es ist nicht notwendig, Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan festzusetzen. Dem vorgelegten Entwässerungskonzept wurde seitens des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes, Bereich Entwässerung, zwischenzeitlich grundsätzlich zugestimmt. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes liegt ebenfalls vor. Diese Zustimmungen wurden der unteren Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Die untere Wasserbehörde hat in ihrer ergänzenden Stellungnahme vor Satzungsbeschluss mitgeteilt, dass aus ihrer fachlichen Sicht zur Entwässerungskonzeption keine entgegenstehenden Belange geltend gemacht werden. Die Details sind in der technischen Planung im Zuge der weiteren Antragstellung festzulegen. Die Verfahrensweise bei Herstellung, Beseitigung oder wesentlicher Änderung des Gewässers ist zu beachten. Die Begründung ist zu ergänzen. An das Gewässer II. Ordnung schließen Regenwasserkanäle an. Einleitanträge sind an die untere Wasserbehörde und den Wasser- und Bodenverband zu stellen. Die Anträge sind im Zuge der technischen Planung zu stellen. zu 5. Es wird auf die Auswertung der Stellungnahme nachfolgend hingewiesen. zu 6. Es wird auf die Auswertung und Behandlung der Anregungen und Hinweise durch die Hansestadt Wismar verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	B-Plan Entwurf 82/ 13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ Stellungnahme Bereich Grünflächenunterhaltung 9. Grünflächen, Anpflanzungen und Erhaltungsgebote 9.1.1 Interne Kompensationsmaßnahme Schutzpflanzung am Rand – KM1 1. Die Schutzpflanzung am West- und Südrand sollte nicht direkt an die Grundstücksgrenze der Baugrundstücke gelegt werden. Die Höhe der in der Pflanzliste enthaltenen Sträucher liegt zwischen 3- 6 m, ebenso die Breite. Die Anpflanzung wird zu erheblicher Beschattung der Baugrundstücke führen. Ebenso gewinnt der Sicherheitsaspekt eine immer größer werdende Bedeutung. Eine derartige Schutzpflanzung bietet einen sehr guten Sichtschutz bei Einbruchsdelikten. 2. Der wassergebundene Weg muss eine Breite von 2,50 aufweisen, um die Bewirtschaftung der Grünflächen zu gewährleisten. Schutzpflanzung auf Wall – KM 2 1. Die Wallsteigung von 1:1 lässt eine regelmäßige Bewirtschaftung arbeitsschutzrechtlich und technisch nur bedingt zu. Das Böschungsverhältnis müsste auf 1:2 verändert werden. 2. Zur Bewirtschaftung des Walls ist ein Wirtschaftsweg von 2,50 m Breite notwendig. Laut Plan ist kein Weg vorgesehen und somit besteht keine Möglichkeit mit Pflegetechnik die geforderten Pflegeleistungen auszuführen. 3. Die privaten und öffentlichen Flächen auf dem Wall sollten offensichtlich erkennbar und abgegrenzt sein. Extensive Wiesenfläche – KM 3 1. Der geplante Weg auf der öffentlichen Wiesenfläche, dient gleichzeitig als Weg zur Bewirtschaftung (Pflege) der Grünanlage. Um diesem Zweck zu entsprechen, muss er eine Breite von 2,50 m ausweisen. Fraglich ist die Wegeanbindung zum Grundstück der Median-Klinik. Fuchs 26.10.15	zu 7. Die Maßnahme ist unter II./1.1.1 festgesetzt. In Angrenzung an die privaten Baugrundstücke ist eine 5 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, in welcher eine dreireihige Hecke anzulegen ist. Dies dient der Abgrenzung der privaten Baugrundstücke gegenüber der Grünfläche und dem Weg. Die Grundstücke sind groß genug und die Himmelsrichtung entsprechend gewählt, dass keine ungebührliche Verschattung zu befürchten ist. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ist im Zuge der Ausführungsplanung die konkrete Anpflanzung, Abstand von der Grundstücksgrenze und die Pflege festzulegen. Die Pflanzung soll in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze vorgesehen werden. Die größeren Gehölze sollten am weitesten von der Grundstücksgrenze entfernt angepflanzt werden. Ein Pflegeschnitt soll alle 10 bis 15 Jahre vorgenommen werden.	Zu berücksichtigen. Berücksichtigung im Zuge der Ausführungsplanung.
		zu 8. Die Sicherung der privaten Grundstücke obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Polizei – zuständig für Sicherheitsfragen – hat diesbezüglich keine Einwände oder Hinweise gegeben. Da es gebräuchlich ist, den Siedlungskörper gegenüber der Landschaft durch eine Eingrünung, auch mit Hecken, vorzunehmen, geht die Hansestadt Wismar davon aus, dass die Festsetzung nicht zu erhöhten Einbruchsdelikten führt. Die Hansestadt Wismar bleibt bei der Festsetzung der Hecke.	Nicht zu berücksichtigen.
		zu 9. Mit der Festsetzung ist eine maximale Breite von 2,50 m für den Weg festgesetzt. Somit ist die Anregung berücksichtigt. Die Festlegung der konkreten Wegebreite erfolgt mit der vorhabenbezogenen Planung; die Anregung ist dann zu berücksichtigen.	Zu berücksichtigen.
		zu 10. Die Erschwernis bei Anpflanzung und Pflege bei einem Böschungsverhältnis von 1:1 bei der Wallsteigung ist bekannt. Die Anpflanzung und Pflege ist im Rahmen der Planung und Ausführung der Maßnahme durch die Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Böschungen und Krone des Walls sind mit Bodendeckern, Sträuchern und Hecken so zu bepflanzen, dass nach der Entwicklungspflege dann im Rahmen der Unterhaltungspflege von einem geringen Pflegeauswand auszugehen ist. Mäharbeiten wären bei entsprechender Bepflanzung nicht nötig. Der Zeitraum der Entwicklungspflege durch den Erschließungsträger soll auf 5 Jahre verlängert werden. Das ist der intensive Pflege- und Entwicklungszeitraum; danach wird der Aufwand geringer beurteilt, da sich die Pflanzung geschlossen hat. Durch Verlängerung der Pflege soll die Sicherung der Gehölze erfolgen und der Aufwand im Zeitraum der Entwicklungspflege verbleibt somit länger beim Erschließungsträger. Unter Berücksichtigung der Böschungsneigung von 1:1 sind geeignete Maschinen und Geräte einzusetzen; gegebenenfalls mit Zusatzeinrichtungen; ebenso sind geeignete Arbeitsmittel einzusetzen (wie z.B. Steigeisen oder Seile). Die Flächenverfügbarkeit für den Wall ist begrenzt. Daher wurde für den Teilbereich des Walles mit einem Böschungsverhältnis von 1:1 ein Schnitt mit Pflanzvorschlag in die Darstellungen des Planes übernommen. Der Wall wird auf privater Fläche festgesetzt.	Nicht zu berücksichtigen. Im nördlichen Teil bleibt es bei dem Böschungsverhältnis 1:1. Im südlichen Teil ist der Wall bereits mit einem flacheren Böschungsverhältnis ermöglicht.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

B-Plan Entwurf 82/ 13 „Wohngebiet Seebad Wendorf"
Stellungnahme Bereich Grünflächenunterhaltung

9. Grünflächen, Anpflanzungen und Erhaltungsgebote

9.1.1 Interne Kompensationsmaßnahme

Schutzpflanzung am Rand – KM1

1. Die Schutzpflanzung am West- und Südrand sollte nicht direkt an die Grundstücksgrenze der Baugrundstücke gelegt werden. Die Höhe der in der Pflanzliste enthaltenen Sträucher liegt zwischen 3- 6 m, ebenso die Breite. Die Anpflanzung wird zu erheblicher Beschattung der Baugrundstücke führen.
Ebenso gewinnt der Sicherheitsaspekt eine immer größer werdende Bedeutung. Eine derartige Schutzpflanzung bietet einen sehr guten Sichtschutz bei Einbruchsdelikten.

2. Der wassergebundene Weg muss eine Breite von 2,50 aufweisen, um die Bewirtschaftung der Grünflächen zu gewährleisten.

Schutzpflanzung auf Wall – KM 2

1. Die Wallsteigung von 1:1 lässt eine regelmäßige Bewirtschaftung arbeitsschutzrechtlich und technisch nur bedingt zu. Das Böschungsverhältnis müsste auf 1:2 verändert werden.

2. Zur Bewirtschaftung des Walls ist ein Wirtschaftsweg von 2,50 m Breite notwendig.
Laut Plan ist kein Weg vorgesehen und somit besteht keine Möglichkeit mit Pflegetechnik die geforderten Pflegeleistungen auszuführen.

3. Die privaten und öffentlichen Flächen auf dem Wall sollten offensichtlich erkennbar und abgegrenzt sein.

Extensive Wiesenfläche – KM 3

1. Der geplante Weg auf der öffentlichen Wiesenfläche, dient gleichzeitig als Weg zur Bewirtschaftung (Pflege) der Grünanlage. Um diesem Zweck zu entsprechen, muss er eine Breite von 2,50 m ausweisen.
Fraglich ist die Wegeanbindung zum Grundstück der Median-Klinik.

Fuchs
26.10.15

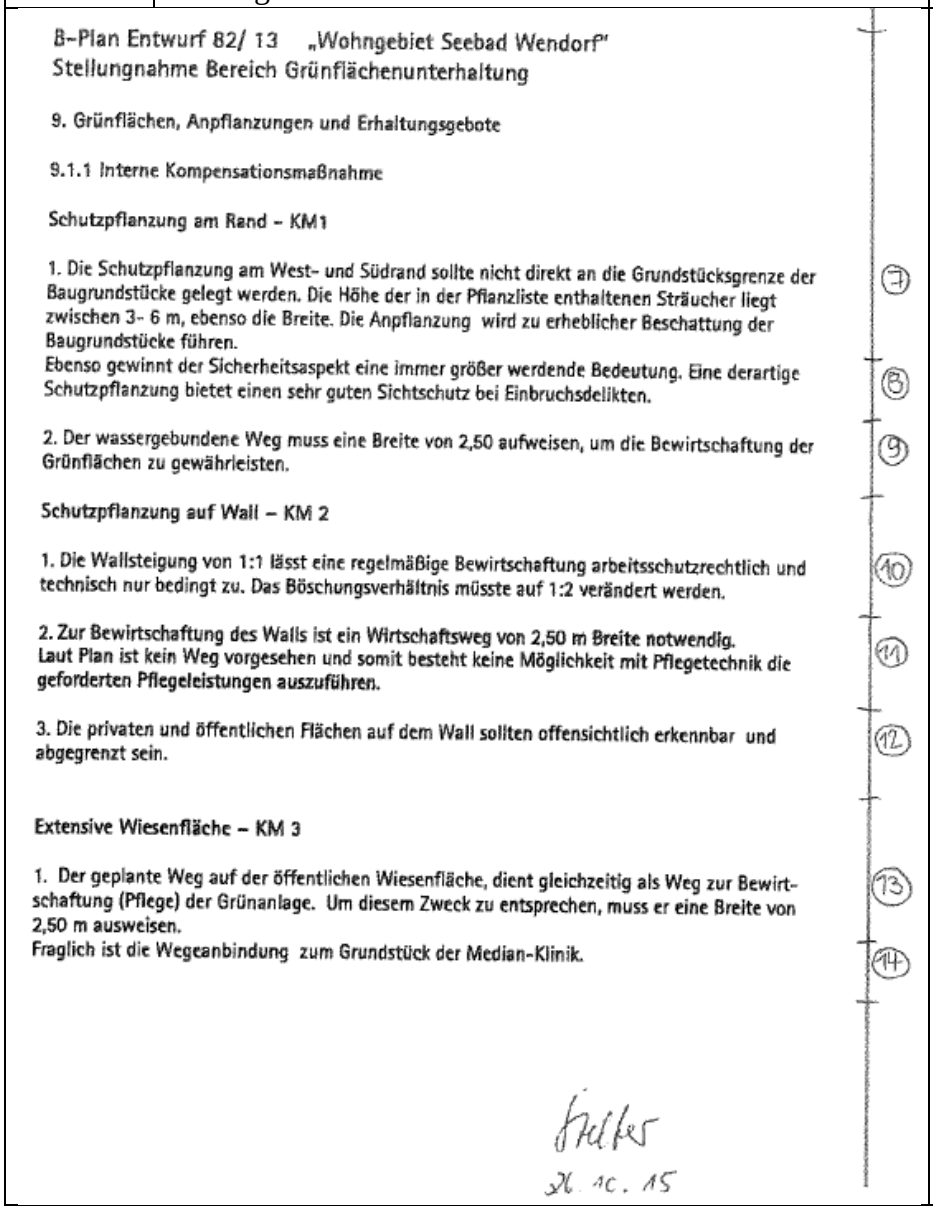
weiter zu 10.
Die südöstlich begleitende Fläche, bestehend aus Mulde und begleitendem Abstand zum Wallfuß, der auch zu Pflegezwecken als Weg genutzt werden soll, ist als öffentliche Grünfläche darzustellen (Gesamtbreite Mulde + Weg = 1,75 m). Dies bedeutet, dass die öffentlichen und privaten Flächen, die bisher im Entwurf festgesetzt sind, während des Aufstellungsverfahrens angepasst wurden. Die textliche Festsetzung wird im Hinblick auf die Anpflanzung der Gehölze angepasst; die Planzeichnung ist in Bezug auf die öffentlichen und privaten Grünflächen im Bereich des Walles anzupassen; die Begründung ist zu ergänzen.
Für die Führung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wird in Bezug auf die (7) Änderungen der privaten/öffentlichen Anteile der Grünfläche zwischen WA 2 und dem Gelände der Median-Klinik von Folgendem ausgegangen:

- Die private Fläche schließt den Wall ein; öffentlich wird der südöstliche Streifen zwischen Wallfuß und Grundstücksgrenze der Median-Klinik.

(8) Für die Verfahrensdurchführung geht es darum, die Betroffenheiten aufgrund der Änderung festzustellen. Es ist zu prüfen, ob sich Auswirkungen auf die Öffentlichkeit und Nachbarn ergeben:

- (9) Die Ausbildung des Walles dient zum gegenseitigen Schutzanspruch der Median-Klinik und der Grundstücke im geplanten Baugebiet. Dies sind ein Ergebnis der Anforderungen zum Betriebskonzept und ein Ergebnis der Anforderungen zum Schutz des Baugebietes gemäß dem städtebaulichen Konzept (B 82/13).
- (10) Den Anforderungen zur Herrichtung der Lärmschutzanlage ist gerecht zu werden. Die Lärmschutzanlage soll in Abstimmung mit dem Erschließungsträger und der Hansestadt Wismar als private Fläche festgesetzt werden.
- (11) Zur Konfliktbewältigung und zur Sicherung der möglichen Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wird zwischen dem Grundstück des Walles (private Grünfläche) und dem Grundstück der Median Klinik eine öffentliche Fläche berücksichtigt für die Mulde zur Ableitung des Oberflächenwassers und für einen Notweg, der begangen werden kann.
- (12) Ein Weg soll in diesem Bereich nicht hergestellt werden. Dies war auch nicht ursprüngliches Planungsziel. Insofern ist in Schlussfolgerung der Wall als solches weiterhin umgesetzt. Es ändert sich lediglich die Zuordnung und Widmung des Walles als private Fläche. In Angrenzung an das benachbarte Grundstück der Median Klinik bleibt es weiterhin bei einer öffentlichen Fläche. Die Pflege des Walles ist durch Festsetzungen gesichert und sollte ggf. durch Regelungen im Grundstücksvertrag zusätzlich gesichert werden. (13)
- (14) Da die Schutzansprüche weiterhin gewürdigt werden und weiterhin ein Wall gesichert wird, ergeben sich keine andersartigen Auswirkungen auf die benachbarten Flächen der Median Klinik. Das Grundkonzept wird nicht geändert; lediglich die Widmung der Flächen wird entsprechend geändert. Es bleibt dabei, dass ein Teil des Walles auf Grünfläche und ein Teil des Walles zur weicheren Ausformung auf privater Grundstücksfläche liegt. Hierzu wird der Vorhabenträger als Betroffener beteiligt und die Hansestadt Wismar wird ebenso als betroffene beteiligt, weil lediglich die Widmungsfragen und die Auswirkungen auf die Grundstücksfläche betroffen sind. Weitere Betroffenheiten der zukünftigen Bauherren und der benachbarten Grundstückseigentümer werden hier nicht gesehen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	B-Plan Entwurf 82/ 13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ Stellungnahme Bereich Grünflächenunterhaltung 9. Grünflächen, Anpflanzungen und Erhaltungsgebote 9.1.1 Interne Kompensationsmaßnahme Schutzpflanzung am Rand – KM1 1. Die Schutzpflanzung am West- und Südrand sollte nicht direkt an die Grundstücksgrenze der Baugrundstücke gelegt werden. Die Höhe der in der Pflanzliste enthaltenen Sträucher liegt zwischen 3- 6 m, ebenso die Breite. Die Anpflanzung wird zu erheblicher Beschattung der Baugrundstücke führen. Ebenso gewinnt der Sicherheitsaspekt eine immer größer werdende Bedeutung. Eine derartige Schutzpflanzung bietet einen sehr guten Sichtschutz bei Einbruchsdelikten. 2. Der wassergebundene Weg muss eine Breite von 2,50 aufweisen, um die Bewirtschaftung der Grünflächen zu gewährleisten. Schutzpflanzung auf Wall – KM 2 1. Die Wallsteigung von 1:1 lässt eine regelmäßige Bewirtschaftung arbeitsschutzrechtlich und technisch nur bedingt zu. Das Böschungsverhältnis müsste auf 1:2 verändert werden. 2. Zur Bewirtschaftung des Walls ist ein Wirtschaftsweg von 2,50 m Breite notwendig. Laut Plan ist kein Weg vorgesehen und somit besteht keine Möglichkeit mit Pflegetechnik die geforderten Pflegeleistungen auszuführen. 3. Die privaten und öffentlichen Flächen auf dem Wall sollten offensichtlich erkennbar und abgegrenzt sein. Extensive Wiesenfläche – KM 3 1. Der geplante Weg auf der öffentlichen Wiesenfläche, dient gleichzeitig als Weg zur Bewirtschaftung (Pflege) der Grünanlage. Um diesem Zweck zu entsprechen, muss er eine Breite von 2,50 m ausweisen. Fraglich ist die Wegeanbindung zum Grundstück der Median-Klinik. Hilker 26.10.15	zu 11. Es wird auf den vorhergehenden Punkt der Auswertung verwiesen. Die Flächenverfügbarkeit für einen zusätzlichen Weg in der Breite von 2,50 m ist nicht gegeben und auch aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Aber eine Mulde und Abstandsflächen zum Wallfuß mit einer Gesamtbreite von 1,75 m werden beidseitig des Walles ausgebildet. Die Mulde und die Abstandsfläche zum Wallfuß ist einseitig als Weg nutzbar. Südöstlich wird diese Fläche als öffentliche Fläche festgesetzt, so dass eine Erreichbarkeit über öffentlichen Grund gegeben ist. Ein Wirtschaftsweg, wie vorgeschlagen, würde sich auf Grund seiner kurzen Verbindung am östlichen Plangebietsrand möglicherweise zu einer fußläufigen Wegeverbindung durch die Öffentlichkeit und die Patienten der benachbarten Median-Klinik herausbilden. Die Festsetzungen wurden getroffen, um sowohl der Median-Klinik auf der einen Seite als auch den privaten Grundstücksanliegern auf der anderen Seite Ruhe und Ungestörtheit zu ermöglichen. Ebenso sollte das Betreten und somit die Beschädigung des Walls hiermit zum Schutz des Walls ausgeschlossen werden. Die Pflegetechnik ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit leichtem Gerät zu wählen. Der Querschnitt des Walls kann derart ausgeformt werden, dass zwischen Böschungsfuß und Mulde ein Streifen von 75 cm hergestellt werden kann. Somit wäre der Arbeitsraum zur Bewirtschaftung nicht auf die 1m breite Mulde beschränkt. Insgesamt würden also als Arbeitsraum in der Summe (Mulde und Streifen) 1,75m zur Verfügung stehen. Würde man auf den Streifen verzichten, wäre allein die Mulde mit 1,0m Breite zu nutzen. Ein Ausweichen auf das Grundstück der Median-Klinik zur Bewirtschaftung wird nicht in Betracht gezogen. Die Schnittdarstellung des Lärmschutzwalles wird dargestellt und in den Bebauungsplan als Empfehlung - analog zu den Straßenquerschnitten - aufgenommen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

B-Plan Entwurf 82/ 13 „Wohngebiet Seebad Wendorf"
Stellungnahme Bereich Grünflächenunterhaltung

9. Grünflächen, Anpflanzungen und Erhaltungsgebote

9.1.1 Interne Kompensationsmaßnahme

Schutzpflanzung am Rand – KM1

1. Die Schutzpflanzung am West- und Südrand sollte nicht direkt an die Grundstücksgrenze der Baugrundstücke gelegt werden. Die Höhe der in der Pflanzliste enthaltenen Sträucher liegt zwischen 3- 6 m, ebenso die Breite. Die Anpflanzung wird zu erheblicher Beschattung der Baugrundstücke führen.
Ebenso gewinnt der Sicherheitsaspekt eine immer größer werdende Bedeutung. Eine derartige Schutzpflanzung bietet einen sehr guten Sichtschutz bei Einbruchsdelikten.

2. Der wassergebundene Weg muss eine Breite von 2,50 aufweisen, um die Bewirtschaftung der Grünflächen zu gewährleisten.

Schutzpflanzung auf Wall – KM 2

1. Die Wallsteigung von 1:1 lässt eine regelmäßige Bewirtschaftung arbeitsschutzrechtlich und technisch nur bedingt zu. Das Böschungsverhältnis müsste auf 1:2 verändert werden.

2. Zur Bewirtschaftung des Walls ist ein Wirtschaftsweg von 2,50 m Breite notwendig.
Laut Plan ist kein Weg vorgesehen und somit besteht keine Möglichkeit mit Pflegetechnik die geforderten Pflegeleistungen auszuführen.

3. Die privaten und öffentlichen Flächen auf dem Wall sollten offensichtlich erkennbar und abgegrenzt sein.

Extensive Wiesenfläche – KM 3

1. Der geplante Weg auf der öffentlichen Wiesenfläche, dient gleichzeitig als Weg zur Bewirtschaftung (Pflege) der Grünanlage. Um diesem Zweck zu entsprechen, muss er eine Breite von 2,50 m ausweisen.
Fraglich ist die Wegeanbindung zum Grundstück der Median-Klinik.

Hilke
26.10.15

	zu 12. Die Festsetzung des öffentlichen und privaten Flächenanteils der Grünfläche für den Wall wird angepasst (siehe Auswertung dieser Stellungnahme unter lfd. Nr. 10). Somit wird in der Planzeichnung des B-Planes die Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen durch das Planzeichen 15.14 (Planzeichenverordnung) geändert. In der Örtlichkeit ist die Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Fläche eindeutig erkennbar (Wallfuß in Südosten). Über die Bauleitplanung hinaus obliegt die Einfriedung des Grundstückes dem jeweiligen Grundstückseigentümer.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	zu 13. Der Weg innerhalb der Kompensationsfläche KM3 wurde auf der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter in einer Breite von 2 m dargestellt. Da diese Darstellung keinen Festsetzungscharakter besitzt, kann der Weg bei entsprechendem Bedarf auch in einer Breite von 2,50 m – wie angeregt – errichtet werden. Der Wegeausbau kann entsprechend der technischen Anforderungen und Sicherheitsanforderungen vorgenommen werden. Eine Anpassung der Planzeichnung ist aus dem aufgeführten Grund nicht vorzunehmen; jedoch wird auf die Bemaßung ("2m") auf der Planzeichnung verzichtet. Die Planzeichnung ist anzupassen.	Teilweise zu berücksichtigen.
	zu 14. Bei Bedarf könnte eine Wegeverbindung vom Median-Klinik-Gelände und damit eine Anbindung das Wegenetz in westliche Richtung vorgenommen werden. Die Vernetzung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Weiterhin ist im Zuge der Planung und Durchführung der Maßnahmen über die Ausführung zu entscheiden (siehe auch vorhergehende Auswertung).	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
(34)	stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach II 1 · 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar [Stempel: Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter – 5. NOV. 2015 – 15 / 02 / 60.2] 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: – · Ihr Zeichen: – · Unser Zeichen: TP/ha · Bearbeiter: Herr Piotrowski · Telefondurchwahl: 03841 233425 · Datum: 02.11.2015 **Bauleitplanung der Hansestadt Wismar** **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf"** **Reg.-Nr. 381/15, Az. 8 - 163** Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" lagen uns folgende Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor:		
	① - das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 30.09.2015 - Teil B - Text zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.: 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar; - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf", Stand: Entwurf.	zu 1. Die vorgelegten Unterlagen werden aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass neben den aufgeführten Unterlagen auch die Planzeichnung vorlag.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	② Den Ausführungen unter dem Hauptpunkt 12. Ver- und Entsorgung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" ist hinzuzufügen, dass die Umverlegungsarbeiten unter Punkt 12.1 Wasserversorgung auf der Grundlage eines zukünftigen Erschließungsvertrages geregelt wird.	zu 2. Die Umverlegungsarbeiten (Wasserversorgung) sind im Erschließungsvertrag zu regeln.	Zu berücksichtigen.
	③ Die Planung der Standorte für die zukünftige Bepflanzung im Bebauungsplangebiet ist im Bereich der Versorgungstrassen mit Vertretern der Stadtwerke Wismar GmbH abzustimmen. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. André Maron · i. A. Karol Piotrowski	zu 3. Die Bepflanzung von Versorgungstrassen ist im Rahmen der vorhabenkonkreten Planung mit den Stadtwerken abzustimmen (außerhalb der Bauleitplanung).	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	36 50hertz Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 9. OKT. 2015 50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Frau Mahnel PF 1245 23952 Wismar 50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb Eichenstraße 3A 12435 Berlin Datum 06.10.2015 Unsere Zeichen Fr 20150582-0 Ansprechpartner/in Frau Friedrich Telefon-Durchwahl 030-5150-2068 Fax-Durchwahl 030-5150-2767 E-Mail sylvia.friedrich@50hertz.com oder leitungsauskunft@50hertz.com Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom 30.09.2015 Vorsitzender des Aufsichtsrates Chris Peeters Geschäftsführer Boris Schucht, Vorsitz Marco Nix Dr. Frank Golletz Dr. Dirk Biermann Sitz der Gesellschaft Berlin Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84446 Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 512 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 DE75 5121 0600 9223 7410 19 BNPADEFF USt.-Id.-Nr. DE813473551 **Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"** **der Hansestadt Wismar** Sehr geehrte Frau Mahnel, Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Folgende Unterlagen lagen uns zur Einsichtnahme vor: - *Planzeichnung* - *Begründung* Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Freundliche Grüße 50Hertz Transmission GmbH i.A. Kretschmer i.A. Friedrich Friedrich	zu 1. Die vorgelegten Unterlagen werden aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass neben den aufgeführten Unterlagen auch der Text-Teil B vorlag. zu 2. Anlagen sind nicht vorhanden oder geplant. Somit sind keine Belange berührt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
37	Im Auftrag der ontras Gastransport GmbH Im Auftrag der VNG Gasspeicher GDMcom Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 26. OKT. 2015 GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Stadtplanung Postfach 12 45 **23952 Wismar** 60.2 Ansprechpartnerin: Ute Hiller Tel.: (0341) 3504-461 Fax: (0341) 3504-100 leitungsauskunft@gdmcom.de Ihr Zeichen: Unser Zeichen: 30.09.2015 GEN / Hi 20631/15/00 21.10.2015 **Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.** *Bauleitplanung der Hansestadt Wismar* *Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" (Entwurf)* *Unsere Registriernummer:* **20631/15/00** **O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.** Sehr geehrte Damen und Herren, GDMcom ist vorliegend als von der **ONTRAS Gastransport GmbH**, Leipzig („ONTRAS“) und der **VNG Gasspeicher GmbH**, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS. Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. ***Auflage:*** Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom erneut zu beteiligen. Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom. Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung. Freundliche Grüße Sven Porsch Teamleiter Auskunft/Genehmigung Ute Hiller Sachbearbeiterin Auskunft/Genehmigung	zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 2. Die Bevollmächtigung wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 3. Einwände werden nicht hervorgebracht.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Vorgaben des BauGB.	Zu berücksichtigen.
		zu 5. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

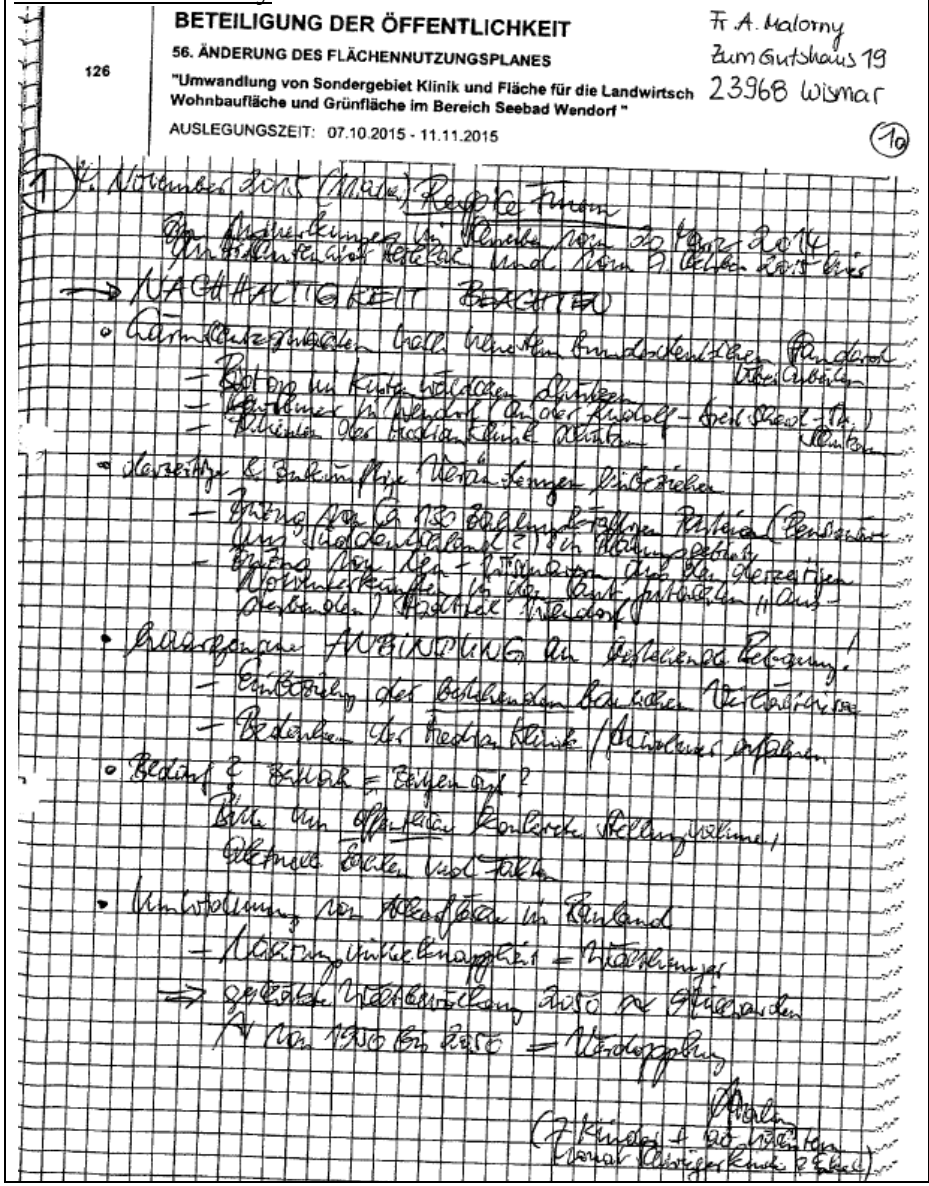
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Amt Klützer Winkel** Schloßstraße 1 23948 Klütz **BESCHLUSSAUSZUG** **der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow vom 25.11.2015** **zu 13 Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar** **Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde** **Vorlage: GV Zierо/15/9815** **Beschluss:** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" keine Anregungen oder Bedenken zu äußern. (1) **Abstimmungsergebnis:** gesetzl. Anzahl der Vertreter: 9 davon anwesend: 5 Zustimmung: 5 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0 F. d. R. d. A. j. A. A. Longerich Verw.-fachangestellter	zu 1. Anregungen oder Bedenken werden nicht hervorgebracht; nachbarschaftliche Belange werden nicht geltend gemacht.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2	**Stadt Grevesmühlen** **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Gägelow Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 28. OKT. 2015 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: 27.10.2015 **Ihr Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ (Stand: Entwurf)** **Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf** Sehr geehrte Damen und Herren, Von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag L. Prahler Leiter Bauamt	Anregungen oder Bedenken werden nicht hervorgebracht; nachbarschaftliche Belange werden nicht geltend gemacht.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	**Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 03. NOV. 2015 60.2 Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung PF 1245 23952 Wismar Sprechtage 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; Datum: 30.10.2015 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar** **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 des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr.: 058-09/15). Mit freundlichen Grüßen Lange Abteilungsleiter	Anregungen oder Bedenken werden nicht hervorgebracht; nachbarschaftliche Belange werden nicht geltend gemacht.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
8	**Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung PF 1245 23952 Wismar Sprechtage 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 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 21. OKT. 2015 15 B 60. Bearbeiter/in: Petra Mertins Tel.-Durchwahl: 038426-41031 Aktenzeichen: BL/me Datum: 20.10.2015 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar** **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 des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr.: 117-15/15). Mit freundlichen Grüßen Lange Abteilungsleiter	Anregungen oder Bedenken werden nicht hervorgebracht; nachbarschaftliche Belange werden nicht geltend gemacht.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	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 Mahnel PF 1245 **23952 Wismar** Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19 OKT. 2015 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 2015-10-16 Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB** **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** **B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Frau Mahnel, aus Sicht der Gemeinde Insel Poel sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Planungen der o.g. 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ und dem Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ erforderlich. Die Planungen berühren nicht die durch die Gemeinde Insel Poel wahrzunehmenden Belange. Mit freundlichen Grüßen Gabriele Richter Bürgermeisterin	Anregungen oder Bedenken werden nicht hervorgebracht; nachbarschaftliche Belange werden nicht geltend gemacht.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/1a	Frau Malorny 	Nachfolgend Abschrift der Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme	

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtsch Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf "

AUSLEGUNGSZEIT: 07.10.2015 - 11.11.2015

126

Fr. A. Malorny
Zum Gutshaus 19
23968 Wismar

(10)

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 1a	Frau Malorny		

Abschrift
aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010,
S. 125

Beteiligung der Öffentlichkeit
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendof“
Auslegungszeit: 07.10. 2015 – 11. 11. 2015

04. November 2015, 11:00 Uhr

Respice finem ("bedenke das Ende")

Zu Anmerkungen im Schreiben vom 20. 03. 2014 an Herrn Bausenator Berkhahn und vom 07. 10. 2015 hier

> Nachhaltigkeit beachten ①

- Lärmschutzgutachten nach neuestem bundesdeutschen Standard überarbeiten ②
- Biotop im Küstenwäldchen schützen ③
- Bewohner in Wendorf (an der Rudolf-Breitscheid-Straße) schützen ④
- Patienten der Median-Klinik schützen

- derzeitige und zukünftige Veränderungen einbeziehen ⑤
- Zuzug von ca. 130 zahlungskräftigen Parteien (Pensionäre aus Süddeutschland?) in Planungsgebiet ⑥
- Zuzug von Neu-Wismarern aus den derzeitigen Notunterkünften in das laut Gutachten „aussterbende“ Stadtteil Wendorf

- haargenaue **Anbindung** an bestehende Bebauung! ④
- Einbeziehung der bestehenden baulichen Verhältnisse
- Bedenken der Median-Klinik / Anwohner erfahren

- Bedarf? Zeitnah= zeitgemäß? ⑧
Bitte um öffentliche konkrete Stellungnahme,
aktuelle Zahlen und Fakten

- Umwidmung von Ackerfläche in Bauland ⑨
- Nahrungsmittelknappheit = Welthunger
> geschätzte Weltbevölkerung 2050 ca. 9 Milliarden
>von 1950 bis 2050 = Verdopplung

Unterschrift: ???
(7 Kinder + ab nächsten Monat Schwiegerkinder und Enkel)

zu 1.
Die Hansestadt Wismar hat sich im Rahmen der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 mit den vorgetragenen Aspekten der Nachhaltigkeit auseinandergesetzt. Der Begriff der Nachhaltigkeit umfasst ein breites Spektrum, vom Themenfeld des Klimaschutzes bis zur Baukultur. Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (im Wesentlichen als Sondergebiet Klinik) in eine Wohnbaufläche als Basis für die verbindliche Bauleitplanung. Zum geplanten städtebaulichen Konzept für das Gebiet werden bereits entsprechende Aussagen in der Begründung aufgeführt. Standortalternativen werden geprüft; eine Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche erfolgte. Die Auswirkungen der Änderung wurden betrachtet.

Zu berücksichtigen.

zu 2.
Das Gutachten Nr. 15-08-1 „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 82/13 Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, erstellt am 07.08.2015, wurde unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Grundlagen erstellt. Die Beurteilungsgrundlagen wurden im Gutachten aufgeführt. Weiterhin bleibt anzuführen, dass die zuständigen Behörden am Aufstellungsverfahren beteiligt wurden. Zum B-Plan Nr. 82/13 äußerten die zuständigen Behörden keine Bedenken. Es ergingen keine Hinweise, die Anlass gaben, an die Aktualität der verwendeten Rechtsgrundlagen für das Schallgutachten zu zweifeln.

Nicht zu berücksichtigen.

zu 3.
Innerhalb des Geltungsbereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, jedoch in der näheren Umgebung. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen. Erhebliche Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Der Umweltbericht enthält entsprechende Darlegungen.

Nicht zu berücksichtigen.

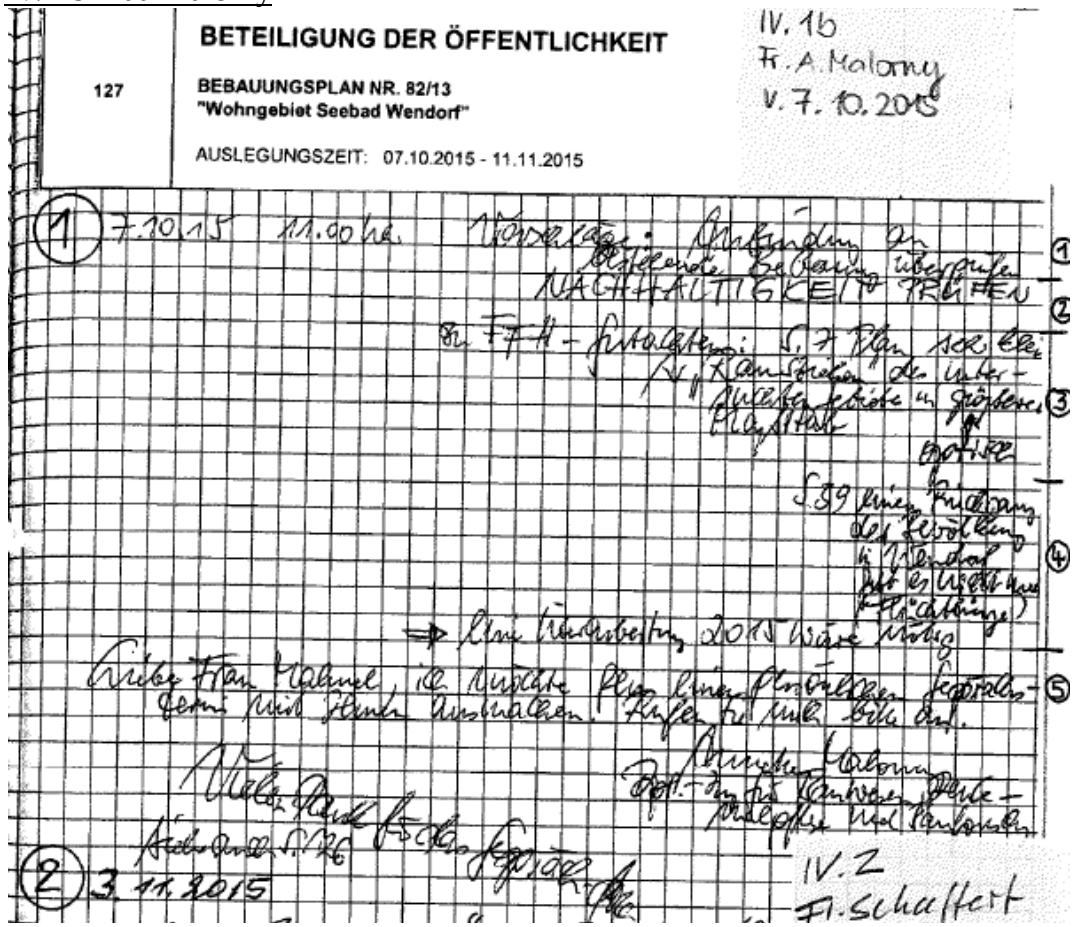
zu 4.
Die Auswirkungen der Planung auf die Bewohner an der Rudolf-Breitscheid-Straße und die Patienten der Median-Klinik aufgrund der Planung wurden in den Planunterlagen dargelegt. Die Hansestadt Wismar hat sich mit den verschiedenen Belangen befasst. Es bleibt auch hier anzuführen, dass sich die Hansestadt Wismar mit der Wahl des Standortes auseinandersetzte, weiterhin verschiedene Varianten zur Erschließung des Plangebietes untersucht hat. Wenn notwendig, so werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu sichern. Die Planunterlagen enthalten entsprechende Darlegungen.

Zu berücksichtigen.

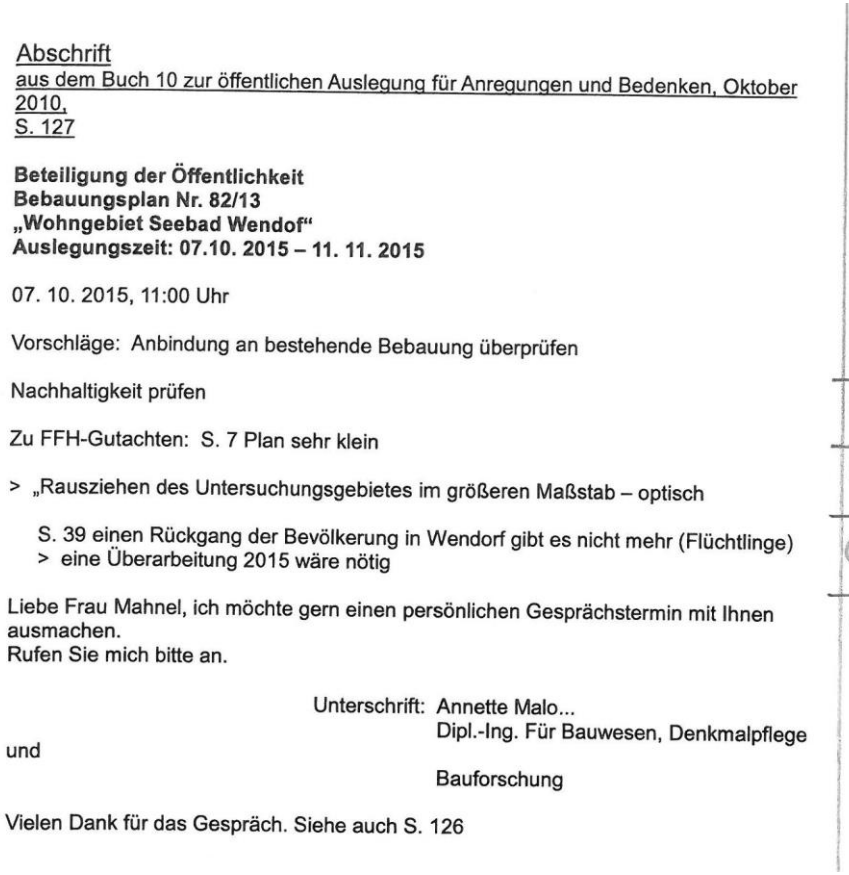
zu 5.
Die Untersuchungen betrachten den derzeitigen Bestand und eine Prognose aufgrund der vorliegenden Planung.

Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Abschrift aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010, S. 125 **Beteiligung der Öffentlichkeit** **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** **„Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendof“** **Auslegungszeit: 07.10. 2015 – 11. 11. 2015** 04. November 2015, 11:00 Uhr Respice finem („bedenke das Ende“) Zu Anmerkungen im Schreiben vom 20. 03. 2014 an Herrn Bausenator Berkhahn und vom 07. 10. 2015 hier > Nachhaltigkeit beachten ① · Lärmschutzgutachten nach neuestem bundesdeutschen Standard überarbeiten ② ◦ Biotop im Küstenwäldchen schützen ③ ◦ Bewohner in Wendorf (an der Rudolf-Breitscheid-Straße) schützen ④ ◦ Patienten der Median-Klinik schützen · derzeitige und zukünftige Veränderungen einbeziehen ⑤ ◦ Zuzug von ca. 130 zahlungskräftigen Parteien (Pensionäre aus Süddeutschland?) in Planungsgebiet ⑥ ◦ Zuzug von Neu-Wismarern aus den derzeitigen Notunterkünften in das laut Gutachten „aussterbende“ Stadtteil Wendorf · haargenaue **Anbindung** an bestehende Bebauung! ④ ◦ Einbeziehung der bestehenden baulichen Verhältnisse ◦ Bedenken der Median-Klinik / Anwohner erfahren · Bedarf? Zeitnah= zeitgemäß? ⑧ Bitte um öffentliche konkrete Stellungnahme, aktuelle Zahlen und Fakten · Umwidmung von Ackerfläche in Bauland ⑨ ◦ Nahrungsmittelknappheit = Welthunger > geschätzte Weltbevölkerung 2050 ca. 9 Milliarden >von 1950 bis 2050 = Verdopplung Unterschrift: ??? (7 Kinder + ab nächsten Monat Schwiegerkinder und Enkel)	zu 6. Die Hansestadt Wismar verfügt seit Jahren über das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“, für welches 2013 die 2. Fortschreibung vorgenommen wurde. Hier wurde formuliert, dass ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht; im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche (siehe auch Darlegungen in der Begründung Pkt. 1.3). Der Bedarf wurde im ISEK der Hansestadt Wismar ermittelt, wobei auch Wanderungsprozesse eine Rolle spielen. zu 7. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind maßgeblich die Hauptverkehrszüge darzustellen. Eine parzellenscharfe Festsetzung der Anbindung/Verkehrsflächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Der Bestand und die Median-Klinik wurden in die Planung einbezogen. zu 8. Wie bereits aufgeführt, hat sich die Hansestadt Wismar mit dem Bedarf für das geplante Wohngebiet befasst. Es wird auf die entsprechenden vorhergehenden Ausführungen in der Auswertung dieser Stellungnahme hierzu verwiesen; weiterhin auf die Darlegungen in der Begründung. zu 9. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche befasst. Es wird auf die Darlegungen in der Begründung verwiesen. Die steigende Nachfrage nach Nahrungsmitteln und Futtermitteln auf dem Weltmarkt besteht. Die Hansestadt Wismar ist dem Anspruch des Gesetzgebers nachgekommen und hat hinreichend begründet, weshalb die Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird, für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen werden soll.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 1b Frau Malorny 		Nachfolgend Abschrift der Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 1b	Frau Malorny		



Abschrift
aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010,
S. 127

Beteiligung der Öffentlichkeit
Bebauungsplan Nr. 82/13
„Wohngebiet Seebad Wendof“
Auslegungszeit: 07.10. 2015 – 11. 11. 2015

07. 10. 2015, 11:00 Uhr

Vorschläge: Anbindung an bestehende Bebauung überprüfen ①

Nachhaltigkeit prüfen ②

Zu FFH-Gutachten: S. 7 Plan sehr klein ③

> „Rausziehen des Untersuchungsgebietes im größeren Maßstab – optisch

S. 39 einen Rückgang der Bevölkerung in Wendorf gibt es nicht mehr (Flüchtlinge) ④
> eine Überarbeitung 2015 wäre nötig

Liebe Frau Mahnel, ich möchte gern einen persönlichen Gesprächstermin mit Ihnen ausmachen. ⑤
Rufen Sie mich bitte an.

Unterschrift: Annette Malo...
Dipl.-Ing. Für Bauwesen, Denkmalpflege
und
Bauforschung

Vielen Dank für das Gespräch. Siehe auch S. 126

Zu 1.
Das Baugebiet schließt unmittelbar an den Siedlungskörper der Hansestadt Wismar an. Für die Anbindung des Baugebietes wurden verschiedene Varianten geprüft. Diese wurden in der Begründung entsprechend dargelegt. Am günstigsten erwies sich die Erschließung des Baugebiets von Norden her über die Ernst-Scheel-Straße; über die Erwin-Fischer-Straße soll zusätzlich ein Havarieweg, der ansonsten der Verbindung für Fußgänger und Radfahrer dient, die ständige Erreichbarkeit gesichert werden. Die Anbindung des geplanten Baugebietes wird in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

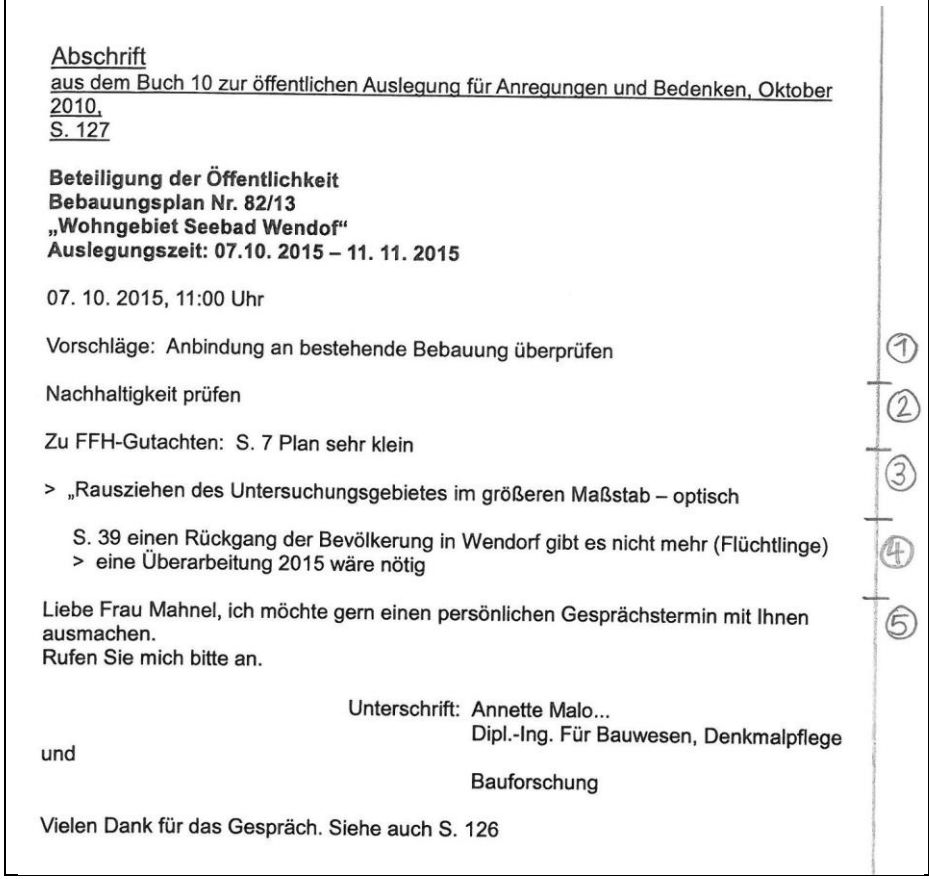
Zu 2.
Die Hansestadt Wismar hat sich im Rahmen der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 mit den vorgetragenen Aspekten der Nachhaltigkeit auseinandergesetzt. Der Begriff der Nachhaltigkeit umfasst ein breites Spektrum, vom Themenfeld des Klimaschutzes bis zur Baukultur. Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (im Wesentlichen als Sondergebiet Klinik) in eine Wohnbaufläche als Basis für die verbindliche Bauleitplanung. Zum geplanten städtebaulichen Konzept für das Gebiet werden bereits entsprechende Aussagen in der Begründung aufgeführt. Standortalternativen werden geprüft; eine Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche erfolgte. Die Auswirkungen der Änderung wurden betrachtet.

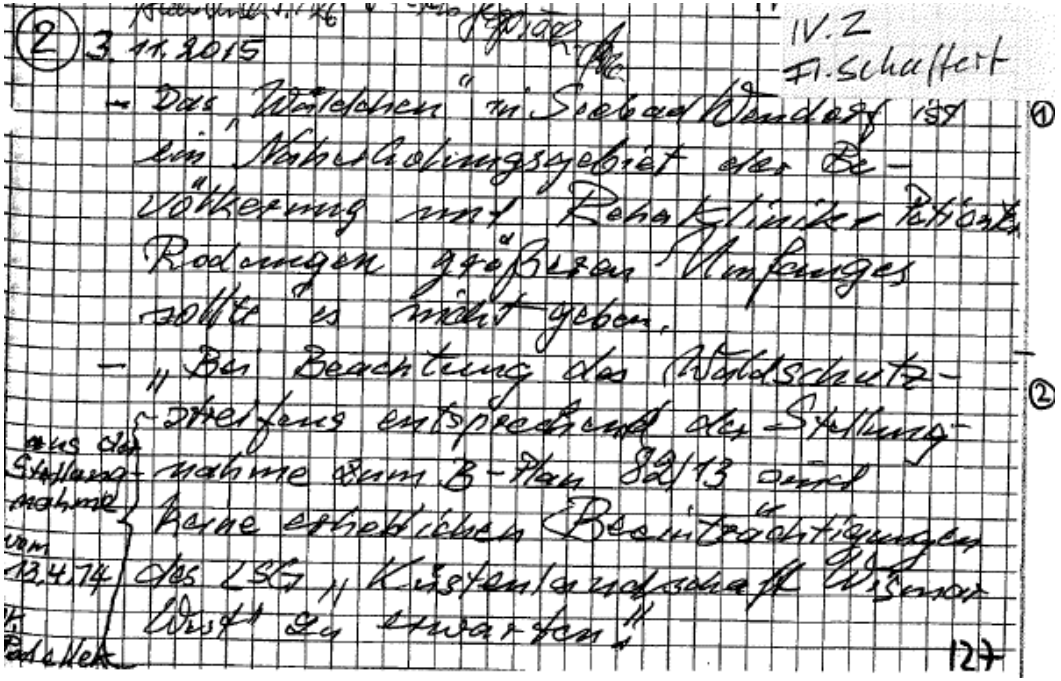
Zu 3.
Der Hinweis zur Darstellung des FFH-Gutachtens wird zur Kenntnis genommen. Es wurden zwei Dokumente zur FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt, sowohl für das FFH-Gebiet als auch für das SPA-Gebiet.
Die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ zeigt auf Seite 7 das SPA-Gebiet in seiner gesamten Lage und Ausdehnung dargestellt und dient der Gesamtübersicht. Die Abbildung 2 auf Seite 23 zeigt einen Auszug mit dem Plangebiet in einem größeren Maßstab. Verschiedene nachfolgende Abbildungen zeigen z.B. den detailliert untersuchten Bereich, Wirkungsbereiche der verschiedenen Wirkfaktoren in einem geeigneten Maßstab.
Die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ zeigt auf Seite 7 das FFH-Gebiet in seiner gesamten Lage und Ausdehnung dargestellt und dient der Gesamtübersicht. Nachfolgende Abbildungen zeigen Auszüge mit dem Plangebiet in einem größeren Maßstab. Hier werden z.B. der detailliert untersuchte Bereich und Wirkungsbereiche der verschiedenen Wirkfaktoren in einem geeigneten Maßstab gezeigt. Zusätzliche Abbildungen werden nicht als notwendig erachtet.

Zur Kenntnis zu nehmen.

Zu berücksichtigen.

Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 Abschrift aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010, S. 127 **Beteiligung der Öffentlichkeit** **Bebauungsplan Nr. 82/13** **„Wohngebiet Seebad Wendof“** **Auslegungszeit: 07.10. 2015 – 11. 11. 2015** 07. 10. 2015, 11:00 Uhr Vorschläge: Anbindung an bestehende Bebauung überprüfen ① Nachhaltigkeit prüfen ② Zu FFH-Gutachten: S. 7 Plan sehr klein ③ > „Rausziehen des Untersuchungsgebietes im größeren Maßstab – optisch S. 39 einen Rückgang der Bevölkerung in Wendorf gibt es nicht mehr (Flüchtlinge) ④ > eine Überarbeitung 2015 wäre nötig Liebe Frau Mahnel, ich möchte gern einen persönlichen Gesprächstermin mit Ihnen ausmachen. ⑤ Rufen Sie mich bitte an. Unterschrift: Annette Malo... Dipl.-Ing. Für Bauwesen, Denkmalpflege und Bauforschung Vielen Dank für das Gespräch. Siehe auch S. 126	Zu 4. Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wendorf wurde mit belastbaren Zahlen dargestellt. 2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Diese entfallen auf den Stadtteilbezirk Wendorf mit 8.809, auf Hinter Wendorf mit 2.603 und Hoben mit 38 Einwohnern. Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um insgesamt 1.263 Einwohner zu verzeichnen (Hansestadt Wismar, 2015). Für die Auswirkungen der Flüchtlinge, die zur Zeit immer noch in die gesamte Bundesrepublik Deutschland strömen, liegen keine Zahlen in Bezug auf den Stadtteil Wendorf vor. Es ist hierbei auch der Status der Flüchtlinge zu berücksichtigen. Asylbewerber erhalten lediglich eine vorübergehende Aufenthaltsgenehmigung in Deutschland. Je nach Entscheidung über den Asylantrag wird dann ggf. eine Aufenthaltserlaubnis von unterschiedlicher Dauer erteilt. Somit stellt die Hansestadt auf das vorliegende Zahlenmaterial weiter ab. Zu 5. Der Wunsch nach einem Gesprächstermin wurde zur Kenntnis genommen. Anregungen oder Hinweise zur Niederschrift liegen nicht vor.	Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2	Frau Schaffert 	Nachfolgend Abschrift der Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme	

IV. 2
Fr. Schaffert

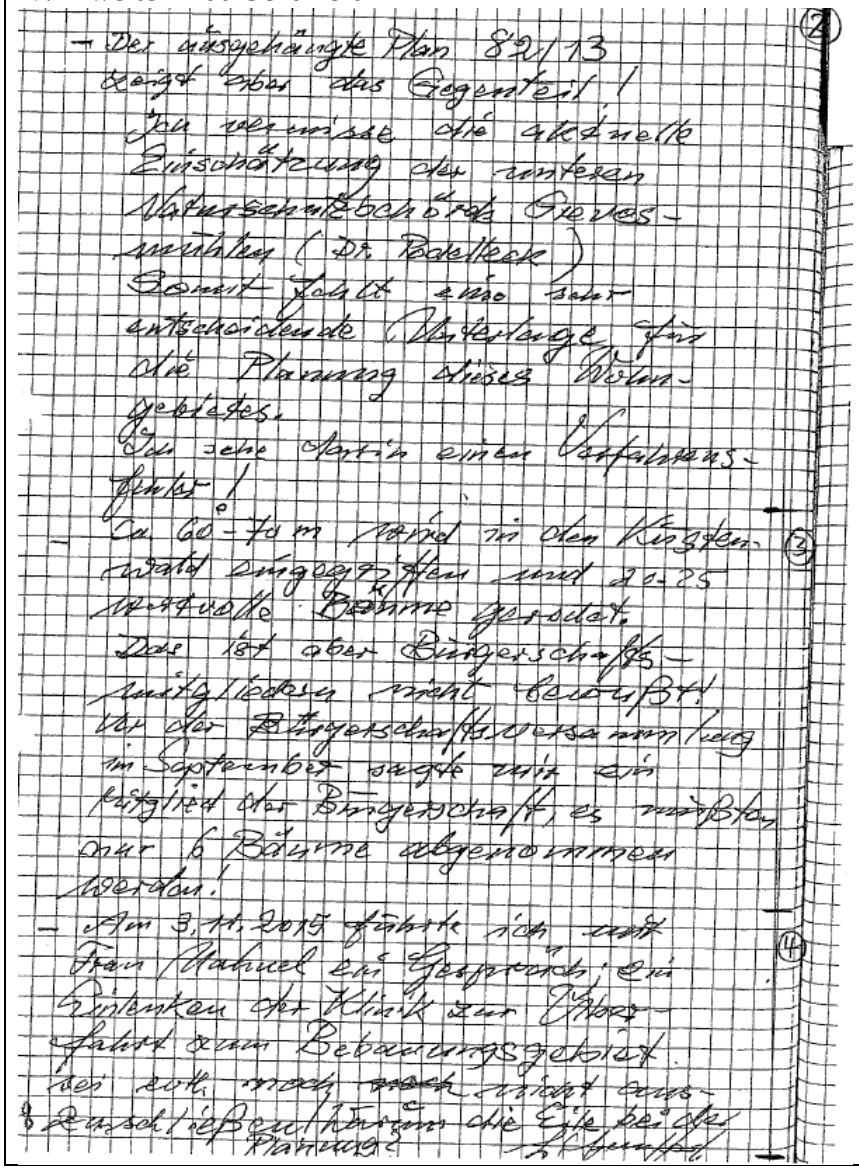
(2) 3. 11. 2015

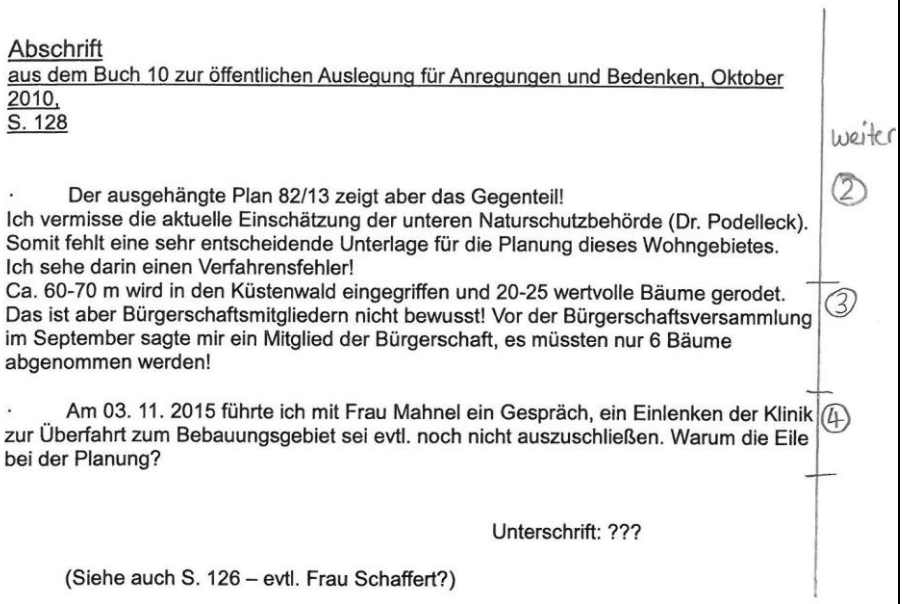
– Das Waldchen in Seebad Wendorf ist ein Naherholungsgebiet der Bevölkerung mit Rehaklinik Poliklinik, Rodungen großen Umfanges sollte es nicht geben. ①

– " Bei Beachtung des Waldschutzbereiches entsprechend der Stellungnahme zum B-Plan 82/13 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG " Küstenlandschaft Wismar-Westl. Salzhaff zu erwarten " ②

aus der Stellungnahme vom 13.4.14

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2	Frau Schaffert Abschrift aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010, S. 127 **Beteiligung der Öffentlichkeit** **Bebauungsplan Nr. 82/13** **„Wohngebiet Seebad Wendof“** **Auslegungszeit: 07.10. 2015 – 11. 11. 2015** *... (Stellungnahme anderer Einwender) ...* *Stellungnahme Frau Schaffert:* 03. 11. 2015 · Das „Wäldchen“ in Seebad Wendorf ist ein Naherholungsgebiet der Bevölkerung und Reha-Klinik-Patienten. Rodungen größeren Umfanges sollte es nicht geben. ① · „Bei Beachtung des Waldschutzstreifens entsprechend der Stellungnahme zum B-Plan 82/13 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „Küstenlandschaft Wismar West“ zu erwarten.“ (aus der Stellungnahme vom 13. 04. 2014 Dr. Podelleck) ②	Zu 1. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Die Notwendigkeit, genau diese Fläche zur Waldumwandlung zu beanspruchen, begründet die Hansestadt Wismar. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen als Ersatzaufforstungen unmittelbar an der Waldfläche vorgesehen. Die abschließende Regelung wurde im Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar vorgenommen. Die Planunterlagen und die Begründung sind anzupassen. Die Genehmigung der Waldumwandlung inklusive der Erstaufforstung wird den Verfahrensunterlagen beigefügt. Auch im Zusammenhang mit den aufgeführten Emissionen (Lärm, Abgase) aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in Anbetracht der vorgesehenen Baumfällungen wird nochmals aufgeführt, dass entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Teil unmittelbar am vorhandenen Küstenwald vorgenommen werden sollen. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffe bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an das Netz des ÖPNV besteht für die künftigen Bewohner zudem eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kfz. Der Bereich des Küstenwaldes und des Parks ist bereits durch die vorhandene Verkehrserschließung (Ernst-Scheel-Straße) mit Wendeanlage und Parkplätzen betroffen. Die Erschließungsstraße der Median-Klinik führt an die Wendeanlage heran. Die Zunahme der Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Wohngebietes wurde in der „Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des B-Planes Nr. 82/13 an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar“ betrachtet. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes in der „Schalltechnischen Untersuchung“ untersucht. Die Verkehrszunahmen stellen keine wesentlichen Verschlechterungen dar und sind als zumutbare Auswirkungen des Planvorhabens zu betrachten. Zu 2. Zu den Auswirkungen der beabsichtigten Waldumwandlung: Der durch die vorliegende Bauleitplanung betroffene Abschnitt des Küstenwaldes und die Bauflächen befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Küstenlandschaft Wismar-West“. Entsprechende Darlegungen sind in der Begründung bereits enthalten. Die im B-Plan festgesetzte verkehrliche Anbindung im Bereich des Küstenwaldes liegt nicht innerhalb der Grenze des LSG. Die Vorteile der geplanten verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu anderen möglichen Varianten wurden in der Begründung dargelegt. Hieraus geht hervor, dass die Vorteile dieser Variante überwiegen und die damit verbundenen Baumfällungen im Küstenwald vorgenommen werden sollen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2	weiter Frau Schaffert 	Nachfolgend Abschrift der Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2 weiter	Frau Schaffert  Abschrift aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010, S. 128 weiter 2 · Der ausgehängte Plan 82/13 zeigt aber das Gegenteil! Ich vermisse die aktuelle Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde (Dr. Podelleck). Somit fehlt eine sehr entscheidende Unterlage für die Planung dieses Wohngebietes. Ich sehe darin einen Verfahrensfehler! Ca. 60-70 m wird in den Küstenwald eingegriffen und 20-25 wertvolle Bäume gerodet. Das ist aber Bürgerschaftsmitgliedern nicht bewusst! Vor der Bürgerschaftsversammlung im September sagte mir ein Mitglied der Bürgerschaft, es müssten nur 6 Bäume abgenommen werden! 3 · Am 03. 11. 2015 führte ich mit Frau Mahnel ein Gespräch, ein Einlenken der Klinik zur Überfahrt zum Bebauungsgebiet sei evtl. noch nicht auszuschließen. Warum die Eile bei der Planung? 4 Unterschrift: ??? (Siehe auch S. 126 – evtl. Frau Schaffert?)	weiter zu 2: Zu dem Entwurf der 56. Änderung des FNP sowie des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wurden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches die Stellungnahmen der Behörden eingeholt. Die aktuellen Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde liegt zu den aufgeführten Bauleitplanungen jeweils vor, zuletzt zum Stand Entwurf. Die zuständigen Behörden wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die untere Naturschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass aus landschaftsplanerischer Sicht Einverständnis besteht. Das für die Belange des Waldes zuständige Forstamt teilte in seiner Stellungnahme mit, dass zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes Einverständnis besteht. Alle Belange, die den Wald betreffen, wurden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 82/13 mit dem Forstamt geklärt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der jeweiligen Bauleitplanung wurde parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für einen Verfahrensfehler liegen nach Ansicht der Hansestadt Wismar keine Anhaltspunkte vor. Die bereits vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, in diesem Fall die Stellungnahmen zum Vorentwurf. Zu 3. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden diesbezügliche Darstellungen nicht vorgenommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird die geplante Straßenverkehrsfläche, die künftig der Erschließung des Plangebietes dient, festgesetzt. Hier sind die zu rodenden Bäume als „künftig fortfallend“ dargestellt, so dass für jedermann ersichtlich ist, um welche Bäume es sich handelt. Zu 4. Für die Festlegung der künftigen Erschließung des geplanten Baugebietes wurden verschiedene Varianten für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz untersucht. Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter Ernst-Scheel-Straße realisieren. Das private Gelände der Median-Klinik wird über eine Grundstücksanbindung an die öffentliche Straße (Ernst-Scheel-Straße) angebunden. Von der bisherigen Endhaltestelle des ÖPNV wurde die Inanspruchnahme einer Zufahrtslösung über die Grundstücksflächen der Median-Klinik und eine separate Lösung unabhängig vom Betriebsgrundstück der Median-Klinik untersucht. Eine Zufahrt über das Betriebsgrundstück der Median-Klinik zugunsten der Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene öffentliche Straße ist nicht möglich. Es handelt sich um eine nichtöffentliche Fläche, die im Privateigentum steht. Die private Zufahrt zur Klinik war ursprünglich als Durchfahrt zu einer weiteren Klinik vorgesehen. Dies wurde jedoch rechtlich nicht gesichert. Der eigenständige und störungsfreie Betrieb der Klinik muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Vermengung von öffentlicher Straße und Zu- und Abfahrtsbereich der Klinik stellt für die Betreiber der Klinik keine geeignete Lösung dar. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betrieb der Klinik ist weiterhin lediglich die einfache Anbindung des Betriebsgrundstücks der Klinik an die öffentliche Straße vorzusehen.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2 weiter Frau Schaffert	Fr. Schaffert (2) Zu S. 127/28 – OZ 13.10.15 Herr Berkhahn: „Im neuen Gebiet hat keines Wohnen Priorität, allerdings sollen beispielsweise Beherbergungsbetten oder Klinik möglich sein. Nach Angaben der Stadt ist es nicht das Ziel, Ferienwohnungen in diesem Gebiet zu entwickeln“ Das neue B-Plan weist aber ein riesiges allgemeines Wohngebiet aus! Ferienwohnungen braucht Wismar nicht! (5) – Die Zunahme des Autoverkehrs (ca. 500 PKW) in der R.-Breitscheid-Str. ist zu gering angesetzt! (6) – Hohe Belastungen für Menschen und geschützte Natur durch Abgase sind die Folge	Nachfolgend Abschrift der Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2	weiter Frau Schaffert Abschrift aus dem „Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010“, S. 126 Zu S. 127/128 · Ostsee-Zeitung 13. 10. 2015 Herr Berkhahn „Im neuen Gebiet hat reines Wohnen Priorität“, allerdings sollen beispielsweise Beherber- gungsbetten der Klinik möglich sein. Nach Angaben der Stadt ist es nicht das Ziel, Ferien- wohnungen in diesem Gebiet zu entwickeln.“ Der neue B-Plan weist aber ein riesiges allgemeines Wohngebiet aus. Ferienwohnungen braucht Wismar nicht! · Die Zunahme des Autoverkehrs (ca. 500 Pkw) in der Rudolf-Breitscheid-Straße ist zu gering angesetzt. · Hohe Belastungen für Menschen und wertvolle Natur durch Abgase sind die Folge.	weiter zu 4. Daraus folgt, dass für das Wohngebiet eine öffentliche Straße unabhängig von der Zufahrt zur Median-Klinik herzustellen ist. Die Hansestadt Wismar setzt sich im Aufstellungsverfahren mit den Konflikten auseinander und hat diese zu lösen. Unter Wahrung wirtschaftlicher Interessen ist die Hansestadt Wismar natürlich bestrebt, die Baugrundstücke dem Markt zugänglich zu machen. Grundvoraussetzung ist hierfür die Schaffung des Baurechts. Die Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne sind somit zügig zu führen. Zu 5. Ferienwohnungen sind nach dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung weder in reinen noch in allgemeinen Wohngebieten zulässig und nach dem planerischen Ziel der Hansestadt Wismar im Plangebiet auch nicht beabsichtigt. Zu 6. Die Auswirkungen des künftigen Verkehrs auf Grund des geplanten Baugebietes wurden nach den gesetzlichen Anforderungen vorgenommen. Es wurde sowohl eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des geplanten Baugebiets als auch eine schalltechnische Untersuchung auf Grund der prognostizierten Verkehrsbelastung vorgenommen. Zählungen des Bestandes wurden zu Grunde gelegt. In der Schalltechnischen Untersuchung werden Angaben zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens gemacht (Pkt. 5.3). Das Büro LOGOS hat eine projektbezogene Verkehrsuntersuchung erstellt. Dazu gehörte auch die Hochrechnung des Verkehrs auf den Prognosehorizont 2030 und Berechnung der durch das geplante Wohngebiet entstehenden Mehrverkehre. Eine Zusammenfassung der Verkehrsdaten wurde als Anlage 8 in die Schalltechnische Untersuchung aufgenommen. Hiernach ist ersichtlich, dass sich der Pkw-Verkehr in der Rudolf-Breitscheid-Straße für den Prognosehorizont 2030 unter Berücksichtigung der Mehrverkehre durch den B-Plan Nr. 82/13 von 1851 auf 3027 erhöht (=1176) (Pkw/24h). Zu den Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wird auf die vorhergehenden Darlegungen verwiesen, insbesondere unter Ziffer 1 der Auswertung dieser Stellungnahme.	Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
0	Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09. NOV. 2015 [redacted] 3 SKW Schwarz Rechtsanwälte Kurfürstendamm 21 10719 Berlin Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt, Abteilung Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Dr. Klaus Jankowski Rechtsanwalt 10719 Berlin Kurfürstendamm 21 Neues Kranzler Eck Büro: Maja Augustin m.augustin@skwschwarz.de T (0) 30 889 26 50 - 80 F (0) 30 889 26 50 - 10 k.jankowski@skwschwarz.de www.skwschwarz.de Berlin, den 05. November 2015 **Unser Zeichen: 1267/14/B/MKU** **Bankverbindung** Deutsche Bank IBAN DE 35 1007 0024 0902 2062 00 BIC DEUTDEDBBER **1. 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar** **2. Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"** **Stellungnahme im Namen der Median Klinik Wismar im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** **Steuernummer** 148 234 10124 USt-IdNr. DE130746179 Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren, **10719 Berlin** Kurfürstendamm 21 T +49 (0) 30-889 26 50 - 0 F +49 (0) 30-889 26 50 - 10 **40212 Düsseldorf** Steinstraße 1/K6 T +49 (0) 211-82 89 59 - 0 F +49 (0) 211-82 89 59 - 60 wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir die Median Kliniken GmbH & Co. KG, Berlin, als Betreiberin der Median Klinik Wismar in diesem Verfahren anwaltlich. **60598 Frankfurt/Main** Mörfelder Landstraße 117 T +49 (0) 69-63 00 01 - 0 F +49 (0) 69-63 55 22 Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir Stellung im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 82/13 für das geplante neue Wohngebiet westlich des Klinikgeländes. **20095 Hamburg** Ferdinandstraße 3 T +49 (0) 40-33 401 - 0 F +49 (0) 40-33 401 - 530	zu 0. Die Stellungnahme im Namen und in Vollmacht der Median-Klinik-Wismar wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	1. Grundsätzliche Bedenken Abgesehen von den erheblichen negativen Auswirkungen des geplanten Wohnbauvorhabens auf den Betrieb und die Werthaltigkeit des Engagements unserer Mandantin in der Hansestadt Wismar, begegnet das gesamte Vorhaben bereits grundsätzlichen Bedenken, die wir wie folgt zusammenfassen wollen: 1.1 Das Vorhabengebiet grenzt westlich an das Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar West“ (L 72 b) an. Seeseitig schließt sich das große Vogelschutzgebiet SPA „Wismar Bucht- und Salzhaff“ (DE 1934-401) an. Dieses wiederum deckt sich weitgehend mit dem FFH-Gebiet „Wismar Bucht“ (DE 1934-302). Mit dem geplanten Wohngebiet bzw. der hierfür durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Fläche werden perspektivisch einige hundert Haushalte mit den üblichen Begleiterscheinungen (Kfz-Verkehr, Nutzung der näheren Umgebung als Freizeitfläche, Erzeugen von Abfällen und Abwässern sowie von Licht- und Lärmimmissionen etc.) unmittelbar an diese höchst sensiblen und wertvollen Schutzgebiete herangeführt. Nach den uns bereits im Vorfeld zur Verfügung gestellten Unterlagen zur geplanten baulichen Ausnutzung des Gebiets sowie auch aufgrund der geplanten Festsetzungen dürften sowohl von den Bau- und Erschließungsarbeiten als auch von der späteren dauerhaften Wohnnutzung durch Familien deutlich stärkere Belastungen für die umliegenden Schutzgebiete ausgehen als von allein einer Rehabilitationsklinik mit etwa 200 Betten, deren Patienten sich vor allem auf ihre Behandlung und weniger auf die „Nutzung“ der Umgebung konzentrieren. Diese Belastungen wären mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mit den einschlägigen naturschutzrechtlichen Regelungen auf nationaler und europäischer Ebene zu vereinbaren. 1.2 Diese Einschätzung deckt sich in vielen Punkten mit dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP), welches die Ziele und Grundsätze der	zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine qualifizierte Behandlung im Rahmen der Abwägung erfolgt nachfolgend. Es wird auf die nachfolgende Auswertung verwiesen. zu 2. Zunächst wird aufgeführt, dass die konkrete Ausformung der Bebaubarkeit des Plangebietes aufgrund der Festsetzungen des B-Planes Nr. 82/13 vorgenommen wird. Der B-Plan Nr. 82/13 wird im Parallelverfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungskennziffern ist von einer Anzahl von ca. 91 Grundstücken mit je 1 bis 2 WE im Plangebiet auszugehen. Maximal wären somit ca. 182 WE möglich. Die konkrete Zahl hängt von der konkreten Parzellierung der einzelnen Baugrundstücke ab. Die Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten bildete auch die Basis für die weitergehenden Betrachtungen der Auswirkungen. Die Lage des Plangebietes in Bezug auf die Schutzgebiete (LSG, FFH, SPA) wird in den Planunterlagen aufgeführt. Die erforderlichen Prüfungen auf eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzziele wurden vorgenommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und somit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ sowie auf die Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Die Hansestadt Wismar weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Fläche bereits für eine bauliche Nutzung (nämlich SO Klinik) planungsrechtlich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgesehen war/ist. Die Hansestadt Wismar verfolgt nun anstelle des „SO Klinik“ die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes, dass besonderen Ansprüchen an die landschaftliche Situation genügt. Die Anforderungen an die aufgeführten Schutzgebiete wurden berücksichtigt. Die zuständige Behörde (UNB) wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt und teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass aus landschaftsplanerischer Sicht Einverständnis besteht. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen. Die Überprüfung der Plausibilität der Aussagen der FFH-VP für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde unter Zugrundelegung der aktuellen Fassung des Managementplanes abschließend vorgenommen. zu 3. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 83/13 der Hansestadt Wismar nicht entgegen. Dies teilte auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung in seiner Stellungnahme mit. Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat die angezeigten Planungsabsichten nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, LEP M-V und RREP WM geprüft und beurteilt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Raumordnung beschreibt. Für den Bereich Wendorf ist demnach nach der Fortschreibung des LEP (2014/2015) ein Vorbehaltgebiet Tourismus und Erholung ausgewiesen und keine Wohnbebauung. Auch dem Grundsatz, dass der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken ist, wird nicht Rechnung getragen. Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage sind gemäß Ziff. 4.1 Abs. 2 RREP WM hingegen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Die Stadt Wismar hat diesen Beweis nicht erbracht. Im Gegenteil – die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Übersicht über Wohnungsbaustandorte in Wismar weist 15 rechtskräftige bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne auf, die noch nicht realisiert sind. 1.3 Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches städtebauliches Erfordernis können wir in der Begründung zur Änderung des FNP nicht erkennen. Jedenfalls liegt ein solcher städtebaulicher Bedarf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB mit Sicherheit nicht darin, *„dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist“*. 1.4 Eine Wohngebietsausweisung direkt neben einem größeren Klinikkomplex begegnet zudem städtebaulichen Bedenken, da diese Nutzungen tendenziell unverträglich sind. So würde einerseits der bestehende Klinikbetrieb, der für die Genesung der Patienten auf ein besonders ruhiges Umfeld angewiesen ist, durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die davon ausgehenden Immissionen (Licht, Lärm, während der Bauphase auch Erschütterungen) beeinträchtigt. Andererseits können auch von einem Klinikbetrieb, der rund um die Uhr zur Versorgung der Patienten auf-	weiter ③ weiter zu 3. Die Begründung enthält entsprechende Darlegungen. Aufgrund ihrer Stellung als Mittelzentrum im raumordnerischen Gefüge verfolgt die Hansestadt Wismar das Ziel mit der vorliegenden Planung der Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Da die geplante Wohnbaufläche nicht innerhalb der bebauten Ortslage, sondern am Ortsrand liegt, hat die Hansestadt Wismar den Nachweis für die Rechtfertigung der Inanspruchnahme dieser Fläche geführt und erbracht. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen, die Aufschluss über die speziellen Anforderungen an den Standort geben und letztlich für die Inanspruchnahme dieser Fläche aufgrund des besonderen städtebaulichen Konzeptes sprechen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in ④ Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die ⑤ Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ⑥ ausführlich dargelegt ist, aus. zu 4. Die Hansestadt Wismar hat die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 in der Begründung ausführlich dargelegt. Die maßgeblichen Erwägungen zur Erforderlichkeit der Planung wurden entsprechend erläutert. Die Nachweisführung, dass an dieser Stelle ein Bedarf für eine Wohnbaufläche von der Hansestadt Wismar gesehen wird, wurde unter Berücksichtigung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) vorgenommen. Somit konnten die Planungsabsichten der Hansestadt Wismar durch das städtebauliche Gesamtkonzept der Hansestadt Wismar untermauert werden. Die Hansestadt Wismar ist zur Planung befugt, da sie der Planung hinreichend gewichtige städtebauliche Belange zugrunde legt. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt dabei in ihrem planerischen Ermessen. An der Erforderlichkeit der Planung zu zweifeln, besteht aus Sicht der Hansestadt Wismar kein Anlass.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Raumordnung beschreibt. Für den Bereich Wendorf ist demnach nach der Fortschreibung des LEP (2014/2015) ein Vorbehaltgebiet Tourismus und Erholung ausgewiesen und keine Wohnbebauung. Auch dem Grundsatz, dass der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken ist, wird nicht Rechnung getragen. Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage sind gemäß Ziff. 4.1 Abs. 2 RREP WM hingegen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Die Stadt Wismar hat diesen Beweis nicht erbracht. Im Gegenteil – die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Übersicht über Wohnungsbaustandorte in Wismar weist 15 rechtskräftige bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne auf, die noch nicht realisiert sind. 1.3 Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches städtebauliches Erfordernis können wir in der Begründung zur Änderung des FNP nicht erkennen. Jedenfalls liegt ein solcher städtebaulicher Bedarf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB mit Sicherheit nicht darin, *„dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist“*. 1.4 Eine Wohngebietsausweisung direkt neben einem größeren Klinikkomplex begegnet zudem städtebaulichen Bedenken, da diese Nutzungen tendenziell unverträglich sind. So würde einerseits der bestehende Klinikbetrieb, der für die Genesung der Patienten auf ein besonders ruhiges Umfeld angewiesen ist, durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die davon ausgehenden Immissionen (Licht, Lärm, während der Bauphase auch Erschütterungen) beeinträchtigt. Andererseits können auch von einem Klinikbetrieb, der rund um die Uhr zur Versorgung der Patienten auf-	weiter ③ zu 5. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Wie schon in der Begründung aufgeführt, ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich seiner Lagequalität besonders hervorzuheben, was sich vor allem durch die günstige Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet. Die Hansestadt entwickelt mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 einen Standort, der insbesondere eine Interessenlage an Einwohnern anspricht, die diese landschaftlich reizvolle Lage und die Anforderungen an die Qualität wünschen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Stadtteil Wendorf und deren Auslastung, wie soziale und Versorgungseinrichtungen, spricht vieles dafür, Ein- und Zweifamilienhäuser für Familien vorzuhalten und dies mit dem geplanten Wohngebiet zu berücksichtigen. Aus Sicht der Hansestadt Wismar ist es nötig, ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereitzustellen. Innerhalb des Stadtgebiets werden hier Baugrundstücke für das Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage angeboten, so dass einer Abwanderung von ④ jüngeren oder einkommensstärkeren Familien ins Umland entgegengewirkt wird. Mit der vorliegenden Planung wird ein höherwertiger Wohnungsbau für einkommensstärkere Bevölkerungsschichten planungsrechtlich vorbereitet. Der Begriff der Einträglichkeit ist nicht allein auf die Wirtschaftlichkeit durch bspw. den ⑤ Grundstücksverkauf zu beziehen, sondern insgesamt auf die Entwicklung der Hansestadt Wismar in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur und das Bevölkerungswachstum. Bei diesen Gesichtspunkten, die die Hansestadt Wismar der Planung zu Grunde legt, handelt es sich um gewichtige städtebauliche Interessen, die es rechtfertigen, das geplante Wohngebiet im Stadtteil Wendorf in Randlage des Siedlungskörpers auszuweisen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. zu 6. Die Erfahrungen zeigen, dass die Krankenhäuser der Hansestadt Wismar in Wohngebieten etabliert sind. Dies trifft sowohl auf den Bereich Friedenshof als auch auf den Bereich des ehemaligen Krankenhauses am Dahlberg, welches bis vor wenigen Jahren noch in Betrieb war, zu. Sowohl am Friedenshof als auch am Dahlberg (Wismar Süd) sind entsprechende positive Erfahrungen gesammelt worden. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes neben dem Klinikstandort der Median-Klinik umfassend auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde ein Konzept erarbeitet, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen.	Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	recht erhalten werden muss, Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgehen (häufige An- und Abfahrt von Versorgungs- und Krankentransportfahrzeugen, Besucherverkehr auch am Wochenende etc.). Weshalb es dennoch planerisch sinnvoll sein soll, diese Nutzungen sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan unmittelbar „aufeinander prallen“ zu lassen, erschließt sich uns nicht. **2. Auswirkungen auf die Median-Klinik Wismar** Neben diesen allgemeinen Bedenken, hat unsere Mandantin einige ganz konkrete Befürchtungen und Einwände gegen die neben ihrem Klinikgelände geplante Wohnnutzung. 2.1 Unsere Mandantin befürchtet zu Recht eine erhebliche Wertminderung ihres Grundstücks. Expansionsmöglichkeiten, die durch das Sondergebiet Klinik gerade langfristig gesichert werden sollten, sind ihr auf Dauer verwehrt. Hinzu kommen spürbare Umsatzeinbußen, die sowohl während der voraussichtlich mehrjährigen Bauphase als auch dauerhaft aufgrund der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu erwarten sind. Der Klinikstandort der Median-Klinik Wismar wurde 1996 im Einvernehmen mit der Hansestadt Wismar bewusst gewählt. Die ruhige Lage am Stadtrand in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und ohne direkte Nachbarschaft zu Gewerbe- oder Wohnbebauung garantieren für die Patienten (Behandlungsschwerpunkte sind Psychosomatik und Orthopädie) optimale Rehabilitationsbedingungen, eine rentable Auslastung der Klinik und damit letztlich auch die dauerhafte Beschäftigung von rund 120 Klinikangestellten und zwei externen Firmen. Mit der Ausweisung der angrenzenden Fläche als „Sondergebiet MEDIAN“ im Flächennutzungsplan wurde gleichzeitig die Möglichkeit für die MEDIAN Klinik geschaffen, weitere Reha-Einrichtungen unter den gleichen günstigen Standortbedingungen zu errichten und zu betreiben. Unter diesen Voraussetzungen wurden u. a. auch Zufahrten und	⑥ weiter zu 6. Die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, die durch die Bewirtschaftung der Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, werden entsprechend beachtet; ebenso auch Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf die Klinik. Insbesondere Auswirkungen durch Lärm wurden geprüft und berücksichtigt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Zum Baustellenlärm verweist die Hansestadt Wismar darauf, dass auch zum Zeitpunkt der Errichtung der Klinik in 2 Jahren von 1995-96 die Wohnhäuser in Wendorf bereits vorhanden waren. Die Wohnhäuser in Vor Wendorf waren bereits etwa 90 Jahre vorhanden, ebenso die Bebauung Seebad Wendorf. Vor ca. 40 Jahren wurde Wendorf als Stadtteil entwickelt. Die Bewohner hatten die Zeiten der Erbauung zu ertragen. Die Bauphase für das Baugebiet von ca. 3 bis 4 Jahren für die Erschließung der Grundstücke ⑦ ist als vorübergehende Maßnahme zu betrachten. Lärmmindernd für die Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet wirkt sich die Realisierung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen aus. Um die Auswirkungen auf die Median-Klinik zu minimieren, werden entsprechende Regelungen bzw. Vereinbarungen der Hansestadt Wismar mit dem Erschließungsträger getroffen (insbesondere für die Erschließung des Gebietes). Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass Lärmbelästigungen aus ⑧ Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des B-Planes auftreten, grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen sind (VG Würzburg, Urteil vom 28.02.2013, W 5 K 11.770): „Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des B-Planes reduzieren und mit Planverwirklichung enden, sind keine durch den B-Plan bewirkten dauerhaften Nachteile.“ Dies gilt auch, selbst wenn die vollständige Realisierung des B-Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Die Hansestadt Wismar hat die Auswirkungen von Baulärm während der Realisierungsphase des geplanten Wohngebietes gutachterlich untersucht. Die Begründung zum B-Plan enthält bereits entsprechende Aussagen. Es wird auf die Abstimmung und Regelung von Lärmminderungsmaßnahmen verwiesen. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen im B-Plangebiet stellt die Hansestadt Wismar die Vereinbarkeit der Nachbarschaft der bereits bestehenden Klinik mit dem geplanten Wohngebiet – und umgekehrt fest. Die Hansestadt Wismar hält an der Planung weiterhin fest. Weiterhin obliegt die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase auf den privaten Grundstücken dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Um über die vertragliche Regelung mit dem Erschließungsträger hinaus auch künftige Grundstückseigentümer und Bauherren zu erreichen, werden die im Gutachten vorgeschlagenen Lärmminderungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen. zu 7. Es wird auf die nachfolgende Behandlung der einzelnen Punkte der Stellungnahme verwiesen. zu 8. Zur Behandlung der nachbarschaftlichen Belange wird auf die vorhergehende	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anbindungen an die öffentliche Verkehrsfläche konzipiert und auch die bestehenden Eigentumsverhältnisse der betreffenden Verkehrsflächen geschaffen. Auch wenn unsere Mandantin dieses Sondergebiet für eine Erweiterung bisher nicht beansprucht und die Hansestadt Wismar die Fläche einer anderen Nutzung – in diesem Fall der allgemeinen Wohnbebauung – zuführen möchte, müssen im beiderseitigen Interesse die damals zugesicherten Standortbedingungen weiterhin gewahrt werden. Die bekannten Eckdaten der zukünftigen Bebauung erfüllen diesen Anspruch, allein schon durch die verkehrstechnische Erschließung und beim Immissionsschutz sowohl in der Erschließungs- und Bauphase, in keiner Weise. Als Reha-Klinik mit den Indikationen Orthopädie und Psychosomatik tragen die Nähe des Ostseestrandes, das Ostseeklima, die erholsame, waldreiche Umgebung und die ruhige Lage der Klinik am Rande der historischen Hansestadt Wismar auf ihre Weise zum Erfolg der Rehabilitationsmaßnahmen bei. Die geplante Siedlungsentwicklung steht im Widerspruch zu einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Durch die geplante Straßenführung erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar West“ bzw. in den Küstenschutzstreifen. Eine große Anzahl von Bäumen fällt der Zuwegung zum Opfer. Es wurde offensichtlich nicht untersucht, ob die Emissionen (Lärm, Abgase) des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch das Abholzen des jetzt noch vorhandenen Baumbestandes Einfluss auf den Erholungswert des Parkgeländes haben. Dieses Gelände wird auch durch die Klinik für Therapiezwecke intensiv genutzt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass derartige Eingriffe in die Natur durch Ausgleichsmaßnahmen in der 50 km entfernten Gemeinde Kobrow kompensiert werden. Ob sich der Ortsteil „Seebad“ zukünftig zu Recht so nennen darf, ist in Frage zu stellen.	weiter ⑧ ⑨	weiter zu 8. Auswertung verwiesen; insbesondere unter lfd. Nr. 6 dieser Auswertung. Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinikstandortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinikbetreiber vorgetragen. Die Ansiedlung der Median-Klinik erfolgte vor ca. 2 Jahrzehnten. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die bis jetzt durch die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als SO Klinik planungsrechtlich vorbereitet sind, sollen nun nicht weiter als Planungsziel verfolgt werden. Weiterhin weist die Hansestadt Wismar darauf hin, dass bei der Ausformung des städtebaulichen Konzeptes des geplanten Wohngebietes besondere Anforderungen hinsichtlich der Qualität formuliert wurden wie etwa lockere Bebauung auf großen Grundstücken und Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung. Die Standortbedingungen für die Median-Klinik verändern sich mit der vorgelegten Planung dahingehend, dass künftig keine Erweiterungsflächen zugunsten der Klinik mehr über das jetzt genutzte Klinikgelände vorhanden sein werden. Wie bereits dargelegt, wurde über einen langen Zeitraum von 2 Jahrzehnten hier kein konkreter Bedarf vorgetragen, so dass die Hansestadt Wismar davon ausgehen kann, dass wohl auch künftig in nächster Zeit nicht mit entsprechendem Bedarf zu rechnen ist, so dass die Hansestadt Wismar es nicht länger als notwendig erachtet, die Fläche zugunsten einer Kliniknutzung vorzuhalten. Konkrete Absichten zur Erweiterung der Klinik wurden bei den Median-Kliniken befragt; eine konkrete Absicht zur Erweiterung der Median-Klinik erhielten auch die Vorhabenträger bzw. Erschließungsträger nicht. Aufgrund des Interesses der Klinik, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen halten zu wollen, was auch nicht einer unverbindlichen Absichtserklärung (das ist noch weniger als eine unverbindliche Absichtserklärung) gleich kommt, besteht für die Hansestadt Wismar noch keine Veranlassung, es bei den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (SO Klinik) zu belassen und sich anderen Planungszielen von vornherein zu verschließen (OVG Niedersachsen, Urteil vom 09.09.2014, 1KN215/12). Ebenso war die Fläche bereits für eine bauliche Nutzung seit langem planerisch durch die Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Median-Klinik konnte also davon ausgehen, dass mittelfristig für die derzeit betriebene Klinik die Randlage und der freie Ausblick und der direkte Bezug zur Landschaft künftig nicht im vorhandenen Maß erhalten bleiben. Es bleibt hervorzubringen, dass im Falle einer Bebauung der Erweiterungsfläche zugunsten einer Kliniknutzung gegebenenfalls von einer wesentlich kompakteren Bauweise und Ausnutzung der Fläche als mit der nun geplanten Wohnbebauung zu rechnen gewesen wäre. Eine Beeinträchtigung durch Baulärm und durch die kurzfristige Nutzung wäre wohl ebenso vorhanden. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes legt die Hansestadt Wismar diese konkret in der verbindlichen Bauleitplanung fest. Hierzu wurden bereits verschiedene Möglichkeiten untersucht. Als günstigste Variante erweist sich die Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße, nördlich des Grundstücks der Median-Klinik. Diese Anbindung wird von der Hansestadt Wismar planerisch verfolgt. zu 9. Der westliche Randbereich des Bereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ und des Bebauungsplanes Nr. 82/13. Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindliche Teilbereich	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

Anbindungen an die öffentliche Verkehrsfläche konzipiert und auch die bestehenden Eigentumsverhältnisse der betreffenden Verkehrsflächen geschaffen.

Auch wenn unsere Mandantin dieses Sondergebiet für eine Erweiterung bisher nicht beansprucht und die Hansestadt Wismar die Fläche einer anderen Nutzung – in diesem Fall der allgemeinen Wohnbebauung – zuführen möchte, müssen im beiderseitigen Interesse die damals zugesicherten Standortbedingungen weiterhin gewahrt werden. Die bekannten Eckdaten der zukünftigen Bebauung erfüllen diesen Anspruch, allein schon durch die verkehrstechnische Erschließung und beim Immissionsschutz sowohl in der Erschließungs- und Bauphase, in keiner Weise.

Als Reha-Klinik mit den Indikationen Orthopädie und Psychosomatik tragen die Nähe des Ostseestrandes, das Ostseeklima, die erholsame, waldreiche Umgebung und die ruhige Lage der Klinik am Rande der historischen Hansestadt Wismar auf ihre Weise zum Erfolg der Rehabilitationsmaßnahmen bei. Die geplante Siedlungsentwicklung steht im Widerspruch zu einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Durch die geplante Straßenführung erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar West" bzw. in den Küstenschutzstreifen. Eine große Anzahl von Bäumen fällt der Zuwegung zum Opfer. Es wurde offensichtlich nicht untersucht, ob die Emissionen (Lärm, Abgase) des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch das Abholzen des jetzt noch vorhandenen Baumbestandes Einfluss auf den Erholungswert des Parkgeländes haben. Dieses Gelände wird auch durch die Klinik für Therapiezwecke intensiv genutzt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass derartige Eingriffe in die Natur durch Ausgleichsmaßnahmen in der 50 km entfernten Gemeinde Kobrow kompensiert werden. Ob sich der Ortsteil „Seebad" zukünftig zu Recht so nennen darf, ist in Frage zu stellen.

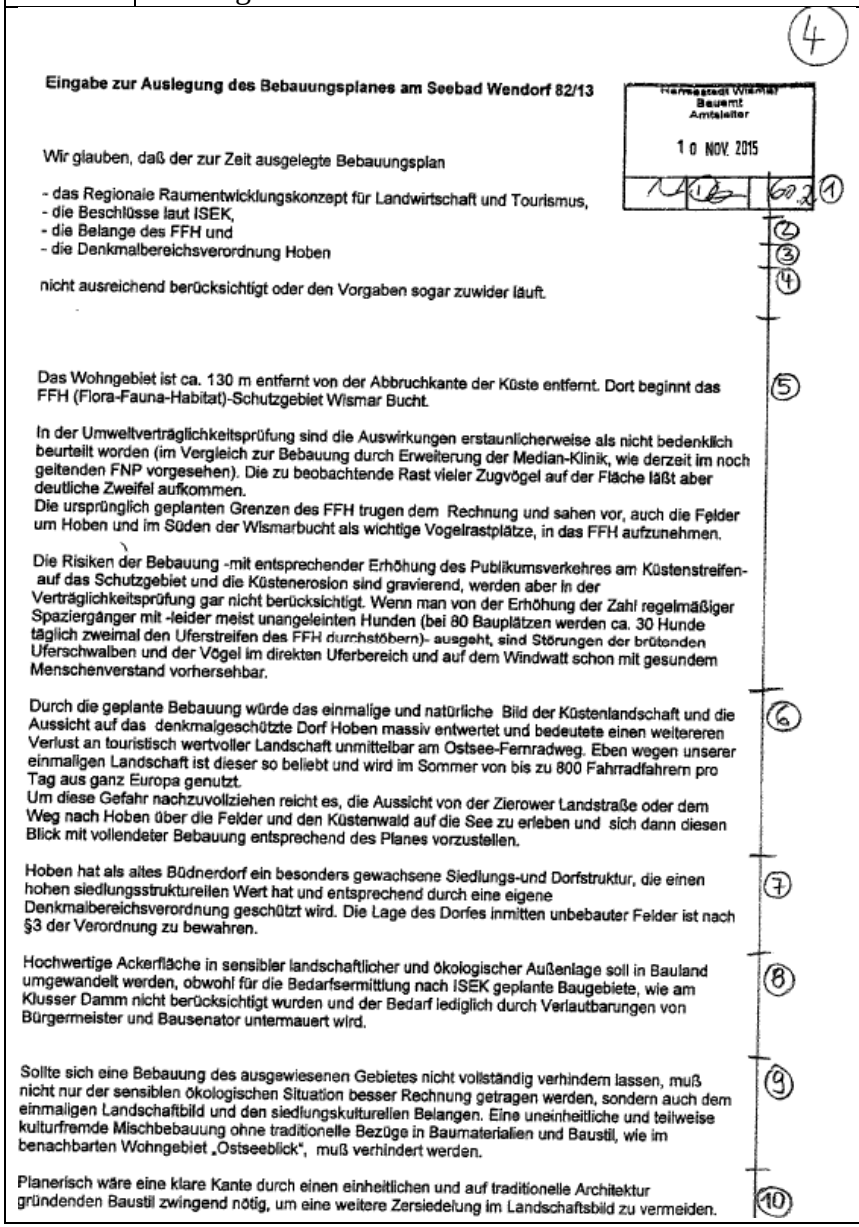
weiter ⑧

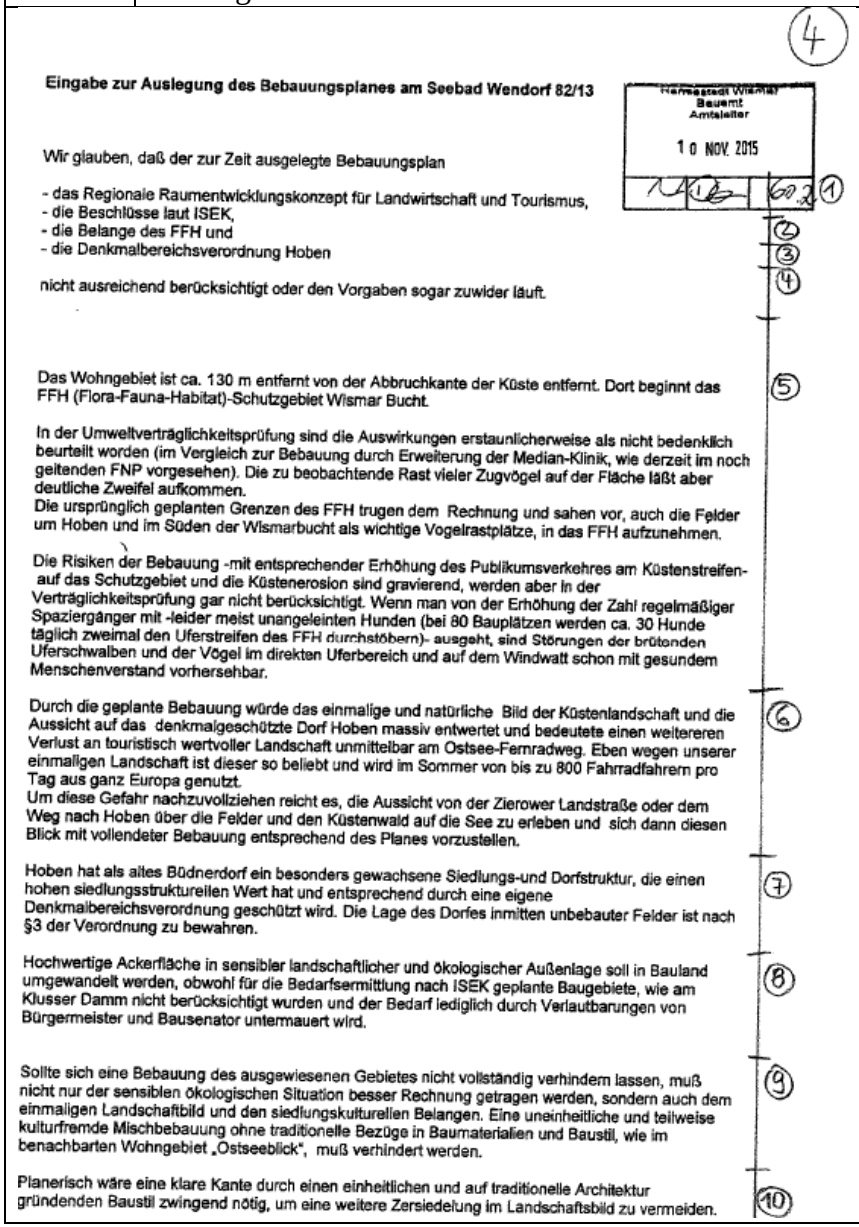
⑨

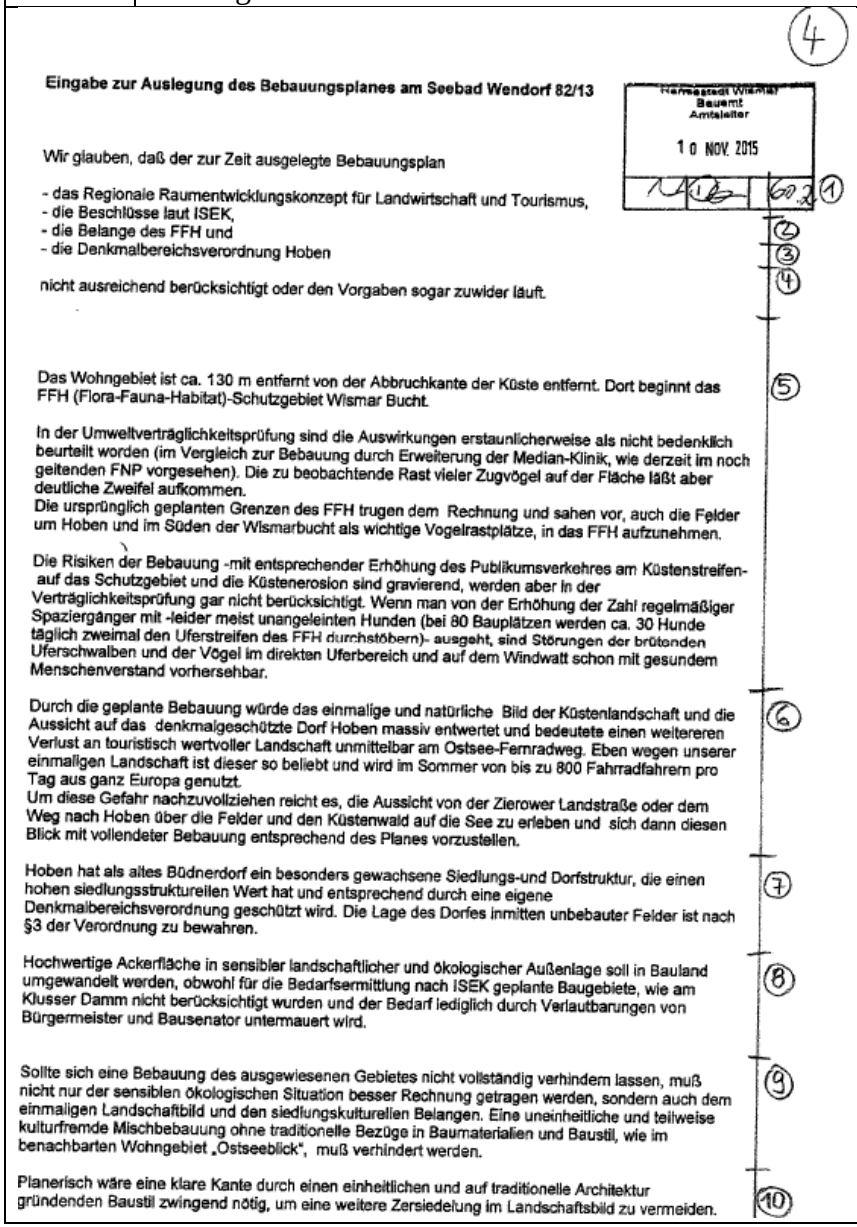
weiter zu 9.
des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ ist künftig als Grünfläche/Kompensationsmaßnahme vorgesehen und liegt außerhalb der Baugebietsflächen. Der durch den vorliegenden Bebauungsplan betroffene Abschnitt des Küstenwaldes liegt ebenfalls außerhalb des LSG.
Entsprechende Darlegungen sind in der Begründung bereits enthalten. Die im B-Plan festgesetzte verkehrliche Anbindung im Bereich des Küstenwaldes liegt nicht innerhalb der Grenze des LSG. Die Vorteile der geplanten verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu anderen möglichen Varianten wurden in der Begründung dargelegt. Hieraus geht hervor, dass die Vorteile dieser Variante überwiegen und die damit verbundenen Baumfällungen im Küstenwald vorgenommen werden sollen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Die Notwendigkeit, genau diese Fläche zur Waldumwandlung zu beanspruchen, begründet die Hansestadt Wismar.
Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen als Ersatzaufforstungen unmittelbar an der Waldfläche vorgesehen. Die abschließende Regelung wurde im Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar vorgenommen. Die Planunterlagen und die Begründung sind anzupassen.
Auch im Zusammenhang mit den aufgeführten Emissionen (Lärm, Abgase) aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in Anbetracht der vorgesehenen Baumfällungen wird nochmals aufgeführt, dass entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Teil unmittelbar am vorhandenen Küstenwald vorgenommen werden sollen. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffe bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an das Netz des ÖPNV besteht für die künftigen Bewohner zudem eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kfz. Der Bereich des Küstenwaldes und des Parks ist bereits durch die vorhandene Verkehrserschließung (Ernst-Scheel-Straße) mit Wendeanlage und Parkplätzen betroffen. Die Erschließungsstraße der Median-Klinik führt an die Wendeanlage heran. Die Zunahme der Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Wohngebietes wurde in der „Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des B-Planes Nr. 82/13 an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar“ betrachtet. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes in der „Schalltechnischen Untersuchung“ untersucht. Die Verkehrszunahmen stellen keine wesentlichen Verschlechterungen dar und sind als zumutbare Auswirkungen des Planvorhabens zu betrachten.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2.2 Das Wohngebiet muss gegen das Klinikgelände in mehrfacher Hinsicht abgeschirmt werden. Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist die Errichtung zweier Wälle vorgesehen. Diese sollen den Zweck erfüllen, die Lärmemissionen durch die Klinik, namentlich durch den Lieferverkehr, gegenüber dem Wohngebiet zu reduzieren. Umgekehrt aber bedarf auch die Klinik solcher Lärmschutzmaßnahmen, die so in der Begründung zum B-Plan-Entwurf nicht berücksichtigt wurden. Zu betonen ist, dass bereits während der Erschließungsarbeiten erhebliche Lärmemissionen von der Baustelle des Wohngebiets in Richtung der Klinik zu erwarten sind. Es wird daher ausdrücklich gefordert, dass die Errichtung der Wälle nicht erst zum Ende der Erschließungsarbeiten erfolgen darf, sondern bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten abgeschlossen sein muss. (10) 2.3 Insgesamt ist der Baustellenbetrieb durch geeignete Vereinbarungen zwischen der Hansestadt und dem Vorhabenträger zu regeln und an die Erfordernisse des Klinikbetriebs anzupassen. Unsere Mandantin erwartet von der Hansestadt Wismar insoweit eine eindeutige Positionierung zum Schutz der von ihr selbst geförderten Klinikansiedlung. Ohne diese Unterstützung durch die Hansestadt und die umfassende Rücksichtnahme des Vorhabenträgers auf den Klinikbetrieb kann unsere Mandantin einen eventuellen künftigen Baubetrieb nicht unterstützen. (11) 2.4 Ausweislich des Bebauungsplan-Entwurfs soll der Standort in verschiedenen Baufeldern nebeneinander als Reines und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, wobei Ausnahmen zugelassen werden. Der Wohnbaustandort müsste jedoch als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) unter Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen werden. Wegen der erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastung wären die Fremdvermietung von Ferienwohnungen und der Betrieb von Beherbergungsgewerben auszuschließen. (12)	zu 10. Die Auswirkungen der Lärmimmissionen im Wohngebiet durch die Median-Klinik wurden in der „Schalltechnischen Untersuchung…“ ebenso betrachtet wie die Auswirkungen von Bautätigkeiten auf die Median-Klinik. Entsprechende Darlegungen wurden in der Begründung bereits vorgenommen (Pkt. 10.2 Lärmimmissionen). Im Gutachten wird aufgeführt, dass die im Hinblick auf Teilbereiche des Wohngebietes geplante Errichtung von Lärmschutzwällen (bzw. Wall-Wand-Konstruktionen) auch positive Auswirkungen bezüglich der Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet zur Klinik hin haben. Pegeländerungen sind jedoch aufgrund der begrenzten Höhe des Lärmschutzwalles auf ebenerdige Aufenthaltsbereiche außen und das Erdgeschoss des Klinikgebäudes begrenzt, so dass weitere Maßnahmen (wie im Gutachten aufgeführt) in Betracht zu ziehen sind. Diese sind durch entsprechende Regelungen mit der Median-Klinik zu sichern. Zusätzliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen nicht. Die Hansestadt Wismar beachtet Anforderungen an die Ausführung der Erschließungsarbeiten im Erschließungsvertrag. Die Begründung wird dahingehend ergänzt. Der Wall wird auf privater Fläche festgesetzt. Die südöstlich begleitende Fläche, bestehend aus Mulde und begleitendem Abstand zum Wallfuß, der auch zu Pflegezwecken als Weg genutzt werden soll, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt (Gesamtbreite Mulde + Weg = 1,75 m). Dies bedeutet, dass die öffentlichen und privaten Flächen, die bisher im Entwurf festgesetzt sind, während des Aufstellungsverfahrens angepasst werden. zu 11. Der Abschluss von vertraglichen Regelungen der Hansestadt Wismar mit dem Erschließungsträger ist erforderlich (sh. lfd. Nr. 6 der Auswertung dieser Stellungnahme). Eine Bildung von Bauabschnitten ist unter Berücksichtigung der Größe des Gebietes nicht vorteilhaft; eine gesamtheitliche Entwicklung ist vorgesehen. Die Bauzeit wird somit auch möglichst kurz gehalten. zu 12. Die Hansestadt Wismar hält an der Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten fest. Insgesamt sind die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung darauf ausgerichtet, der Wohnfunktion Priorität einzuräumen, die jedoch durch die unterschiedlichen Baugebiete WA und WR noch differenziert werden. In dem festgesetzten WR sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO bereits gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes und somit ausgeschlossen. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO - die der Versorgung der Gebietes dienenden Läden, - Schank- und Speisewirtschaften und die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausgeschlossen. Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im WA nur ausnahmsweise zulässig. Somit wären beispielsweise Beherbergungsbetten auch für Gäste der Klinik im Plangebiet möglich. Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nicht unter den Begriff des Beherbergungsgewerbes.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
13	Unsere Mandantin verschließt sich keinen vernünftigen städtebaulichen Entwicklungen in dieser Stadt, sieht dieses konkrete Projekt aber nach Nutzungsart und Umfang sehr skeptisch. Als langjährig ansässiges Unternehmen und Arbeitgeber vor Ort erwartet sie, dass ihre geäußerten Bedenken in angemessenem Umfang gewürdigt und in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Unsere Mandantin wird sich hierfür auch um direkte Abstimmung und ggf. vertraglich Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger bemühen, sieht jedoch in erster Linie die Hansestadt Wismar als planende Gemeinde in der Pflicht zur Kooperation. Mit freundlichen Grüßen Dr. Klaus Jankowski Rechtsanwalt Marina Kühnle Rechtsanwältin Licence en droit	zu 13. Es wurden Abstimmungen zwischen der Hansestadt Wismar, der LGE und der Median-Klinik geführt. Die Hansestadt Wismar hält an dem geplanten Wohngebiet fest. Unter Würdigung nachbarschaftlicher Belange wurden entsprechende Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen. Über die Bauleitplanung hinaus sind vertragliche Regelungen – wie vorhergehend in der Behandlung dieser Stellungnahme aufgeführt – zu treffen.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4		Zu 1: Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Hansestadt hat die raumordnerischen Vorgaben beachtet. Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat dies in der landesplanerischen Stellungnahme bestätigt. Es wird auf die Darlegungen in den Planunterlagen diesbezüglich verwiesen. Zu 2. Die Bedarfsermittlung auf Grundlage des ISEK wurde vorgenommen. Die Nachweisführung, dass an dieser Stelle ein Bedarf für eine Wohnbaufläche von der Hansestadt Wismar gesehen wird, wurde unter Berücksichtigung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) vorgenommen. Somit konnten die Planungsabsichten der Hansestadt Wismar durch das städtebauliche Gesamtkonzept der Hansestadt Wismar untermauert werden. Die Planunterlagen enthalten bereits entsprechende Darlegungen. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus. Zu 3: Die Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet wurden in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ betrachtet und bewertet; die erforderlichen Prüfungen auf eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzziele wurden vorgenommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und somit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ sowie auf die Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Die zuständige Behörde (UNB) wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt und teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass aus landschaftsplanerischer Sicht Einverständnis besteht. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen. Die Überprüfung der Plausibilität der Aussagen der FFH-VP für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde unter Zugrundelegung der aktuellen Fassung des Managementplanes abschließend vorgenommen.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4	 **Eingabe zur Auslegung des Bebauungsplanes am Seebad Wendorf 82/13** Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 10 NOV. 2015 60.2 Wir glauben, daß der zur Zeit ausgelegte Bebauungsplan - das Regionale Raumentwicklungskonzept für Landwirtschaft und Tourismus, - die Beschlüsse laut ISEK, - die Belange des FFH und - die Denkmalbereichsverordnung Hoben nicht ausreichend berücksichtigt oder den Vorgaben sogar zuwider läuft. Das Wohngebiet ist ca. 130 m entfernt von der Abbruchkante der Küste entfernt. Dort beginnt das FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Schutzgebiet Wismar Bucht. In der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen erstaunlicherweise als nicht bedenklich beurteilt worden (im Vergleich zur Bebauung durch Erweiterung der Median-Klinik, wie derzeit im noch geltenden FNP vorgesehen). Die zu beobachtende Rast vieler Zugvögel auf der Fläche läßt aber deutliche Zweifel aufkommen. Die ursprünglich geplanten Grenzen des FFH trugen dem Rechnung und sahen vor, auch die Felder um Hoben und im Süden der Wismarbucht als wichtige Vogelrastplätze, in das FFH aufzunehmen. Die Risiken der Bebauung -mit entsprechender Erhöhung des Publikumsverkehres am Küstenstreifen- auf das Schutzgebiet und die Küstenerosion sind gravierend, werden aber in der Verträglichkeitsprüfung gar nicht berücksichtigt. Wenn man von der Erhöhung der Zahl regelmäßiger Spaziergänger mit -leider meist unangeleinten Hunden (bei 80 Bauplätzen werden ca. 30 Hunde täglich zweimal den Uferstreifen des FFH durchstöbern)- ausgeht, sind Störungen der brütenden Uferschwalben und der Vögel im direkten Uferbereich und auf dem Windwatt schon mit gesundem Menschenverstand vorhersehbar. Durch die geplante Bebauung würde das einmalige und natürliche Bild der Küstenlandschaft und die Aussicht auf das denkmalgeschützte Dorf Hoben massiv entwertet und bedeutete einen weitereren Verlust an touristisch wertvoller Landschaft unmittelbar am Ostsee-Fernradweg. Eben wegen unserer einmaligen Landschaft ist dieser so beliebt und wird im Sommer von bis zu 800 Fahrradfahrern pro Tag aus ganz Europa genutzt. Um diese Gefahr nachzuvollziehen reicht es, die Aussicht von der Zierower Landstraße oder dem Weg nach Hoben über die Felder und den Küstenwald auf die See zu erleben und sich dann diesen Blick mit vollendeter Bebauung entsprechend des Planes vorzustellen. Hoben hat als altes Büdnerdorf ein besonders gewachsene Siedlungs-und Dorfstruktur, die einen hohen siedlungsstrukturellen Wert hat und entsprechend durch eine eigene Denkmalbereichsverordnung geschützt wird. Die Lage des Dorfes inmitten unbebauter Felder ist nach §3 der Verordnung zu bewahren. Hochwertige Ackerfläche in sensibler landschaftlicher und ökologischer Außenlage soll in Bauland umgewandelt werden, obwohl für die Bedarfsermittlung nach ISEK geplante Baugebiete, wie am Klusser Damm nicht berücksichtigt wurden und der Bedarf lediglich durch Verlautbarungen von Bürgermeister und Bausenator untermauert wird. Sollte sich eine Bebauung des ausgewiesenen Gebietes nicht vollständig verhindern lassen, muß nicht nur der sensiblen ökologischen Situation besser Rechnung getragen werden, sondern auch dem einmaligen Landschaftbild und den siedlungskulturellen Belangen. Eine uneinheitliche und teilweise kulturfremde Mischbebauung ohne traditionelle Bezüge in Baumaterialien und Baustil, wie im benachbarten Wohngebiet „Ostseeblick“, muß verhindert werden. Planerisch wäre eine klare Kante durch einen einheitlichen und auf traditionelle Architektur gründenden Baustil zwingend nötig, um eine weitere Zersiedelung im Landschaftsbild zu vermeiden.	Zu 4: Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Der Denkmalbereich Hoben umfasst das Dorfgebiet mit den dazu gehörigen Feldhufen, die in der Denkmalbereichsverordnung entsprechend benannt wurden bzw. im Übersichtsplan der Denkmalbereichsverordnung ersichtlich sind. Hoben ist von dem geplanten Baugebiet ca. 1km entfernt und durch Ackerflächen abgegrenzt. Die Ortslage Hoben wird nach Osten durch Grünflächen und Gehölze eingegrünt. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes ist auch für das geplante Baugebiet vorgesehen. Auf Grund der Entfernung, der Einbettung in die Landschaft und der getroffenen Darstellungen bzw. Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung des Denkmalbereiches Hoben durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Die Schutzziele der Denkmalbereichsverordnung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Weiterhin wird auf die Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörden verwiesen. Weder die untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege haben diesbezüglich Anregungen in ihren Stellungnahmen (weder zur 56. Änderung des FNP noch zum B-Plan Nr. 82/13) gegeben. In der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82/13 teilte die untere Denkmalschutzbehörde mit, dass der Denkmalbereich Hoben durch die Planung nicht berührt wird. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 5: Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum FFH-Gebiet und zum SPA-Gebiet können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Baugebiet nicht von vornherein ausgeschlossen werden, so dass entsprechende Verträglichkeitsprüfungen vorgenommen wurden. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“, ebenso in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde geklärt, ob von dem Bebauungsplan Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das FFH-Gebiet bzw. das SPA-Gebiet in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Die Zug- und Rastvögel wurden in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum SPA-Gebiet hinreichend betrachtet. Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als küstennahe Äsungsflächen insbesondere für Gänse und Schwäne. Die Eignung der Flächen als Äsungsfläche ist überdies vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Im	Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

4

Eingabe zur Auslegung des Bebauungsplanes am Seebad Wendorf 82/13

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
10 NOV. 2015
60.2 ①

Wir glauben, daß der zur Zeit ausgelegte Bebauungsplan

- das Regionale Raumentwicklungskonzept für Landwirtschaft und Tourismus,
- die Beschlüsse laut ISEK,
- die Belange des FFH und
- die Denkmalbereichsverordnung Hoben

nicht ausreichend berücksichtigt oder den Vorgaben sogar zuwider läuft.

②
③
④

Das Wohngebiet ist ca. 130 m entfernt von der Abbruchkante der Küste entfernt. Dort beginnt das FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Schutzgebiet Wismar Bucht.

⑤

In der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen erstaunlicherweise als nicht bedenklich beurteilt worden (im Vergleich zur Bebauung durch Erweiterung der Median-Klinik, wie derzeit im noch geltenden FNP vorgesehen). Die zu beobachtende Rast vieler Zugvögel auf der Fläche läßt aber deutliche Zweifel aufkommen.
Die ursprünglich geplanten Grenzen des FFH trugen dem Rechnung und sahen vor, auch die Felder um Hoben und im Süden der Wismarbucht als wichtige Vogelrastplätze, in das FFH aufzunehmen.

Die Risiken der Bebauung -mit entsprechender Erhöhung des Publikumsverkehres am Küstenstreifen- auf das Schutzgebiet und die Küstenerosion sind gravierend, werden aber in der Verträglichkeitsprüfung gar nicht berücksichtigt. Wenn man von der Erhöhung der Zahl regelmäßiger Spaziergänger mit -leider meist unangeleinten Hunden (bei 80 Bauplätzen werden ca. 30 Hunde täglich zweimal den Uferstreifen des FFH durchstöbern)- ausgeht, sind Störungen der brütenden Uferschwalben und der Vögel im direkten Uferbereich und auf dem Windwatt schon mit gesundem Menschenverstand vorhersehbar.

⑥

Durch die geplante Bebauung würde das einmalige und natürliche Bild der Küstenlandschaft und die Aussicht auf das denkmalgeschützte Dorf Hoben massiv entwertet und bedeutete einen weitereren Verlust an touristisch wertvoller Landschaft unmittelbar am Ostsee-Fernradweg. Eben wegen unserer einmaligen Landschaft ist dieser so beliebt und wird im Sommer von bis zu 800 Fahrradfahrern pro Tag aus ganz Europa genutzt.
Um diese Gefahr nachzuvollziehen reicht es, die Aussicht von der Zierower Landstraße oder dem Weg nach Hoben über die Felder und den Küstenwald auf die See zu erleben und sich dann diesen Blick mit vollendeter Bebauung entsprechend des Planes vorzustellen.

⑦

Hoben hat als altes Büdnerdorf ein besonders gewachsene Siedlungs-und Dorfstruktur, die einen hohen siedlungsstrukturellen Wert hat und entsprechend durch eine eigene Denkmalbereichsverordnung geschützt wird. Die Lage des Dorfes inmitten unbebauter Felder ist nach §3 der Verordnung zu bewahren.

⑧

Hochwertige Ackerfläche in sensibler landschaftlicher und ökologischer Außenlage soll in Bauland umgewandelt werden, obwohl für die Bedarfsermittlung nach ISEK geplante Baugebiete, wie am Klusser Damm nicht berücksichtigt wurden und der Bedarf lediglich durch Verlautbarungen von Bürgermeister und Bausenator untermauert wird.

⑨

Sollte sich eine Bebauung des ausgewiesenen Gebietes nicht vollständig verhindern lassen, muß nicht nur der sensiblen ökologischen Situation besser Rechnung getragen werden, sondern auch dem einmaligen Landschaftbild und den siedlungskulturellen Belangen. Eine uneinheitliche und teilweise kulturfremde Mischbebauung ohne traditionelle Bezüge in Baumaterialien und Baustil, wie im benachbarten Wohngebiet „Ostseeblick“, muß verhindert werden.

Planerisch wäre eine klare Kante durch einen einheitlichen und auf traditionelle Architektur gründenden Baustil zwingend nötig, um eine weitere Zersiedelung im Landschaftsbild zu vermeiden.

⑩

Weiter zu 5:
betrachteten Zeitraum konnte jedoch kein Rastgeschehen von Gänsen, Schwänen oder Kranichen festgestellt werden. Die Flächen wurden aktuell nicht als Äsungsflächen genutzt. Überdies ist ein direkter Anflug von der Ostsee her aufgrund des vorgelagerten, hohen Küstenwaldes nicht möglich. Insgesamt ist die Bedeutung des eigentlichen Plangeltungsbereiches als maßgeblich bedeutsame Äsungsfläche nicht gegeben. Durch die Verschiebung der Siedlungsaußengrenze kommt es aber potenziell unter Betrachtung des Mindestabstandes von 300 m zu Störelementen zu einer Verringerung der potenziell zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche auf dem Ackerschlag.
Die Natura-2000-Gebiete sind räumlich klar abgegrenzt; darüber hinaus sind Untersuchungsbereiche zu betrachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt Wismar eine „Verordnung über das Halten und Führen von Hunden“ erlassen hat, welche zu berücksichtigen und einzuhalten ist. Ebenfalls ist hier die Ahndung von diesbezüglichen Ordnungswidrigkeiten geregelt.
Es wird auf die Aufsichtspflicht der Hundebesitzer verwiesen, jederzeit den Hund so zu beaufsichtigen, dass Menschen, Tiere oder Sachen nicht gefährdet werden.
Eine Möglichkeit wäre es, Leinenzwang für Hunde bei Bedarf z.B. auch per Strandsatzung von der Stadt zu erlassen.

Zu 6:
Eine Bewertung der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf Grund der vorliegenden Planung wurde vorgenommen. Es wird auf die Darlegungen diesbezüglich im Umweltbericht verwiesen. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen.
Zu den möglichen Beeinträchtigungen des Denkmalbereiches Hoben wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. Die Begründung wird um entsprechende Darlegungen ergänzt.

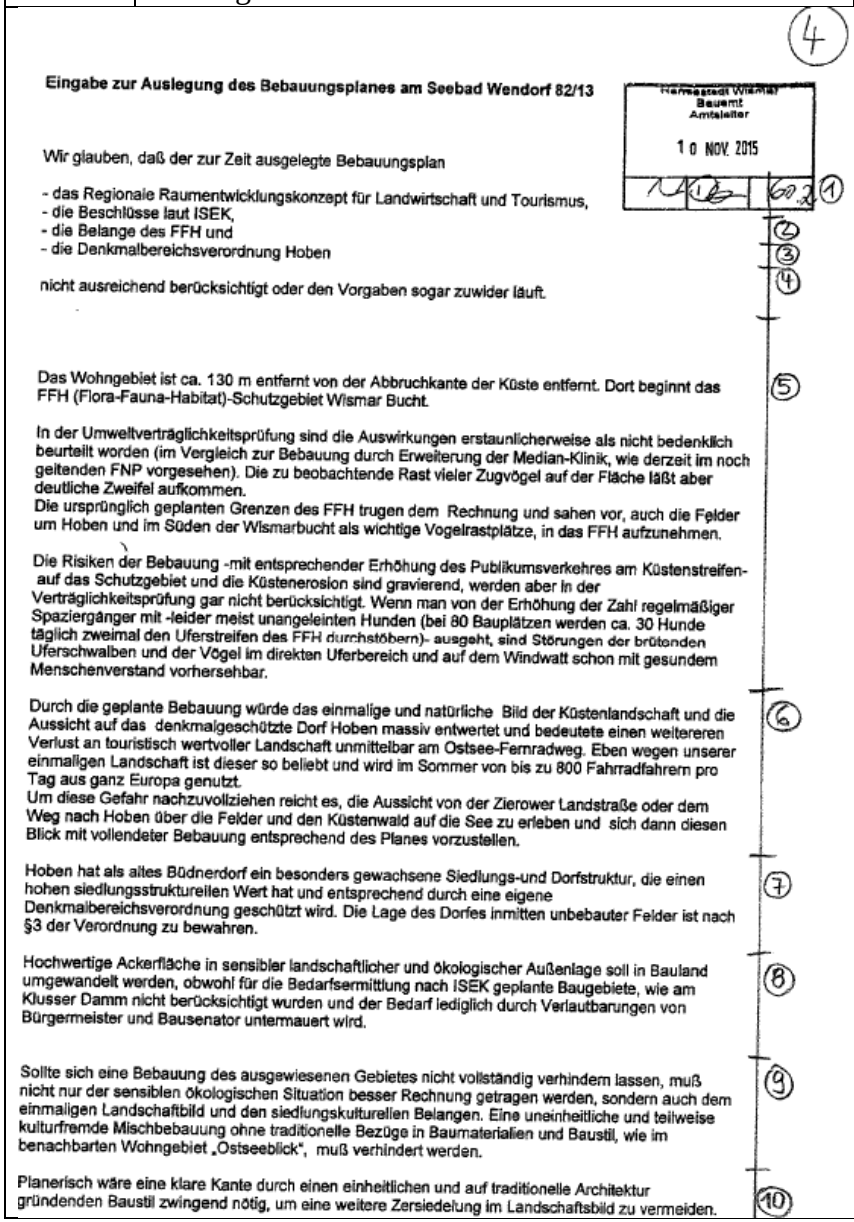
Nicht zu berücksichtigen.

Zu 7:
In Bezug auf den Denkmalbereich Hoben wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen.

Nicht zu berücksichtigen.

Zu 8:
Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche befasst. Die Hansestadt Wismar ist dem Anspruch des Gesetzgebers nachgekommen und hat hinreichend begründet, weshalb die Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird, für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen werden soll.
Es gibt verschiedene Wohnbaustandorte, die unterschiedliche planungsrechtliche Stände der Realisierung haben. Dies ist in der Begründung zum B-Plan Nr. 82/13 ausführlich dargelegt; incl. tabellarischer Übersicht über die Stände der Bebauungspläne der Hansestadt.
Weiterhin weist die Hansestadt Wismar darauf hin, dass auf Grund der städtebaulichen Einbindung und landschaftlichen Ausstattung andere Zielrichtungen mit anderen

Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4		Weiter zu 8: Standorten verfolgt werden, als mit dem Standort Seebad Wendorf. Das angeführte Baugebiet "Wohngebiet Klußer Damm" ist in der tabellarischen Übersicht in der Begründung zum B-Plan Nr. 82/13 unter der Kategorie "in Aufstellung" aufgeführt. Hier liegt noch keine verfestigte Planung vor. Die Planung ist in Aufstellung; die Entwurfsfassung wird vorbereitet. Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit anderen städtebaulichen Belangen abzuwägen. Im konkreten Fall der vorliegenden Planung hält die Hansestadt Wismar weiter an der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet fest. Zu den Ausführungen in Bezug auf das ISEK wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Es wird auf die Darlegungen in der Begründung verwiesen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken. Zu 9: Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 83/13 der Hansestadt Wismar wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Es wurden wenige grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen (Dächer, Fassaden, Einfriedungen, sonstige Festsetzungen). Die Hansestadt Wismar hat unter Berücksichtigung der Bebauung in der Nähe des Plangebietes und der typischen hellen Farbgestaltung von Seebädern an der Ostseeküste entsprechende Festsetzungen getroffen. Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, wurden Dachformen und Dachneigungen jeweils auf bestimmte Teile eines Gebietes beschränkt. Die Begründung enthält bereits ausführliche Darlegungen. Die Hansestadt Wismar bleibt bei den im Entwurf getroffenen Festsetzungen. Zu 10: Bereits in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde als Abgrenzung des Siedlungskörpers gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Grünfläche dargestellt bzw. festgesetzt. Konkrete Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 getroffen. Gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird das Plangebiet und somit der Siedlungsrand eingegrünt. Die Festsetzung als Grünfläche mit entsprechenden Vorgaben zur Anpflanzung wurde vorgenommen. Zu den gestalterischen Festsetzungen zu der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird auf den vorhergehenden Punkt verwiesen.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

Eingabe zur Auslegung des Bebauungsplanes am Seebad Wendorf 82/13

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
10 NOV. 2015
60.2

Wir glauben, daß der zur Zeit ausgelegte Bebauungsplan

- das Regionale Raumentwicklungskonzept für Landwirtschaft und Tourismus,
- die Beschlüsse laut ISEK,
- die Belange des FFH und
- die Denkmalbereichsverordnung Hoben

nicht ausreichend berücksichtigt oder den Vorgaben sogar zuwider läuft.

Das Wohngebiet ist ca. 130 m entfernt von der Abbruchkante der Küste entfernt. Dort beginnt das FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Schutzgebiet Wismar Bucht.

In der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen erstaunlicherweise als nicht bedenklich beurteilt worden (im Vergleich zur Bebauung durch Erweiterung der Median-Klinik, wie derzeit im noch geltenden FNP vorgesehen). Die zu beobachtende Rast vieler Zugvögel auf der Fläche läßt aber deutliche Zweifel aufkommen.
Die ursprünglich geplanten Grenzen des FFH trugen dem Rechnung und sahen vor, auch die Felder um Hoben und im Süden der Wismarbucht als wichtige Vogelrastplätze, in das FFH aufzunehmen.

Die Risiken der Bebauung -mit entsprechender Erhöhung des Publikumsverkehres am Küstenstreifen- auf das Schutzgebiet und die Küstenerosion sind gravierend, werden aber in der Verträglichkeitsprüfung gar nicht berücksichtigt. Wenn man von der Erhöhung der Zahl regelmäßiger Spaziergänger mit -leider meist unangeleinten Hunden (bei 80 Bauplätzen werden ca. 30 Hunde täglich zweimal den Uferstreifen des FFH durchstöbern)- ausgeht, sind Störungen der brütenden Uferschwalben und der Vögel im direkten Uferbereich und auf dem Windwatt schon mit gesundem Menschenverstand vorhersehbar.

Durch die geplante Bebauung würde das einmalige und natürliche Bild der Küstenlandschaft und die Aussicht auf das denkmalgeschützte Dorf Hoben massiv entwertet und bedeutete einen weitereren Verlust an touristisch wertvoller Landschaft unmittelbar am Ostsee-Fernradweg. Eben wegen unserer einmaligen Landschaft ist dieser so beliebt und wird im Sommer von bis zu 800 Fahrradfahrern pro Tag aus ganz Europa genutzt.
Um diese Gefahr nachzuvollziehen reicht es, die Aussicht von der Zierower Landstraße oder dem Weg nach Hoben über die Felder und den Küstenwald auf die See zu erleben und sich dann diesen Blick mit vollendeter Bebauung entsprechend des Planes vorzustellen.

Hoben hat als altes Büdnerdorf ein besonders gewachsene Siedlungs-und Dorfstruktur, die einen hohen siedlungsstrukturellen Wert hat und entsprechend durch eine eigene Denkmalbereichsverordnung geschützt wird. Die Lage des Dorfes inmitten unbebauter Felder ist nach §3 der Verordnung zu bewahren.

Hochwertige Ackerfläche in sensibler landschaftlicher und ökologischer Außenlage soll in Bauland umgewandelt werden, obwohl für die Bedarfsermittlung nach ISEK geplante Baugebiete, wie am Klusser Damm nicht berücksichtigt wurden und der Bedarf lediglich durch Verlautbarungen von Bürgermeister und Bausenator untermauert wird.

Sollte sich eine Bebauung des ausgewiesenen Gebietes nicht vollständig verhindern lassen, muß nicht nur der sensiblen ökologischen Situation besser Rechnung getragen werden, sondern auch dem einmaligen Landschaftbild und den siedlungskulturellen Belangen. Eine uneinheitliche und teilweise kulturfremde Mischbebauung ohne traditionelle Bezüge in Baumaterialien und Baustil, wie im benachbarten Wohngebiet „Ostseeblick“, muß verhindert werden.

Planerisch wäre eine klare Kante durch einen einheitlichen und auf traditionelle Architektur gründenden Baustil zwingend nötig, um eine weitere Zersiedelung im Landschaftsbild zu vermeiden.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Dazu bedarf es einer zukünftigen, feinfühlig abgestimmten Gestaltungssatzung. Selbst der Eindruck eines Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Hoben ist zu verhindern! Die Erschließung ist durch die Anbindung der Median-Klinik vorhanden. Da diese aber nicht genutzt werden soll, ist eine weitere Erschließungsstraße notwendig. Hierfür ist geplant, einen Teil des unter Landschaftschutz stehenden und zum Küstenschutzwald gehörenden Buchenwäldchens zu roden – trotz der im Verträglichkeitsgutachten festgestellten Auswirkungen u.a. auf den Lebensraum der dortigen Brutvögel. Eine neue Erschließung kann und darf nur über nicht geschützte Flächen erfolgen, auch wenn dies auf Kosten der Anzahl ausweisbarer Bauplätze geht. In der Hoffnung unsere Kulturlandschaft bewahren zu helfen Steffi Reimann und Dr. Sönke Reimann Hoben den 7.11.2015	Zu 11: Wie schon vorhergehend aufgeführt, besteht zwischen Hoben und dem geplanten Baugebiet ein Abstand von mindestens ca. 1 km. Ein Zusammenwachsen mit der Ortslage Hoben ist erkennbar nicht beabsichtigt. Zu 12: Das private Grundstück der Median-Klinik ist an das öffentliche Verkehrsnetz der Hansestadt Wismar angeschlossen. Die Hansestadt Wismar hat verschiedene Varianten zur Erschließung des geplanten Baugebietes untersucht. Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter Ernst-Scheel-Straße realisieren. Das private Gelände der Median-Klinik wird über eine Grundstücksanbindung an die öffentliche Straße (Ernst-Scheel-Straße) angebunden. Von der bisherigen Endhaltestelle des ÖPNV wurde die Inanspruchnahme einer Zufahrtslösung über die Grundstücksflächen der Median-Klinik und eine separate Lösung unabhängig vom Betriebsgrundstück der Median-Klinik untersucht. Eine Zufahrt über das Betriebsgrundstück der Median-Klinik zugunsten der Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene öffentliche Straße ist nicht möglich. Es handelt sich um eine nichtöffentliche Fläche, die im Privateigentum steht. Die private Zufahrt zur Klinik war ursprünglich als Durchfahrt zu einer weiteren Klinik vorgesehen. Dies wurde jedoch rechtlich nicht gesichert. Der eigenständige und störungsfreie Betrieb der Klinik muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Vermengung von öffentlicher Straße und Zu- und Abfahrtsbereich der Klinik stellt für die Betreiber der Klinik keine geeignete Lösung dar. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betrieb der Klinik ist weiterhin lediglich die einfache Anbindung des Betriebsgrundstücks der Klinik an die öffentliche Straße vorzusehen. Daraus folgt, dass für das Wohngebiet eine öffentliche Straße unabhängig von der Zufahrt zur Median-Klinik herzustellen ist. Die im B-Plan festgesetzte verkehrliche Anbindung im Bereich des Küstenwaldes liegt nicht innerhalb der Grenze des LSG. Die Vorteile der geplanten verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu anderen möglichen Varianten wurden in der Begründung dargelegt. Hieraus geht hervor, dass die Vorteile dieser Variante überwiegen und die damit verbundenen Baumfällungen im Küstenwald vorgenommen werden sollen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Auswirkungen auf den naturräumlichen Bestand wurden betrachtet und bewertet. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 82/13 festgelegt. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Zuarbeit zum Umweltbericht betrachtet. Hier ist zu entnehmen, dass die maßgeblichen Lebensräume der Brutvögel sich in den Gebüschen im Süden des Plangebietes befinden. Diese Strukturen werden erhalten. Entsprechend sind die Wirkungen auf die Brutvögel nicht maßgeblich.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

KLAUS-DIETER STEINBERG
GRAFIK-DESIGNER KMV-BBK
HOBEN 2 23968 WISMAR
FESTNETZTELEFON 0 38 41-64 24 50
FUNK-TELEFON 0176-96 18 03 42
STEINBERG-DESIGN@T-ONLINE.DE
WWW.STEINBERG-ART-DESIGN.DE

5

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
09. NOV. 2015
60.2

K.-D. STEINBERG ▪ GRAFIK-DESIGN ▪ HOBEN 2 ▪ 23968 WISMAR

Stadtverwaltung Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

EINWENDUNG
zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13

Bereits 2010 wurde im Rahmen der Beplanung des o.g. Gebietes festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen möglichen Bebauungsflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht in vollem Umfang einbezogen wurden. Statt dessen faforisiert man eine Bebauungserweiterung und widerspricht damit den Richtlinien des ISEK, in dem es zu allererst heißt: „Innen vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten". Statt für städtebaulich anspruchvolle Projekte als bereichernde Intensivierungen vorhandener und erschlossener Gebiete im Innenstadtbereich, wird einer extensiven Planung der Vorrang gegeben und eine noch im Flächennutzungsplan der Stadt von 2012 befindliche Vorbehaltsfläche zur Median-Klinikserweiterung leichthändig in Eigenheimbauland umgewidmet. Geradezu entgegen der 2. Fortschreibung des ISEK, Kapitel 2/Freiraumentwicklung, dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gehandelt. Auch wenn dieses Vorgehen im LSG Küstenlandschaft Wismar-West (seit 1996 unter Schutz gestellt) nicht genug wäre, soll nun, damit eine Verkehrserschließung des zukünftigen Gebietes überhaupt möglich wird, auch noch in das Küstenwäldchen eingegriffen werden, indem für die Erschließungsstraße Teile der Bewaldung zum Opfer fallen sollen und das Wäldchen schrumpfen wird.

Fakt ist, dass mit der Errichtung dieses Wohngebietes die Sichtachsen und -beziehungen von der Zierower Landstraße zur Küste hin in einem faszinierenden Landschaftsgürtel unverantwortlich gestört werden.
Die von der geschützten Wismar-Bucht in dieses Gebiet zwischen Wendorf und Hoben auf die Ackerflächen einfliegenden großen Schwärme von Gänsen und Schwänen dürften durch das in diesen Raum hineinreichende Wohngebiet mit ziemlicher Sicherheit beeinflusst werden. Geht man davon aus, dass im geplanten Wohngebiet wieder eine beträchtliche Anzahl Hunde angesiedelt werden, so wird unvermeidlich, dass diese nicht nur im nicht angeleinten Freigang (schon jetzt an der Tagesordnung) das bisherige Gleichgewicht und die Artenvielfalt der Fauna gefährden werden. Wie bereits jetzt aus dem WG Ostseeblick, werden dann bis in den Ortsteil Hoben hinein die Hunde ausgeführt werden und deren Exkremente, da nicht kontrolliert wird bzw. keine Entsorgungsvorrichtungen vorhanden sind, die Landschaft noch mehr verschandeln. Bereits mehrmals haben sich in Hoben streunende Hunde aufgehalten, die ein unkalkulierbares Risiko darstellen.
Im Wäldchen ist eine große, unter Naturschutz stehende Saatkrähenkolonie beheimatet. Mit der zu erwartenden stärkeren Frequentierung des geschützten Gebietes sind auch hier Verhaltensveränderungen bis Wegzug zu vermuten.
Das ganze Vorhaben dürfte auch auf die Genesung der in der Klinik versorgten Patienten durch urbanem Lärm und Verzicht auf Natur Einfluss nehmen. Die Abriegelung des Kliniksgeländes zum Wäldchen durch die Erschließungsstraße tut dafür ihr übriges.

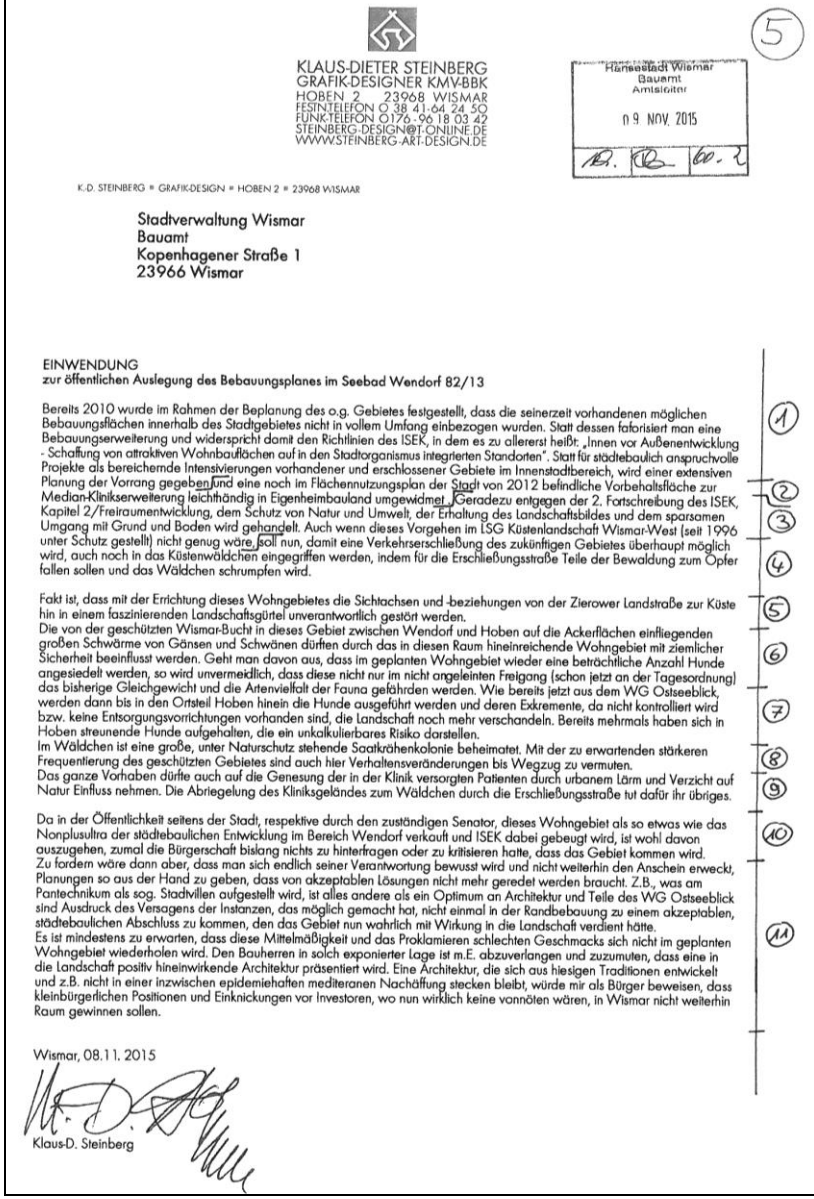
Da in der Öffentlichkeit seitens der Stadt, respektive durch den zuständigen Senator, dieses Wohngebiet als so etwas wie das Nonplusultra der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wendorf verkauft und ISEK dabei gebeugt wird, ist wohl davon auszugehen, zumal die Bürgerschaft bislang nichts zu hinterfragen oder zu kritisieren hatte, dass das Gebiet kommen wird.
Zu fordern wäre dann aber, dass man sich endlich seiner Verantwortung bewusst wird und nicht weiterhin den Anschein erweckt, Planungen so aus der Hand zu geben, dass von akzeptablen Lösungen nicht mehr geredet werden braucht. Z.B., was am Pantechnikum als sog. Stadtvillen aufgestellt wird, ist alles andere als ein Optimum an Architektur und Teile des WG Ostseeblick sind Ausdruck des Versagens der Instanzen, das möglich gemacht hat, nicht einmal in der Randbebauung zu einem akzeptablen, städtebaulichen Abschluss zu kommen, den das Gebiet nun wahrlich mit Wirkung in die Landschaft verdient hätte.
Es ist mindestens zu erwarten, dass diese Mittelmäßigkeit und das Proklamieren schlechten Geschmacks sich nicht im geplanten Wohngebiet wiederholen wird. Den Bauherren in solch exponierter Lage ist m.E. abzuverlangen und zuzumuten, dass eine in die Landschaft positiv hineinwirkende Architektur präsentiert wird. Eine Architektur, die sich aus hiesigen Traditionen entwickelt und z.B. nicht in einer inzwischen epidemiehaften mediteranen Nachäffung stecken bleibt, würde mir als Bürger beweisen, dass kleinbürgerlichen Positionen und Einknickungen vor Investoren, wo nun wirklich keine vonnöten wären, in Wismar nicht weiterhin Raum gewinnen sollen.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wismar, 08.11. 2015

Klaus-D. Steinberg

Anlage 1b zum Beschluss - VO/2016/1668 - Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5		Zu 1: Die Bedarfsermittlung auf Grundlage des ISEK wurde vorgenommen. Die Nachweisführung, dass an dieser Stelle ein Bedarf für eine Wohnbaufläche von der Hansestadt Wismar gesehen wird, wurde unter Berücksichtigung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) vorgenommen. Somit konnten die Planungsabsichten der Hansestadt Wismar durch das städtebauliche Gesamtkonzept der Hansestadt Wismar untermauert werden. Die Planunterlagen enthalten bereits entsprechende Darlegungen. Die Überprüfung der Standortalternativen wurde in der Begründung dargelegt, wobei einige Aspekte in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13, der parallel aufgestellt und zur gleichen Zeit öffentlich ausgelegen hat, detaillierter aufgeführt wurden. Die Begründung zur 56. Änderung des FNP ist entsprechend zu ergänzen. Die Übersicht über die Wohnbaustandorte in Wismar ist somit künftig in beiden Bauleitplanungen in der jeweiligen Begründung enthalten. Die Stadt hat im Blick, wo noch Wohnbaukapazitäten frei sind und wo diese bereits genutzt sind. Ein Konzept für die Wohnbauflächenentwicklung für das gesamte Stadtgebiet besteht somit bereits. Die Fläche befindet sich in Randlage des Siedlungskörpers und schließt direkt an diesen an. Die Hansestadt Wismar nimmt hier eine Außenbereichsfläche in Anspruch für die geplante städtebauliche Entwicklung, hat den Bedarf jedoch entsprechend begründet; ebenso das städtebauliche Konzept für die geplante Bebauung. Hierzu wird auf die Darlegungen in der Begründung zu den Planungszielen und das städtebauliche Konzept verwiesen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus.	Nicht zu berücksichtigen.

KLAUS-DIETER STEINBERG
GRAFIK-DESIGNER KMV-BBK
HOBEN 2 23968 WISMAR
FESTNETZTELEFON 0 38 41-64 24 50
FUNK-TELEFON 0176-96 18 03 42
STEINBERG-DESIGN@T-ONLINE.DE
WWW.STEINBERG-ART-DESIGN.DE

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsgang
09. NOV. 2015

K.-D. STEINBERG • GRAFIK-DESIGN • HOBEN 2 • 23968 WISMAR

Stadtverwaltung Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

EINWENDUNG
zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13

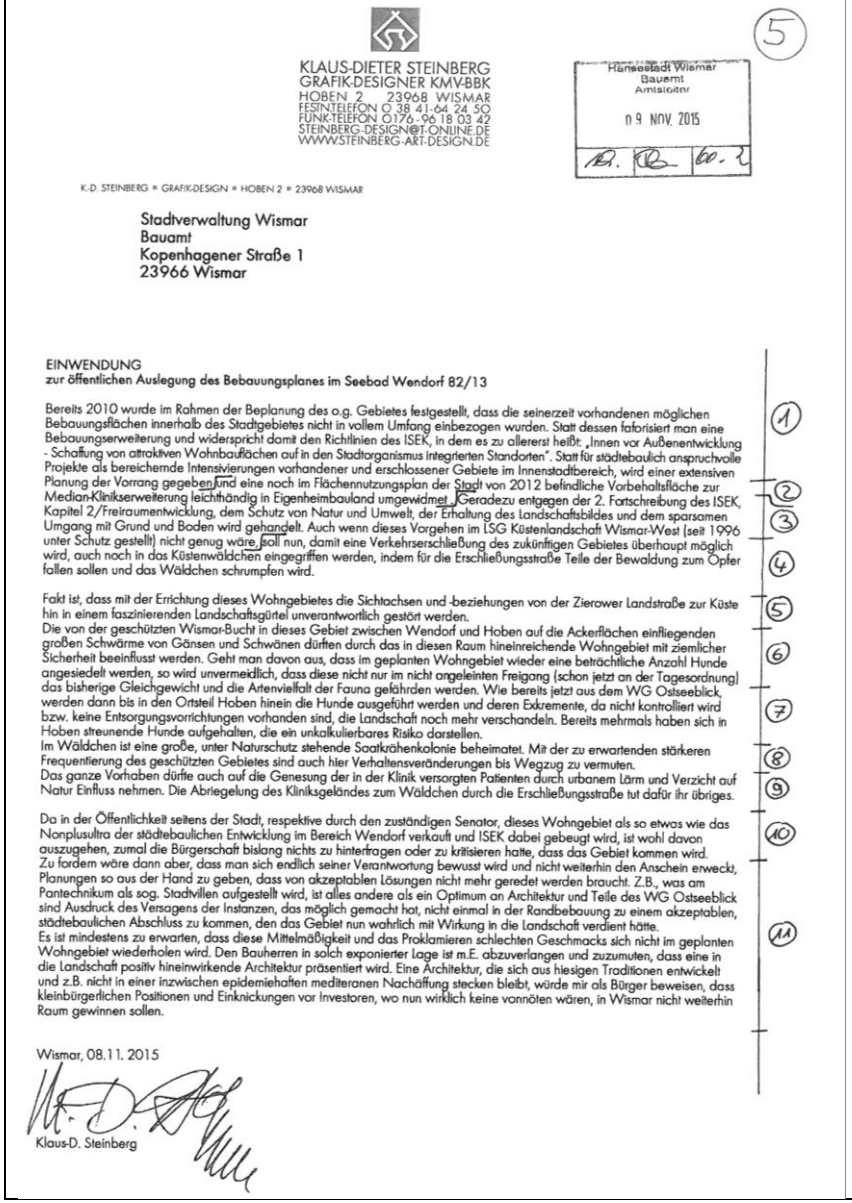
Bereits 2010 wurde im Rahmen der Beplanung des o.g. Gebietes festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen möglichen Bebauungsflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht in vollem Umfang einbezogen wurden. Statt dessen faforisiert man eine Bebauungserweiterung und widerspricht damit den Richtlinien des ISEK, in dem es zu allererst heißt: „Innen vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten“. Statt für städtebaulich anspruchvolle Projekte als bereichernde Intensivierungen vorhandener und erschlossener Gebiete im Innenstadtbereich, wird einer extensiven Planung der Vorrang gegeben und eine noch im Flächennutzungsplan der Stadt von 2012 befindliche Vorbehaltsfläche zur Median-Klinikserweiterung leichthändig in Eigenheimbauland umgewidmet. Geradezu entgegen der 2. Fortschreibung des ISEK, Kapitel 2/Freiraumentwicklung, dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gehandelt. Auch wenn dieses Vorgehen im LSG Küstenlandschaft Wismar-West (seit 1996 unter Schutz gestellt) nicht genug wäre, soll nun, damit eine Verkehrserschließung des zukünftigen Gebietes überhaupt möglich wird, auch noch in das Küstenwäldchen eingegriffen werden, indem für die Erschließungsstraße Teile der Bewaldung zum Opfer fallen sollen und das Wäldchen schrumpfen wird.

Fakt ist, dass mit der Errichtung dieses Wohngebietes die Sichtachsen und -beziehungen von der Zierower Landstraße zur Küste hin in einem faszinierenden Landschaftsgürtel unverantwortlich gestört werden.
Die von der geschützten Wismar-Bucht in dieses Gebiet zwischen Wendorf und Hoben auf die Ackerflächen einfliegenden großen Schwärme von Gänsen und Schwänen dürften durch das in diesen Raum hineinreichende Wohngebiet mit ziemlicher Sicherheit beeinflusst werden. Geht man davon aus, dass im geplanten Wohngebiet wieder eine beträchtliche Anzahl Hunde angesiedelt werden, so wird unvermeidlich, dass diese nicht nur im nicht angeleinten Freigang (schon jetzt an der Tagesordnung) das bisherige Gleichgewicht und die Artenvielfalt der Fauna gefährden werden. Wie bereits jetzt aus dem WG Ostseeblick, werden dann bis in den Ortsteil Hoben hinein die Hunde ausgeführt werden und deren Exkremente, da nicht kontrolliert wird bzw. keine Entsorgungsvorrichtungen vorhanden sind, die Landschaft noch mehr verschandeln. Bereits mehrmals haben sich in Hoben streunende Hunde aufgehalten, die ein unkalkulierbares Risiko darstellen.
Im Wäldchen ist eine große, unter Naturschutz stehende Saatkrähenkolonie beheimatet. Mit der zu erwartenden stärkeren Frequentierung des geschützten Gebietes sind auch hier Verhaltensveränderungen bis Wegzug zu vermuten.
Das ganze Vorhaben dürfte auch auf die Genesung der in der Klinik versorgten Patienten durch urbanem Lärm und Verzicht auf Natur Einfluss nehmen. Die Abriegelung des Kliniksgeländes zum Wäldchen durch die Erschließungsstraße tut dafür ihr übriges.

Da in der Öffentlichkeit seitens der Stadt, respektive durch den zuständigen Senator, dieses Wohngebiet als so etwas wie das Nonplusultra der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wendorf verkauft und ISEK dabei gebeugt wird, ist wohl davon auszugehen, zumal die Bürgerschaft bislang nichts zu hinterfragen oder zu kritisieren hatte, dass das Gebiet kommen wird.
Zu fordern wäre dann aber, dass man sich endlich seiner Verantwortung bewusst wird und nicht weiterhin den Anschein erweckt, Planungen so aus der Hand zu geben, dass von akzeptablen Lösungen nicht mehr geredet werden braucht. Z.B., was am Pantechnikum als sog. Stadtvillen aufgestellt wird, ist alles andere als ein Optimum an Architektur und Teile des WG Ostseeblick sind Ausdruck des Versagens der Instanzen, das möglich gemacht hat, nicht einmal in der Randbebauung zu einem akzeptablen, städtebaulichen Abschluss zu kommen, den das Gebiet nun wahrlich mit Wirkung in die Landschaft verdient hätte.
Es ist mindestens zu erwarten, dass diese Mittelmäßigkeit und das Proklamieren schlechten Geschmacks sich nicht im geplanten Wohngebiet wiederholen wird. Den Bauherren in solch exponierter Lage ist m.E. abzuverlangen und zuzumuten, dass eine in die Landschaft positiv hineinwirkende Architektur präsentiert wird. Eine Architektur, die sich aus hiesigen Traditionen entwickelt und z.B. nicht in einer inzwischen epidemiehaften mediteranen Nachäffung stecken bleibt, würde mir als Bürger beweisen, dass kleinbürgerlichen Positionen und Einknickungen vor Investoren, wo nun wirklich keine vonnöten wären, in Wismar nicht weiterhin Raum gewinnen sollen.

Wismar, 08.11. 2015

Klaus-D. Steinberg

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5		Zu 2: Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinikstandortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinikbetreiber vorgetragen. Die Ansiedlung der Median-Klinik erfolgte vor ca. 2 Jahrzehnten. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die bis jetzt durch die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als SO Klinik planungsrechtlich vorbereitet sind, sollen nun nicht weiter als Planungsziel verfolgt werden. Die Standortbedingungen für die Median-Klinik verändern sich mit der vorgelegten Planung dahingehend, dass künftig keine Erweiterungsflächen zugunsten der Klinik mehr über das jetzt genutzte Klinikgelände vorhanden sein werden. Wie bereits dargelegt, wurde über einen langen Zeitraum von 2 Jahrzehnten hier kein konkreter Bedarf vorgetragen, so dass die Hansestadt Wismar davon ausgehen kann, dass wohl auch künftig in nächster Zeit nicht mit entsprechendem Bedarf zu rechnen ist, so dass die Hansestadt Wismar es nicht länger als notwendig erachtet, die Fläche zugunsten einer Kliniknutzung vorzuhalten. Konkrete Absichten zur Erweiterung der Klinik wurden bei den Median-Kliniken befragt; eine konkrete Absicht zur Erweiterung der Median-Klinik erhielten auch die Vorhabenträger bzw. Erschließungsträger nicht. Aufgrund des Interesses der Klinik, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen halten zu wollen, was auch nicht einer unverbindlichen Absichtserklärung (das ist noch weniger als eine unverbindliche Absichtserklärung) gleich kommt, besteht für die Hansestadt Wismar noch keine Veranlassung, es bei den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (SO Klinik) zu belassen und sich anderen Planungszielen von vornherein zu verschließen (OVG Niedersachsen, Urteil vom 09.09.2014, 1KN215/12). Zu 3.: Das geplante Baugebiet nimmt keine Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismar-West“ in Anspruch. Der westliche Randbereich des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindet sich innerhalb des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“. Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindliche Teilbereich des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ ist künftig als Grünfläche/Kompensationsmaßnahme vorgesehen und liegt außerhalb der Baugebietsflächen. Der durch den vorliegenden Bebauungsplan betroffene Abschnitt des Küstenwaldes liegt ebenfalls außerhalb des LSG. Mit der Ausweisung einer Grünfläche als westliche Abgrenzung des geplanten Baugebietes soll ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Landschaftsschutzgebiet planungsrechtlich gesichert werden.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

KLAUS-DIETER STEINBERG
GRAFIK-DESIGNER KMV-BBK
HOBEN 2 23968 WISMAR
FESTNETZTELEFON 0 38 41-64 24 50
FUNK-TELEFON 0176-96 18 03 42
STEINBERG-DESIGN@T-ONLINE.DE
WWW.STEINBERG-ART-DESIGN.DE

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
09. NOV. 2015

K.D. STEINBERG • GRAFIK-DESIGN • HOBEN 2 • 23968 WISMAR

Stadtverwaltung Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

EINWENDUNG
zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13

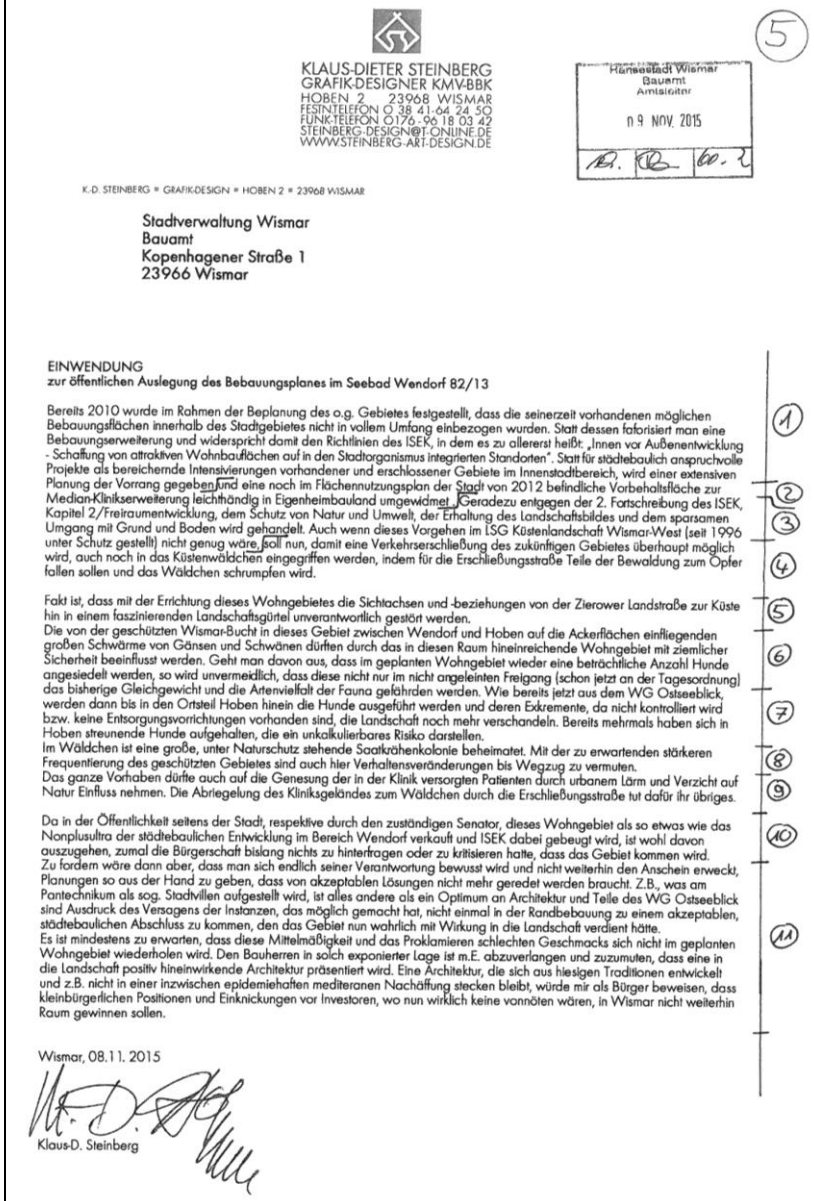
Bereits 2010 wurde im Rahmen der Beplanung des o.g. Gebietes festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen möglichen Bebauungsflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht in vollem Umfang einbezogen wurden. Statt dessen fatorisiert man eine Bebauungserweiterung und widerspricht damit den Richtlinien des ISEK, in dem es zu allererst heißt: „Innen vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten“. Statt für städtebaulich anspruchvolle Projekte als bereichernde Intensivierungen vorhandener und erschlossener Gebiete im Innenstadtbereich, wird einer extensiven Planung der Vorrang gegeben und eine noch im Flächennutzungsplan der Stadt von 2012 befindliche Vorbehaltsfläche zur Median-Klinikserweiterung leichthändig in Eigenheimbauland umgewidmet. Geradezu entgegen der 2. Fortschreibung des ISEK, Kapitel 2/Freiraumentwicklung, dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gehandelt. Auch wenn dieses Vorgehen im LSG Küstenlandschaft Wismar-West (seit 1996 unter Schutz gestellt) nicht genug wäre, soll nun, damit eine Verkehrserschließung des zukünftigen Gebietes überhaupt möglich wird, auch noch in das Küstenwäldchen eingegriffen werden, indem für die Erschließungsstraße Teile der Bewaldung zum Opfer fallen sollen und das Wäldchen schrumpfen wird.

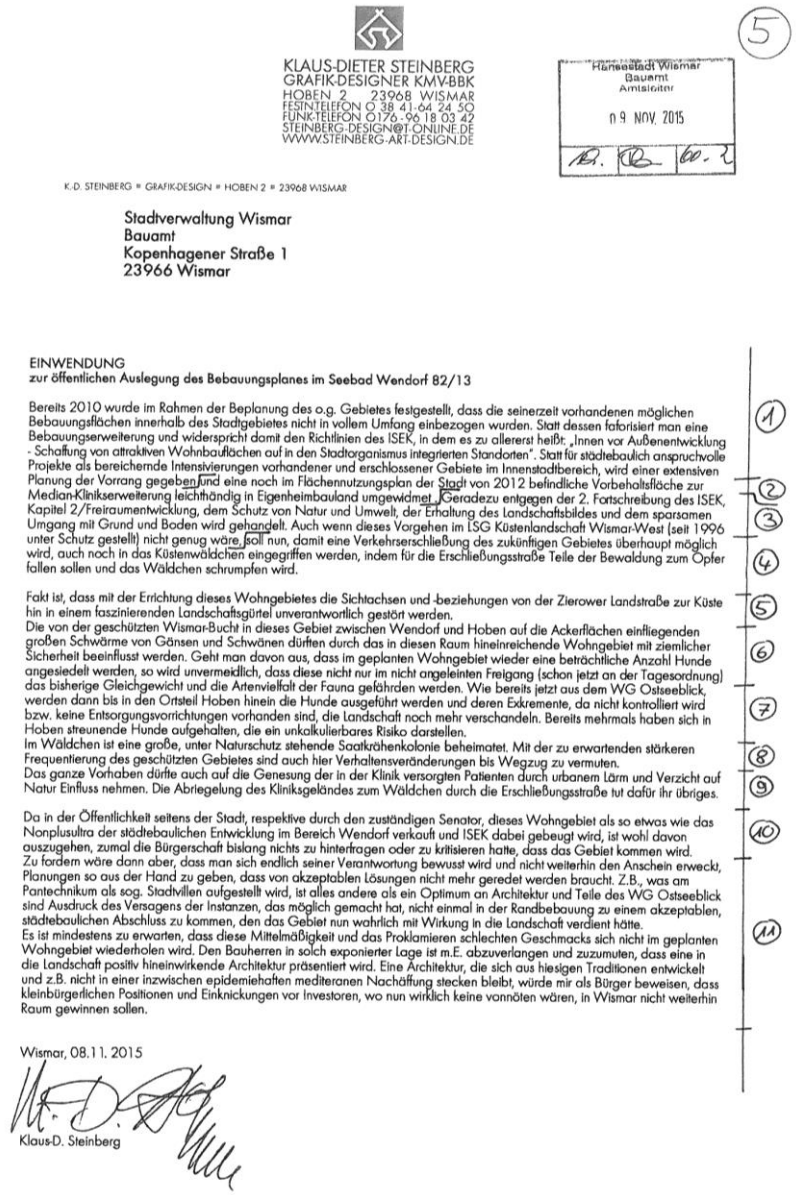
Fakt ist, dass mit der Errichtung dieses Wohngebietes die Sichtachsen und -beziehungen von der Zierower Landstraße zur Küste hin in einem faszinierenden Landschaftsgürtel unverantwortlich gestört werden.
Die von der geschützten Wismar-Bucht in dieses Gebiet zwischen Wendorf und Hoben auf die Ackerflächen einfliegenden großen Schwärme von Gänsen und Schwänen dürften durch das in diesen Raum hineinreichende Wohngebiet mit ziemlicher Sicherheit beeinflusst werden. Geht man davon aus, dass im geplanten Wohngebiet wieder eine beträchtliche Anzahl Hunde angesiedelt werden, so wird unvermeidlich, dass diese nicht nur im nicht angeleinten Freigang (schon jetzt an der Tagesordnung) das bisherige Gleichgewicht und die Artenvielfalt der Fauna gefährden werden. Wie bereits jetzt aus dem WG Ostseeblick, werden dann bis in den Ortsteil Hoben hinein die Hunde ausgeführt werden und deren Exkremente, da nicht kontrolliert wird bzw. keine Entsorgungsvorrichtungen vorhanden sind, die Landschaft noch mehr verschandeln. Bereits mehrmals haben sich in Hoben streunende Hunde aufgehalten, die ein unkalkulierbares Risiko darstellen.
Im Wäldchen ist eine große, unter Naturschutz stehende Saatkrähenkolonie beheimatet. Mit der zu erwartenden stärkeren Frequentierung des geschützten Gebietes sind auch hier Verhaltensveränderungen bis Wegzug zu vermuten.
Das ganze Vorhaben dürfte auch auf die Genesung der in der Klinik versorgten Patienten durch urbanem Lärm und Verzicht auf Natur Einfluss nehmen. Die Abriegelung des Kliniksgeländes zum Wäldchen durch die Erschließungsstraße tut dafür ihr übriges.

Da in der Öffentlichkeit seitens der Stadt, respektive durch den zuständigen Senator, dieses Wohngebiet als so etwas wie das Nonplusultra der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wendorf verkauft und ISEK dabei gebeugt wird, ist wohl davon auszugehen, zumal die Bürgerschaft bislang nichts zu hinterfragen oder zu kritisieren hatte, dass das Gebiet kommen wird.
Zu fordern wäre dann aber, dass man sich endlich seiner Verantwortung bewusst wird und nicht weiterhin den Anschein erweckt, Planungen so aus der Hand zu geben, dass von akzeptablen Lösungen nicht mehr geredet werden braucht. Z.B., was am Pantechnikum als sog. Stadtvillen aufgestellt wird, ist alles andere als ein Optimum an Architektur und Teile des WG Ostseeblick sind Ausdruck des Versagens der Instanzen, das möglich gemacht hat, nicht einmal in der Randbebauung zu einem akzeptablen, städtebaulichen Abschluss zu kommen, den das Gebiet nun wahrlich mit Wirkung in die Landschaft verdient hätte.
Es ist mindestens zu erwarten, dass diese Mittelmäßigkeit und das Proklamieren schlechten Geschmacks sich nicht im geplanten Wohngebiet wiederholen wird. Den Bauherren in solch exponierter Lage ist m.E. abzuverlangen und zuzumuten, dass eine in die Landschaft positiv hineinwirkende Architektur präsentiert wird. Eine Architektur, die sich aus hiesigen Traditionen entwickelt und z.B. nicht in einer inzwischen epidemiehaften mediteranen Nachäffung stecken bleibt, würde mir als Bürger beweisen, dass kleinbürgerlichen Positionen und Einknickungen vor Investoren, wo nun wirklich keine vonnöten wären, in Wismar nicht weiterhin Raum gewinnen sollen.

Wismar, 08.11.2015

Klaus-D. Steinberg

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5		Zu 4: Für die Festlegung der künftigen Erschließung des geplanten Baugebietes wurden verschiedene Varianten für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz untersucht. Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter Ernst-Scheel-Straße realisieren. Das private Gelände der Median-Klinik wird über eine Grundstücksanbindung an die öffentliche Straße (Ernst-Scheel-Straße) angebunden. Von der bisherigen Endhaltestelle des ÖPNV wurde die Inanspruchnahme einer Zufahrtslösung über die Grundstücksflächen der Median-Klinik und eine separate Lösung unabhängig vom Betriebsgrundstück der Median-Klinik untersucht. Eine Zufahrt über das Betriebsgrundstück der Median-Klinik zugunsten der Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene öffentliche Straße ist nicht möglich. Es handelt sich um eine nichtöffentliche Fläche, die im Privateigentum steht. Die private Zufahrt zur Klinik war ursprünglich als Durchfahrt zu einer weiteren Klinik vorgesehen. Dies wurde jedoch rechtlich nicht gesichert. Der eigenständige und störungsfreie Betrieb der Klinik muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Vermengung von öffentlicher Straße und Zu- und Abfahrtsbereich der Klinik stellt für die Betreiber der Klinik keine geeignete Lösung dar. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betrieb der Klinik ist weiterhin lediglich die einfache Anbindung des Betriebsgrundstücks der Klinik an die öffentliche Straße vorzusehen. Daraus folgt, dass für das Wohngebiet eine öffentliche Straße unabhängig von der Zufahrt zur Median-Klinik herzustellen ist. Die im B-Plan festgesetzte verkehrliche Anbindung im Bereich des Küstenwaldes liegt nicht innerhalb der Grenze des LSG. Die Vorteile der geplanten verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu anderen möglichen Varianten wurden in der Begründung dargelegt. Hieraus geht hervor, dass die Vorteile dieser Variante überwiegen und die damit verbundenen Baumfällungen im Küstenwald vorgenommen werden sollen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Zu 5: Eine Bewertung der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Baugebiet wurde vorgenommen. Es wird auf die Darlegungen diesbezüglich im Umweltbericht verwiesen. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen.	Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5		Zu 6: Die Zug- und Rastvögel wurden in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum SPA-Gebiet hinreichend betrachtet. Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als küstennahe Äsungsflächen insbesondere für Gänse und Schwäne. Die Eignung der Flächen als Äsungsfläche ist überdies vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Im betrachteten Zeitraum konnte jedoch kein Rastgeschehen von Gänsen, Schwänen oder Kranichen festgestellt werden. Die Flächen wurden aktuell nicht als Äsungsflächen genutzt. Überdies ist ein direkter Anflug von der Ostsee her aufgrund des vorgelagerten, hohen Küstenwaldes nicht möglich. Insgesamt ist die Bedeutung des eigentlichen Plangeltungsbereiches als maßgeblich bedeutsame Äsungsfläche nicht gegeben. Durch die Verschiebung der Siedlungsaußengrenze kommt es aber potenziell unter Betrachtung des Mindestabstandes von 300 m zu Störelementen zu einer Verringerung der potenziell zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche auf dem Ackerschlag. Die Natura-2000-Gebiete sind räumlich klar abgegrenzt; darüber hinaus sind Untersuchungsbereiche zu betrachten. Zu 7: Die Hansestadt Wismar hat eine „Verordnung über das Halten und Führen von Hunden“ erlassen, welche zu berücksichtigen und einzuhalten ist. Ebenfalls ist hier die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten geregelt. Es wird auf die Aufsichtspflicht der Hundebesitzer verwiesen, jederzeit den Hund so zu beaufsichtigen, dass Menschen, Tiere oder Sachen nicht gefährdet werden. Eine Möglichkeit wäre es, Leinenzwang für Hunde bei Bedarf z.B. auch per Strandsatzung von der Stadt zu erlassen. Zu 8: In Vorbereitung der Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar hat der Gutachter das Plangebiet erneut geprüft. Dabei konnte die betreffende Saatkrähenkolonie in Bäumen des Küstenwaldes erfasst werden. Die Nester befinden sich jedoch nicht innerhalb des von der Rodung betroffenen Waldstückes. Zudem siedeln Saatkrähen häufig innerhalb von Siedlungslagen und sind die Störungen durch den Menschen gewohnt. Es bestehen keine Beeinträchtigungen auf die Saatkrähenkolonie durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13. Seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurden keine Anregungen oder Hinweise bezüglich einer Saatkrähenkolonie im Küstenwald gegeben.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

KLAUS-DIETER STEINBERG
GRAFIK-DESIGNER KMV-BBK
HOBEN 2 23968 WISMAR
FESTNTELEFON 0 38 41-64 24 50
FUNK-TELEFON 0176-96 18 03 42
STEINBERG-DESIGN@T-ONLINE.DE
WWW.STEINBERG-ART-DESIGN.DE

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsgitter
09. NOV. 2015

K.-D. STEINBERG ▪ GRAFIK-DESIGN ▪ HOBEN 2 ▪ 23968 WISMAR

Stadtverwaltung Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

EINWENDUNG
zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13

Bereits 2010 wurde im Rahmen der Beplanung des o.g. Gebietes festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen möglichen Bebauungsflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht in vollem Umfang einbezogen wurden. Statt dessen faforisiert man eine Bebauungserweiterung und widerspricht damit den Richtlinien des ISEK, in dem es zu allererst heißt: „Innen vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten“. Statt für städtebaulich anspruchvolle Projekte als bereichernde Intensivierungen vorhandener und erschlossener Gebiete im Innenstadtbereich, wird einer extensiven Planung der Vorrang gegeben und eine noch im Flächennutzungsplan der Stadt von 2012 befindliche Vorbehaltsfläche zur Median-Klinikserweiterung leichthändig in Eigenheimbauland umgewidmet. Geradezu entgegen der 2. Fortschreibung des ISEK, Kapitel 2/Freiraumentwicklung, dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gehandelt. Auch wenn dieses Vorgehen im LSG Küstenlandschaft Wismar-West (seit 1996 unter Schutz gestellt) nicht genug wäre, soll nun, damit eine Verkehrserschließung des zukünftigen Gebietes überhaupt möglich wird, auch noch in das Küstenwäldchen eingegriffen werden, indem für die Erschließungsstraße Teile der Bewaldung zum Opfer fallen sollen und das Wäldchen schrumpfen wird.

Fakt ist, dass mit der Errichtung dieses Wohngebietes die Sichtachsen und -beziehungen von der Zierower Landstraße zur Küste hin in einem faszinierenden Landschaftsgürtel unverantwortlich gestört werden.
Die von der geschützten Wismar-Bucht in dieses Gebiet zwischen Wendorf und Hoben auf die Ackerflächen einfliegenden großen Schwärme von Gänsen und Schwänen dürften durch das in diesen Raum hineinreichende Wohngebiet mit ziemlicher Sicherheit beeinflusst werden. Geht man davon aus, dass im geplanten Wohngebiet wieder eine beträchtliche Anzahl Hunde angesiedelt werden, so wird unvermeidlich, dass diese nicht nur im nicht angeleinten Freigang (schon jetzt an der Tagesordnung) das bisherige Gleichgewicht und die Artenvielfalt der Fauna gefährden werden. Wie bereits jetzt aus dem WG Ostseeblick, werden dann bis in den Ortsteil Hoben hinein die Hunde ausgeführt werden und deren Exkremente, da nicht kontrolliert wird bzw. keine Entsorgungsvorrichtungen vorhanden sind, die Landschaft noch mehr verschandeln. Bereits mehrmals haben sich in Hoben streunende Hunde aufgehalten, die ein unkalkulierbares Risiko darstellen.
Im Wäldchen ist eine große, unter Naturschutz stehende Saatkrähenkolonie beheimatet. Mit der zu erwartenden stärkeren Frequentierung des geschützten Gebietes sind auch hier Verhaltensveränderungen bis Wegzug zu vermuten.
Das ganze Vorhaben dürfte auch auf die Genesung der in der Klinik versorgten Patienten durch urbanem Lärm und Verzicht auf Natur Einfluss nehmen. Die Abriegelung des Kliniksgeländes zum Wäldchen durch die Erschließungsstraße tut dafür ihr übriges.

Da in der Öffentlichkeit seitens der Stadt, respektive durch den zuständigen Senator, dieses Wohngebiet als so etwas wie das Nonplusultra der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wendorf verkauft und ISEK dabei gebeugt wird, ist wohl davon auszugehen, zumal die Bürgerschaft bislang nichts zu hinterfragen oder zu kritisieren hatte, dass das Gebiet kommen wird.
Zu fordern wäre dann aber, dass man sich endlich seiner Verantwortung bewusst wird und nicht weiterhin den Anschein erweckt, Planungen so aus der Hand zu geben, dass von akzeptablen Lösungen nicht mehr geredet werden braucht. Z.B., was am Pantechnikum als sog. Stadtvillen aufgestellt wird, ist alles andere als ein Optimum an Architektur und Teile des WG Ostseeblick sind Ausdruck des Versagens der Instanzen, das möglich gemacht hat, nicht einmal in der Randbebauung zu einem akzeptablen, städtebaulichen Abschluss zu kommen, den das Gebiet nun wahrlich mit Wirkung in die Landschaft verdient hätte.
Es ist mindestens zu erwarten, dass diese Mittelmäßigkeit und das Proklamieren schlechten Geschmacks sich nicht im geplanten Wohngebiet wiederholen wird. Den Bauherren in solch exponierter Lage ist m.E. abzuverlangen und zuzumuten, dass eine in die Landschaft positiv hineinwirkende Architektur präsentiert wird. Eine Architektur, die sich aus hiesigen Traditionen entwickelt und z.B. nicht in einer inzwischen epidemiehaften mediteranen Nachäffung stecken bleibt, würde mir als Bürger beweisen, dass kleinbürgerlichen Positionen und Einknickungen vor Investoren, wo nun wirklich keine vonnöten wären, in Wismar nicht weiterhin Raum gewinnen sollen.

Wismar, 08.11. 2015

Klaus-D. Steinberg

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5	KLAUS-DIETER STEINBERG GRAFIK-DESIGNER KMV-BBK HOBEN 2 23968 WISMAR FESTNETZTELEFON 0 38 41-64 24 50 FUNK-TELEFON 0176-96 18 03 42 STEINBERG-DESIGN@T-ONLINE.DE WWW.STEINBERG-ART-DESIGN.DE Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09. NOV. 2015 K.-D. STEINBERG ▪ GRAFIK-DESIGN ▪ HOBEN 2 ▪ 23968 WISMAR Stadtverwaltung Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar **EINWENDUNG** **zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13** Bereits 2010 wurde im Rahmen der Beplanung des o.g. Gebietes festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen möglichen Bebauungsflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht in vollem Umfang einbezogen wurden. Statt dessen fatorisiert man eine Bebauungserweiterung und widerspricht damit den Richtlinien des ISEK, in dem es zu allererst heißt: „Innen vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten“. Statt für städtebaulich anspruchvolle Projekte als bereichernde Intensivierungen vorhandener und erschlossener Gebiete im Innenstadtbereich, wird einer extensiven Planung der Vorrang gegeben und eine noch im Flächennutzungsplan der Stadt von 2012 befindliche Vorbehaltsfläche zur Median-Klinikserweiterung leichthändig in Eigenheimbauland umgewidmet. Geradezu entgegen der 2. Fortschreibung des ISEK, Kapitel 2/Freiraumentwicklung, dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gehandelt. Auch wenn dieses Vorgehen im LSG Küstenlandschaft Wismar-West (seit 1996 unter Schutz gestellt) nicht genug wäre, soll nun, damit eine Verkehrserschließung des zukünftigen Gebietes überhaupt möglich wird, auch noch in das Küstenwäldchen eingegriffen werden, indem für die Erschließungsstraße Teile der Bewaldung zum Opfer fallen sollen und das Wäldchen schrumpfen wird. Fakt ist, dass mit der Errichtung dieses Wohngebietes die Sichtachsen und -beziehungen von der Zierower Landstraße zur Küste hin in einem faszinierenden Landschaftsgürtel unverantwortlich gestört werden. Die von der geschützten Wismar-Bucht in dieses Gebiet zwischen Wendorf und Hoben auf die Ackerflächen einfliegenden großen Schwärme von Gänsen und Schwänen dürften durch das in diesen Raum hineinreichende Wohngebiet mit ziemlicher Sicherheit beeinflusst werden. Geht man davon aus, dass im geplanten Wohngebiet wieder eine beträchtliche Anzahl Hunde angesiedelt werden, so wird unvermeidlich, dass diese nicht nur im nicht angeleinten Freigang (schon jetzt an der Tagesordnung) das bisherige Gleichgewicht und die Artenvielfalt der Fauna gefährden werden. Wie bereits jetzt aus dem WG Ostseeblick, werden dann bis in den Ortsteil Hoben hinein die Hunde ausgeführt werden und deren Exkremente, da nicht kontrolliert wird bzw. keine Entsorgungsvorrichtungen vorhanden sind, die Landschaft noch mehr verschandeln. Bereits mehrmals haben sich in Hoben streunende Hunde aufgehalten, die ein unkalkulierbares Risiko darstellen. Im Wäldchen ist eine große, unter Naturschutz stehende Saatkrähenkolonie beheimatet. Mit der zu erwartenden stärkeren Frequentierung des geschützten Gebietes sind auch hier Verhaltensveränderungen bis Wegzug zu vermuten. Das ganze Vorhaben dürfte auch auf die Genesung der in der Klinik versorgten Patienten durch urbanem Lärm und Verzicht auf Natur Einfluss nehmen. Die Abriegelung des Kliniksgeländes zum Wäldchen durch die Erschließungsstraße tut dafür ihr übriges. Da in der Öffentlichkeit seitens der Stadt, respektive durch den zuständigen Senator, dieses Wohngebiet als so etwas wie das Nonplusultra der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wendorf verkauft und ISEK dabei gebeugt wird, ist wohl davon auszugehen, zumal die Bürgerschaft bislang nichts zu hinterfragen oder zu kritisieren hatte, dass das Gebiet kommen wird. Zu fordern wäre dann aber, dass man sich endlich seiner Verantwortung bewusst wird und nicht weiterhin den Anschein erweckt, Planungen so aus der Hand zu geben, dass von akzeptablen Lösungen nicht mehr geredet werden braucht. Z.B., was am Pantechnikum als sog. Stadtvillen aufgestellt wird, ist alles andere als ein Optimum an Architektur und Teile des WG Ostseeblick sind Ausdruck des Versagens der Instanzen, das möglich gemacht hat, nicht einmal in der Randbebauung zu einem akzeptablen, städtebaulichen Abschluss zu kommen, den das Gebiet nun wahrlich mit Wirkung in die Landschaft verdient hätte. Es ist mindestens zu erwarten, dass diese Mittelmäßigkeit und das Proklamieren schlechten Geschmacks sich nicht im geplanten Wohngebiet wiederholen wird. Den Bauherren in solch exponierter Lage ist m.E. abzuverlangen und zuzumuten, dass eine in die Landschaft positiv hineinwirkende Architektur präsentiert wird. Eine Architektur, die sich aus hiesigen Traditionen entwickelt und z.B. nicht in einer inzwischen epidemiehaften mediteranen Nachäffung stecken bleibt, würde mir als Bürger beweisen, dass kleinbürgerlichen Positionen und Einknickungen vor Investoren, wo nun wirklich keine vonnöten wären, in Wismar nicht weiterhin Raum gewinnen sollen. Wismar, 08.11. 2015 Klaus-D. Steinberg	Zu 9: Auch im Zusammenhang mit den aufgeführten Emissionen (Lärm, Abgase) aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in Anbetracht der vorgesehenen Baumfällungen wird aufgeführt, dass entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Teil unmittelbar am vorhandenen Küstenwald vorgenommen werden sollen. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffe bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an das Netz des ÖPNV besteht für die künftigen Bewohner zudem eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kfz. Der Bereich des Küstenwaldes und des Parks ist bereits durch die vorhandene Verkehrserschließung (Ernst-Scheel-Straße) mit Wendeanlage und Parkplätzen betroffen. Die Erschließungsstraße der Median-Klinik führt an die Wendeanlage heran. Die Zunahme der Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Wohngebietes wurde in der „Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des B-Planes Nr. 82/13 an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar“ betrachtet. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes in der „Schalltechnischen Untersuchung“ untersucht. Die Verkehrszunahmen stellen keine wesentlichen Verschlechterungen dar und sind als zumutbare Auswirkungen des Planvorhabens zu betrachten. Das private Gelände der Median-Klinik ist bereits derzeit an das öffentliche Verkehrsnetz im Bereich der Ernst-Scheel-Straße mit Buswendeschleife und Parkplatz angeschlossen. Zu 10: Zur Standortwahl wird auf die vorhergehende Auswertung verwiesen; ebenso auf die Darlegungen in der Begründung. Die Hansestadt Wismar hält an ihrer Planung fest. Zu 11: Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 83/13 der Hansestadt Wismar wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Es wurden wenige grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen (Dächer, Fassaden, Einfriedungen, sonstige Festsetzungen). Die Hansestadt Wismar hat unter Berücksichtigung der Bebauung in der Nähe des Plangebietes und der typischen hellen Farbgestaltung von Seebädern an der Ostseeküste entsprechende Festsetzungen getroffen. Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, wurden Dachformen und Dachneigungen jeweils auf bestimmte Teile eines Gebietes beschränkt. Die Begründung enthält bereits ausführliche Darlegungen. Die Hansestadt Wismar bleibt bei den im Entwurf getroffenen Festsetzungen.	Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	Waltraud und Dr. Willi Ring Hoben 1 23968 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Eingang 10 NOV. 2015 60.2 Stadverwaltung Wismar Bauamt Kopenhagener Str.1 23966 Wismar Wismar, den 08.11.2015 EINWENDUNG zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13 Wir sind enttäuscht, wie kann man im 21. Jahrhundert wervolles Ackerland verbauen. Alle, und auch Angestellte, Beamte und Politiker des Staates wissen, dass die intensieve Bewirtschaftung unseres Bodens nicht weiter geführt werden kann. Wir müssen die Dünger- und Pflanzenschutzgaben deutlich verringern. Die Erträge werden dadurch zwangsläufig sinken. ① Wir werden in Zukunft jeden Hektar Ackerland brauchen!!! Es gibt doch noch ausreichend Platz in Wismar zum bebauen. Dort könnten dann angepasste hübsche Häuser errichtet werden. Wir werden sicherlich Nichts mehr stoppen können, aber wir haben unsere Pflicht als mitdenkende Bürger war genommen. Sie, die das ändern könnten, werden die schwere Bürde tragen müssen. Waltraud und Willi Ring	Zu 1: Die Hansestadt Wismar hat hinreichend begründet, weshalb die Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird, für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen werden soll. Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit anderen städtebaulichen Belange abzuwägen. Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte der Begründung "Planungsziel" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Wohnbebauung über die bereits vorhandenen Möglichkeiten hinaus planungsrechtlich geschaffen werden. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Wahl des Standortes auseinandergesetzt und zum vorliegenden Standort ebenso Standortalternativen betrachtet (sh. in der Begründung: "Überprüfung der Standortalternativen"). Hieraus ist zu entnehmen, dass Flächen des Innenbereiches für die Planungsziele der Hansestadt Wismar nicht heranzuziehen sind. Das Plangebiet liegt westlich der Median-Klinik und der Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße/ Hans-Beimler-Straße und setzt künftig den Bebauungszusammenhang fort. Der geplante Siedlungsrand ist entsprechend zu gestalten und einzugrünen, um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur Landschaft zu erreichen. Die Ackerflächen werden künftig um das Plangebiet verringert. Dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dünger- und Pflanzenschutzgaben sind außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar zu regeln. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	Herr Prof. Dr. Helbing Am Klingenberg 25 23968 Wismar Wismar, 2015-11-09 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09. NOV. 2015 60.2 Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ Entgegenhaltung 1. Inkonsequenz der Bürgerschaft zum o. g. B-Plangebiet Der alte Beschluss sah ein Landschaftsschutzgebiet bis zum Wäldchen vor ohne eine Verlängerung bis zur Median-Klinik. Man hätte jetzt die Verlängerung des Landschaftsschutzgebietes dauerhaft beschließen sollen. (1) 2. Verlust des Erholungscharakters für das Gebiet Seebad-Wendorf Beeinflussung durch Lärm durch Hunde und Verkehr (2) 3. Belästigung der Klinik – Patienten Belästigung durch die Wohneigentümer (3) 4. Gegen eine Abholzung des vorhandenen Wäldchens ohne Erweiterung des Wäldchens. (4) Prof. Dr. Helbig	Zu 1: Für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Küstenlandschaft Wismar-West“ wurde bereits Mitte der 1990er Jahren eine entsprechende Schutzgebietsverordnung erlassen. Diese ist rechtswirksam. Für die Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung ist diese Verordnung zu Grunde zu legen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	Herr Prof. Dr. Helbing Am Klingenberg 25 23968 Wismar Wismar, 2015-11-09 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09 NOV 2015 60.2 Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ Entgegenhaltung 1. Inkonsequenz der Bürgerschaft zum o. g. B-Plangebiet Der alte Beschluss sah ein Landschaftsschutzgebiet bis zum Wäldchen vor ohne eine Verlängerung bis zur Median-Klinik. Man hätte jetzt die Verlängerung des Landschaftsschutzgebietes dauerhaft beschließen sollen. (1) 2. Verlust des Erholungscharakters für das Gebiet Seebad-Wendorf Beeinflussung durch Lärm durch Hunde und Verkehr (2) 3. Belästigung der Klinik – Patienten Belästigung durch die Wohneigentümer (3) 4. Gegen eine Abholzung des vorhandenen Wäldchens ohne Erweiterung des Wäldchens. (4) Prof. Dr. Helbig	Zu 2: Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes und des Parkes ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung wurden betrachtet. Für die Festlegung der künftigen Erschließung des geplanten Baugebietes wurden verschiedene Varianten für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz untersucht. Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter Ernst-Scheel-Straße realisieren. Eine Zufahrt über das Betriebsgrundstück der Median-Klinik zugunsten der Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene öffentliche Straße ist nicht möglich. Es handelt sich um eine nichtöffentliche Fläche, die im Privateigentum steht. Für das Wohngebiet ist eine öffentliche Straße unabhängig von der Zufahrt zur Median-Klinik herzustellen. Die Vorteile der favorisierten verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu anderen möglichen Varianten wurden in der Begründung dargelegt. Hieraus geht hervor, dass die Vorteile dieser Variante überwiegen und die damit verbundenen Baumfällungen im Küstenwald vorgenommen werden sollen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen als Ersatzaufforstungen unmittelbar an der Waldfläche vorgesehen. Die abschließende Regelung wurde im Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar vorgenommen. Die Planunterlagen und die Begründung sind anzupassen. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffe bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an das Netz des ÖPNV besteht für die künftigen Bewohner zudem eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kfz. Der Bereich des Küstenwaldes und des Parks ist bereits durch die vorhandene Verkehrserschließung (Ernst-Scheel-Straße) mit Wendeanlage und Parkplätzen betroffen. Die Erschließungsstraße der Median-Klinik führt an die Wendeanlage heran. Die Zunahme der Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Wohngebietes wurde in der „Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des B-Planes Nr. 82/13 an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar“ betrachtet. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes in der „Schalltechnischen Untersuchung“ untersucht. Die Verkehrszunahmen stellen keine wesentlichen Verschlechterungen dar und sind als zumutbare Auswirkungen des Planvorhabens zu betrachten. In Bezug auf die Hundehaltung wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt Wismar eine „Verordnung über das Halten und Führen von Hunden“ erlassen, welche zu berücksichtigen und einzuhalten ist. Ebenfalls ist hier die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten geregelt.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	Herr Prof. Dr. Helbing Am Klingenberg 25 23968 Wismar Wismar, 2015-11-09 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09 NOV 2015 60.2 Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ Entgegenhaltung 1. Inkonsequenz der Bürgerschaft zum o. g. B-Plangebiet Der alte Beschluss sah ein Landschaftsschutzgebiet bis zum Wäldchen vor ohne eine Verlängerung bis zur Median-Klinik. Man hätte jetzt die Verlängerung des Landschaftsschutzgebietes dauerhaft beschließen sollen. (1) 2. Verlust des Erholungscharakters für das Gebiet Seebad-Wendorf Beeinflussung durch Lärm durch Hunde und Verkehr (2) 3. Belästigung der Klinik – Patienten Belästigung durch die Wohneigentümer (3) 4. Gegen eine Abholzung des vorhandenen Wäldchens ohne Erweiterung des Wäldchens. (4) Prof. Dr. Helbig	Zu 3: Es wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Zur Nachbarschaft zwischen Klinik und geplanter Wohnbebauung wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt ein Konzept erarbeitet hat, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandflächen vorzusehen. Die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, dir durch die Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, werden entsprechend beachtet; ebenso Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf die Klinik. Insbesondere die Auswirkungen durch Lärm wurden geprüft und berücksichtigt. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Zu 4: Auf Grund der Festsetzung der Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich von der Ernst-Scheel-Straße zum Plangebiet ist es erforderlich auf einer Teilfläche eine Waldumwandlung vorzunehmen und einige Bäume zu roden. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Die Notwendigkeit, genau diese Fläche zur Waldumwandlung zu beanspruchen, begründet die Hansestadt Wismar. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen als Ersatzaufforstungen unmittelbar an der Waldfläche vorgesehen. Die abschließende Regelung wurde im Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar vorgenommen. Die Planunterlagen und die Begründung sind anzupassen.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
8	Dr. Eberhardt Blei Negenchören 8 23966 Wismar 11.11.2015 Hansestadt Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanverfahren Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ – Stellungnahme** Sehr geehrte Damen und Herren Ich nehme Stellung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“. ① Vorab bitte ich um Klärung bzw. Berücksichtigung folgender Sachverhalte: 1. Das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Hansestadt Wismar, SONDERAUSGABE vom 30. September 2015 ist unserem Haus nicht zugestellt worden. Bitte teilen Sie mir mit, wer bzw. welches Unternehmen die Zustellung übernommen hatte. ② 2. Die Einsicht der Unterlagen im Bauamt fand an einem Tisch zwischen Damentoilette und Vervielfältigungsraum auf dem Gang statt. Ich habe nicht das Gefühl, dass die Verwaltungsspitze an Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen von Planverfahren interessiert ist. ③ 3. Der Informations-, Gesprächs- und Erörterungstermin findet, wie zwischenzeitlich auch in anderen Verfahren praktiziert, nicht während der Auslegungsfrist statt, sondern erst danach. Die Verwaltungsspitze scheint die Bürgerinnen und Bürger im Verfahren als störendend zu empfinden und nicht an den Anregungen und Bedenken interessiert zu sein. ④ Ich beziehe mich im Wesentlichen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes. 1. Die bisher ausgewiesene Fläche im Flächennutzungsplan sollte als Erweiterungsfläche für die Median-Klinik dienen. Sie ist als SO Klinik ausgewiesen. Bei einer Erweiterung am vorhandenen Standort kann die Inanspruchnahme durchaus berechtigt sein. ⑤ Nach Aufgabe von Erweiterungsabsichten im unbebauten Außenbereich sind Flächeninanspruchnahmen für andere Nutzungen grundsätzlich zu prüfen. ⑥ Einer Erweiterung des Siedlungskörpers mit der Nutzung Wohnen soll nicht zugestimmt werden. 2. Mit der Änderung der Nutzung von Sondergebiet Klinik auf Wohnen sind die Grundzüge der Planung berührt. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird in Frage gestellt. Nach Auffassung des Unterzeichners ist eine derartige Änderung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist m.E. zu versagen. ⑦	zu 1. Die hervorgebrachten Belange werden im Rahmen der jeweiligen Aufstellungsverfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 82/13 im Rahmen der Abwägung von der Hansestadt Wismar behandelt. zu 2. Dem Hinweis ist die Hansestadt Wismar nachgegangen. Die Verteilung der Sonderausgabe des Amtlichen Bekanntmachungsblattes vom 30.09.2015 wurde an die Haushalte ordnungsgemäß vorgenommen, so auch an die Haushalte „Negenchören 8“. Das Haus „Negenchören 8“ in Wismar hat einen Sammelbriefkasten für verschiedene Parteien (Dr. Blei und Andrea Gaube, Förster, Maroko und Gäste). Der Verteiler wirft die Zeitungen durch die Klappe in der Tür. Wie die Zustellung intern im Haus weiter verteilt oder entnommen wird, ist somit vom Verteiler nicht zu beeinflussen. zu 3. Der Ort der öffentlichen Auslegung wurde in der Bekanntmachung benannt. Die Hansestadt Wismar hat Sorge zu tragen, dass in die Auslegungsunterlagen leicht und ohne Schwierigkeiten Einsicht genommen werden kann. Der gewählte Ort der Auslegung im Bauamt wird von der Hansestadt Wismar für zweckmäßig gehalten. Die Hansestadt Wismar verwehrt sich gegen die Behauptung, dass sie nicht an den Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit interessiert wäre. zu 4. Die Hansestadt Wismar verwehrt sich ausdrücklich dagegen, dass sie kein Interesse an den Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit zur Bauleitplanung hätte. Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet nach den Vorgaben des Gesetzgebers statt. Dazu ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der Bauleitplanung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der angesprochene Termin wurde darüber hinaus als Erörterungstermin zu den Planunterlagen durchgeführt. Sachkundige Vertreter standen an diesem Termin für einen Dialog zur Verfügung. Darüber hinaus bestand während der Auslegungsfrist die Möglichkeit, einen Gesprächstermin mit der zuständigen Mitarbeiterin des Bauamtes der Hansestadt Wismar zu vereinbaren, worauf in der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ausdrücklich hingewiesen wurde.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
8	Dr. Eberhardt Blei Negenchören 8 23966 Wismar 11.11.2015 Hansestadt Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanverfahren Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ – Stellungnahme** Sehr geehrte Damen und Herren Ich nehme Stellung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“. ① Vorab bitte ich um Klärung bzw. Berücksichtigung folgender Sachverhalte: 1. Das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Hansestadt Wismar, SONDERAUSGABE vom 30. September 2015 ist unserem Haus nicht zugestellt worden. Bitte teilen Sie mir mit, wer bzw. welches Unternehmen die Zustellung übernommen hatte. ② 2. Die Einsicht der Unterlagen im Bauamt fand an einem Tisch zwischen Damentoilette und Vervielfältigungsraum auf dem Gang statt. Ich habe nicht das Gefühl, dass die Verwaltungsspitze an Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen von Planverfahren interessiert ist. ③ 3. Der Informations-, Gesprächs- und Erörterungstermin findet, wie zwischenzeitlich auch in anderen Verfahren praktiziert, nicht während der Auslegungsfrist statt, sondern erst danach. Die Verwaltungsspitze scheint die Bürgerinnen und Bürger im Verfahren als störendend zu empfinden und nicht an den Anregungen und Bedenken interessiert zu sein. ④ Ich beziehe mich im Wesentlichen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes. 1. Die bisher ausgewiesene Fläche im Flächennutzungsplan sollte als Erweiterungsfläche für die Median-Klinik dienen. Sie ist als SO Klinik ausgewiesen. Bei einer Erweiterung am vorhandenen Standort kann die Inanspruchnahme durchaus berechtigt sein. ⑤ Nach Aufgabe von Erweiterungsabsichten im unbebauten Außenbereich sind Flächeninanspruchnahmen für andere Nutzungen grundsätzlich zu prüfen. ⑥ Einer Erweiterung des Siedlungskörpers mit der Nutzung Wohnen soll nicht zugestimmt werden. 2. Mit der Änderung der Nutzung von Sondergebiet Klinik auf Wohnen sind die Grundzüge der Planung berührt. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird in Frage gestellt. Nach Auffassung des Unterzeichners ist eine derartige Änderung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist m.E. zu versagen. ⑦	zu 5. Weder seitens des Klinikbetreibers der vorhanden Klinik noch eines weiteren Klinikbetreibers wurde ein konkreter Bedarf im Zeitraum der vergangenen ca. 2 Jahrzehnte vorgetragen, so dass die Hansestadt Wismar davon ausgehen kann, dass wohl auch künftig in nächster Zeit nicht mit entsprechendem Bedarf zu rechnen ist, so dass die Hansestadt Wismar es nicht länger als notwendig erachtet, die Fläche zugunsten einer Kliniknutzung vorzuhalten. Konkrete Absichten zur Erweiterung der Klinik wurden bei den Median-Kliniken befragt; eine konkrete Absicht zur Erweiterung der Median-Klinik erhielten auch die Vorhabenträger bzw. Erschließungsträger nicht. Aufgrund des Interesses der Klinik, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen halten zu wollen, was auch nicht einer unverbindlichen Absichtserklärung (das ist noch weniger als eine unverbindliche Absichtserklärung) gleich kommt, besteht für die Hansestadt Wismar noch keine Veranlassung, es bei den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (SO Klinik) zu belassen und sich anderen Planungszielen von vornherein zu verschließen (OVG Niedersachsen, Urteil vom 09.09.2014, 1KN215/12). zu 6. Die Hansestadt Wismar hat eine Prüfung ihrer veränderten Planungsziele im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung in Bezug auf die geplante Ausweisung als Wohngebiet vorgenommen. Die Hansestadt Wismar hält an ihrem Planungsziel weiterhin fest. zu 7. Die Hansestadt Wismar hat ihre geänderten Planungsziele in der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ausführlich dargelegt. Nach den Vorgaben des BauGB bedarf die Änderung des Flächennutzungsplanes der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Über die Genehmigung entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Der Hansestadt Wismar liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, weshalb eine Genehmigung nicht erteilt werden könnte.	Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus dem ISEK abgeleitet. Einen derartigen Bezug kann ich nicht erkennen, da die angegebene Anzahl von Bauplätzen von 220 WE bis 2025 bereits erfüllt sein dürfte bzw. durch andere Planungen gedeckt ist. (8) 4. Eine Begründung für die Änderungen des Planungsrechts aus der Finanzkrise und dem derzeit „billigen Baugeld“ abzuleiten ist unbegründet und kann für städtebauliche Planungen nicht herangezogen werden. (9) 5. Der Position des AfRL WM vom 08.0415, dass „der Siedlungsbedarf für das geplante Wohngebiet nicht wie gefordert, (sondern) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage“ (Seite 9f) zu realisieren ist, wird zugestimmt. Es wird zudem auf sparsamste Inanspruchnahme von Natur und Landschaft und auf das Flächen sparende Bauen durch das Amt verwiesen. (10) 6. Die Stadt Wismar hat den Nachweis zu erbringen, welche innerörtlichen Potentiale für die Wohnentwicklung vorhanden sind[1] und den Bedarf nachzuweisen. (11) 7. Wenn es in den Fachstellungnahmen sinngemäß heißt, dass sich die geplanten Maßnahmen im „nicht erheblichen Maße negativ auf die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete“ auswirken (Seite 57), während der Bauzeit aber doch erhebliche Beeinträchtigungen eingeräumt werden und zudem für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind, dann ist eine solche Flächenentwicklung fürs Wohnen mehr als fragwürdig und abzulehnen. (12) 8. Wismar ist im Wesentlichen eine kompakte Stadt. Sie sollte mit der Baulandentwicklung und den Flächengrößen für Baugrundstücke sparsam umgehen. 1000 m²-Grundstücke haben auch gar nichts mit dem in der Begründung zum Flächennutzung bemühten Begriff der Reurbanisierung zu tun. Es handelt sich bei der Fläche auch um keine zentrale Lage. Es ist schlicht Zersiedlung (urban sprawl/ housing sprawl). Ein Flächen- und Infrastrukturausweitung und damit verbundenen latenten Beitrags- und Gebührenerhöhung pro Kopf muss entgegengewirkt werden. (13) Meines Erachtens ist eine solche Flächenentwicklung grundsätzlich abzulehnen. Freundliche Grüße Eberhardt Blei [1] Die Beantwortung der 5. Frage zur 54. Sitzung der Bürgerschaft vom 27.03.2014 weist für den 31.12.12 insgesamt 1661 leer stehende Wohnungen, 92 fertiggestellte Wohnungen (Neubau) und 28 fertiggestellte Wohnungen (Sanierung) aus. Für 2013 gibt es für diese Rubriken keine Angaben.	zu 8. Die Errichtung dieses Wohnstandortes – sowie weiterer Wohnstandorte – in Wismar entspricht den Anforderungen an Wohnbauflächen gemäß ISEK der Hansestadt Wismar für die Verbesserung der Wohnfunktion der Hansestadt Wismar. Die Darlegungen diesbezüglich in der Begründung werden nochmals geprüft und gegebenenfalls präzisiert. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus. zu 9. In der Begründung wurde ausgeführt, dass im ISEK die Annahme getroffen wurde, dass aufgrund der Finanzkrise ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht. Im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „Einfamilienhaus/Doppelhaus/Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 WE. Es wird auf die Darlegungen diesbezüglich in der Begründung verwiesen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt damit insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und unterstützt damit die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumsbildung der Bevölkerung. Der vorhandene Ortsteil Wendorf wird fortentwickelt. Die Ausführungen in der Begründung werden präzisiert.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus dem ISEK abgeleitet. Einen derartigen Bezug kann ich nicht erkennen, da die angegebene Anzahl von Bauplätzen von 220 WE bis 2025 bereits erfüllt sein dürfte bzw. durch andere Planungen gedeckt ist. (8) 4. Eine Begründung für die Änderungen des Planungsrechts aus der Finanzkrise und dem derzeit „billigen Baugeld“ abzuleiten ist unbegründet und kann für städtebauliche Planungen nicht herangezogen werden. (9) 5. Der Position des AfRL WM vom 08.0415, dass „der Siedlungsbedarf für das geplante Wohngebiet nicht wie gefordert, (sondern) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage“ (Seite 9f) zu realisieren ist, wird zugestimmt. Es wird zudem auf sparsamste Inanspruchnahme von Natur und Landschaft und auf das Flächen sparende Bauen durch das Amt verwiesen. (10) 6. Die Stadt Wismar hat den Nachweis zu erbringen, welche innerörtlichen Potentiale für die Wohnentwicklung vorhanden sind[1] und den Bedarf nachzuweisen. (11) 7. Wenn es in den Fachstellungnahmen sinngemäß heißt, dass sich die geplanten Maßnahmen im „nicht erheblichen Maße negativ auf die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete“ auswirken (Seite 57), während der Bauzeit aber doch erhebliche Beeinträchtigungen eingeräumt werden und zudem für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind, dann ist eine solche Flächenentwicklung fürs Wohnen mehr als fragwürdig und abzulehnen. (12) 8. Wismar ist im Wesentlichen eine kompakte Stadt. Sie sollte mit der Baulandentwicklung und den Flächengrößen für Baugrundstücke sparsam umgehen. 1000 m²-Grundstücke haben auch gar nichts mit dem in der Begründung zum Flächennutzung bemühten Begriff der Reurbanisierung zu tun. Es handelt sich bei der Fläche auch um keine zentrale Lage. Es ist schlicht Zersiedlung (urban sprawl/ housing sprawl). Ein Flächen- und Infrastrukturausweitung und damit verbundenen latenten Beitrags- und Gebührenerhöhung pro Kopf muss entgegengewirkt werden. (13) Meines Erachtens ist eine solche Flächenentwicklung grundsätzlich abzulehnen. Freundliche Grüße Eberhardt Blei [1] Die Beantwortung der 5. Frage zur 54. Sitzung der Bürgerschaft vom 27.03.2014 weist für den 31.12.12 insgesamt 1661 leer stehende Wohnungen, 92 fertiggestellte Wohnungen (Neubau) und 28 fertiggestellte Wohnungen (Sanierung) aus. Für 2013 gibt es für diese Rubriken keine Angaben.	zu 10. Die aufgeführte Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 08.04.2014 zum Vorentwurf abgegeben. Die Hansestadt Wismar hat die Planunterlagen mit dem Stand Entwurf entsprechend der hervorgebrachten zu berücksichtigenden Anregungen und Hinweise überarbeitet. Zum Entwurf teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung in seiner landesplanerischen Stellungnahme mit, dass dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen. Um den Nachweis für eine Bebauung im Außenbereich Rechnung zu tragen, wurden von der Hansestadt Wismar alternative Standorte untersucht. Der Nachweis für die Erforderlichkeit des Gebietes wurde erbracht. Ebenfalls wurden bereits Ausführungen zum geplanten städtebaulichen Konzept getroffen, die auf die besonderen Standortanforderungen Bezug nehmen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung blieb diesbezüglich ohne weitere Anregungen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken. zu 11. Die Hansestadt Wismar hat einen entsprechenden Nachweis geführt. Die Überprüfungen der Standortalternativen wurden sowohl in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch im B-Plan Nr. 82/13 in der Begründung dargelegt. Die Ausführungen in der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden analog den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 entsprechend ausführlich dargelegt.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus dem ISEK abgeleitet. Einen derartigen Bezug kann ich nicht erkennen, da die angegebene Anzahl von Bauplätzen von 220 WE bis 2025 bereits erfüllt sein dürfte bzw. durch andere Planungen gedeckt ist. (8) 4. Eine Begründung für die Änderungen des Planungsrechts aus der Finanzkrise und dem derzeit „billigen Baugeld“ abzuleiten ist unbegründet und kann für städtebauliche Planungen nicht herangezogen werden. (9) 5. Der Position des AfRL WM vom 08.0415, dass „der Siedlungsbedarf für das geplante Wohngebiet nicht wie gefordert, (sondern) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage“ (Seite 9f) zu realisieren ist, wird zugestimmt. Es wird zudem auf sparsamste Inanspruchnahme von Natur und Landschaft und auf das Flächen sparende Bauen durch das Amt verwiesen. (10) 6. Die Stadt Wismar hat den Nachweis zu erbringen, welche innerörtlichen Potentiale für die Wohnentwicklung vorhanden sind[1] und den Bedarf nachzuweisen. (11) 7. Wenn es in den Fachstellungnahmen sinngemäß heißt, dass sich die geplanten Maßnahmen im „nicht erheblichen Maße negativ auf die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete“ auswirken (Seite 57), während der Bauzeit aber doch erhebliche Beeinträchtigungen eingeräumt werden und zudem für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind, dann ist eine solche Flächenentwicklung fürs Wohnen mehr als fragwürdig und abzulehnen. (12) 8. Wismar ist im Wesentlichen eine kompakte Stadt. Sie sollte mit der Baulandentwicklung und den Flächengrößen für Baugrundstücke sparsam umgehen. 1000 m²-Grundstücke haben auch gar nichts mit dem in der Begründung zum Flächennutzung bemühten Begriff der Reurbanisierung zu tun. Es handelt sich bei der Fläche auch um keine zentrale Lage. Es ist schlicht Zersiedlung (urban sprawl/ housing sprawl). Ein Flächen- und Infrastrukturausweitung und damit verbundenen latenten Beitrags- und Gebührenerhöhung pro Kopf muss entgegengewirkt werden. (13) Meines Erachtens ist eine solche Flächenentwicklung grundsätzlich abzulehnen. Freundliche Grüße Eberhardt Blei [1] Die Beantwortung der 5. Frage zur 54. Sitzung der Bürgerschaft vom 27.03.2014 weist für den 31.12.12 insgesamt 1661 leer stehende Wohnungen, 92 fertiggestellte Wohnungen (Neubau) und 28 fertiggestellte Wohnungen (Sanierung) aus. Für 2013 gibt es für diese Rubriken keine Angaben.	zu 12. Die Hansestadt Wismar hat die Auswirkungen der Planung auf die Natura-2000-Gebiete beachtet und bewertet. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes) der Hansestadt Wismar unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ und das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Keinesfalls lässt sich aus dem Ergebnis der Prüfung ableiten, dass auf die Entwicklung der Fläche für das Wohnen zu verzichten ist. zu 13. Es wird auf die vorangegangenen Ausführungen in der Auswertung der Stellungnahme sowie zu den Darlegungen zur geplanten Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes in der Begründung verwiesen. Die Fläche befindet sich in Randlage des Siedlungskörpers und schließt direkt an diesen an. Die Hansestadt Wismar nimmt hier eine Außenbereichsfläche in Anspruch für die geplante städtebauliche Entwicklung, hat den Bedarf jedoch entsprechend begründet; ebenso das städtebauliche Konzept für die geplante Bebauung. Von ungeregeltem und unstrukturiertem Wachstum der Hansestadt Wismar in den unbebauten Raum hinein ist hier nicht zu sprechen.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	15) Sybille Warthun - Stellungnahme zum Bebauungsplan 82/13 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 12. NOV. 2015 602 **Von:** Mathias Engling <mail@mathiasengling.de> **An:** <bauamt@wismar.de> **Datum:** 11.11.2015 22:50 **Betreff:** Stellungnahme zum Bebauungsplan 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" **Anlagen:** BP Wohngebiet Seebad WendorfAnregungen_Engling.pdf Sehr geehrte Mitarbeiter des Bauamtes, Als Bewohner der Hansestadt und engagierter Bürger habe ich einige Bedenken und Anregung zum Bebauungsplan 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf", die ich Ihnen hiermit übermitteln möchte. Sie finden meine Stellungnahme im Anhang dieser Mail. Mit freundlichen Grüßen Mathias Engling Tel: +4915222596350 <tel:+4915222596350> E-Mail: mail@mathiasengling.de <mailto:mail@mathiasengling.de>	1 Zu 1: Es wird auf die Behandlung der einzelnen Punkte nachfolgend verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" **Wohnbauflächenentwicklung** Im Artikel der OZ vom 13.10.2015 sagt der Bausenator, dass das Baugebiet u.a. für "Häuslebauer bestimmt ist, die nach Wende gebaut haben und sich jetzt verändern wollen." Dies ist keine nachhaltige flächensparende Planungspolitik, wenn hier Bauplätze vorgehalten werden sollen für Bürger, die bereits ein Eigenheim besitzen und nun ein größeres bauen möchten. Weiterhin sind auch die großen Grundstücke mit ca. 1000 m² nicht flächensparend und zielen auf exklusives wohnen an exponiertem Standort ab. Es fehlt eine Gesamtübersicht der durch Bebauungspläne möglichen Wohneinheiten für das Stadtgebiet. Anregung: die Stadt Wismar sollte ein Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung für die Gesamtstadt erarbeiten, die möglichen Wohneinheiten, die in rechtskräftigen Bebauungspläne und den in Aufstellung begriffenen Bebauungspläne umgesetzt werden können sollten hier eingetragen werden. Diese Übersicht sollte den Mitgliedern des Bauausschuss zur Verfügung gestellt werden und regelmäßig aktualisiert werden. Es sollten nicht nur Wohngebiete für ein-und Zweifamilienhäuser geplant werden. Auch gemischte Bauformen und innovative Wohnprojekte sollten für die Förderung einer sozialen Durchmischung angeboten werden. Auch die Integration von Flüchtlingen sollte in neu zu planende Wohngebiete mitbedacht werden. **Erschließung** Die Erschließung ist durch die Anbindung der Medien-Klinik vorhanden. Da diese aber nicht genutzt werden kann, ist eine weitere Erschließungsstraße notwendig und ein Teil des Buchenwäldchens muss gerodet werden. Durch die doppelte Erschließung wird zusätzliche Fläche versiegelt und damit wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet Wismar Bucht vernichtet. (130 m Entfernung von der nördlichen Grenze des Baugebietes bis zum FFH-Schutzgebiet Wismar-Bucht). Daher ist eine Bebauung an diesem Standort nicht geeignet. **Gefahr der Zersiedelung**	zu 2. Aufgrund der Stellung der Hansestadt Wismar im raumordnerischen Gefüge verfolgt die Hansestadt Wismar mit der vorliegenden Planung ihrer Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Die Nachweisführung, dass an dieser Stelle ein Bedarf für eine Wohnbaufläche von der Hansestadt Wismar gesehen wird, wurde unter Berücksichtigung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) vorgenommen. Somit konnten die Planungsabsichten der Hansestadt Wismar durch das städtebauliche Gesamtkonzept der Hansestadt Wismar untermauert werden. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 enthält hierzu bereits entsprechende Aussagen. Die Überprüfung der Standortalternativen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 ebenso wie in der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt, welche parallel aufgestellt wird und zur gleichen Zeit öffentlich auslag. In der Begründung zum B-Plan Nr. 82/13 waren einige Aspekte diesbezüglich ausführlicher dargelegt; die Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde entsprechend ergänzt. Die Übersicht über die Wohnstandorte in Wismar ist somit künftig in beiden Bauleitplanungen in der Begründung enthalten. Die Stadt hat im Blick, wo noch Wohnbaukapazitäten frei sind und wo diese bereits genutzt sind. Die Anregung, ein Konzept für die Wohnbauflächenentwicklung für das gesamte Stadtgebiet zu entwickeln, ist somit bereits von der Stadt berücksichtigt. Auf die Anregung bezüglich der Größe der Baugrundstücke sowie das exklusive Wohnen an einem exponierten Standort soll im nachfolgenden Punkt eingegangen werden. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus. zu 3. Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, wobei bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Klinik dargestellte Flächen am nordwestlichen Ortsrand überplant werden. Für die konzeptionelle Ausgestaltung des geplanten Wohngebietes wurden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung die Parameter in der Begründung dargelegt. Der Wohnfunktion ist Priorität einzuräumen. Unter Berücksichtigung der Lage und Qualität wurden die besonderen Anforderungen formuliert; so auch unter anderem großzügige Baugrundstücke mit mindestens 1.000 m² mit einer lockeren Bebauung mit maximal 2 WE. Neben den vielen Mehrfamilienhäusern die bereits im Standteil Wendorf vorhanden sind, ist es nun vorgesehen, ein Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern in landschaftlich reizvoller Lage zu entwickeln. Somit unterscheidet sich der Standort des geplanten Wohngebietes Seebad Wendorf deutlich von anderen Standorten. Es liegt im planerischen Ermessen der Hansestadt Wismar, welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt detailliert mittels Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 82/13.	Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

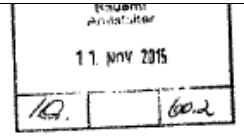
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" **Wohnbauflächenentwicklung** Im Artikel der OZ vom 13.10.2015 sagt der Bausenator, dass das Baugebiet u.a. für "Häuslebauer bestimmt ist, die nach Wende gebaut haben und sich jetzt verändern wollen." Dies ist keine nachhaltige flächensparende Planungspolitik, wenn hier Bauplätze vorgehalten werden sollen für Bürger, die bereits ein Eigenheim besitzen und nun ein größeres bauen möchten. Weiterhin sind auch die großen Grundstücke mit ca. 1000 m² nicht flächensparend und zielen auf exklusives wohnen an exponiertem Standort ab. Es fehlt eine Gesamtübersicht der durch Bebauungspläne möglichen Wohneinheiten für das Stadtgebiet. Anregung: die Stadt Wismar sollte ein Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung für die Gesamtstadt erarbeiten, die möglichen Wohneinheiten, die in rechtskräftigen Bebauungspläne und den in Aufstellung begriffenen Bebauungspläne umgesetzt werden können sollten hier eingetragen werden. Diese Übersicht sollte den Mitgliedern des Bauausschuss zur Verfügung gestellt werden und regelmäßig aktualisiert werden. Es sollten nicht nur Wohngebiete für ein-und Zweifamilienhäuser geplant werden. Auch gemischte Bauformen und innovative Wohnprojekte sollten für die Förderung einer sozialen Durchmischung angeboten werden. Auch die Integration von Flüchtlingen sollte in neu zu planende Wohngebiete mitbedacht werden. **Erschließung** Die Erschließung ist durch die Anbindung der Medien-Klinik vorhanden. Da diese aber nicht genutzt werden kann, ist eine weitere Erschließungsstraße notwendig und ein Teil des Buchenwäldchens muss gerodet werden. Durch die doppelte Erschließung wird zusätzliche Fläche versiegelt und damit wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet Wismar Bucht vernichtet. (130 m Entfernung von der nördlichen Grenze des Baugebietes bis zum FFH-Schutzgebiet Wismar-Bucht). Daher ist eine Bebauung an diesem Standort nicht geeignet. **Gefahr der Zersiedelung**	zu 4. Für die Festlegung der künftigen Erschließung des geplanten Baugebietes wurden verschiedene Varianten für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz untersucht. Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter die Ernst-Scheel-Straße nutzend realisieren. Das private Gelände der Median-Klinik wird über eine Grundstücksanbindung an die öffentliche Straße (Ernst-Scheel-Straße) angebunden. Von der bisherigen Endhaltestelle des ÖPNV wurde die Inanspruchnahme einer Zufahrtslösung über die Grundstücksflächen der Median-Klinik und eine separate Lösung unabhängig vom Betriebsgrundstück der Median-Klinik untersucht. Eine Zufahrt über das Betriebsgrundstück der Median-Klinik zugunsten der Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene öffentliche Straße ist nicht möglich. Es handelt sich um eine nichtöffentliche Fläche, die im Privateigentum steht. Die private Zufahrt zur Klinik war ursprünglich als Durchfahrt zu einer weiteren Klinik vorgesehen. Dies wurde jedoch rechtlich nicht gesichert. Der eigenständige und störungsfreie Betrieb der Klinik muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Vermengung von öffentlicher Straße und Zu- und Abfahrtsbereich der Klinik stellt für die Betreiber der Klinik keine geeignete Lösung dar. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betrieb der Klinik ist weiterhin lediglich die einfache Anbindung des Betriebsgrundstücks der Klinik an die öffentliche Straße vorzusehen. Daraus folgt, dass für das Wohngebiet eine öffentliche Straße unabhängig von der Zufahrt zur Median-Klinik herzustellen ist. Über die Rodung einer kleinen Teilfläche des Küstenwalde zugunsten der verkehrlichen Erschließung wird außerhalb der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes entschieden. Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen und gesichert. Auswirkungen auf den naturräumlichen Bestand wurden betrachtet und bewertet. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen auf der Ebene des B-Planes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar festgelegt. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen minimiert und kompensiert werden. Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“, welches ca. 130 m vom Plangebiet entfernt liegt, wurde in der FFH-VU für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ vorgenommen. Im Ergebnis kann eingeschätzt werden, dass durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. zu 5. Hoben ist von dem geplanten Baugebiet ca. 1 km entfernt und durch Ackerflächen abgegrenzt. Die Ortslage Hoben wird nach Osten durch Grünflächen und Gehölze eingegrünt. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes ist auch für das geplante Baugebiet vorgesehen. Auf der Ebene der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier eine Grünfläche dargestellt; ebenso erfolgt eine entsprechende Festsetzung im B-Plan. Aufgrund der Entfernung, der Einbettung in die Landschaft und der getroffenen Darstellungen bzw. Festsetzungen wird weiterhin die räumliche Abgrenzung der Siedlungsflächen sichergestellt. Ein Zusammenwachsen mit der Ortslage Hoben ist erkennbar nicht beabsichtigt.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Ein Weiterer kritischer Punkt ist das Ausufern der Bebauung in Richtung Hoben. ⑤ Planerisch ist eine klare Kante durch einen einheitlichen und kulturell angepassten Baustil und Begrenzung der Bebauung am Rand der Stadt Wismar und ein verhindern der Zersiedelung erstrebenswert. Selbst der Eindruck eines Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Hoben ist zu verhindern. Hoben hat als altes Fischerdorf ein besonders gewachsene Siedlungs- und Dorfstruktur, die einen hohen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Wert hat, den es zu bewahren und zu erhalten gilt. Das Dorf Hoben besitzt eine Denkmalbereichssatzung, die eine Schutzzone vorschreibt, in der nicht gebaut werden darf. Diese Schutzzone wurde im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. ⑥ Durch die neue Bebauung würde das einmalige und natürliche Bild der Küstenlandschaft und die Aussicht auf das Büdner Dorfes Hoben massiv entwertet.. Um diese Gefahr nachzuvollziehen reicht es, die Aussicht von der Zierower Landstraße über die Felder und den Küstenwald auf die See zu erleben und sich dann de Blick mit der geplanten Bebauung vorstellen. ⑦ **Bedarf an Wohnbaufläche für EFH laut ISEK** Weiterhin ist durch die Ausweisung von sehr vielen neuen Wohngebieten in der Stadt Wismar, der errechnete Bedarf an Wohnbauflächen und insbesondere an Ein- und Zweifamilienhäusern bereits erfüllt. Der Bedarf wurde im ISEK und in der Begründung auf 220 Bauplätze angegeben. ⑧ Ein Wohngebiet ist an diesem wertvollen Standort nicht zwingend notwendig um den Bedarf an Bauplätzen für die Stadt Wismar zu decken. Der Bedarf dieses Standortes als Wohngebiet ist laut Stellungnahme des Raumordnungsamtes durch die Stadt Wismar nachzuweisen. Ein solcher Nachweis wurde nicht dargelegt. ⑨ Derzeit sind B-Pläne in Aufstellung oder bereits rechtskräftig für Wohngebiete Lübsche Burg Ost (80 Bauplätze)Klußer Damm ca 50 - 60 Bauplätze), Lehensruher Weg (20 Bauplätze), Zum alten Gutshof Wendorf (20-30 Bauplätze), ehemalige Bäckerei, ca. 30 Bauplätze oder mehr, Schwanzenbusch Nord u.a. Der B-Plan Wohngebiet Klusser Damm wird in der Standortanalyse zum Bebauungsplan nicht genannt. Dieser Standort bietet eine ähnlich hohe Qualität und liegt in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes Mühlenteich und dem Naturschutzgebiet an der Klusser Mühle, hier sind auch größere Grundstücke möglich. Der Bedarf nach einem ⑩	zu 6. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Der Denkmalbereich Hoben umfasst das Dorfgebiet mit den dazugehörigen Feldhufen, die in der Denkmalbereichsverordnung entsprechend benannt wurden bzw. im Übersichtsplan der Denkmalbereichsverordnung ersichtlich sind. Das Plangebiet liegt östlich des Denkmalbereiches Hoben; dazwischen liegen noch Ackerflächen, die nicht dem Denkmalbereich angehören. Die Schutzziele der Denkmalbereichsverordnung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Weiterhin wird auf die Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörden verwiesen. Weder die untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege haben diesbezüglich Anregungen in ihren Stellungnahmen (weder zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes noch zum B-Plan Nr. 82/13) gegeben. In der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zum B-Plan Nr. 82/13 wurde mitgeteilt, dass der Denkmalbereich Hoben durch die Planung nicht berührt wird. Darüber hinaus wird angeführt, dass die Bebauung des Baugebietes Ostseeblick sowie die Gärten der Kleingartenanlage wesentlich dichter am Denkmalbereich Hoben liegen als das hier geplante Wohngebiet. Die Begründung ist zu ergänzen. Eine Kartendarstellung mit Abständen zu Wismar Hoben und zum Denkmalbereich Hoben wird in die Begründung aufgenommen. Die Abstände (Ortsränder) wurden wie folgt ermittelt: - zwischen Hoben und dem Wohngebiet Ostseeblick: ca. 800 m, - zwischen Kleingartenanlage und Hoben: ca. 600 m, - zwischen Seebad Wendorf (Plangebiet) und Hoben: ca. 950 m. Die Abstände zur Grenze der Denkmalbereichsverordnung sind entsprechend geringer, da der Denkmalbereich das Dorfgebiet Hoben mit den dazugehörigen Feldhufen berücksichtigt. zu 7. Es wurde eine Bewertung der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Planung vorgenommen. Der Umweltbericht enthält entsprechende Darlegungen. Insgesamt ist die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen. Zu den möglichen Beeinträchtigungen des Denkmalbereiches Hoben wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. Die Begründung wird um entsprechende Darlegungen ergänzt. zu 8. Im ISEK wird ein Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „ Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 WE prognostiziert (ISEK, 2. Fortschreibung 2013, S. 58). Die Begründung enthält entsprechende Darlegungen.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Ein Weiterer kritischer Punkt ist das Ausufern der Bebauung in Richtung Hoben. ⑤ Planerisch ist eine klare Kante durch einen einheitlichen und kulturell angepassten Baustil und Begrenzung der Bebauung am Rand der Stadt Wismar und ein verhindern der Zersiedelung erstrebenswert. Selbst der Eindruck eines Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Hoben ist zu verhindern. Hoben hat als altes Fischerdorf ein besonders gewachsene Siedlungs- und Dorfstruktur, die einen hohen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Wert hat, den es zu bewahren und zu erhalten gilt. Das Dorf Hoben besitzt eine Denkmalbereichssatzung, die eine Schutzzone vorschreibt, in der nicht gebaut werden darf. Diese Schutzzone wurde im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. ⑥ Durch die neue Bebauung würde das einmalige und natürliche Bild der Küstenlandschaft und die Aussicht auf das Büdner Dorfes Hoben massiv entwertet.. Um diese Gefahr nachzuvollziehen reicht es, die Aussicht von der Zierower Landstraße über die Felder und den Küstenwald auf die See zu erleben und sich dann de Blick mit der geplanten Bebauung vorstellen. ⑦ **Bedarf an Wohnbaufläche für EFH laut ISEK** Weiterhin ist durch die Ausweisung von sehr vielen neuen Wohngebieten in der Stadt Wismar, der errechnete Bedarf an Wohnbauflächen und insbesondere an Ein- und Zweifamilienhäusern bereits erfüllt. Der Bedarf wurde im ISEK und in der Begründung auf 220 Bauplätze angegeben. ⑧ Ein Wohngebiet ist an diesem wertvollen Standort nicht zwingend notwendig um den Bedarf an Bauplätzen für die Stadt Wismar zu decken. Der Bedarf dieses Standortes als Wohngebiet ist laut Stellungnahme des Raumordnungsamtes durch die Stadt Wismar nachzuweisen. Ein solcher Nachweis wurde nicht dargelegt. ⑨ Derzeit sind B-Pläne in Aufstellung oder bereits rechtskräftig für Wohngebiete Lübsche Burg Ost (80 Bauplätze)Klußer Damm ca 50 - 60 Bauplätze), Lehensruher Weg (20 Bauplätze), Zum alten Gutshof Wendorf (20-30 Bauplätze), ehemalige Bäckerei, ca. 30 Bauplätze oder mehr, Schwanzenbusch Nord u.a. Der B-Plan Wohngebiet Klusser Damm wird in der Standortanalyse zum Bebauungsplan nicht genannt. Dieser Standort bietet eine ähnlich hohe Qualität und liegt in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes Mühlenteich und dem Naturschutzgebiet an der Klusser Mühle, hier sind auch größere Grundstücke möglich. Der Bedarf nach einem ⑩	zu 9. Die Hansestadt Wismar hat im Zuge der Planaufstellung den Standort „ Seebad Wendorf“ mit anderen für die Wohnbebauung vorgesehenen Standorten im Stadtgefüge verglichen. Dieser Vergleich wird detailliert bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar geführt. Der Bedarf, an diesem Standort ein Wohngebiet zu errichten, wurde nachgewiesen. Die Begründung enthält entsprechende Darlegungen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde mit dem Entwurf am Planverfahren beteiligt. In der landesplanerischen Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan Nr. 82/13 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen. Der Nachweis für die geplante Bebauung am Standort wurde erbracht; alternative Standorte wurden untersucht.	Teilweise zu berücksichtigen.
		zu 10. In der Hansestadt Wismar gibt es verschiedene Standorte, die für das Wohnen vorbereitet werden. Es gibt verschiedene Wohnbaustandorte, die unterschiedliche planungsrechtliche Stände der Realisierung haben. Dies ist in der Begründung zum B-Plan Nr. 82/13 ausführlich dargelegt; inklusive tabellarischer Übersicht über die Stände der Bauleitpläne der Hansestadt Wismar. In diesem Zusammenhang wird hier nunmehr besonders hervorgehoben, dass sich der Standort Seebad Wendorf großer Beliebtheit erfreut und ein großes Nachfragepotential für diesen Standort besteht. Die Hansestadt Wismar sieht sich auch nach den Abstimmungen im Rahmen von Erörterungsveranstaltungen mit Einwohnern bestätigt, den Standort für das Wohnen vorzubereiten und zu entwickeln. Auch nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich aus Sicht der Hansestadt Wismar keine anderen Gesichtspunkte; durch einen Standort in Seebad Wendorf soll die Angebotspalette für dringend benötigte Baugrundstücke erweitert werden. Die konzeptionellen Überlegungen der Hansestadt Wismar gehen davon aus, dass unabhängig von einer weiterhin noch detailliert vorzunehmenden Prüfung und Vergleichsbetrachtung, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geführt werden soll, der besondere Wert der Ausstattung des Standortes Seebad Wendorf in den Vordergrund gestellt wird. Es ist ein Alleinstellungsmerkmal für diesen Standort durch die Zielsetzungen für die planungsrechtlichen Festsetzungen gegeben. Der B-Plan "Wohngebiet Klußer Damm" ist in der tabellarischen Übersicht unter der Kategorie „in Aufstellung“ aufgeführt. Die Planung ist in Aufstellung; die Entwurfsfassung wird vorbereitet. Es liegt noch keine verfestigte Planung vor. Aufgrund der städtebaulichen Einbindung in die landschaftliche Ausstattung werden andere Zielrichtungen verfolgt als mit dem Standort Seebad Wendorf. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	hochwertigen Wohnstandort kann somit an besser integriertem Standort und einem weniger sensiblen Bereich gedeckt werden. (10) **Abbruchkante Küste** Das Wohngebiet ist ca. 130 m entfernt von der Abbruchkante der Küste entfernt. Dort beginnt das FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Schutzgebiet Wismar Bucht. (11) In der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen als nicht bedenklich beurteilt worden (im Vergleich zur Bebauung durch Erweiterung der Medien-Klinik wie derzeit im FNP vorgesehen). Die zu beobachtende Rast vieler Zugvögel auf der Fläche lässt aber Zweifel aufkommen. Der ursprüngliche Plan bei der Ausweisung des FFH trug dem Rechnung und sah vor, auch die Wiesen um Hoben, als wichtige Vogelrastplätze, in das FFH auf zu nehmen. Die Risiken der Bebauung mit entsprechender Erhöhung des Publikumsverkehrs am Küstenstreifen auf das Schutzgebiet und die Küstenerosion sind nicht abzuschätzen und werden geschützte Arten des FFH-Gebietes beeinträchtigen. **Hohe Bodenwertzahl Ackerland** Die derzeit als Ackerland genutzte Fläche hat eine relativ hohe Bodenwertzahl und ist damit als landwirtschaftliche Fläche sehr wertvoll. (12) Weiterhin ist eine potentielle Beeinträchtigung der Brutvögel im Umweltbericht erkannt worden. (13) Daher bitten wir die Stadt Wismar, die Planung nochmal zu überdenken und von einer Bebauung dieses Standortes Abstand zu nehmen. (14)	zu 11. Die Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wurden bereits jeweils in einer FFH-VU hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Schutzziele betrachtet und bewertet. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und somit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ sowie auf die Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Die zuständige Behörde (UNB) wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt und teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass aus landschaftsplanerischer Sicht Einverständnis besteht. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen. Die Überprüfung der Plausibilität der Aussagen der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde unter Zugrundelegung der aktuellen Fassung des Managementplanes abschließend vorgenommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen. Diese sind zu ergänzen unter Berücksichtigung des Gesichtspunktes der Plausibilitätsbetrachtung. zu 12. Die Bodenwertzahl ist in der Bodenkunde ein Vergleichswert zur Ermittlung der Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden. Die Hansestadt Wismar hat sich eingehend mit der Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker) für die künftige Nutzung als Baufläche bzw. Grünfläche auseinandergesetzt. Es wird auf die entsprechenden Darlegungen in der Begründung verwiesen. Die Hansestadt Wismar hat hinreichend begründet, weshalb die Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird, für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen werden soll. Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit städtebaulichen Belangen abzuwägen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Nordwestmecklenburg weitreichende Flächen als hochwertige Böden zu bewerten sind. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	hochwertigen Wohnstandort kann somit an besser integriertem Standort und einem weniger sensiblen Bereich gedeckt werden. (10) **Abbruchkante Küste** Das Wohngebiet ist ca. 130 m entfernt von der Abbruchkante der Küste entfernt. Dort beginnt das FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Schutzgebiet Wismar Bucht. (11) In der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen als nicht bedenklich beurteilt worden (im Vergleich zur Bebauung durch Erweiterung der Medien-Klinik wie derzeit im FNP vorgesehen). Die zu beobachtende Rast vieler Zugvögel auf der Fläche lässt aber Zweifel aufkommen. Der ursprüngliche Plan bei der Ausweisung des FFH trug dem Rechnung und sah vor, auch die Wiesen um Hoben, als wichtige Vogelrastplätze, in das FFH auf zu nehmen. Die Risiken der Bebauung mit entsprechender Erhöhung des Publikumsverkehrs am Küstenstreifen auf das Schutzgebiet und die Küstenerosion sind nicht abzuschätzen und werden geschützte Arten des FFH-Gebietes beeinträchtigen. **Hohe Bodenwertzahl Ackerland** Die derzeit als Ackerland genutzte Fläche hat eine relativ hohe Bodenwertzahl und ist damit als landwirtschaftliche Fläche sehr wertvoll. (12) Weiterhin ist eine potentielle Beeinträchtigung der Brutvögel im Umweltbericht erkannt worden. (13) Daher bitten wir die Stadt Wismar, die Planung nochmal zu überdenken und von einer Bebauung dieses Standortes Abstand zu nehmen. (14)	Weiter zu 12: Im konkreten Fall der vorliegenden Planung hält die Hansestadt Wismar weiter an der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet unter Berücksichtigung ihrer Zielsetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung unter Abwägung sämtlicher Belange und der Anforderung an die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Einwohner der Hansestadt Wismar fest. zu 13. Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens zu dem B-Plan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde eine potentielle Betroffenheit der Brutvögel, Rastvögel und Amphibien festgestellt (Umweltbericht S. 37). Unter Betrachtung der Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung sowie Vorsorge ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Arten auszugehen. Genaue Festsetzungen der Maßnahmen erfolgen auf der Ebene des B-Planes. zu 14. Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Darlegungen, der Ergebnisse der Untersuchungen zu den Auswirkungen der beabsichtigten Planung und den städtebaulichen Zielstellungen sieht die Hansestadt Wismar den Standort für die Realisierung des beabsichtigten Wohngebietes weiterhin als geeignet an und hält an der Planung fest.	Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 (10) **Vorab per Telefax: 03841-251 6062** **2 Seiten** Hansestadt Wismar Abteilung Bauordnung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Noerr Dr. Peter Bachmann Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Noerr LLP Briennerstr. 28 80333 München Deutschland www.noerr.com München, den 10.11.2015 Assistenz Angelika Lösar T +49 89 28628277 T +49 89 285280 (Zentrale) F +49 89 280130 Peter.Bachmann@noerr.com Unser Zeichen: D-0838-2014 GBA/PBA/adrCAS **Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" und 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar** **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, wir zeigen hiermit an, dass wir die MPT RHM Wismar S.à.r.l., geschäftsansässig in 6, Rue Eugéne Ruppert, L-2453 Luxembourg, anwaltlich vertreten. Unsere ordnungsgemäßen Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Eine auf uns lautende Vollmacht werden wir auf Wunsch nachreichen. Unsere Mandantin ist die künftige Eigentümerin der Grundstück Flur-Nr. 12, 13/3 und 13/4 in Wismar (Grundbuch von Wismar, Bl. 4861). Zugunsten unserer Mandantin ist seit dem 25.06.2015 eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Bei dem vorgenannten Grundstücken handelt es sich um das Areal der Median-Kliniken in Wismar. Die Stellungnahme von Herrn RA Dr. Klaus Jankowski für die Betreibergesellschaft, die Median Klinken GmbH & Co. KG, Berlin vom 05.11.2015 ist uns bekannt. In Einvernehmen mit Herrn RA Dr. Jankowski machen wir das vorgenannte Schrei- ALICANTE BERLIN BRATISLAVA BRÜSSEL BUDAPEST BUKAREST DRESDEN DÜSSELDORF FRANKFURT/M. LONDON MOSKAU MÜNCHEN NEW YORK PRAG WARSCHAU ①	zu 1. Die Stellungnahme im Namen und in Vollmacht der künftigen Eigentümerin der aufgeführten Grundstücke (Bereich Median-Klinik) wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Es wird auf die Auswertung der aufgeführten Stellungnahme der SKW Schwarz Rechtsanwälte vom 05.11.2015 verwiesen. Die Hansestadt Wismar macht sich die Auswertung der Stellungnahme der SKW Schwarz Rechtsanwälte auch für die Auswertung der Ausführungen der Noerr zu Eigen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	ben somit vollumfänglich zum Gegenstand unserer Stellungnahme im vorliegenden Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB. ② Ergänzend tragen wir vor, dass im Rahmen der Bauleitplanverfahren dem Lärmschutz zwingend Rechnung getragen werden muss. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Emissionen des Klinikbetriebs mit Blick auf die heranrückende Wohnbebauung als auch im Zusammenhang mit den Baustellenlärm anlässlich der Errichtung der benachbarten Wohnhäuser. Dem Entwurf der Begründung zur Satzung über die Bebauungsplannummer 82/13 ist zu entnehmen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte bei Bautätigkeit im Plangebiet nicht eingehalten werden (S. 45). Wir regen an, über die im Entwurf angesprochenen Maßnahmen hinaus weitergehende Lärmminderungsmaßnahmen vorzusehen, um die vom Baustellenlärm herrührenden Immissionsrichtwerte einzuhalten (bspw. Einhausung von Kreissägen, Errichtung von Schallschutzwänden während der Baumaßnahmen und dergleichen). ③ Mit freundlichen Grüßen Noerr LLP P. Bachmann Dr. Peter Bachmann Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht	zu 3. Sowohl die Auswertung der vorgenannten Stellungnahme als auch die Planunterlagen enthalten ausführliche Darlegungen zur Auseinandersetzung mit den Belangen des Lärmschutzes. Hierauf soll an dieser Stelle verwiesen werden. Neben den Festsetzungen auf der Ebene des B-Planes soll darüber hinaus geprüft werden, inwieweit zusätzliche und darüber hinaus gehende Regelungen mit der Median-Klinik erfolgen.	Teilweise zu berücksichtigen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“

Verwaltungsinterne Beteiligung

ENTWURF

Ausgang: 30.09.2015 Termin: 30.10.2015

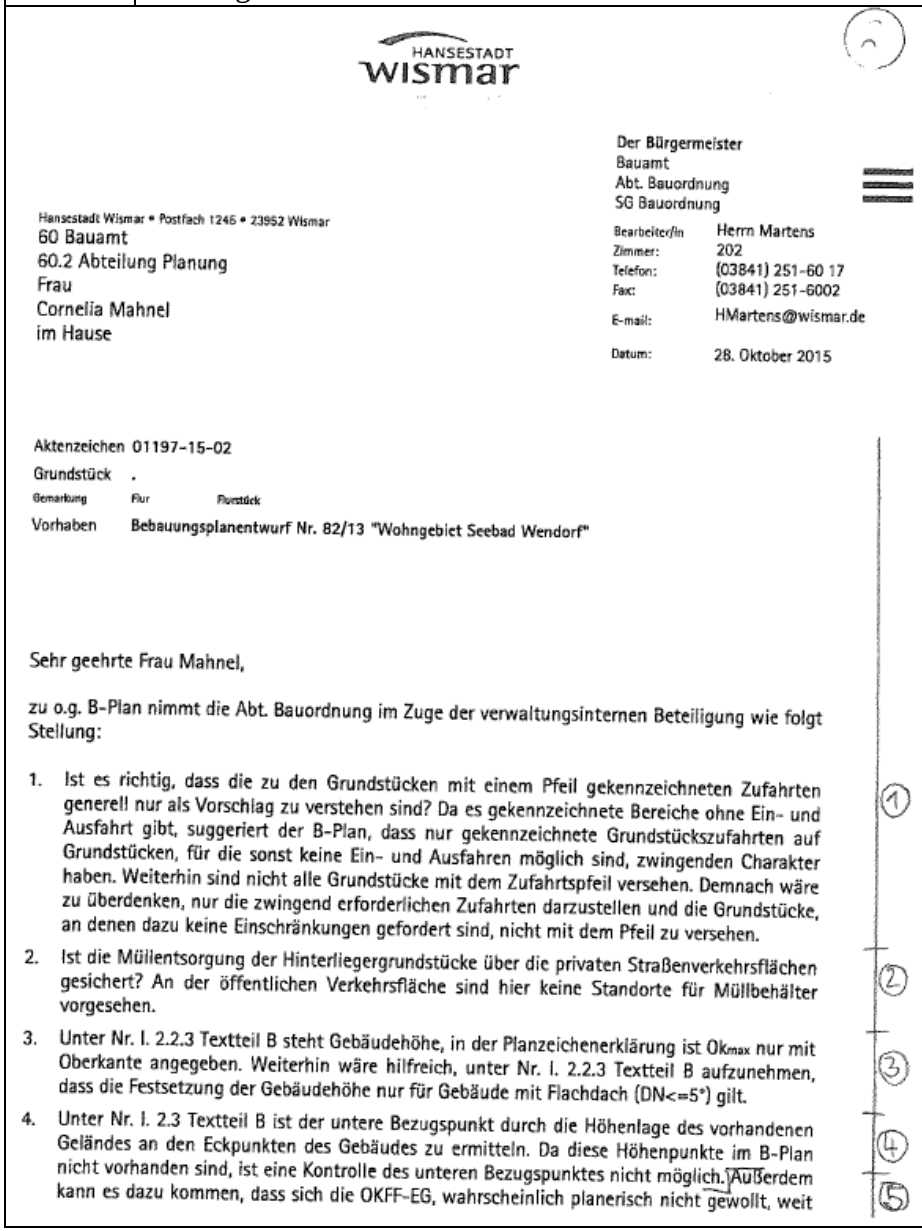
Nr.	Amt der Stadtverwaltung	Schreiben vom	Hinweise
1	Amt für Zentrale Dienste, Abt. Liegenschaften	-	
2	Amt für Zentrale Dienste, Abt. Recht und Vergabe	-	
3	Amt für Zentrale Dienste, Abt. Gebäudemanagement	06.10.2015	
4	Amt für Finanzverwaltung, Abt. Kämmerei	05.10.2015	
5	Ordnungsamt, Abt. Verkehr		
6	Bauamt, Abt. Bauordnung, SG Bauordnung	28.10.2015	x
7	Bauamt, Abt. Bauordnung,SG Straßenverwaltung/Bauleitung	22.10.2015	x
8	Bauamt, Abt. Planung, SG Verkehrs- und Grünplanung	08.01.2016	x
9	Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz	27.10.2015	x
10	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtverkehr / Infrastruktur	30.10.2015	
11	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtreinigung	-	
12	Wirtschaftsfördergesellschaft	19.10.2015	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	Bauamt Abt. Bauordnung SG-Straßenverwaltung / Bauleitung Wismar, d. 22.10.15 Bauamt Abt. Planung **Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Planentwurf ergeht folgende Stellungnahme. **-Verkehrsflächen** Zur Erschließung der hinteren Baugrundstücke sind vier Wohnwege vorgesehen. Es wird unterstellt, dass diese privaten Wohnwege nicht durch Fahrzeuge der Müllabfuhr befahren werden. Wenn dies der Fall ist, sind an den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Sammelstellen vorzusehen. **- Schutzpflanzungen am Rand – Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1** Die an den Grundstücksgrenzen anschließende dreireilige Hecke mit einer geplanten Breite von 5,0 m erzeugt eine starke Verschattung der Baugrundstücke. Daher wird angeregt, die Hecke in Richtung Westen zu verlegen, hierbei ist zu beachten, dass eine Pflege der Hecke von beiden Seiten ermöglicht wird. Für eingesetzte Wirtschaftsfahrzeuge ist eine Mindestbreite von 2,30 m vorzusehen. Diese Wirtschaftswege sind so auszubauen, dass sie mit den entsprechenden Fahrzeugen befahren werden können (Belastung). **- Schutzpflanzung auf dem Wall – Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2** Die Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Fläche muss auch in der Örtlichkeit erkennbar sein. Um eine Gefahr freie Pflege der Böschung durchführen zu können, ist ein Böschungsverhältnis von 1 : 2 vorzusehen. Für die Unterhaltung (Abfuhr von Rasenschnitt und Einsatz von Geräten zur Baumpflege ist östlich des Walls ein Wirtschaftsweg vorzusehen. **- Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3** Hier ist ebenfalls zu sichern, dass der geplante Wirtschaftsweg so ausgebaut wird, dass er mit entsprechender Technik befahren werden kann. Um den Bau eines erforderlichen Wendebereiches für die Wirtschaftsfahrzeuge entbehrlich zu machen, wird angeregt, dass der Weg bis zum notwendigen Wirtschaftsweg in der KM 2 herangeführt wird und von dort in die Buswendeanlage einmündet. **- Straßenbegleitgrün Minimierungsmaßnahme 2** Die Zuordnung der gestalteten Flächen als Straßenbegleitgrün sollte, bei der Größe der Anlage, eher als öffentliche Grünanlage, gem. der Grünflächensatzung der HWI, erfolgen. Dieses sollte entsprechen dargestellt werden.	zu 1. Die Wohnwege 1-4 sind kurze private Stichstraßen, abzweigend von der jeweiligen Wohnstraße. Die Befahrung mit der Müllabfuhr ist hier nicht vorgesehen. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag zur Abholung gemäß der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar bereitzustellen. Für die in der 2. Reihe mit den Wohnwegen angebundenen Grundstücken erfolgt die Bereitstellung auf der privaten Stichstraße. Es werden maximal 2 Grundstücke über die Wohnwege angebunden, so dass im Bebauungsplan keine Festsetzung für einen Müllsammelplatz notwendig wird. zu 2. Die Maßnahme ist unter II./1.1.1 festgesetzt. In Angrenzung an die privaten Baugrundstücke ist eine 5 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, in welcher eine dreireihige Hecke anzulegen ist. Dies dient der Abgrenzung der privaten Baugrundstücke gegenüber der Grünfläche und dem Weg. Die Grundstücke sind groß genug und die Himmelsrichtung entsprechend gewählt, dass keine ungebührliche Verschattung zu befürchten ist. Die Pflege erfolgt vom öffentlichen Bereich aus. Der Wirtschaftsweg ist auf einer Seite möglich; dort ist eine Befahrbarkeit gegeben. zu 3. Die Erschwernis bei Anpflanzung und Pflege bei einem Böschungsverhältnis von 1:1 bei der Wallsteigung ist bekannt. Die Anpflanzung und Pflege ist im Rahmen der Planung und Ausführung der Maßnahme durch die Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Böschungen und Krone des Walls sind mit Bodendeckern, Sträuchern und Hecken so zu bepflanzen, dass nach der Entwicklungspflege dann im Rahmen der Unterhaltungspflege von einem geringen Pflegeauswand auszugehen ist. Mäharbeiten wären bei entsprechender Bepflanzung nicht nötig. Der Zeitraum der Entwicklungspflege durch den Erschließungsträger soll auf 5 Jahre verlängert werden. Das ist der intensive Pflege- und Entwicklungszeitraum; danach wird der Aufwand geringer beurteilt, da sich die Pflanzung geschlossen hat. Durch Verlängerung der Pflege soll die Sicherung der Gehölze erfolgen und der Aufwand im Zeitraum der Entwicklungspflege verbleibt somit länger beim Erschließungsträger. Unter Berücksichtigung der Böschungsneigung von 1:1 sind geeignete Maschinen und Geräte einzusetzen; gegebenenfalls mit Zusatzeinrichtungen; ebenso sind geeignete Arbeitsmittel einzusetzen (wie z.B. Steigeisen oder Seile). Die Flächenverfügbarkeit für den Wall ist begrenzt. Daher wurde für den Teilbereich des Walles mit einem Böschungsverhältnis von 1:1 ein Schnitt mit Pflanzvorschlag in die Darstellungen des Planes übernommen. Der Wall wird auf privater Fläche festgesetzt. Die südöstlich begleitende Fläche, bestehend aus Mulde und begleitendem Abstand zum Wallfuß, der auch zu Pflegezwecken als Weg genutzt werden soll, ist als öffentliche Grünfläche darzustellen (Gesamtbreite Mulde + Weg = 1,75 m). Dies bedeutet, dass die öffentlichen und privaten Flächen, die bisher im Entwurf festgesetzt sind, während des Aufstellungsverfahrens angepasst wurden. Die textliche Festsetzung wird im Hinblick auf die Anpflanzung der Gehölze angepasst; die Planzeichnung ist in Bezug auf die öffentlichen und privaten Grünflächen im Bereich des Walles anzupassen; die Begründung ist zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Einfriedungen obliegen dem Grundstückseigentümer. Im nördlichen Teil bleibt es bei dem Böschungsverhältnis 1:1. Im südlichen Teil ist der Wall bereits mit einem flacheren Böschungsverhältnis ermöglicht.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	4 Bauamt Abt. Bauordnung SG-Straßenverwaltung / Bauleitung Wismar, d. 22.10.15 Bauamt Abt. Planung **Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Planentwurf ergeht folgende Stellungnahme. **-Verkehrsflächen** Zur Erschließung der hinteren Baugrundstücke sind vier Wohnwege vorgesehen. Es wird unterstellt, dass diese privaten Wohnwege nicht durch Fahrzeuge der Müllabfuhr befahren werden. Wenn dies der Fall ist, sind an den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Sammelstellen vorzusehen. **- Schutzpflanzungen am Rand – Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1** Die an den Grundstücksgrenzen anschließende dreiteilige Hecke mit einer geplanten Breite von 5,0 m erzeugt eine starke Verschattung der Baugrundstücke. Daher wird angeregt, die Hecke in Richtung Westen zu verlegen, hierbei ist zu beachten, dass eine Pflege der Hecke von beiden Seiten ermöglicht wird. Für eingesetzte Wirtschaftsfahrzeuge ist eine Mindestbreite von 2,30 m vorzusehen. Diese Wirtschaftswege sind so auszubauen, dass sie mit den entsprechenden Fahrzeugen befahren werden können (Belastung). **- Schutzpflanzung auf dem Wall – Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2** Die Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Fläche muss auch in der Örtlichkeit erkennbar sein. Um eine Gefahr freie Pflege der Böschung durchführen zu können, ist ein Böschungsverhältnis von 1 : 2 vorzusehen. Für die Unterhaltung (Abfuhr von Rasenschnitt und Einsatz von Geräten zur Baumpflege ist östlich des Walls ein Wirtschaftsweg vorzusehen. **- Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3** Hier ist ebenfalls zu sichern, dass der geplante Wirtschaftsweg so ausgebaut wird, dass er mit entsprechender Technik befahren werden kann. Um den Bau eines erforderlichen Wendebereiches für die Wirtschaftsfahrzeuge entbehrlich zu machen, wird angeregt, dass der Weg bis zum notwendigen Wirtschaftsweg in der KM 2 herangeführt wird und von dort in die Buswendeanlage einmündet. **- Straßenbegleitgrün Minimierungsmaßnahme 2** Die Zuordnung der gestalteten Flächen als Straßenbegleitgrün sollte, bei der Größe der Anlage, eher als öffentliche Grünanlage, gem. der Grünflächensatzung der HWI, erfolgen. Dieses sollte entsprechen dargestellt werden.	Weiter zu 3: In der Örtlichkeit ist die Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Fläche eindeutig erkennbar (Wallfuß im Südosten). Weiterhin obliegt die Einfriedung des Grundstückes dem jeweiligen Grundstückseigentümer (außerhalb der Bauleitplanung). Eine Anpassung der Festsetzung an einen flacheren Böschungswinkel wird nicht vorgenommen. Die textliche Festsetzung wird im Hinblick auf die Anpflanzung der Gehölze angepasst; die Begründung ist zu ergänzen. Für die Führung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wird in Bezug auf die Änderungen der privaten/öffentlichen Anteile der Grünfläche zwischen WA 2 und dem Gelände der Median-Klinik von Folgendem ausgegangen: - Die private Fläche schließt den Wall ein; öffentlich wird der südöstliche Streifen zwischen Wallfuß und Grundstücksgrenze der Median-Klinik. Für die Verfahrensdurchführung geht es darum, die Betroffenheiten aufgrund der Änderung festzustellen. Es ist zu prüfen, ob sich Auswirkungen auf die Öffentlichkeit und Nachbarn ergeben: - Die Ausbildung des Walles dient zum gegenseitigen Schutzanspruch der Median-Klinik und der Grundstücke im geplanten Baugebiet. Dies sind ein Ergebnis der Anforderungen zum Betriebskonzept und ein Ergebnis der Anforderungen zum Schutz des Baugebietes gemäß dem städtebaulichen Konzept (B 82/13). - Den Anforderungen zur Herrichtung der Lärmschutzanlage ist gerecht zu werden. Die Lärmschutzanlage soll in Abstimmung mit dem Erschließungsträger und der Hansestadt Wismar als private Fläche festgesetzt werden. - Zur Konfliktbewältigung und zur Sicherung der möglichen Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wird zwischen dem Grundstück des Walles (private Grünfläche) und dem Grundstück der Median Klinik eine öffentliche Fläche berücksichtigt für die Mulde zur Ableitung des Oberflächenwassers und für einen Notweg, der begangen werden kann. - Ein Weg soll in diesem Bereich nicht hergestellt werden. Dies war auch nicht ursprüngliches Planungsziel. Insofern ist in Schlussfolgerung der Wall als solches weiterhin umgesetzt. Es ändert sich lediglich die Zuordnung und Widmung des Walles als private Fläche. In Angrenzung an das benachbarte Grundstück der Median Klinik bleibt es weiterhin bei einer öffentlichen Fläche. Die Pflege des Walles ist durch Festsetzungen gesichert und sollte ggf. durch Regelungen im Grundstücksvertrag zusätzlich gesichert werden. - Da die Schutzansprüche weiterhin gewürdigt werden und weiterhin ein Wall gesichert wird, ergeben sich keine andersartigen Auswirkungen auf die benachbarten Flächen der Median Klinik. Das Grundkonzept wird nicht geändert; lediglich die Widmung der Flächen wird entsprechend geändert. Es bleibt dabei, dass ein Teil des Walles auf Grünfläche und ein Teil des Walles zur weicheren Ausformung auf privater Grundstücksfläche liegt.	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	Bauamt Abt. Bauordnung SG-Straßenverwaltung / Bauleitung Wismar, d. 22.10.15 Bauamt Abt. Planung **Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Planentwurf ergeht folgende Stellungnahme. **-Verkehrsflächen** Zur Erschließung der hinteren Baugrundstücke sind vier Wohnwege vorgesehen. Es wird unterstellt, dass diese privaten Wohnwege nicht durch Fahrzeuge der Müllabfuhr befahren werden. Wenn dies der Fall ist, sind an den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Sammelstellen vorzusehen. **- Schutzpflanzungen am Rand – Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1** Die an den Grundstücksgrenzen anschließende dreiteilige Hecke mit einer geplanten Breite von 5,0 m erzeugt eine starke Verschattung der Baugrundstücke. Daher wird angeregt, die Hecke in Richtung Westen zu verlegen, hierbei ist zu beachten, dass eine Pflege der Hecke von beiden Seiten ermöglicht wird. Für eingesetzte Wirtschaftsfahrzeuge ist eine Mindestbreite von 2,30 m vorzusehen. Diese Wirtschaftswege sind so auszubauen, dass sie mit den entsprechenden Fahrzeugen befahren werden können (Belastung). **- Schutzpflanzung auf dem Wall – Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2** Die Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Fläche muss auch in der Örtlichkeit erkennbar sein. Um eine Gefahr freie Pflege der Böschung durchführen zu können, ist ein Böschungsverhältnis von 1 : 2 vorzusehen. Für die Unterhaltung (Abfuhr von Rasenschnitt und Einsatz von Geräten zur Baumpflege ist östlich des Walls ein Wirtschaftsweg vorzusehen. **- Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3** Hier ist ebenfalls zu sichern, dass der geplante Wirtschaftsweg so ausgebaut wird, dass er mit entsprechender Technik befahren werden kann. Um den Bau eines erforderlichen Wendebereiches für die Wirtschaftsfahrzeuge entbehrlich zu machen, wird angeregt, dass der Weg bis zum notwendigen Wirtschaftsweg in der KM 2 herangeführt wird und von dort in die Buswendeanlage einmündet. **- Straßenbegleitgrün Minimierungsmaßnahme 2** Die Zuordnung der gestalteten Flächen als Straßenbegleitgrün sollte, bei der Größe der Anlage, eher als öffentliche Grünanlage, gem. der Grünflächensatzung der HWI, erfolgen. Dieses sollte entsprechen dargestellt werden.	weiter zu 3. Hierzu wird der Vorhabenträger als Betroffener beteiligt und die Hansestadt Wismar wird ebenso als betroffene beteiligt, weil lediglich die Widmungsfragen und die Auswirkungen auf die Grundstücksfläche betroffen sind. Weitere Betroffenheiten der zukünftigen Bauherren und der benachbarten Grundstückseigentümer werden hier nicht gesehen. zu 4. Es wird auf den vorhergehenden Punkt der Auswertung verwiesen. Die Flächenverfügbarkeit für einen zusätzlichen Weg in der Breite von 2,50 m ist nicht gegeben. Dies war auch nicht das Planungsziel. Die Pflegetechnik ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit leichtem Gerät zu wählen. zu 5. Die Fläche und der künftige Weg innerhalb der KM 3 sind aus südlicher Richtung (Erwin-Fischer-Straße) erreichbar. Der Weg innerhalb der Kompensationsfläche KM 3 wurde auf der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter in einer Breite von 2 m dargestellt. Da diese Darstellung keinen Festsetzungscharakter besitzt, kann der Weg bei entsprechendem Bedarf auch in einer Breite von 2,50 m – wie angeregt – errichtet werden. Eine Anpassung der Planzeichnung ist aus dem aufgeführten Grund nicht vorzunehmen. Über die Festsetzungen des B-Planes hinaus ist im Zuge der Ausführungsplanung die Herstellung des Weges im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen. Eine durchgehende Führung eines Wirtschaftsweges bis zur Buswendeschleife über die Grünfläche (KM 2) wird nicht als Zielstellung verfolgt (siehe vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme unter 4.). zu 6. Die MM 2 wurden auf dem Straßenbegleitgrün im Norden des Plangebietes festgesetzt. Es handelt sich um kleine Flächen mit straßenbegleitendem Grün. Die Berücksichtigung gemäß Grünflächensatzung der Hansestadt Wismar nimmt die Hansestadt Wismar außerhalb des Bebauungsplanes nach eigenem Ermessen vor. Ein Hinweis im Bebauungsplan hierauf ist nicht vorzunehmen.	Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Ausbau Wirtschaftsweg bei Bedarf gemäß technischer Planung in KM 3. Keine Weiterführung eines Wirtschaftsweges in KM 2. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	- Sichtdreiecke **An den Einmündungsbereichen der inneren Erschließung und an den Grundstücksausfahrten, sind Sichtdreiecke erforderlich. Daher wird die Zulässigkeit von Einfriedungen / Hecken in diesem Bereich, bis zu einer Höhe von 1,50 m,als Einschränkung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gesehen. Dieses sollte in der weiteren Planung mit dem Bereich Verkehrsplanung erneut abgestimmt werden.** **- geplanter Geh- und Radweg** Die geplante Ausbaubreite ist im Plan mit 5,0 m und in der Schnittzeichnung mit 3,0 m angegeben. Dieses ist nochmal zu prüfen. Mit freundlichem Gruß Schubert	zu 7. Die Sichtfelder sind nach RASt 06 freizuhalten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Sichtfelder und im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes wird festgelegt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet nicht höher als 80 cm sein dürfen. Darüber hinaus soll an den seitlichen Einfriedungen auf den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie eine Höhe von 0,80 m mit Sichthindernissen, wie sichthindernder Bewuchs, nicht überschritten werden. zu 8. Da der festgesetzte Geh- und Radweg gleichzeitig der Havarieweg ist, wird die Bezeichnung des Querschnittes angepasst (5 m).	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		zu 1. Die mit Pfeil gekennzeichneten Zufahrten sind im Bebauungsplan als Festsetzung festgelegt. Die Festsetzung erfolgt auf der Planzeichnung. Im zentralen Bereich des Plangebietes wurden im Bereich der beiden Plätze Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt; um die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke zugunsten einer flexiblen Gestaltung der Plätze in der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahme zu gewährleisten und gleichzeitig für die anliegenden Baugrundstücke klarzustellen, in welchen Bereichen die Zufahrten geplant werden können (siehe auch Begründung). Die Zufahrt zu den betroffenen Grundstücken erfolgt dann in der Regel über die Wohnstraßen. Sollte dies nicht der Fall sein, wurde eine Ein-/ Ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden diesbezüglich geprüft und angepasst. zu 2. Wie die Stellungnahme SG Straßenverwaltung der verwaltungsinternen Stellungnahmen: Abfallbehälter der Hinterlieger sind gemäß Abfallsatzung der Hansestadt Wismar bereit zu stellen. Eine Festsetzung gesonderter Abfallbehältersammelplätze ist nicht notwendig. zu 3. Die Planzeichnung und Planzeichenerklärung werden konkretisiert; ebenso der Teil B-Text und die Begründung. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe kommt die Oberkante bei Dächern in Betracht, die nicht über einen First verfügen, also Flachdächer und Pultdächer. Die Festsetzung gilt somit nicht nur für die Gebäude mit Flachdächern (DN ≤ 5 Grad). zu 4. Die Planzeichnung enthält Höhenpunkte. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung I/2.3.1 für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes heranzuziehen. Aufgrund der Darstellung im Bebauungsplan ist eine Kontrolle des unteren Bezugspunktes gegeben. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zum unteren Bezugspunkt (Höhenlage) während des Aufstellungsverfahrens des B-Planes überarbeitet. Für die oberhalb der Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücke bleibt die Festsetzung 2.3.2 bestehen. Für die unterhalb der Straßenverkehrsfläche (Bezug auf die Höhenlage) gelegenen Grundstücke soll eine geänderte Festsetzung der Höhenlage erfolgen, wobei der untere Bezugspunkt maximal über der Gradiente liegen darf, jedoch nicht unterhalb. Maßgeblich ist die Gradientenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Das Gelände kann bis zur Straßenhöhe aufgefüllt werden. Dies ist mit der Formulierung der textlichen Festsetzungen für „Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen“ zu beachten; eine Anpassung ist entsprechend vorzunehmen. Für die Verfahrensführung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Bezug auf die Änderungen der Höhenlage von Folgendem ausgegangen: - Für die Grundstücke, die oberhalb der Gradiente der Straße liegen, sind keine Änderungen notwendig.	zu 1. Teilweise zu berücksichtigen. zu 2. Teilweise zu berücksichtigen. zu 3. Teilweise zu berücksichtigen. zu 4. Teilweise zu berücksichtigen. Höhenbezug bleibt für höher als die Straße liegende Grundstücke weiterhin bestehen. Höhenbezug wird für niedriger als die Straße liegende Grundstücke angepasst.

HANSESTADT WISMAR

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Bauordnung
SG Bauordnung

Hansestadt Wismar • Postfach 1246 • 23952 Wismar
60 Bauamt
60.2 Abteilung Planung
Frau
Cornelia Mahnel
im Hause

Bearbeiter/in: Herrn Martens
Zimmer: 202
Telefon: (03841) 251-60 17
Fax: (03841) 251-6002
E-mail: HMartens@wismar.de
Datum: 28. Oktober 2015

Aktenzeichen 01197-15-02
Grundstück .
Gemarkung Flur Flurstück
Vorhaben Bebauungsplanentwurf Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"

Sehr geehrte Frau Mahnel,

zu o.g. B-Plan nimmt die Abt. Bauordnung im Zuge der verwaltungsinternen Beteiligung wie folgt Stellung:

1. Ist es richtig, dass die zu den Grundstücken mit einem Pfeil gekennzeichneten Zufahrten generell nur als Vorschlag zu verstehen sind? Da es gekennzeichnete Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gibt, suggeriert der B-Plan, dass nur gekennzeichnete Grundstückszufahrten auf Grundstücken, für die sonst keine Ein- und Ausfahren möglich sind, zwingenden Charakter haben. Weiterhin sind nicht alle Grundstücke mit dem Zufahrtspfeil versehen. Demnach wäre zu überdenken, nur die zwingend erforderlichen Zufahrten darzustellen und die Grundstücke, an denen dazu keine Einschränkungen gefordert sind, nicht mit dem Pfeil zu versehen. ①
2. Ist die Müllentsorgung der Hinterliegergrundstücke über die privaten Straßenverkehrsflächen gesichert? An der öffentlichen Verkehrsfläche sind hier keine Standorte für Müllbehälter vorgesehen. ②
3. Unter Nr. I. 2.2.3 Textteil B steht Gebäudehöhe, in der Planzeichenerklärung ist Ok_{max} nur mit Oberkante angegeben. Weiterhin wäre hilfreich, unter Nr. I. 2.2.3 Textteil B aufzunehmen, dass die Festsetzung der Gebäudehöhe nur für Gebäude mit Flachdach (DN<=5°) gilt. ③
4. Unter Nr. I. 2.3 Textteil B ist der untere Bezugspunkt durch die Höhenlage des vorhandenen Geländes an den Eckpunkten des Gebäudes zu ermitteln. Da diese Höhenpunkte im B-Plan nicht vorhanden sind, ist eine Kontrolle des unteren Bezugspunktes nicht möglich. Außerdem kann es dazu kommen, dass sich die OKFF-EG, wahrscheinlich planerisch nicht gewollt, weit ④ ⑤

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

HANSESTADT WISMAR

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Bauordnung
SG Bauordnung

Hansestadt Wismar • Postfach 1246 • 23952 Wismar
60 Bauamt
60.2 Abteilung Planung
Frau
Cornelia Mahnel
im Hause

Bearbeiter/in: Herrn Martens
Zimmer: 202
Telefon: (03841) 251-60 17
Fax: (03841) 251-6002
E-mail: HMartens@wismar.de
Datum: 28. Oktober 2015

Aktenzeichen 01197-15-02
Grundstück .
Gemarkung Flur Flurstück
Vorhaben Bebauungsplanentwurf Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"

Sehr geehrte Frau Mahnel,

zu o.g. B-Plan nimmt die Abt. Bauordnung im Zuge der verwaltungsinternen Beteiligung wie folgt Stellung:

1. Ist es richtig, dass die zu den Grundstücken mit einem Pfeil gekennzeichneten Zufahrten generell nur als Vorschlag zu verstehen sind? Da es gekennzeichnete Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gibt, suggeriert der B-Plan, dass nur gekennzeichnete Grundstückszufahrten auf Grundstücken, für die sonst keine Ein- und Ausfahren möglich sind, zwingenden Charakter haben. Weiterhin sind nicht alle Grundstücke mit dem Zufahrtspfeil versehen. Demnach wäre zu überdenken, nur die zwingend erforderlichen Zufahrten darzustellen und die Grundstücke, an denen dazu keine Einschränkungen gefordert sind, nicht mit dem Pfeil zu versehen. ①
2. Ist die Müllentsorgung der Hinterliegergrundstücke über die privaten Straßenverkehrsflächen gesichert? An der öffentlichen Verkehrsfläche sind hier keine Standorte für Müllbehälter vorgesehen. ②
3. Unter Nr. I. 2.2.3 Textteil B steht Gebäudehöhe, in der Planzeichenerklärung ist Ok_{max} nur mit Oberkante angegeben. Weiterhin wäre hilfreich, unter Nr. I. 2.2.3 Textteil B aufzunehmen, dass die Festsetzung der Gebäudehöhe nur für Gebäude mit Flachdach (DN<=5°) gilt. ③
4. Unter Nr. I. 2.3 Textteil B ist der untere Bezugspunkt durch die Höhenlage des vorhandenen Geländes an den Eckpunkten des Gebäudes zu ermitteln. Da diese Höhenpunkte im B-Plan nicht vorhanden sind, ist eine Kontrolle des unteren Bezugspunktes nicht möglich. Außerdem kann es dazu kommen, dass sich die OKFF-EG, wahrscheinlich planerisch nicht gewollt, weit ④ ⑤

weiter zu 4.

- Für die Grundstücke, die unterhalb der Gradiente der Straße liegen, wird eine Anhöhung bis auf Straßenniveau festgesetzt.

Für die Verfahrensführung geht es darum, die Betroffenheiten aufgrund der Änderung festzustellen. Als Gründe, die nicht für eine zusätzliche Betroffenenbeteiligung sprechen, können angeführt werden:
Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt; das städtebauliche Grundkonzept der Planung wird im Wesentlichen nicht geändert. Die Höhenlage geht von einer Anpassung der Gebäude und Anlagen an das Gelände aus. Lediglich aus den technischen Erwägungen zur Ableitung von Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser wird eine Kurskorrektur – geringfügige Anpassung der Festsetzungen zur besseren Handhabbarkeit - für Bereiche der Grundstücke unterhalb der Fahrbahnhöhe getroffen. Hierbei handelt es sich um eine untergeordnete Anzahl an Grundstücken, die nicht das gesamte Plangebiet berührt. Darüber hinaus sind die betroffenen Grundstückseigentümer davon betroffen und die Stadt Wismar. Eine Auswirkung auf die Öffentlichkeit wird dort nicht so hochgradig gesehen, dass eine erneute Offenlage - auch nicht verkürzt - erforderlich wird.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	HANSESTADT WISMAR Der Bürgermeister Bauamt Abt. Bauordnung SG Bauordnung Hansestadt Wismar • Postfach 1246 • 23952 Wismar 60 Bauamt 60.2 Abteilung Planung Frau Cornelia Mahnel im Hause Bearbeiter/in: Herrn Martens Zimmer: 202 Telefon: (03841) 251-60 17 Fax: (03841) 251-6002 E-mail: HMartens@wismar.de Datum: 28. Oktober 2015 Aktenzeichen 01197-15-02 Grundstück . Gemarkung Flur Flurstück Vorhaben Bebauungsplanentwurf Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" Sehr geehrte Frau Mahnel, zu o.g. B-Plan nimmt die Abt. Bauordnung im Zuge der verwaltungsinternen Beteiligung wie folgt Stellung: 1. Ist es richtig, dass die zu den Grundstücken mit einem Pfeil gekennzeichneten Zufahrten generell nur als Vorschlag zu verstehen sind? Da es gekennzeichnete Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gibt, suggeriert der B-Plan, dass nur gekennzeichnete Grundstückszufahrten auf Grundstücken, für die sonst keine Ein- und Ausfahren möglich sind, zwingenden Charakter haben. Weiterhin sind nicht alle Grundstücke mit dem Zufahrtspfeil versehen. Demnach wäre zu überdenken, nur die zwingend erforderlichen Zufahrten darzustellen und die Grundstücke, an denen dazu keine Einschränkungen gefordert sind, nicht mit dem Pfeil zu versehen. ① 2. Ist die Müllentsorgung der Hinterliegergrundstücke über die privaten Straßenverkehrsflächen gesichert? An der öffentlichen Verkehrsfläche sind hier keine Standorte für Müllbehälter vorgesehen. ② 3. Unter Nr. I. 2.2.3 Textteil B steht Gebäudehöhe, in der Planzeichenerklärung ist Ok_{max} nur mit Oberkante angegeben. Weiterhin wäre hilfreich, unter Nr. I. 2.2.3 Textteil B aufzunehmen, dass die Festsetzung der Gebäudehöhe nur für Gebäude mit Flachdach (DN<=5°) gilt. ③ 4. Unter Nr. I. 2.3 Textteil B ist der untere Bezugspunkt durch die Höhenlage des vorhandenen Geländes an den Eckpunkten des Gebäudes zu ermitteln. Da diese Höhenpunkte im B-Plan nicht vorhanden sind, ist eine Kontrolle des unteren Bezugspunktes nicht möglich. Außerdem kann es dazu kommen, dass sich die OKFF-EG, wahrscheinlich planerisch nicht gewollt, weit ④⑤	zu 5. Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude in den Baugebieten wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen vorhandenen Geländehöhen (teilweise bewegtes Gelände mit unterschiedlich stark ausgeprägten Hanglagen) gewählt. Es wurden unterschiedliche Varianten in Betracht gezogen. Es besteht das Ziel, die vorhandene Geländetopographie zu erhalten und die geplante Bebauung harmonisch einzufügen. Es ist zu beachten, dass die Erschließungsstraßen ansteigend bzw. abfallend im Gelände geplant sind. Das Gelände der Baugrundstücke ist ebenfalls abfallend bzw. ansteigend. Höhenunterschiede liegen aufgrund der Geländeformung vor, welche mit dem Bebauungsplan beachtet werden sollen, um positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes einzuwirken. Daher wurde der Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gewählt und nicht auf die Erschließungsstraßen oder einen festgelegten Höhenbezugspunkt je Baugrundstück; ebenso keine gleichbleibende maximale Höhe. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zum unteren Bezugspunkt (Höhenlage) während des Aufstellungsverfahrens für die unterhalb der Straßenverkehrsfläche (Bezug auf die Höhenlage) gelegenen Grundstücksflächen überarbeitet (siehe hierzu Auswertung dieser Stellungnahme lfd. Nr. 4). Damit wird gewährleistet, dass die OKFF-EG der Bebauung über der Rückstauebene liegt.	Zu berücksichtigen. Höhenbezug wird für niedriger als die Straße liegende Grundstücke angepasst.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite: 2 28. Oktober 2015 01197-15-02 über 50 cm über dem Straßenniveau befinden kann bzw. aufgrund der Festsetzung ggf. unterhalb des Straßenniveaus liegen muss, was aufgrund der Rückstauebene Probleme nach sich ziehen kann. Empfehlenswert wäre hier ein fixer Bezugspunkt bzw. eine Forderung der Höhe von OKFF-EG über der Rückstauebene. (5) 5. Nach Nr. I. 3. Textteil B dürfen ausnahmsweise ein Staffelgeschoss oder eine Loggia im 1. Obergeschoss eines Gebäudes um mind. 1,50 m von der festgesetzten Baulinie zurückbleiben. Hier fehlt eine Präzisierung, was damit gemeint ist. Ein Staffelgeschoss ist nach der LBauO M-V immer ein Vollgeschoss. Wenn die Festsetzung nur auf das WR3- und WA3-Gebiet zutrifft, ist das nur mit einem Vollgeschoss + Staffelgeschoss möglich. Im WR1 und WA2 ist die Ausnahmeregelung unter Einhaltung der Geschossigkeit und der zul. Traufhöhe sowie der zul. Gebäudehöhe nicht möglich. Im WR2 und WA1 ist die Ausnahmeregelung unter Einhaltung der Traufhöhe nicht möglich. Sofern diese Ausnahmeregelung anders umgesetzt werden soll, müssen die Auswirkungen auf die zulässigen Parameter (Geschossigkeit, Traufhöhe, Gebäudehöhe) näher dargelegt werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei der zwingend 2-geschossigen Bauweise die Errichtung eines Gebäudes mit einem Erdgeschoss und einem sehr kleinen „Staffelgeschoss“ (Turm) möglich ist. (6) 6. Nach Nr. I. 5.1 Textteil B dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Teilweise sind die Baufelder so klein gefasst (südlichen WR2-Gebiet), dass eine sinnvolle Anordnung eines Stellplatzes ... nicht mehr möglich ist. Hier sollten die Baufelder ggf. zusammengefasst werden. Bei den besonders kleinen Baufeldern, auch in Richtung Waldabstand, könnte es außerdem z.T. schwierig werden, überhaupt noch eine Terrasse anzuordnen, da auch Terrassen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. (7) (8) 7. Aus der Festsetzung I. 5.2 Textteil B ist zu entnehmen, dass zwischen Verkehrsflächen (privat und öffentlich) und den Baugrenzen / Baulinien keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig sind. Wie verhält sich diese Festsetzung auf die Hinteranliegergrundstücke? (9) 8. Da nur Einzelhäuser zulässig sind und die Größe der Baugrundstücke auf mind. 1.000 m² festgesetzt wurde, ist die Festsetzung unter Nr. I. 6.2 Textteil B überflüssig. (10) 9. Nach Nr. I. 7.1 Textteil B sind Aufschüttungen oder Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die geplante Straßenverkehrsfläche zulässig. Was ist mit Auffüllungen / Abgrabungen als Geländeanpassung zu Nachbargrundstücken? (11) 10. Nach Nr. II. 1.1.2 Textteil B sind Kompensationsmaßnahmen KM2 auf öffentlichen und privaten Grundstücken festgesetzt. Da es bei der Umsetzung auf privaten Grundstücken immer Schwierigkeiten gibt, zumal es sich hier auch noch um einen gemeinsamen Lärmschutzwall handelt, sollten diese wenn möglich nur auf öffentlichen Flächen angelegt werden. (12) 11. In Nr. III. 1.4 Textteil B müsste es heißen „Die Festsetzungen 1.1 bis 1.3 anstelle von 1.1 bis 1.4. Beziehen sich die Festsetzungen auch auf Dachaufbauten in den WR1, WR3, WA2 und WA3 Gebieten? (13) (14) 12. Bedeutet der max. Dachüberstand von 70 cm nach Nr. III. 1.9 Textteil B mit oder ohne Dachrinne? Das sollte hier mit aufgenommen werden. (15)	zu 6. Staffelgeschosse und Loggien im 1. Obergeschoss sind nur in den Gebieten WR 3 und WA 3 zulässig. Die textliche Festsetzung I/3. wird entsprechend ergänzt. Die textlichen Festsetzungen werden während des Aufstellungsverfahrens dahingehend präzisiert, dass in den Baugebieten WR 3 und WA 3 das 2. Vollgeschoss mit mindestens 50 % der Geschossfläche des darunterliegenden Erdgeschosses zu errichten ist. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist zu ergänzen. zu 7. Es besteht das planerische Ziel, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nicht in den Vorgärtenbereichen zwecks positiver Ortsbildgestaltung und nicht weit auf dem rückwärtigen Grundstück angeordnet werden sollen. Nach Prüfung wird festgelegt, dass diese Regelung für die Grundstücke in der 2. Reihe nicht gelten soll. Es gilt dann hier § 23 Abs. 5 BauNVO. Die textliche Festsetzung I/5.1 und die Begründung sind anzupassen. In den WR 2-, WR 3- und WA 3-Gebieten sind die Baugrenzen unter Berücksichtigung der Anordnung von Garagen und Stellplätzen zu generalisieren. zu 8. Für Terrassen wurde im Bebauungsplan keine besondere Festsetzung getroffen. Es gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Terrassen gehören zu den baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, wenn von ihnen keine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Dies wäre anzunehmen (gemäß Handlungsempfehlung HE LBauO M-V) bei Terrassen, die höher als 1 m über OFG liegen. Darüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde. Die Größe der Baugrenze im angesprochenen Gebiet ist durch den Waldabstand begrenzt. Die Hansestadt Wismar bleibt bei der Festsetzung. zu 9. Es wird klargestellt, dass die Festsetzung für die Grundstücke in der sogenannten 2. Reihe nicht gilt. Der Text-Teil B und die Begründung sind zu konkretisieren. zu 10. Da die Anzahl der Einzelhäuser je Baugrundstück nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann, wird hiermit einer Unterwanderung der Planungsziele entgegengewirkt.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

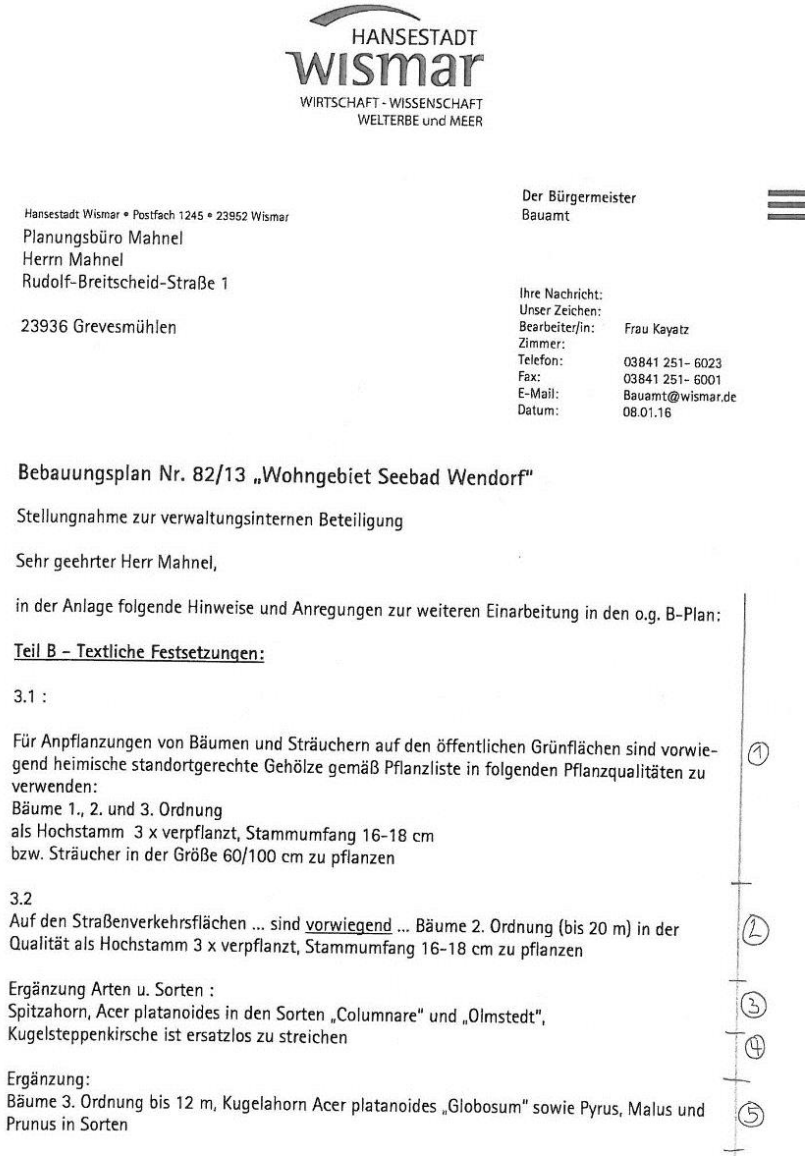
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite: 2 28. Oktober 2015 01197-15-02 über 50 cm über dem Straßenniveau befinden kann bzw. aufgrund der Festsetzung ggf. unterhalb des Straßenniveaus liegen muss, was aufgrund der Rückstauebene Probleme nach sich ziehen kann. Empfehlenswert wäre hier ein fixer Bezugspunkt bzw. eine Forderung der Höhe von OKFF-EG über der Rückstauebene. 5. Nach Nr. I. 3. Textteil B dürfen ausnahmsweise ein Staffelgeschoss oder eine Loggia im 1. Obergeschoss eines Gebäudes um mind. 1,50 m von der festgesetzten Baulinie zurückbleiben. Hier fehlt eine Präzisierung, was damit gemeint ist. Ein Staffelgeschoss ist nach der LBauO M-V immer ein Vollgeschoss. Wenn die Festsetzung nur auf das WR3- und WA3-Gebiet zutrifft, ist das nur mit einem Vollgeschoss + Staffelgeschoss möglich. Im WR1 und WA2 ist die Ausnahmeregelung unter Einhaltung der Geschossigkeit und der zul. Traufhöhe sowie der zul. Gebäudehöhe nicht möglich. Im WR2 und WA1 ist die Ausnahmeregelung unter Einhaltung der Traufhöhe nicht möglich. Sofern diese Ausnahmeregelung anders umgesetzt werden soll, müssen die Auswirkungen auf die zulässigen Parameter (Geschossigkeit, Traufhöhe, Gebäudehöhe) näher dargelegt werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei der zwingend 2-geschossigen Bauweise die Errichtung eines Gebäudes mit einem Erdgeschoss und einem sehr kleinen „Staffelgeschoss“ (Turm) möglich ist. 6. Nach Nr. I. 5.1 Textteil B dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Teilweise sind die Baufelder so klein gefasst (südlichen WR2-Gebiet), dass eine sinnvolle Anordnung eines Stellplatzes ... nicht mehr möglich ist. Hier sollten die Baufelder ggf. zusammengefasst werden. Bei den besonders kleinen Baufeldern, auch in Richtung Waldabstand, könnte es außerdem z.T. schwierig werden, überhaupt noch eine Terrasse anzuordnen, da auch Terrassen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. 7. Aus der Festsetzung I. 5.2 Textteil B ist zu entnehmen, dass zwischen Verkehrsflächen (privat und öffentlich) und den Baugrenzen / Baulinien keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig sind. Wie verhält sich diese Festsetzung auf die Hinteranliegergrundstücke? 8. Da nur Einzelhäuser zulässig sind und die Größe der Baugrundstücke auf mind. 1.000 m² festgesetzt wurde, ist die Festsetzung unter Nr. I. 6.2 Textteil B überflüssig. 9. Nach Nr. I. 7.1 Textteil B sind Aufschüttungen oder Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die geplante Straßenverkehrsfläche zulässig. Was ist mit Auffüllungen / Abgrabungen als Geländeanpassung zu Nachbargrundstücken? 10. Nach Nr. II. 1.1.2 Textteil B sind Kompensationsmaßnahmen KM2 auf öffentlichen und privaten Grundstücken festgesetzt. Da es bei der Umsetzung auf privaten Grundstücken immer Schwierigkeiten gibt, zumal es sich hier auch noch um einen gemeinsamen Lärmschutzwall handelt, sollten diese wenn möglich nur auf öffentlichen Flächen angelegt werden. 11. In Nr. III. 1.4 Textteil B müsste es heißen „Die Festsetzungen 1.1 bis 1.3 anstelle von 1.1 bis 1.4. Beziehen sich die Festsetzungen auch auf Dachaufbauten in den WR1, WR3, WA2 und WA3 Gebieten? 12. Bedeutet der max. Dachüberstand von 70 cm nach Nr. III. 1.9 Textteil B mit oder ohne Dachrinne? Das sollte hier mit aufgenommen werden.	zu 11. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten. Da die Straße hier aufgrund von technischen Parametern abweichen wird, wurde hier eine entsprechende Festsetzung formuliert. Ansonsten gilt die Festsetzung, dass Aufschüttungen und Abgrabungen bis 0,75 m auf die gewachsene Geländeoberfläche vorgenommen werden dürfen. Dies gilt auch für Nachbargrundstücke. Die Regelung ist bereits dem Text-Teil B zu entnehmen. Hinsichtlich einer eindeutigen Formulierung wird die textliche Festsetzung I/7.2 präzisiert, dass Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete jeweils auf den gesamten Baugrundstücken bis zu einer Höhe von 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig sein sollen. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zum unteren Bezugspunkt (Höhenlage) während des Aufstellungsverfahrens des B-Planes überarbeitet. Für die oberhalb der Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücke bleibt die Festsetzung 2.3.2 bestehen. Für die unterhalb der Straßenverkehrsfläche (Bezug auf die Höhenlage) gelegenen Grundstücke soll eine geänderte Festsetzung der Höhenlage erfolgen, wobei der untere Bezugspunkt maximal über der Gradiente liegen darf, jedoch nicht unterhalb. Maßgeblich ist die Gradientenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Das Gelände kann bis zur Straßenhöhe aufgefüllt werden. Dies ist mit der Formulierung der textlichen Festsetzungen für „Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen“ zu beachten; eine Anpassung ist entsprechend vorzunehmen. Die Festlegung betrifft auch Auffüllungen zu Nachbargrundstücken. zu 12. Die Hansestadt Wismar bleibt bei den Festsetzungen. Die Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken erfolgen vertraglich mit dem Erschließungsträger bzw. den jeweiligen Grundstückseigentümern. zu 13. Die aufgeführte Nr. (1.3 anstelle 1.4) im Text-Teil B III/1.4 wird angepasst. zu 14. Bei einer Dachneigung ≤ 25 Grad ist wohl nicht von Dachaufbauten bei Flachdächern, Pultdächern, Walmdächern und einem Vollgeschoss und TH_{max} 3,50 m auszugehen. Analog zur Festsetzung 1.6 zu den steil geneigten Dächern gilt die Festsetzung nur für das Hauptdach. Die Begründung ist zu ergänzen. zu 15. Der Dachüberstand traufseitig darf inklusive Dachrinne maximal 0,70 m betragen. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite: 3 28. Oktober 2015 01197-15-02 13. Nach Nr. III. 3.1 Textteil B sind Einfriedungen zu öffentlichen Straßen mit einer Höhe von baulich max. 1,20 cm und als Hecke von max. 1,50 cm zulässig. Hier gibt immer Probleme, da bei Grundstücksausfahrten / Kreuzungsbereichen aus verkehrlicher Sicht eine max. Höhe von 75 cm gefordert wird. Hier sollte ggf. Rücksprache mit Herrn Spieß geführt werden. Da es Festsetzungen zu Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen gibt, gehe ich davon aus, dass an Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu privaten Verkehrsflächen keine materiellen Anforderungen gestellt werden. 14. In Nr. III 4.1 Textteil B fehlt vor „auskragende Werbeschilder" ein sowie. In Nr. III 4.2 Textteil B muss es „innerhalb des Geltungsbereiches" heißen. 15. Unter V. 9. Textteil B sollte stehen, dass die Aufstellung der dort benannten Geräte der Immissionsschutzbehörde und nicht der Baubehörde anzuzeigen ist. Für ggf. erforderliche Absprachen oder Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Martens	zu 16. Festgesetzt ist die maximale Höhe der Hecken. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Sichtfelder und im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes wird festgelegt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet nicht höher als 80 cm sein dürfen. Darüber hinaus soll an den seitlichen Einfriedungen auf den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie eine Höhe von 0,80 m mit Sichthindernissen, wie sichthindernder Bewuchs, nicht überschritten werden. zu 17. Die Anforderungen wurden nur für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen zur positiven Ortsbildgestaltung formuliert. zu 18. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. zu 19. Da für die baulichen Anlagen in erster Linie die Baubehörde zuständig ist, bleibt die Hansestadt Wismar bei der Formulierung. Einer Weitergabe bei anderen Kompetenzen steht nichts entgegen.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	60- Bauamt Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 27.10.2015 Frau Rohde, Tel. 6039 60- Bauamt Abt. Planung - im Hause - **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** **hier: verwaltungsinterne Beteiligung** Sehr geehrte Frau Mahnel, anbei teile ich Ihnen zum Planentwurf des o. g. Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise und Anregungen mit, mit der Bitte um entsprechende Einarbeitung und Ergänzung. **Teil B – Text** Höhenlage: Laut textlicher Festsetzung Punkt I.2.3.1 soll der untere Bezugspunkt gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstückteils sein. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln. Aufgrund der Tatsache, dass der Planbereich durch ein stark bewegtes Gelände geprägt ist und ein sehr großer Bereich in einem Bodendenkmal liegt, in denen Grabungen voraussagbar sind, halten wir es für äußerst unglücklich einen Bezugspunkt auf dem privaten Grundstück festzulegen. Es ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandene, gewachsene Geländeoberfläche durch die kommende öffentliche Erschließung und durch archäologische Grabungen bezogen auf die umgebenden Bodendenkmalen verwischt wird. Daher brauchen wir einen klar definierten Bezugspunkt im öffentlichen Straßenraum, welcher unsererseits überprüfbar und auch seitens der Antragsteller nicht manipulierbar ist. 1 Auch die Tatsache, dass Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von max. 0,75 m auf den privaten Grundstücken für zulässig erklärt werden, bekräftigt die Tatsache, dass ein fixer Bezugspunkt im öffentlichen Raum notwendig ist. 2 Höhe der baulichen Anlage: Der Bebauungsplan setzt neben dem unteren Bezugspunkt auch obere Bezugspunkte für die Taufhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe fest. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Hinblick auf Einhaltung der 3	zu 1. Die Höhenlage wurde vor Beginn der Grabungsarbeiten (Bodendenkmal) aufgenommen und im Bebauungsplan dargestellt. Somit ist die eindeutige Ermittlung des unteren Bezugspunktes gewährleistet. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zum unteren Bezugspunkt (Höhenlage) während des Aufstellungsverfahrens des B-Planes überarbeitet. Für die oberhalb der Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücke bleibt die Festsetzung 2.3.2 bestehen. Für die unterhalb der Straßenverkehrsfläche (Bezug auf die Höhenlage) gelegenen Grundstücke soll eine geänderte Festsetzung der Höhenlage erfolgen, wobei der untere Bezugspunkt maximal über der Gradiente liegen darf, jedoch nicht unterhalb. Maßgeblich ist die Gradientenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Das Gelände kann bis zur Straßenhöhe aufgefüllt werden. Dies ist mit der Formulierung der textlichen Festsetzungen für „Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen“ zu beachten; eine Anpassung ist entsprechend vorzunehmen. zu 2. Die Festsetzung von kleineren Aufschüttungen/Abgrabungen setzt nicht die Regelung zum unteren Bezugspunkt außer Kraft. Sie beinhaltet eine Regelung zur Angleichung des Geländes bei Bedarf. Für tiefer als die Straße gelegene Grundstücke und ihre künftige Bebauung wurde die Festsetzung der Höhenlage/unterer Bezugspunkt während des Aufstellungsverfahrens unter Berücksichtigung von Anregungen und Stellungnahmen angepasst (ohne die Grundzüge der Planung zu ändern, siehe vorhergehenden Punkt 1 dieser Auswertung). Das Gelände dieser Grundstücke kann bis zur Straßenhöhe aufgefüllt werden. Dies ist mit der Formulierung der textlichen Festsetzungen für „Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen“ zu berücksichtigen; eine Anpassung ist entsprechend vorzunehmen. zu 3. Der obere Bezugspunkt ist notwendig, um die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes zu steuern. Die Hansestadt bleibt bei den Festsetzungen diesbezüglich.	Teilweise zu berücksichtigen. Höhenbezug bleibt für höher als die Straße liegende Grundstücke weiterhin bestehen. Höhenbezug wird für niedriger als die Straße liegende Grundstücke angepasst. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	festgesetzten Höhen, ist für uns der untere Bezugspunkt maßgebend. Aus unserer Sicht erschließt sich nicht die Notwendigkeit für den oberen Bezugspunkt. Daher bitten wir zu prüfen, ob die Festsetzung des 2. Bezugspunktes nicht entfallen kann. ③ <u>Überbaubare Grundstücksfläche:</u> Den textlichen Festsetzungen ist zu entnehmen, dass ausnahmsweise ein Staffelgeschoss oder eine Loggia im 1. OG eines Gebäudes um mindestens 1,50 m von der festgesetzten Baulinien zurück bleiben dürfen. Wir gehen davon aus, dass sich diese Festsetzung nur auf die zwingend zweigeschossige Bebauung bezieht. Zur Klarstellung sollte hier auch die Gebietszuordnung für mögliche Staffelgeschosse erwähnt werden. ④ In den WR 3 und WA 3 Gebieten würde unter diesen Gesichtspunkten ein eingeschossiges Gebäude mit einem „Turm“ und einer lichten Höhe über 2,30 m die Festsetzung der zwingend zweigeschossigen Bebauung erfüllen, da Staffelgeschosse nach heutiger Definition mit einer lichten Höhe von 2,30 m bereits Vollgeschosse darstellen. Da dieses wohl nicht dem gewollten Anspruch Rechnung tragen würde, wäre in so einem Fall eine flächenmäßige Vorgabe wünschenswert. ⑤ Die Prinzipdarstellung Schnitt A-A stellt die Möglichkeit der ausnahmsweise zulässigen Staffelgeschosse nicht dar und sollte zur Klarheit ergänzt werden. ⑥ Sofern lediglich beabsichtigt ist, einen geschlossenen Dachaustritt für die Flachdächer zu ermöglichen, ohne ein weiteres Vollgeschoss zu gestatten, müsste eine Einschränkung dahingehend erfolgen, dass diese nur bis zu einer gewissen Fläche und unterhalb einer lichten Höhe von 2,30 m zulässig wären. ⑦ Die in Rede stehende Festsetzung für eine Loggia als Einschnitt ist aus unser Sicht irrelevant. ⑧ <u>Einfriedungen:</u> Der Entwurf des Bebauungsplan sieht verschiedene Festsetzungen zu Einfriedungen vor. Zum einen unter Punkt II.3.3 und zum anderen unter Punkt III.3. ⑨ Unsererseits ist anzumerken, dass diese Festsetzungen sich zum Teil widersprechen was die Einfriedungen privater Grundstücke sowie die Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen und Waldflächen betrifft. Um Missverständnisse zu vermeiden, bitten wir darum, nur eine Festsetzung zur baulichen Art zulässiger Einfriedungen unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zusammen zu fassen. <u>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:</u> Laut textlicher Festsetzung dürfen pro Einzelhaus zwei Wohnungen entstehen. Je Wohneinheit ist dabei ein Grundstücksanteil von mindestens 500 m² nachzuweisen. Der Nachweis des Grundstücksanteils würde einer Realteilung des Grundstückes entsprechen und hätte zur Folge, dass nicht mehr ein Einzelhaus, sondern ein Doppelhaus entsteht. In der Nutzungsschablone ist jedoch klar ausgewiesen, dass im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig sein sollen. ⑩ Insofern müsste hier noch einmal klar gestellt werden, ob auch zusätzlich Doppelhäuser im Plangebiet gewollt sind. Sollte dieses nicht der Fall sein, wäre eine Konkretisierung der Festsetzung sinnvoll. Dieses könnte analog der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 71/08 geschehen. „Sofern zwei Wohnungen in einem Baukörper angeordnet werden, ist dieser so zu gestalten, dass eine Realteilung in zwei Haushälften ausgeschlossen ist. Durch die Anordnung der Fenster (und Hauseingangtüren) darf nicht der optische Eindruck eines Doppelhauses entstehen.	zu 4. Die Gebietszuordnung wird in der textlichen Festsetzung ergänzt. zu 5. Ein Staffelgeschoss ist ein Vollgeschoss. Die Regelung wurde hinsichtlich des Zurückbleibens von der Baulinie getroffen, um hier eine Bebauung mit Staffelgeschoss zu ermöglichen. Für die vorhabenkonkrete Planung und Umsetzung der Baumaßnahme ist der einzelne Bauherr zuständig. zu 6. Der Schnitt A-A beinhaltet die Prinzipdarstellung. Gebäude mit Staffelgeschoss werden nicht dargestellt. Die Hansestadt Wismar bleibt bei der Darstellung. zu 7. Die Hansestadt Wismar übt planerische Zurückhaltung aus und nimmt eine derartige Festsetzung nicht vor. Dachaustritte auf Dachflächen werden nicht geregelt. zu 8. Die Hansestadt Wismar bleibt bei der Festsetzung. zu 9. Die Einfriedungen werden hinsichtlich der Ortsbildgestaltung als örtliche Bauvorschrift geregelt. Unter II/3.3 erfolgt die Regelung der Hecken. Die textliche Festsetzung II/3.3. wird angepasst, um Unklarheiten entgegen zu wirken (siehe Abwägungsvorschlag Landkreis A zu 11). zu 10. Doppelhäuser sind im Plangebiet nicht zulässig. Da die Anzahl der zulässigen Einzelhäuser je Baugrundstück nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann, wird mit dieser Festsetzung einer Unterwanderung der Planungsziele entgegengewirkt. Eine Teilung der Grundstücke verbietet sich von selbst, wenn hiermit die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden würden (§ 19 Abs. 2 BauGB). Eine textliche Festsetzung zur Gestaltung – wie angeregt – wird ergänzt.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Nebenanlagen: Wir vermuten, dass beim Lesen der geplanten Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche Verständnisprobleme entstehen können. Speziell wenn es sich um Eckgrundstücke handelt, die mit zwei oder drei Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Daher wäre es schön, wenn die textliche Festsetzung folgendermaßen vereinfacht wird. „Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. straßenseitiger Baulinie unzulässig." Lärmschutzwall: Im östlichen Bereich des Plangebietes sollen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles (oder als Wall-/Wand- Kombination) erfolgen. Genau in diesem Bereich befindet sich nicht nur eine öffentliche Grünfläche, sondern auch die einzige private Grünfläche des Plangebiets. Da für die dahinter liegenden Baufelder nur ein bedingtes Baurecht besteht, nämlich erst nach Errichtung dieses Lärmschutzwalles, wäre es wünschenswert, wenn die Realisierung des geplanten Lärmschutzwalles einheitlich auf privaten und öffentlichen Grundstück erfolgt, so dass dieser Lärmschutzwall nicht Bestandteil eines Genehmigungsverfahrens wird. Rohde Abt. Sanierung und Denkmalschutz	zu 11. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wird in Bezug auf Grundstücke in der 2. Reihe präzisiert. Hierfür soll die Festsetzung nicht gelten. Ansonsten gilt die Festsetzung, also auch für Eckgrundstücke. Die Grundstücke sind groß genug, dass die Festsetzung eingehalten werden kann. zu 12. Die Errichtung des Lärmschutzwalles erfolgt einheitlich. Das bedingte Baurecht stellt die Gewährleistung der Schutzansprüche der geplanten Bebauung sicher. Es wird auf die Darlegungen in der Begründung verwiesen. Der Wall wird auf privater Fläche festgesetzt. Die südöstlich begleitende Fläche, bestehend aus Mulde und begleitendem Abstand zum Wallfuß, der auch zu Pflegezwecken als Weg genutzt werden soll, ist als öffentliche Grünfläche darzustellen (Gesamtbreite Mulde + Weg = 1,75 m). Dies bedeutet, dass die öffentlichen und privaten Flächen, die bisher im Entwurf festgesetzt sind, während des Aufstellungsverfahrens angepasst wurden.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Die Errichtung des Lärmschutzwalles erfolgt in einem Zuge.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar
Planungsbüro Mahnel
Herrn Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 1

23936 Grevesmühlen

Der Bürgermeister
Bauamt

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter/in: Frau Kayatz
Zimmer:
Telefon: 03841 251- 6023
Fax: 03841 251- 6001
E-Mail: Bauamt@wismar.de
Datum: 08.01.16

Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf"

Stellungnahme zur verwaltungsinternen Beteiligung

Sehr geehrter Herr Mahnel,

in der Anlage folgende Hinweise und Anregungen zur weiteren Einarbeitung in den o.g. B-Plan:

Teil B – Textliche Festsetzungen:

3.1 :

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen sind vorwiegend heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume 1., 2. und 3. Ordnung
als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
bzw. Sträucher in der Größe 60/100 cm zu pflanzen

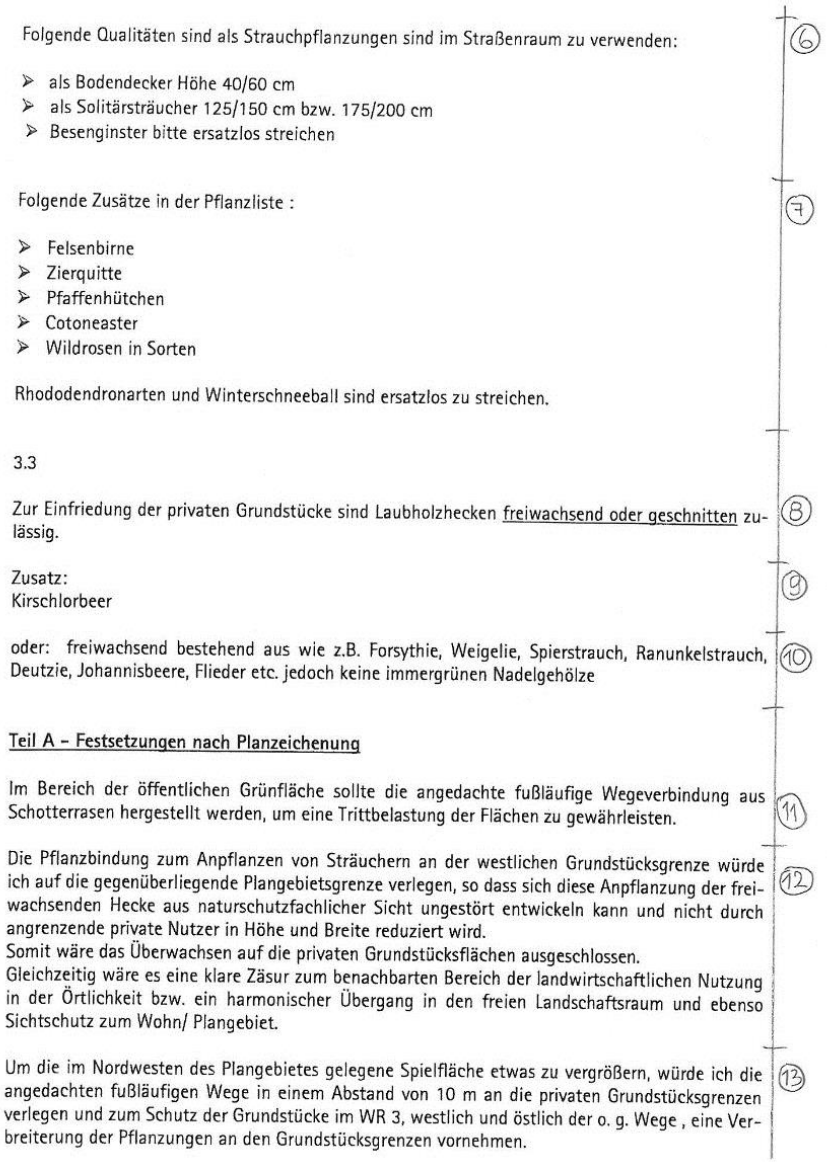
3.2
Auf den Straßenverkehrsflächen ... sind vorwiegend ... Bäume 2. Ordnung (bis 20 m) in der Qualität als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen

Ergänzung Arten u. Sorten :
Spitzahorn, Acer platanoides in den Sorten „Columnare" und „Olmstedt",
Kugelsteppenkirsche ist ersatzlos zu streichen

Ergänzung:
Bäume 3. Ordnung bis 12 m, Kugelahorn Acer platanoides „Globosum" sowie Pyrus, Malus und Prunus in Sorten

① ② ③ ④ ⑤

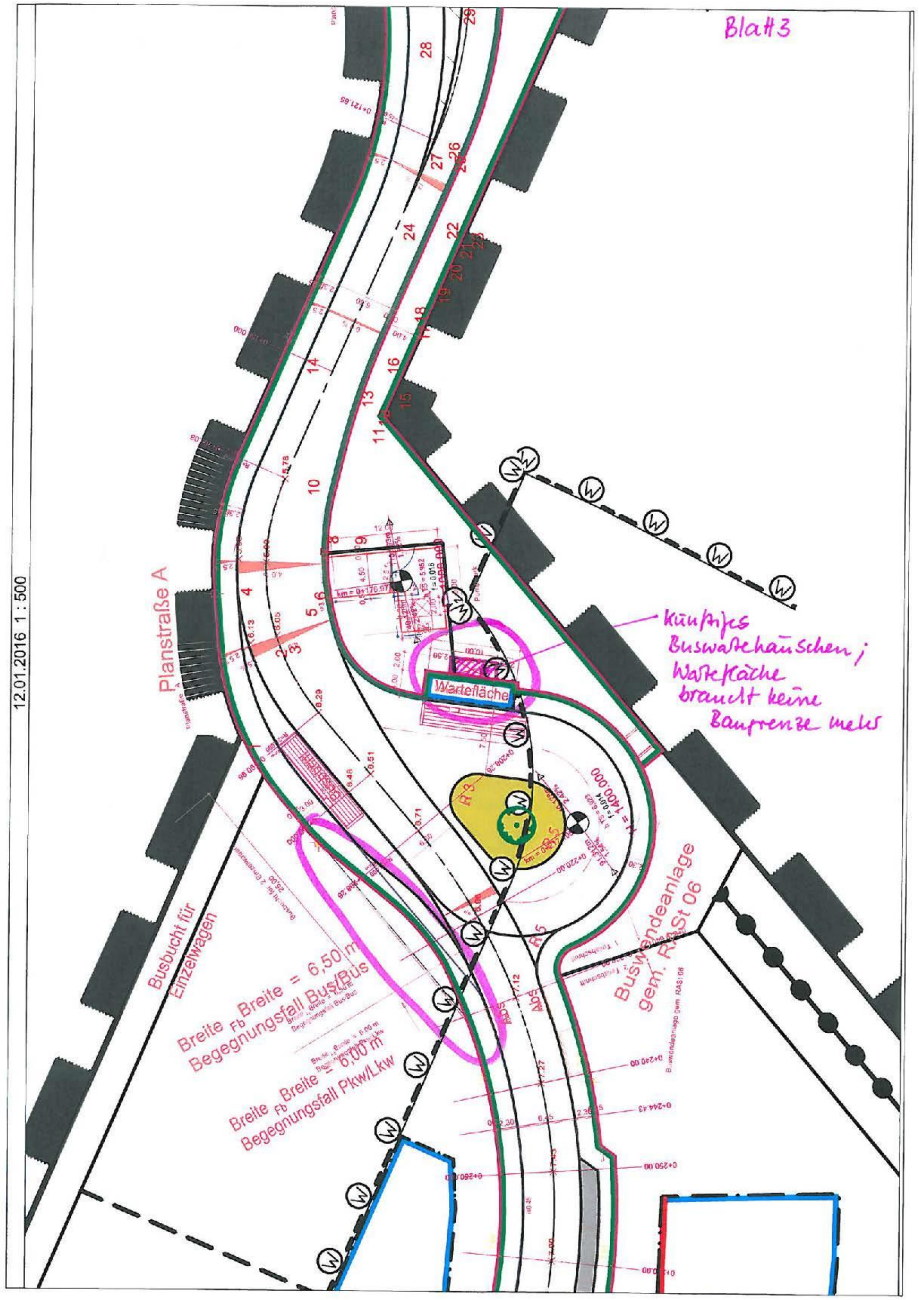
	Zu 1. Bäume 3. Ordnung werden aufgenommen. Die genannte Pflanzqualität Hochstamm ist in der textlichen Festsetzung enthalten. Die aufgeführte Pflanzqualität zu Sträuchern bleibt in der Festsetzung vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Die Mindestqualität für Anpflanzungen von Sträuchern im Siedlungsbereich für Kompensationsmaßnahmen beträgt 125/150 gemäß Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung.) weiterhin bestehen. Eine geringere Pflanzqualität kann in der Ausführung in begründeten Fällen verwendet werden. Der Teil B und die Begründung sind zu ergänzen.	Teilweise zu berücksichtigen.
	Zu 2. Die Festsetzung "3.2" trifft für Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ zu. "Vorwiegend" ist keine hinreichend bestimmte Formulierung für eine Festsetzung. Weiterhin sollen noch Bäume 3. Ordnung zulässig sein (sh. nachfolgende Auswertung), so dass im Rahmen der weiterführenden technischen Planung festgelegt werden kann, welche Bäume überwiegend zum Einsatz kommen sollen.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 3. Die Spitz-Ahorn-Sorten wie aufgeführt sind zu ergänzen. Der Teil B und die Begründung sind zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
	Zu 4. Die Kugel-Steppenkirsche wird gestrichen. Der Teil B und die Begründung sind zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
	Zu 5. Bäume 3. Ordnung können aufgenommen werden. Die aufgeführten Arten sind zu ergänzen. Der Teil B und die Begründung sind zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Zu 6. Die genannten Qualitäten für Bodendecker und Solitärsträucher sind zu ergänzen. Der Besenginster wird gestrichen. Der Teil B und die Begründung sind zu ergänzen. Zu 7. Die zusätzlich genannten Pflanzenarten sind zu ergänzen. Die Rhododendronarten und Winterschneeball werden gestrichen. Der Teil B und die Begründung sind zu ergänzen. Zu 8. Die Festsetzung bezieht sich auf die Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den öffentlichen Grünflächen und der Waldfläche. Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sollte von freiwachsenden Hecken Abstand genommen werden (z.B. Sichtfelder an der Straße). Eine die Höhe begrenzende Festsetzung im Bebauungsplan wird für die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Die Reglementierung der Höhen zu den öffentlichen Grünflächen wird dahingehend präzisiert, dass auch freiwachsende Hecken mit einem Pflegeschnitt als 10 bis 15 Jahre ermöglicht werden. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schnitt der Hecken werden nicht getroffen (KM 1 ist auf öffentlichem Grund und das Pflegeregime obliegt der Hansestadt Wismar). Zu 9. Der Gestaltungsspielraum der privaten Grundstückseigentümer soll nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Es wird hier eine Empfehlung einer Pflanzenauswahl formuliert und diese Pflanzenauswahl unter „Hinweise“ aufgeführt, so dass diesbezüglich der Festsetzungscharakter entfällt. Neben den in den Hinweisen aufgeführten Pflanzungen wäre somit auch Kirschlorbeer zulässig. Dies gilt für die Anpflanzungen für Einfriedungen privater Grundstücke gemäß Festsetzungen unter II.3.3.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Folgende Qualitäten sind als Strauchpflanzungen sind im Straßenraum zu verwenden: (6) ➢ als Bodendecker Höhe 40/60 cm ➢ als Solitärsträucher 125/150 cm bzw. 175/200 cm ➢ Besenginster bitte ersatzlos streichen Folgende Zusätze in der Pflanzliste : (7) ➢ Felsenbirne ➢ Zierquitte ➢ Pfaffenhütchen ➢ Cotoneaster ➢ Wildrosen in Sorten Rhododendronarten und Winterschneeball sind ersatzlos zu streichen. 3.3 Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind Laubholzhecken freiwachsend oder geschnitten zulässig. (8) Zusatz: (9) Kirschlorbeer oder: freiwachsend bestehend aus wie z.B. Forsythie, Weigelie, Spierstrauch, Ranunkelstrauch, Deutzie, Johannisbeere, Flieder etc. jedoch keine immergrünen Nadelgehölze (10) Teil A – Festsetzungen nach Planzeichenung Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sollte die angedachte fußläufige Wegeverbindung aus Schotterrasen hergestellt werden, um eine Trittbelastung der Flächen zu gewährleisten. (11) Die Pflanzbindung zum Anpflanzen von Sträuchern an der westlichen Grundstücksgrenze würde ich auf die gegenüberliegende Plangebietsgrenze verlegen, so dass sich diese Anpflanzung der freiwachsenden Hecke aus naturschutzfachlicher Sicht ungestört entwickeln kann und nicht durch angrenzende private Nutzer in Höhe und Breite reduziert wird. (12) Somit wäre das Überwachsen auf die privaten Grundstücksflächen ausgeschlossen. Gleichzeitig wäre es eine klare Zäsur zum benachbarten Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung in der Örtlichkeit bzw. ein harmonischer Übergang in den freien Landschaftsraum und ebenso Sichtschutz zum Wohn/ Plangebiet. Um die im Nordwesten des Plangebietes gelegene Spielfläche etwas zu vergrößern, würde ich die angedachten fußläufigen Wege in einem Abstand von 10 m an die privaten Grundstücksgrenzen verlegen und zum Schutz der Grundstücke im WR 3, westlich und östlich der o. g. Wege , eine Verbreiterung der Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen vornehmen. (13)	Zu 10. Die Hinweise berücksichtigen die Pflanzungen für Einfriedungen. Die Weigelie (Weigela spec.), der Spierstrauch in den Arten Spiraea x vanhouttei und Spiraea japonica, der Ranunkelstrauch (Kerria japonica 'Pleniflora'), die Deuzie (Deutzia spec.), die Johannisbeere (Ribes spec.) und der Gemeine Flieder (Syringa vulgaris) sind zu ergänzen. Die Hinweise im Text-Teil B zu den Anpflanzungen für Einfriedungen besitzen keinen Normcharakter, somit sind auch andere Anpflanzungen oder darüber hinausgehende Arten verwendbar. Für die Einfriedung privater Grundstücke wird festgesetzt, dass nur Laubgehölze zulässig sind, somit ist der Ausschluss von immergrünen Nadelgehölzen gesichert und in den textlichen Festsetzungen beachtet. Zu 11. Die Beschaffenheit der fußläufigen Wegeverbindung ist nur teilweise relevant für den Bebauungsplan und wurde daher nur teilweise als Festsetzung formuliert. Wenn keine Festsetzung erfolgte, ist die Ausbauart im Rahmen der technischen Planung zu entscheiden. Ist eine Festsetzung getroffen, so ist sowohl ein Ausbau als Schotterrasen als auch eine wassergebundene Bauweise denkbar. Beide Varianten werden den Nutzungsansprüchen gerecht. Die textliche Festsetzung ist zu ergänzen. Zu 12. Es wird davon ausgegangen, dass mit „gegenüberliegende Plangebietsgrenze“ die gegenüberliegende Seite der Grünfläche gemeint ist. Die Anordnung der Hecke entlang der Grundstücksgrenzen ist gewollt und entspricht dem Planungsziel der Stadt. In Angrenzung an die privaten Baugrundstücke ist eine dreireihige Hecke anzulegen. Dies dient der Abgrenzung der privaten Baugrundstücke gegenüber der geplanten Grünfläche mit Weg und ermöglicht weiterhin die Blickbeziehungen in die Landschaft von den Spaziergängern. Eine Abgrenzung vom privaten zum öffentlichen Bereich über Heckenpflanzungen ist möglich. Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz für die privaten Grundstücke. Zu 13. Die Darstellung der Wegeführung besitzt keinen Normcharakter. Eine konkrete Wegeführung und Anordnung des Spielplatzes und der einzelnen Spielgeräte werden im Rahmen der technischen Planung mit der Stadt abgestimmt.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

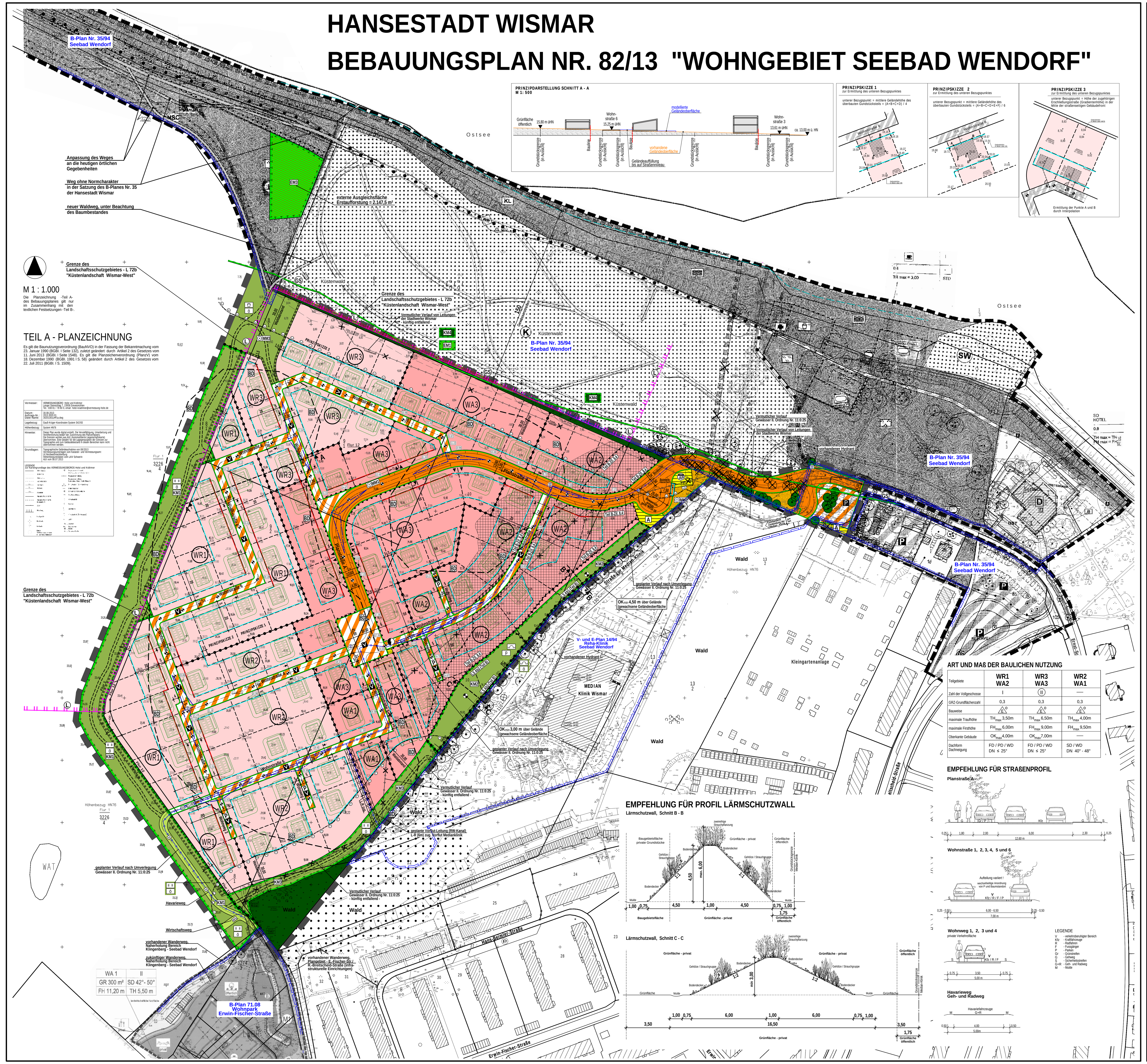
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Somit wäre dem Schutz der Privatgrundstücke Rechnung getragen und die Spielfläche würde sich insgesamt größer gestalten und sich zum freien Landschaftsraum mit Wegeanbindung nach Hoben öffnen. (13) Alle im Plangebiet ausgebildeten Böschungen dürfen ein Verhältnis von 1: 2,5 bzw. 1: 3 nicht überschreiten. (14) Zu dem angedachten „Trimm Dich Parcour“ habe ich im Dezember eine Flächenauswahl mit Maßnahmebeschreibung und Wunschliste an mehrere Hersteller verschickt und sie zur Beteiligung hinsichtlich der Erfahrungen, der Materialität und der Bau,- und Wartungskosten aufgefordert. Bis Ende des Monats Januar erwarte ich die Unterlagen, einschließlich Präsentation, zurück. (15) Sollte es weiteren Abstimmungsbedarf geben erreichen Sie mich unter o.g. Telefonnummer oder e-mail. Mit freundlichen Grüßen Kayatz Abt. Planung	Zu 14. Böschungen sind teilweise in einer steileren Neigung als aufgeführt als 1:2,5 bzw. 1:3. Dies ist bei den Pflanz- und Pflegemaßnahmen zu beachten. Bei Herstellung und Pflege der Pflanzung sind entsprechende Arbeitsschutzvorschriften zu berücksichtigen und die Technik auf die örtliche Situation abzustimmen. Bei einem Böschungsverhältnis von 1:1 bei der Wallsteigung ist eine Erschwernis bei Anpflanzungen und Pflege zu verzeichnen; dies wird bei der Wahl der Pflanzen für die Anpflanzung beachtet, um somit zukünftigen Pflegeaufwand für die privaten Grundstückseigentümer der privaten Grünflächen zu erleichtern. Die Anpflanzung und Pflege ist im Rahmen der Planung und Ausführung der Maßnahme durch die Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Böschungen und Krone des Walls sind mit Bodendeckern, Sträuchern und Hecken so zu bepflanzen, dass nach der Entwicklungspflege dann im Rahmen der Unterhaltungspflege von einem geringen Pflegeauswand auszugehen ist. Mäharbeiten wären bei entsprechender Bepflanzung und dem Verzicht von Wiesenanteilen nicht nötig. Daher werden diese Empfehlungen aufgenommen und eingearbeitet (siehe Schnittdarstellung auf der Planzeichnung). Der Zeitraum der Entwicklungspflege durch den Erschließungsträger soll auf 5 Jahre verlängert werden. Das ist der intensive Pflege- und Entwicklungszeitraum; danach wird der Aufwand geringer beurteilt, da sich die Pflanzung geschlossen hat. Die Flächenverfügbarkeit für den Wall ist begrenzt. Daher wurde für den Teilbereich des Walles mit einem Böschungsverhältnis von 1:1 ein Schnitt mit Pflanzvorschlag in die Darstellungen des Planes übernommen. Der Wall wird auf privater Fläche festgesetzt. Die südöstlich begleitende Fläche, bestehend aus Mulde und begleitendem Abstand zum Wallfuß, der auch zu Pflegezwecken als Weg genutzt werden soll, ist als öffentliche Grünfläche darzustellen (Gesamtbreite Mulde + Weg = 1,75 m). Dies bedeutet, dass die öffentlichen und privaten Flächen, die bisher im Entwurf festgesetzt sind, während des Aufstellungsverfahrens angepasst wurden. Die textliche Festsetzung wird im Hinblick auf die Anpflanzung der Gehölze angepasst; die Planzeichnung ist in Bezug auf die öffentlichen und privaten Grünflächen im Bereich des Walles anzupassen; die Begründung ist zu ergänzen. Zu 15. Der Hinweis ist im Zuge der weiterführenden Planung außerhalb der Bauleitplanung zu beachten. Für die Festsetzung des Bebauungsplanes hat dieser keine Relevanz.	Teilweise zu berücksichtigen; die Böschungen bleiben erhalten, werden den privaten Grundstücken zugeordnet, die Pflanzenauswahl wird so getroffen, dass keine Mäharbeiten erforderlich werden. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
Stellungnahme von Hr. Spieß v. 13.01.2016 **Von:** Hartmut Spieß **An:** Mahnel, Cornelia **CC:** Groth, Jan; Rittemann, Peter **Datum:** 13.01.2016 07:43 **Betreff:** B-Plan Seebad Wendorf Sehr geehrte Frau Mahnel, im Zuge der weiteren technischen Ausplanung der Erschließungsanlagen sind Änderungen / Anpassungen erforderlich. Aufgrund der möglichen Auswirkungen / Betroffenheiten bitten wir die Änderung auf Blatt 3 hinsichtlich der erforderlichen Verlängerung der Bustasche in den B Plan aufzunehmen. Mit frdl. Grüssen H. Spieß (1)	Zu 1. Die erforderliche Änderung auf Grund der veränderten Lage der Bustasche wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Planzeichnung Teil A und die Begründung sind anzupassen. Weitere Abweichungen der technischen Planung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grund des Fortschritts der technischen Planung sind mit dem Bebauungsplan nicht zu berücksichtigen.	Zu berücksichtigen.


Blatt 3
12.01.2016 1 : 500
Planstraße A
Wartefläche
künftiges Buswartehäuschen; Wartefläche braucht keine Baugrenze mehr
Busbucht für Einzelwagen
Breite FD Breite = 6,50 m Begegnungsfall Bus/Bus
Breite FD Breite = 6,00 m Begegnungsfall Pkw/Lkw
Buswendeanlage gem. RASt 06

HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 "WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

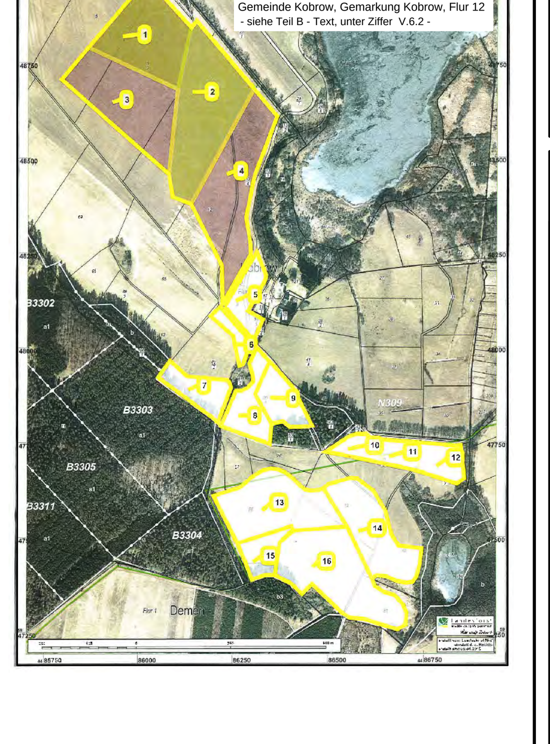
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

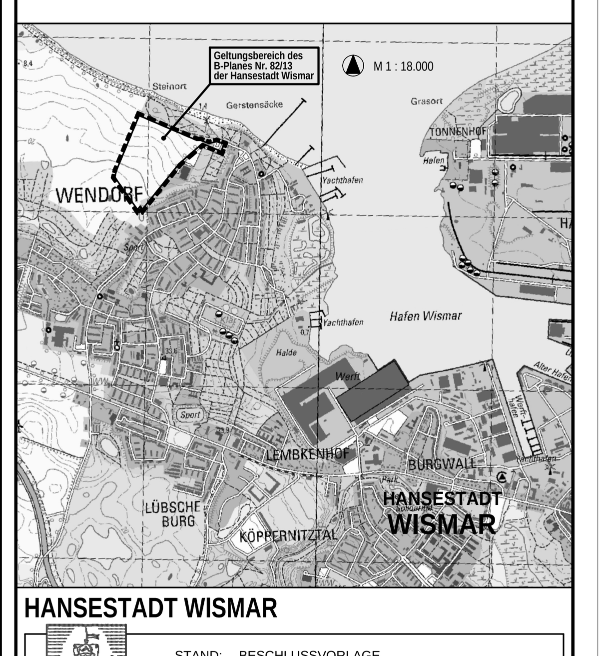
TEIL B - TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME 2 - EM2



Übersicht

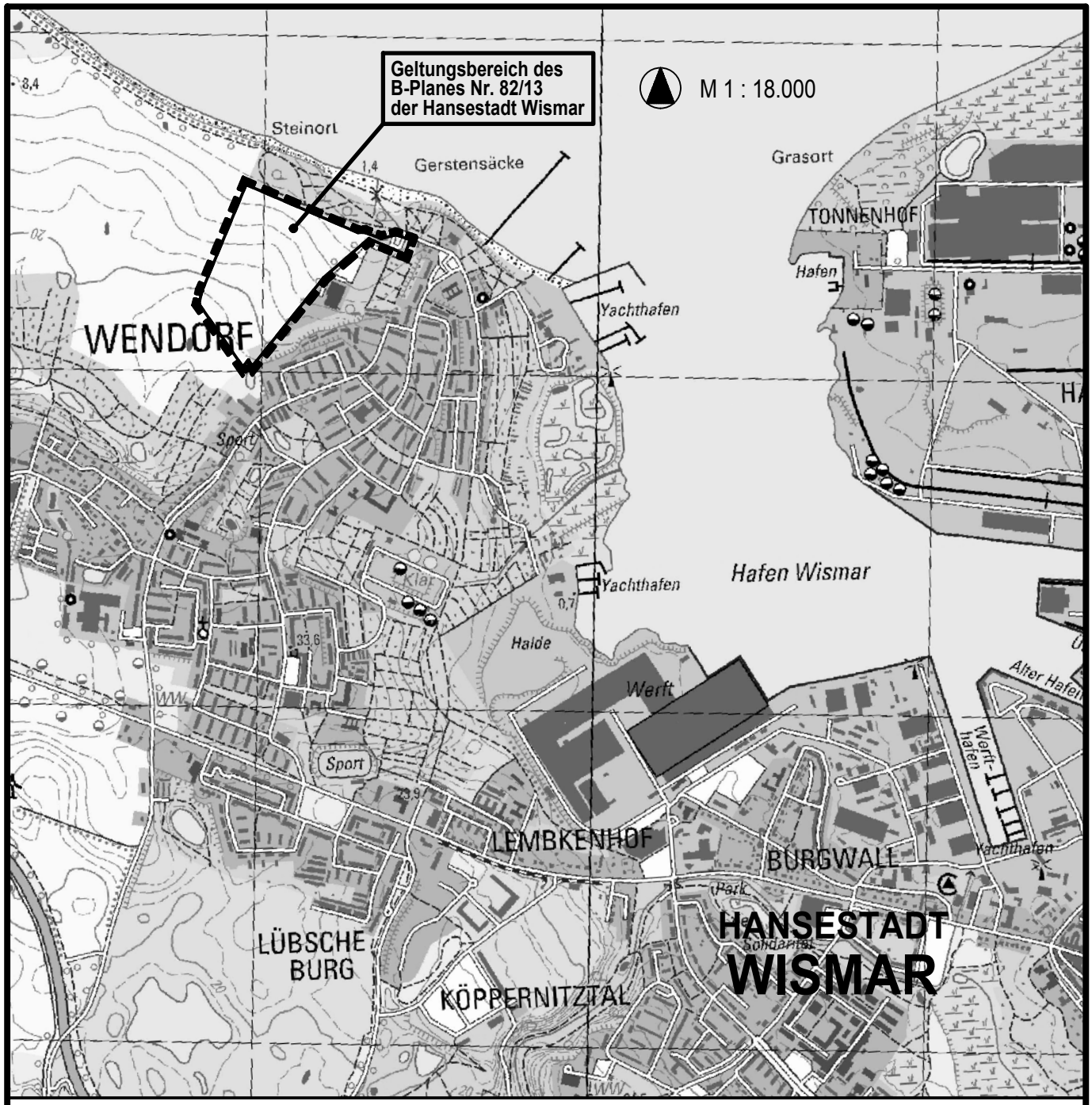


VERFAHRENSVERMERKE

HANSESTADT WISMAR

STAND: BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG
Stand: 20. April 2016

BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13
"WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"



HANSESTADT WISMAR

STAND: BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13 "WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 1

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar 1

1.1 Allgemeines 1
1.2 Einordnung der Planung 1
1.3 Wohnen als zentrales Planungsziel 1

2. Allgemeines 2

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 2
2.2 Kartengrundlage 3
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes 3
2.4 Rechtsgrundlagen 4

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 4

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 6

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm 6
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 6
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 12
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 12
4.5 Flächennutzungsplan 13

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme 13

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 13
5.2 Naturräumlicher Bestand 14

6. Planungsziele 14

6.1 Planungsziele 14
6.2 Städtebauliches Konzept 17
6.3 Überprüfung der Standortalternativen 20
6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche 24

7. Inhalt des Bebauungsplanes 25

7.1 Art der baulichen Nutzung 25
7.2 Maß der baulichen Nutzung 26
7.3 Höhenlage 28

7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	30
7.5	Größe der Baugrundstücke	31
7.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	31
7.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	32
7.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	33
7.9	Verkehrsflächen	34
7.10	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	36
7.11	Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes	39
7.12	Wald und Waldabstand	40
8.	**Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**	**43**
9.	**Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**	**46**
9.1	Grünflächen	46
9.1.1	Interne Kompensationsmaßnahmen	46
9.1.2	Minimierungsmaßnahmen	48
9.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49
9.2.1	Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1	49
9.2.2	Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2	49
9.2.3	Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3	49
9.2.4	Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4	49
9.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	50
9.3.1	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	50
9.3.2	Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	51
9.3.3	Einfriedung privater Grundstücke	52
9.4	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	52
10.	**Immissions- und Klimaschutz**	**53**
10.1	Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG	53
10.2	Lärmimmissionen	53
10.3	Klimaschutz	58
11.	**Verkehrliche Erschließung**	**58**
12.	**Ver- und Entsorgung**	**65**
12.1	Wasserversorgung	65
12.2	Abwasserentsorgung	66
12.3	Oberflächenwasserbeseitigung	66
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	70
12.5	Energieversorgung	70
12.6	Gasversorgung	71
12.7	Telekommunikation	71
12.8	Abfallentsorgung	71

13. Flächenbilanz 73

14. Auswirkungen der Planung 75

15. Nachrichtliche Übernahmen 76

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale 76
15.2 Waldabstand 78
15.3 Abstände zu Gewässern 78
15.4 Hochwasserschutz 79

16. Hinweise 80

16.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 80
16.2 Munitionsfunde 80
16.3 Gewässerschutz 81
16.4 Artenschutzrechtliche Belange 81
16.5 Hinweise zu Natura2000-Gebieten 81
16.6 Externe Kompensationsmaßnahmen 82
16.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V 83
16.8 Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung 84
16.9 Aufstellung von stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke) 84
16.10 Maßnahmen der Infrastruktur außerhalb des Plangebietes 84
16.11 Regelung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz im städtebaulichen Vertrag 84
16.12 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen 84
16.13 Hinweise zur Einfriedung mit Laubholzhecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen 85
16.14 Bundeswehr 85
16.15 Sichtfelder 85
16.16 Lärmminderungsmaßnahmen zum Schutz der Median-Klinik vor Baulärm 85

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 87

1. Anlass und Aufgabenstellung 87

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 87

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 88

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte 88

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 96

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 96
5.1.1 Bewertungsmethodik 96
5.1.2 Vorbelastungen 97
5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange 98
5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 109
5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen 109

5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote 109
5.3.3 Relevanzprüfung 110
5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens 118
5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 119
5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 120
5.4.1 Gesetzliche Grundlagen 120
5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 121
5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung 124
5.4.4 Gesamtbilanzierung 128
5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt 129
5.5.1 Interne Kompensationsmaßnahmen 129
5.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen 133
5.5.3 Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen 141
5.6 Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 15, BauGB) 142
5.6.1 Spielplatz (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 3 – MM 3) 142
5.6.2 Straßenbegleitgrün (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 2 – MM 2) 143
5.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 143
5.7.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern 143
5.7.2 Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 144
5.7.3 Einfriedung privater Grundstücke 145
5.7.4 Erhaltung von Gehölzen 145
5.8 Anlagen 147
5.8.1 Anlage 1 147
5.8.2 Anlage 2 148
5.8.3 Anlage 3 149

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 150

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 150

8. Zusätzliche Angaben 151

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken 151

9. Zusammenfassung 152

TEIL 3 Ausfertigung 154

1. Beschluss über die Begründung 154

2. Arbeitsvermerke 154

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 26. September 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortüblich bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren wurde als zweistufiges Verfahren und somit als Regelverfahren nach dem BauGB durchgeführt.

1.2 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung war im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet Klinik und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ durchgeführt. Für die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wurde die Genehmigung erteilt, die Bekanntmachung der Genehmigung wurde vorgenommen. Damit ist die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt wirksam.

1.3 Wohnen als zentrales Planungsziel

Die Hansestadt Wismar besitzt auf Grund der Einstufung als Mittelzentrum entsprechende Funktionen und demnach eine besondere Bedeutung für die gesamte Region. Als planerisches Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung verfügt die Hansestadt Wismar seit Jahren über das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept", für welches 2013 die 2. Fortschreibung vorgenommen wurde. Aus der raumordnerischen Bedeutung der Hansestadt Wismar kann abgeleitet werden, dass die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu konzentrieren ist. Dies ist auch folgerichtig, betrachtet man den Fehlbedarf an Wohnbauflächen in Wismar betrachtet (vgl. ISEK 2013: S. 26) sowie die einsetzenden Reurbanisierungsprozesse, welche eine Umkehr der Wanderungsprozesse der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte darstellen. Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik geht sogar von deutlich positiven Wanderungssalden für die Stadt Wismar aus (vgl. Fortschreibung des Konzeptes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar – Teilbereich Wohnen 2006: S. 4).
Entsprechend dem ISEK der Hansestadt Wismar ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich der Lagequalität besonders hervorzuheben. Dies ist vor allem durch die zentrale Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien

Landschaft begründet. Auch bei der Bewertung der Funktionalität der Stadtteile erreichten lediglich die Altstadt und Wismar West bessere Werte als Wendorf.
Auch bezüglich der zu erwartenden Wohnungsnachfrage lassen sich im ISEK Aussagen finden. Hierzu wird im ISEK die Annahme getroffen, dass aufgrund der Finanzkrise ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht. Im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 Wohneinheiten (vgl. ISEK 2013: S. 57f).
Folgerichtig (d.h. aufgrund der günstigen Lagevoraussetzungen und den Entwicklungen der Nachfragepotentiale) ist daher, dass das ISEK die Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wendorf als Maßnahme im Städtebau und Wohnen beschreibt. Dies ist auch in dem Maßnahmenplan zum ISEK mit der Nummer 3 – „Flächen für Wohnungsbau in Wendorf“ dokumentiert. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe sei in diesem Zusammenhang auch auf die Nummern 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/ Wäldchen Seebad Wendorf“ sowie Nr. 32 – „durchgängige Gestaltung eines Fuß- und Radweges an der Wismarbucht“ hingewiesen.
In der Abbildung 1 sind diese Inhalte des Maßnahmenplanes dargestellt.

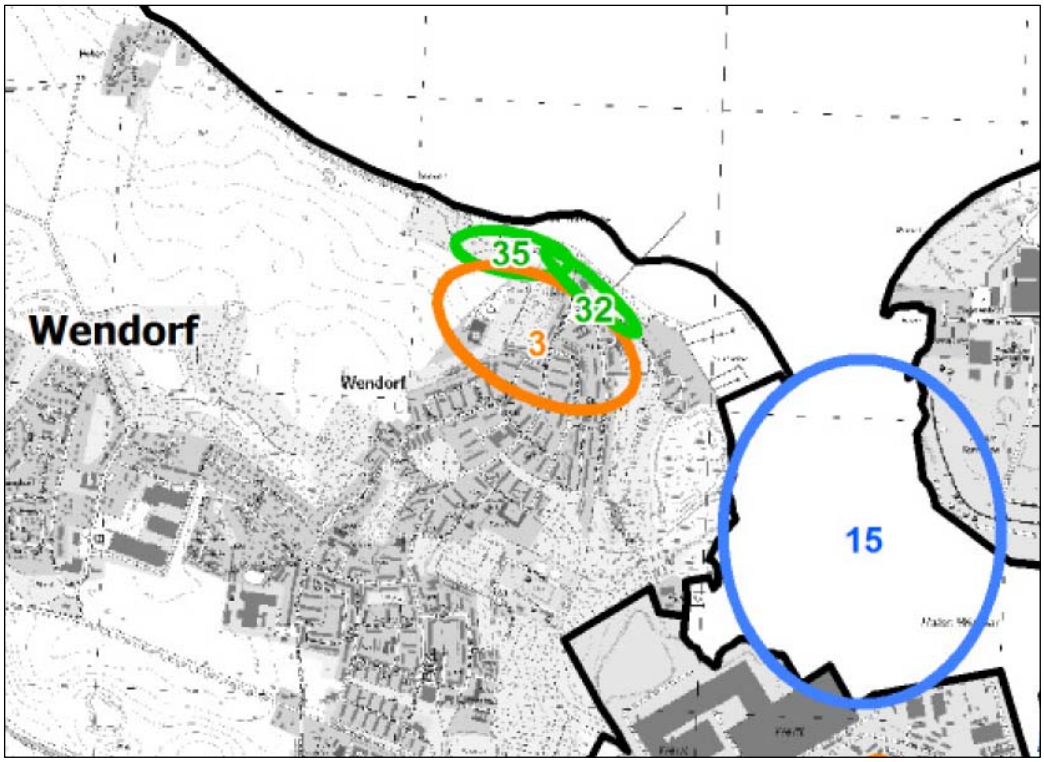


Abb. 1: Auszug aus dem Maßnahmenplan zum ISEK der Hansestadt Wismar (2. Fortschreibung 2013): 3 - Flächen für Wohnungsbau in Wendorf

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar und ergänzt den Bereich Seebad Wendorf im nordwestlichen Anschluss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird begrenzt:
- im Norden durch den Küstenwald,
- im Osten/ Süd-Osten durch das Grundstück der Median-Klinik“,
- im Süd-Westen/ Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Aus der Planzeichnung - Teil A ist ersichtlich, dass die angrenzenden Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 35/94 Seebad Wendorf, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14/94) teilweise geringfügig überplant werden.
Es gelten dann die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan wird ein Lage- und Höhenplan der ÖbVI Holst & Krähmer, 23936 Grevesmühlen, Langer Steinschlag 7, verwendet. Lagebezug ist das Gauß-Krüger-Koordinaten System S 42/82. Der Höhenbezug ist das System HN 76. Die konkreten Angaben befinden sich auch auf der Planzeichnung.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar für das Wohngebiet „Seebad Wendorf“ besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den
- Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wurde diese Begründung beigefügt. In ihr werden entsprechend dem Stand des Verfahrens
- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar erfolgte gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:
- "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar Wohngebiet „Seebad Wendorf“ vom Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen,
  Stand: 01. Januar 2015,
  Präzisierung erfolgte mit Stand vom 17. Dezember 2015
- Verkehrslärmuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Industriestraße 11, 18069 Rostock, Stand: 21. Mai 2015, Projektnummer: IV 125914

- Schalluntersuchung, schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 Wohngebiet „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, Bearbeitung Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Stand: 07.08.2015.

Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan finden sich Variantenüberprüfungen zur verkehrlichen Anbindung aus verschiedenen Richtungen. Ebenso ist in der Begründung eine Darlegung zum Standort im Vergleich mit anderen Standorten in der Hansestadt Wismar enthalten.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777),

Die Hansestadt Wismar hat das Planverfahren vor Inkrafttreten der Änderung des BauGB 2014 förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften des o. a. BauGB zu Ende.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, Flächen im Ortsteil Seebad Wendorf westlich der Median-Klinik und südlich des Küstenwaldes für Wohnzwecke zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in einem zweistufigen Regelverfahren.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden insbesondere Änderungen zur Höhenlage von unterhalb der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken vorgenommen. Hiermit einher gehend ist die Anhöhung des Geländes im bebauten Bereich vorzunehmen.

Für die Verfahrensführung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Bezug auf die Änderungen der Höhenlage von Folgendem ausgegangen:
- Für die Grundstücke, die oberhalb der Gradiente der Straße liegen, sind keine Änderungen notwendig.
- Für die Grundstücke, die unterhalb der Gradiente der Straße liegen, wird eine Anhöhung bis auf Straßenniveau festgesetzt.

Für die Verfahrensführung geht es darum, die Betroffenheiten aufgrund der Änderung festzustellen. Als Gründe, die nicht für eine zusätzliche Betroffenenbeteiligung sprechen, können angeführt werden:
- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt; das städtebauliche Grundkonzept der Planung wird im Wesentlichen nicht geändert. Die Höhenlage geht von einer Anpassung der Gebäude und Anlagen an das Gelände aus. Lediglich aus den technischen Erwägungen zur Ableitung von Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser wird eine Kurskorrektur – geringfügige Anpassung der Festsetzungen zur besseren Handhabbarkeit - für Bereiche der Grundstücke unterhalb der Fahrbahnhöhe getroffen. Hierbei handelt es sich um eine untergeordnete Anzahl an Grundstücken, die nicht das gesamte Plangebiet berührt. Darüber hinaus sind die betroffenen Grundstückseigentümer davon betroffen und die Stadt Wismar. Eine Auswirkung auf die Öffentlichkeit wird dort nicht so hochgradig gesehen, dass eine erneute Offenlage - auch nicht verkürzt - erforderlich wird.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden insbesondere Anpassungen zu den Eigentumsverhältnissen (privat/ öffentlich) im Bereich der Grünfläche mit dem Lärmschutzwall vorgenommen.

Für die Führung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wird in Bezug auf die Änderungen der privaten/öffentlichen Anteile der Grünfläche zwischen WA 2 und dem Gelände der Median-Klinik von Folgendem ausgegangen:
- Die private Fläche schließt den Wall ein; öffentlich wird der südöstliche Streifen zwischen Wallfuß und Grundstücksgrenze der Median-Klinik.

Für die Verfahrensdurchführung geht es darum, die Betroffenheiten aufgrund der Änderung festzustellen. Es ist zu prüfen, ob sich Auswirkungen auf die Öffentlichkeit und Nachbarn ergeben:
- Die Ausbildung des Walles dient zum gegenseitigen Schutzanspruch der Median-Klinik und der Grundstücke im geplanten Baugebiet. Dies sind ein Ergebnis der Anforderungen zum Betriebskonzept und ein Ergebnis der Anforderungen zum Schutz des Baugebietes gemäß dem städtebaulichen Konzept (B 82/13).
- Den Anforderungen zur Herrichtung der Lärmschutzanlage ist gerecht zu werden. Die Lärmschutzanlage soll in Abstimmung mit dem Erschließungsträger und der Hansestadt Wismar als private Fläche festgesetzt werden.
- Zur Konfliktbewältigung und zur Sicherung der möglichen Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wird zwischen dem Grundstück des Walles (private Grünfläche) und dem Grundstück der Median Klinik eine öffentliche Fläche berücksichtigt für die Mulde zur Ableitung des Oberflächenwassers und für einen Notweg, der begangen werden kann.

- Ein Weg soll in diesem Bereich nicht hergestellt werden. Dies war auch nicht ursprüngliches Planungsziel. Insofern ist in Schlussfolgerung der Wall als solches weiterhin umgesetzt. Es ändert sich lediglich die Zuordnung und Widmung des Walles als private Fläche. In Angrenzung an das benachbarte Grundstück der Median Klinik bleibt es weiterhin bei einer öffentlichen Fläche. Die Pflege des Walles ist durch Festsetzungen gesichert und sollte ggf. durch Regelungen im Grundstücksvertrag zusätzlich gesichert werden.
- Da die Schutzansprüche weiterhin gewürdigt werden und weiterhin ein Wall gesichert wird, ergeben sich keine andersartigen Auswirkungen auf die benachbarten Flächen der Median Klinik. Das Grundkonzept wird nicht geändert; lediglich die Widmung der Flächen wird entsprechend geändert. Es bleibt dabei, dass ein Teil des Walles auf Grünfläche und ein Teil des Walles zur weicheren Ausformung auf privater Grundstücksfläche liegt. Hierzu wird der Vorhabenträger als Betroffener beteiligt und die Hansestadt Wismar wird ebenso als betroffene beteiligt, weil lediglich die Widmungsfragen und die Auswirkungen auf die Grundstücksfläche betroffen sind. Weitere Betroffenheiten der zukünftigen Bauherren und der benachbarten Grundstückseigentümer werden hier nicht gesehen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen und den raumordnerischen Ziel- und Grundsatzformulierungen wird im folgenden Abschnitt vor allem das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP WM, 2011) betrachtet. Beobachtungsgegenstand wird diesbezüglich nicht der gesamtstädtische Bereich sein, sondern vornehmlich die von der Planung betroffene Fläche.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V beschreibt Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Für den Bereich Wendorf ist nach der Fortschreibung des LEP (2014/2015) ein Vorbehaltgebiet Tourismus ausgewiesen. Für die Beurteilung der einzelnen Fläche wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt. Da das Regionale Raumentwicklungsprogramm auf dem Landesraumentwicklungsprogramm aufbaut bzw. auf einer den örtlichen Bezug betreffenden Maßstabsebene untersetzt, dessen Inhalte übernimmt und konkretisiert, wird dies für die Beschreibung der Belange der Raumordnung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar herangezogen.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) mit Stand 2011 untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden. Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus dem RREP sowie weitere angrenzende Bereiche.

Zentralität

Die Hansestadt Wismar wird im RREP als Mittelzentrum eingestuft und ist Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.

Mittelzentren sollen gemäß 3.2.1 (4) RREP WM als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, regionale Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot sowie Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin sind die oberzentralen Teilfunktionen der Hansestadt Wismar als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln (vgl. 3.2.1 (5)).

„Ober- und Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Bildung und Dienstleistungen und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei. Sie sind deshalb in ihrer Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Hansestadt Wismar hebt sich aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“ (Begründung zu (2), (5), und (4) von 3.2.1 RREP WM).

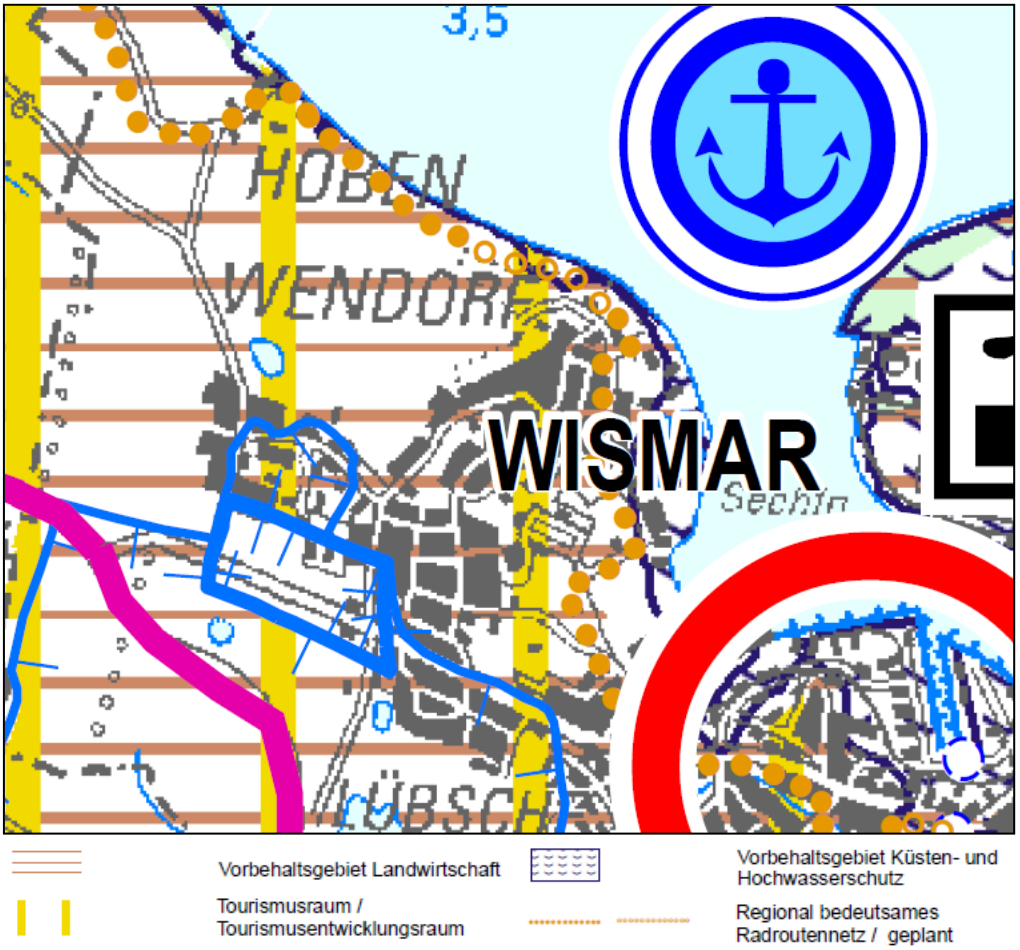


Abb. 2: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg

Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung und demnach auch in Verbindung mit der Einstufung als Mittelzentrum, trifft das RREP WM auch hierzu entsprechende Aussagen. So soll die Siedlungsentwicklung in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden (vgl. 4.1 (1) RREP WM). Als Ziele der Raumordnung werden in diesem Zusammenfang folgende Aussagen getroffen:

4.1 (2):
„Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.“

4.1 (3):
„Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.“

Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollzogen werden. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt werden. Zersiedlungen, das Entstehen neuer sowie die Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll vermieden werden. Demnach ist die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinde zu lenken (vgl. 4.1 (5) RREP WM). Darüber hinaus sollen gemäß 4.1 (6) RREP WM exponierte Landschaftsteile von Bebauung freigehalten werden. Das Prinzip der kurzen Wege, also möglichst geringe Wegeentfernung zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen, und die Beachtung der interkommunalen Zusammenarbeit sollen berücksichtigt werden (vgl. 4.1 (6) und 4.1 (7) RREP WM).

Auch in Bezug auf die Stadt- und Dorfentwicklung ist das RREP WM von Bedeutung. So sollen gemäß 4.2 (1) RREP WM die Städte und Dörfer Westmecklenburg entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Eine wichtige Rollen sollen dabei die integrierten Stadtentwicklungskonzepte spielen, auf dessen Grundlage Rückbau- und Aufwertungsstrategien verbessert werden sollen (vgl. 4.2 (3) RREP WM). Die Einordnung neuer Wohngebiete soll nach 4.2 (4) RREP WM an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. Weiterhin soll bezahlbarerer Wohnraum, altengerechtes Wohnen, das Freizeitwohnen sowie die historisch

wertvolle Bausubstanz Beachtung hinsichtlich der Stadt- und Dorferneuerung finden.

Tourismus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Weiterhin verläuft eine regional bedeutsame Radroute (Bestand, teilweise geplant) sowie ein europäischer Fernwanderweg durch diesen Bereich. Das RREP WM führt diesbezüglich aus:

3.1.3 (1):
„In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.“

3.1.3 (3):
„In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.“

3.1.3 (4):
„Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusentwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.“

3.1.3 (6):
„Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden. […]“

3.1.3 (8):
„An der westmecklenburgischen Ostseeküste […] sollen die Möglichkeiten und Bedingungen für den Wassersport und die Fahrgastschifffahrt weiterentwickelt werden. Dazu sollen das maritime Gewerbe sowie das Netz von Anlegestellen, Sportboothäfen und speziellen Camping-/ Beherbergungseinrichtungen in Verbindung mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen an geeigneten Standorten qualitätsgerecht gesichert und erweitert werden. […]“

3.1.3 (9):
„Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden.“

3.1.3 (11):
„Zur Entwicklung des Wandertourismus sollen Wanderwege abseits befahrener Straßen in abwechslungsreichen Landschaften ausgewiesen und vernetzt werden.“

Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindet sich weiterhin in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Hinsichtlich der Landwirtschaft trifft das RREP WM dahingehend Aussagen, dass in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden (3.1.4 (1)).

Naturraum

Entlang der Ostseeküste, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82/13, verläuft ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz. Der Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ ist davon nicht unmittelbar betroffen. Aufgrund der räumlichen Nähe sei trotzdem auf die entsprechenden Aussagen des RREP WM hingewiesen: „In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen“ (5.3 (2)).

Schlussfolgerung für die Planung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte zum Vorentwurf mit Schreiben vom 08. April 2014 die Landesplanerischen Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 82/13 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit. Die angezeigten Planungsabsichten wurden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.
Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
Es wurde folgende raumordnerische Bewertung/ Hinweise abgegeben:
„Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum Wismar liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.12.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 42.433 Einwohner registriert werden.
Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, der Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 3 „Gesamträumliche Entwicklung“ und Punkt 4 „Siedlungsentwicklung“ des RREP WM formuliert sind.
Der Siedlungsflächenbedarf für das geplante Wohngebiet Seebad Wendorf wird nicht, wie gefordert, vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abgedeckt. Da Bauflächen darüber hinaus außerhalb der bebau-

ten Ortslage nur dann auszuweisen sind, wenn insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen, ist ein Nachweis (z.B. im Rahmen eines Variantenvergleiches) darüber zu führen (vgl. 4.1 (2) RREP WM). (Z)
Aus der Planzeichnung geht hervor, dass die Erreichbarkeit des Plangebiets von Norden her relativ aufwendig ist. Es sollte geprüft werden, ob andere Möglichkeiten (z.B. östlich des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Str.“) in Betracht kommen können. Damit können kürzere Wege und eine Beunruhigung des Wohngebietes Wendorf durch den Verkehr vermieden werden (vgl. 4.1 (7) RREP WM).“

Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Inanspruchnahme einer Fläche am Rande des Siedlungskörpers des Ortsteils Wendorf im Außenbereich für die Realisierung ihrer begründeten Planungsziele auseinandergesetzt. Für dieses Vorhaben ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar war das Plangebiet als Baufläche Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Kliniken anzusiedeln. Im Zuge der Planungsvorbereitung und Erstellung des Entwurfs wurden auch Abstimmungen mit der vor Ort ansässigen Median-Klinik geführt. Im Ergebnis dieser Abstimmungen lässt sich schlussfolgern, dass ein direktes Interesse zur Erweiterung und Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich durch die Klinik nicht besteht. Es ist auch zu verzeichnen, dass auch andere Kliniken in Vergangenheit kein Interesse zu einer Ansiedlung und Erweiterung an dem Standort Seebad Wendorf hatten. Deshalb hat die Hansestadt Wismar ihre Zielsetzungen auch unter Berücksichtigung der konkreten Interessenlagen überprüft. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 für Wismar ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist.

Der Begriff der Einträglichkeit ist nicht allein auf die Wirtschaftlichkeit durch bspw. den Grundstücksverkauf zu beziehen, sondern insgesamt auf die Entwicklung der Hansestadt Wismar in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur und das Bevölkerungswachstum.

Zu den Ausführungen zur Untersuchung von Standortalternativen wird auf Punkt 6.3 „Überprüfung der Standortalternativen“ dieser Begründung verwiesen. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Interessenlage und unter Bezugnahme auf das ISEK mit seiner letzten Fortschreibung wird dem Standort „Seebad Wendorf“ unter Berücksichtigung des konkreten Ziels zur Vorbereitung einer Wohnanlage in einer landschaftsnahen Wohnlage besondere Priorität beigemessen. Dies wird begründet durch die direkte Lage an der Ostsee und die Arrondierung der Ortslage zur freien Landschaft hin.

Weiterhin hat die Hansestadt Wismar verschiedene Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes untersucht. Hierzu siehe Pkt. „11. Verkehrliche Erschließung“ dieser Begründung.

Als Bewertungsergebnis teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung in der landesplanerischen Stellungnahme vom 27. Oktober 2015 mit, dass dem Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 geht als Zielsetzungen für den Bereich Seebad Wendorf folgendes hervor:

- Bereiche besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion (Verschlag für Erholungsräume)
- Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung
    - besonderer Handlungsbedarf zur verträglichen Erschließung von Natur und Landschaft

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung, September 2008) ergeben sich für den Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar und ebenso für den vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Bestandteile von Natur und Umwelt und Maßnahmen der Landschaftsplanung:

- Naturnahe Wälder (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Naturnahe Küstenlebensräume mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Schwerpunktvorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung (wasserseitiger Küstenstreifen)

- Biotopverbundsystem
- Biotopverbund im weiteren Sinne (wasserseitig, Ostsee):
    - Europäischer Biotopverbund
        - Gemeldete FFH-Gebiete
        - Europäische Vogelschutzgebiete
        - Verbindliche Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie
    - Ergänzender landesweiter Biotopverbund
        - Vorgabe Gutachterliches Landschaftsprogramm
    - Ergänzender regionaler Biotopverbund
        - Ergänzung durch Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan
    - Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich westlich daran anschließend.

- Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit
- Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
- Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern
- Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete (südlicher Bereich)

- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (wasserseitig, Ostsee)

- Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen westlich daran anschließend

- Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftselementen
- Wald (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)

- Geringe Bodenerosion

4.5 Flächennutzungsplan

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar war der für die Überbauung vorgesehene Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt.
Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Klinken anzusiedeln. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist. Der Standort als Klinikgelände wurde aufgegeben.
Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes bildet die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben. Die derzeitige Darstellung eines Sondergebietes Klinik wurde in eine Wohnbaufläche geändert. Eine schmale Fläche im westlichen Randbereich, die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, wurde mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes nun als Grünfläche dargestellt.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Wohngebiet wurde die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ durchgeführt.
Für die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wurde die Genehmigung zwischenzeitlich erteilt, die Bekanntmachung der Genehmigung wurde vorgenommen (Stadtanzeiger 03/2016). Damit ist die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt wirksam.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar waren im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet Klinik und im Randbereich auch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Entwicklung eines Wohngebietes war die Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzungsarten Wohnbaufläche anstelle des Sondergebietes für die Klinik und von Fläche für die Landwirtschaft in umsäumende Grünflächen mit Heckenpflanzung Voraussetzung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Durchführung der Aufstellungsverfahren als Parallelverfahren vorgenommen.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gelände steigt in südwestlicher Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu 20 m innerhalb des Plangebietes.

Detaillierte Ausführungen zum naturräumlichen Bestand sind unter Punkt 5.4.2 "Bestandbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen" im Umweltteil zu finden.

Innerhalb des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar und schließt an das Stadtviertel Wendorf an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wird gegenwärtig nahezu vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Auf einer kleinen Fläche im Süden befindet sich ein Laubholzbestand aus einheimischen Arten. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist Buchenmischwald vorzufinden.

Umgebung des Plangebietes

Im Nordwesten und Südwesten grenzen wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. offene Landschaft an das Plangebiet an.
Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum. Dieses Gewässer wird von einem Baugebiet für Wohnbebauung (B-Plan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße) umgeben.
Im Osten schließt an das Plangebiet das Gelände der Median-Klinik mit Zufahrtsstraße und Parkplatz sowie nach Süden hin der Park der Median-Klinik an. Östlich angrenzend an das Gelände der Median-Klinik und den Park verläuft ein Streifen Laubholzbestand aus einheimischen Arten, welcher im Südosten an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzt. An diesen Laubholzbestand schließt sich südöstlich die Wohnbebauung der Hans-Beimler-Straße und östlich die Kleingartenanlage "Seebad" mit anschließender Wohnbebauung der Rudolf-Breitscheid-Straße, Ernst-Scheel-Straße und Erwin-Fischer-Straße an.
Der östlichste Zipfel des Plangebietes – Bereich der Zufahrtsstraße – wird im Osten durch die Wohnbebauung Ernst-Scheel-Straße, im Norden durch einen Buchenmischwald und im Südwesten durch ein mesophiles Laubgebüsch begrenzt, welches aufgrund der Größe von 245 m² (größer als 100 m²) und der einheimischen Gehölze gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt ist.
Nördlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Ruderalfläche sowie ein Küstenwald (Buchenmischwald), der sich bis nach Nordosten entlang des Plangebietes erstreckt. An diesen Buchenmischwald schließt sich in nordöstlicher Richtung ein schmaler Strandstreifen bis zur Wismarbucht an.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Die Planungsziele wurden auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Kenntnisstandes wie folgt begründet (siehe auch Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“):

Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Median Klinik ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant, auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung auszuweisen. Besondere Berücksichtigung in der Planung sollen die Lage am Küstenwald, die Wegebeziehungen von gesamtstädtischer Bedeutung sowie Grünflächen am Rande und innerhalb des Plangebietes finden.
Es wird angestrebt, den Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.
Für dieses Vorhaben ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Die bislang seit ca. 20 Jahren im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellte Flächennutzung zugunsten eines Sondergebietes Klinik wird zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau nicht weiter verfolgt.
Unter Punkt 6 der zweiten Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013, „Strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung“ ist der Bereich Wendorf für die Ausweisung von attraktiven Wohnbaustandorten benannt und im dazugehörigen Plan u.a. die Baufläche im Anschluss an die Median-Klinik gekennzeichnet.
Planungsrechtliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist somit die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.
Die derzeitige Ausweisung eines Sondergebietes Klinik wurde in eine Wohnbaufläche geändert; eine schmale Fläche im westlichen Randbereich wurde nun als Grünfläche dargestellt.
Hierzu wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden die Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüft. Der vollständige Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorgesehen. Auf etwa 2 ha Flächen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen betrachtet. Zusätzlich werden Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Der verbleibende Ausgleich bzw. Ersatz ist auf externen Flächen vorgesehen. Da keine geeigneten Flächen in der Hansestadt Wismar zur Verfügung stehen, werden externe Flächen genutzt, die über städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger abgesichert werden.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überprüft. Neben allgemeinen Wohngebieten werden auch reine Wohngebiete entsprechend festgesetzt. Für die Festsetzung der Baugebiete werden die Rahmenbedingungen, die sich aus der Nutzung der Umgebung ableiten, zugrunde gelegt.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplanten Errichtung eines Wohngebietes geht mit der Aufgabe eines Teiles des bislang im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellten Klinikstandortes einher (SO Klinik). Im Seebad Wendorf hat sich innerhalb dieser Fläche die Median-Klinik vor ca. zwei Jahrzehnten angesiedelt. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan planerisch ermöglicht werden sollten, sollen nun zu Gunsten des geplanten Wohngebietes künftig nicht weiter verfolgt werden. Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinik-Standortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-

Klinik noch durch einen anderen Klinik-Betreiber vorgetragen. Die Ansiedlung der Median-Klinik erfolgte vor ca. 2 Jahrzehnten.
Aufgrund des Interesses der Klinik, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen halten zu wollen, was auch nicht einer unverbindlichen Absichtserklärung (das ist noch weniger als eine unverbindliche Absichtserklärung) gleich kommt, besteht für die Hansestadt Wismar noch keine Veranlassung, es bei den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (SO Klinik) zu belassen und sich anderen Planungszielen von vornherein zu verschließen (OVG Niedersachsen, Urteil vom 09.09.2014, 1KN215/12).
Ebenso war die Fläche bereits für eine bauliche Nutzung seit langem planerisch durch die Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Median-Klinik konnte also davon ausgehen, dass mittelfristig für die derzeit betriebene Klinik die Randlage und der freie Ausblick und der direkte Bezug zur Landschaft künftig nicht im vorhandenen Maß erhalten bleiben. Es bleibt hervorzubringen, dass im Falle einer Bebauung der Erweiterungsfläche zugunsten einer Kliniknutzung gegebenenfalls von einer wesentlich kompakteren Bauweise und Ausnutzung der Fläche als mit der nun geplanten Wohnbebauung zu rechnen gewesen wäre. Eine Beeinträchtigung durch Baulärm und durch die kurzfristige Nutzung wäre wohl ebenso vorhanden. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes legt die Hansestadt Wismar diese konkret in der verbindlichen Bauleitplanung fest. Hierzu wurden bereits verschiedene Möglichkeiten untersucht. Als günstigste Variante erweist sich die Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße, nördlich des Grundstücks der Median-Klinik. Diese Anbindung wird von der Hansestadt Wismar planerisch verfolgt.

Im Zuge der weiteren Planvorbereitung wurden unter Berücksichtigung der Nachbarschaften des geplanten Wohngebietes zur vorhandenen Median-Klinik Abstimmungen zu Erweiterungsabsichten der Klinik bzw. zu Schutzansprüchen der Klinik geführt. Im Ergebnis der Abstimmungen wird ein Konzept vorgelegt, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen. Dabei werden auch die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, die durch die Bewirtschaftung der Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, entsprechend beachtet.

Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes neben dem Klinikstandort der Median-Klinik umfassend auseinandergesetzt. Die Erfahrungen zeigen, dass die Krankenhäuser der Hansestadt Wismar in Wohngebieten etabliert sind. Dies trifft sowohl auf den Bereich Friedenshof als auch auf den Bereich des ehemaligen Krankenhauses am Dahlberg, welches bis vor wenigen Jahren noch in Betrieb war, zu. Sowohl am Friedenshof als auch am Dahlberg (Wismar Süd) sind entsprechende positive Erfahrungen gesammelt worden. Im Ergebnis wurde ein Konzept erarbeitet, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Wie schon aufgeführt, ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich seiner Lagequalität besonders hervorzuheben, was sich vor allem durch die günstige Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet und auch auf Grund der vorhandenen

infrastrukturellen Einrichtungen. Weitere Ausführungen zum städtebaulichen Konzept (unter 6.2 dieser Begründung).
Aus Sicht der Hansestadt Wismar ist es nötig, ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereitzustellen. Innerhalb des Stadtgebiets werden hier Baugrundstücke für das Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage angeboten, so dass einer Abwanderung von jüngeren oder einkommensstärkeren Familien ins Umland entgegengewirkt wird. Mit der vorliegenden Planung wird ein höherwertiger Wohnungsbau für einkommensstärkere Bevölkerungsschichten planungsrechtlich vorbereitet.
Der Begriff der Einträglichkeit ist nicht allein auf die Wirtschaftlichkeit durch bspw. den Grundstücksverkauf zu beziehen, sondern insgesamt auf die Entwicklung der Hansestadt Wismar in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur und das Bevölkerungswachstum.
Bei diesen Gesichtspunkten, die die Hansestadt Wismar der Planung zu Grunde legt, handelt es sich um gewichtige städtebauliche Interessen, die es rechtfertigen, das geplante Wohngebiet im Stadtteil Wendorf in Randlage des Siedlungskörpers auszuweisen.
Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken.

6.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, wobei bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen am nordwestlichem Ortsrand überplant werden.
Dem Planungsziel folgend, ist der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen, d. h. eine lockere Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken.
Innerhalb des geplanten Wohngebietes sollen besondere Anforderungen hinsichtlich der Lage und der Qualität geltend gemacht werden:

- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,

- Nutzungen der Wegeverbindungen durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die landschaftliche und bauliche Entwicklung des Gebietes werden folgende Thesen formuliert:

- Die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche im unmittelbaren Anschluss an das Gebiet Seebad Wendorf und die Median-Klinik ist in das Stadtgefüge der Hansestadt Wismar einzubetten und der Bereich Seebad Wendorf zu arrondieren.
- Der Bereich schließt an die Median-Klinik an. Verbindungen zum Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße sind zur Aufrechterhaltung der Frischluftfunktionen zu sichern.
- Die Lagegunst des Gebietes durch die Ostseenähe soll um die Verbindung einer grüngestalteten Wegeverbindung vom Seebad-Wäldchen und Park (im Norden des Plangebietes) mit dem Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße (südöstlich des Plangebietes) verbunden werden, um die Naherholungs- und Aufenthaltsfunktion für Besucher und Einwohner der Hansestadt Wismar zu stärken.
- Das Konzept ist so vorgesehen, dass freie Blicke nach Westen und Südwesten sowohl auf die Ostsee und auf den denkmalgeschützten Ort Hoben und die umgebende Landschaft möglich sind und gesichert werden.
- Innerhalb des Gebietes sind große Baugrundstücke mit einem Zuschnitt von i.d.R. mehr als 1.000 m² vorgesehen.
- Die Einbindung in die umgebende Naherholungs- und Freizeitinfrastruktur durch die Seebrücke Wendorf und die Marina ist vorgesehen. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Strand wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens – insbesondere auch zur Aufnahme von Spielfunktionen überprüft. (Dies entspricht der ISEK-Maßnahme 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/Wäldchen Seebad Wendorf“).
- Prägende Ausweisung von Grünflächen, insbesondere am westlichen Rand des Gebietes als Übergang in die freie Landschaft mit dem Ziel, weiche Übergänge in die offene Landschaft zu entwickeln. Nutzung der Flächen für Ausgleichsfunktionen mit dem Ziel, Wiesenflächen mit geringem Pflegeaufwand und punktuellen Pflanzungen anzulegen.
- Entwicklung von privaten Grünflächen. Innerhalb des Plangebietes soll der Umfang an öffentlichen Grün- und Parkflächen möglichst gering gehalten werden; dies wird begründet mit der großen Größe der Baugrundstücke und der beabsichtigten geringen Grundflächenzahl (GRZ); somit durch die begrünten privaten Grundstücke. Gleichzeitig sollen Ruhe und Schutz der Privatsphäre für die Anwohner gesichert werden.
- Ausgestaltung einer grünordnerischen Leitbildstruktur durch Straßenbäume entlang der Haupterschließungsstraße und grünordnerische Gestaltung der beabsichtigten verkehrsberuhigten Bereiche.
- Ansprechende Gestaltung und entsprechende Ausbaubreite der Haupterschließungsstraße mit einem entsprechend gestalteten Straßenbegleitgrün unter Einbettung von öffentlichen Parkplätzen.
- Aufnahme der Erschließungsstruktur wie sie im Seebad Wendorf, geprägt durch die Rudolf-Breitscheid-Straße als Haupterschließungsstraße und die anschließenden Wohnerschließungsstraßen typisch ist, unter Berücksichtigung der von Südwest nach Nordost (Süd nach Nord) abfallenden Geländestruktur.
- Verkehrsberuhigter Ausbau der untergeordneten Erschließungsstraßen (Spielstraßen).

- Nutzung der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur der Hansestadt Wismar mit dem ÖPNV-Verkehr und der vorhandenen Geh- und Radwege.
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Standort entwickelt, der insbesondere eine Interessenlage an Einwohnern anspricht, die diese landschaftlich reizvolle Lage und die Anforderungen an die Qualität wünschen. Seebad Wendorf ist der Stadtteil mit einer hohen Überalterung. Es handelt sich um ein Wohngebiet der 50er Jahre. In dem Gebiet sind Schulen vorhanden, soziale und Versorgungseinrichtungen. Vieles spricht somit dafür, neben den vielen Mehrfamilienhäusern auch Eigenheime besonders für Familien vorzuhalten und dies entsprechend zu berücksichtigen.

Im westlichen Plangebiet - im Übergang zur Landschaft - wird die Wohnnutzung vorgesehen. Das Baugebiet entlang der Haupterschließungsachse und im Übergang zur östlich benachbarten Median-Klinik soll vorwiegend dem Wohnen dienen und es sollen neben dem Wohnen weitere Nutzungen zulässig sein. Da die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Seebad Wendorf genutzt und gestärkt werden sollen, sind im Plangebiet selbst keine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, erforderlich.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Somit wären bspw. Beherbergungsbetten für Gäste der Klinik im Plangebiet möglich. Der Nutzungsumfang hat sich nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes zu richten, wobei hier maßgeblich zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet die Priorität auf die Wohnfunktion gelegt wurde.
Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nach dem derzeitigen Vorgaben nicht unter den Begriff des „Beherbergungsbetriebes“ nach BauNVO und nicht unter dem Begriff „sonstiger störender Gewerbebetrieb“. Es ist auch nicht das Ziel der Hansestadt Wismar, Ferienwohnungen in diesem Bereich zu entwickeln. Deshalb werden die Gebietsfestsetzungen als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sollen eingeschossig oder zweigeschossig errichtet werden, wobei im Übergang zur Landschaft und im Übergang zur östlich gelegenen Median-Klinik die Bebauung mit einem Vollgeschoss zu realisieren ist.

Für die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen (sh. Punkt "11. Verkehrliche Erschließung"). Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter über die Ernst-Scheel-Straße von Norden erfolgen.
Weiterhin ist eine Anbindung des Plangebiets an das vorhandene bzw. geplante Geh- und Radwegenetz der Hansestadt Wismar nach Norden an den küstenbegleitenden Weg und nach Süden in Richtung Erwin-Fischer-Straße vorgesehen. Der Geh- und Radweg in Richtung Erwin-Fischer-Straße soll gleichzeitig als Havarieweg dienen (Fahrzeuge bis 7,5 t), so dass das Plangebiet im Havariefall über eine zweite Anbindung erreichbar ist.

Das geplante Wohngebiet ist als Siedlungsbereich im Übergang zur Landschaft nach Westen hin einzugrünen. Ebenso ist eine Eingrünung in angemessener Breite im Übergang zur benachbarten Median-Klinik vorzunehmen. Die Nachbarschaft der Gebiete ist zu beachten. Hierbei ist jedoch die Anregung der Median-Klinik, einen 100m breiten Abstand zwischen den Gebieten als Grünfläche zu gestalten, in der vorgeschlagenen Breite aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht begründet.

Mit dem geplanten Wohngebiet ist die Nachbarschaft des Klinikgebiets zu beachten. Auf Grund der Erfahrungswerte in der Hansestadt Wismar hält die Hansestadt ihre Zielsetzungen aufrecht. Die Krankenhäuser in der Hansestadt Wismar sind in Wohngebieten etabliert. Dies betrifft sowohl auf den Bereich Friedenshof als auch auf den Bereich des ehemaligen Krankenhauses am Dahlberg zu. Über Jahre des Betriebes der Krankenhäuser ist hier eine Verträglichkeit gegeben. Sowohl am Friedenshof als auch am Dahlberg (Wismar-Süd) sind entsprechende positive Erfahrungen gesammelt worden. Die Belange werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes geprüft; insbesondere in Bezug auf Auswirkungen durch Lärm werden Festsetzungen getroffen.

Außerhalb des Plangebietes ist zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur die Errichtung von einzelnen Spiel- und Freizeitgeräten bis zum Abschluss des Planverfahrens zu regeln und im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Dafür sind Flächen im Parkbereich des Seebad-Wäldchens vorgesehen.
Im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet Seebad Wendorf ist es vorgesehen, den Spielplatz am Strand aufzuwerten. Entsprechende Vereinbarungen werden im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger verankert.
Die Zielsetzung besteht darin, die Standortvoraussetzungen für das Wohngebiet an der See zu nutzen und das Spielen am Wasser durch entsprechende Infrastruktur für Spiel und Sport zu ergänzen. Für Kleinkinder ist innerhalb des Gebietes im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Spielplatz im Parkbereich vorgesehen. Für die weiteren Bedarfsgruppen soll das Spielen im Strandbereich ermöglicht werden; hier soll auch der gesamten Öffentlichkeit die Möglichkeit für Betätigung an Sport- und Spielgeräten gegeben werden. Dies trägt auch dazu bei, Immissionsschutzkonflikte durch Spiel- und Sportbetrieb innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Dem planerischen Grundsatz Spiel und Sport an der See unter dem Gesichtspunkt des Natur- und Erholungs-Erlebnisraumes kann Rechnung getragen werden. Die Aufwertung der Infrastruktur für den Bereich Seebad Wendorf wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes Seebad Wendorf forciert.

6.3 Überprüfung der Standortalternativen

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität bereits in dem Gliederungspunkt 6.2 „Städtebauliches Konzept“ formuliert. Diese werden für die Überprüfung der Standortalternativen hinsichtlich Qualität und Quantität im Vergleich zu anderen Standorten zugrunde gelegt.

Für die Hansestadt Wismar gibt es verschiedene Wohnbaustandorte, die unterschiedlichen planungsrechtlichen Kategorien und Ständen der Realisierung zuzuordnen sind. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.
Diese werden gegliedert nach (sh. nachfolgende Tabelle)

- B-Plan, rechtskräftig/Erschließungsvertrag/Erschließung bereits erfolgt (rot),

- B-Plan, rechtskräftig (gelb),
- B-Plan in Aufstellung (blau),
- Wohnbaufläche lt. FNP WA Wendorf Süd (grün)
- noch nicht beplante Flächen.

Nun zu den einzelnen Kategorien.

- 1. Kategorie

B-Plan, rechtskräftig/Erschließungsvertrag/Erschließung bereits erfolgt (rot):
In Bezug auf die genannten Flächen ist darzustellen, dass sich hier bis auf das Gebiet des B-Planes Nr. 34/94 (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord) keine Reserven für Wohnbauflächen aus Sicht der Hansestadt Wismar befinden. Das Verfahren zum B-Plan Nr. 34/94 befindet sich in einer Änderung. Es werden maßgeblich andere Ansiedlungskriterien und andere Ansiedlungsabsichten (teilw. höhere Ausnutzung, kleinere Grundstücke, mehr Wohneinheiten, größere Höhenentwicklung) verfolgt; die Ostseenähe ist nicht gegeben. Somit sind hier weitere Wohnbaukapazitäten gebunden, jedoch hinsichtlich der Standortbewertung sind andere Standortanforderungen bzw. Standortmöglichkeiten gegeben.

- 2. Kategorie

B-Plan, rechtskräftig (gelb):
Für die rechtskräftigen B-Pläne, die noch nicht realisiert sind, ist darzustellen, dass Entwicklungsangebote lediglich für den Teilbereich III Wohngebiet Redentin Ost (B19/91/3) und Wohngebiet Friedenshof II - am Klinikum Teilbereich Nord (B67/06/1) bestehen. Für den Bebauungsplan Nr. 19/91/3 wird eine 1. Änderung aufgestellt. Diese Standorte befinden sich in anderer städtebaulicher Umgebung und haben andere Standortvoraussetzungen. Es handelt sich um andere Angebote als diejenigen, die mit dem Gebiet Seebad Wendorf vorbereitet werden. Für den Bereich Redentin Ost, Teilbereich III fehlt die Erschließung und für den Bereich Friedenshof II - am Klinikum handelt es sich lediglich um ein Angebot; jedoch sind die Standortanforderungen auch hier nicht erfüllt.

- 3. Kategorie

B-Plan in Aufstellung (blau):
Für die mit der 3. Kategorie benannten Bebauungspläne handelt es sich um unverbindliche Planungsstände und bisher noch unverbindliche Planungsziele. Unter Berücksichtigung des frühen Planungsstandes wird auf die Bekanntgabe von Kapazitäten verzichtet.
In Bewertung der Standorte lässt sich darstellen, dass für den Bereich des B-Planes Nr. 65/04 (Mischgebiet Kluß), es sich nicht um eine Wohnbauflächenentwicklung sondern eine Regelung im Bestand handelt. Für die anderen Bereiche sind noch keine konkreten Planungsstände oder verbindlichen Planungen vorhanden. Einzig der Bebauungsplan Nr. 19/91/6 (Wohn- und Mischgebiet Redentin Südwest) in Redentin würde die Anforderungen an die Lage erfüllen, jedoch wäre das Flächenangebot nicht in dem gewünschten Umfang gegeben. Darüber hinaus ruht die Planung seit Jahren.
In Bewertung der Potentiale ist darzustellen, dass aufgrund der städtebaulichen Einbindung und der landschaftlichen Ausstattung andere Zielrichtungen verfolgt werden als mit dem Standort Seebad Wendorf.
Es handelt sich um Potentiale für die zukünftige Entwicklung. Angebote werden vorbereitet.

- 4. Kategorie

Wohnbaufläche lt. FNP (Flächennutzungsplan) WA (Allgemeines Wohngebiet) Wendorf Süd (grün):
Diese Fläche wird derzeit nicht weiter betrachtet. Die Standortanforderungen werden auf Grund der Lage ohnehin nicht erfüllt.

- 5. Kategorie

noch nicht beplante Flächen
Diese Flächen werden nicht untersucht, da die Hansestadt Wismar nur bereits als Bauflächen oder Baugebiete vorgesehene Flächen für die Ausweisung des Baugebiets nutzen will.

In der Schlussfolgerung ist Folgendes darzustellen:
Die Hansestadt Wismar hat im Zuge der Planaufstellung den Standort „Seebad Wendorf“ mit anderen Standorten für die Wohnbebauung gesehenen Standorte im Stadtgefüge verglichen. Dieser Vergleich wird detailliert bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar geführt.
Hinsichtlich der flächenmäßigen Ausweisung gibt es in der Hansestadt Wismar mehrere Standorte, die für das Wohnen vorbereitet werden. An mehreren Standorten in der Stadt erfolgt die Vorbereitung von Wohngebieten und somit die Vorbereitung von Grundstücken für die Wohnbebauung.
Unter Berücksichtigung des konkreten Ziels zur Vorbereitung einer Wohnanlage in einer landschaftsnahen Wohnlage wird der Standort Seebad Wendorf alternativ dazu betrachtet. Er verfügt über die direkte Lage an der Ostsee und befindet sich in Arrondierung der vorhandenen Ortslage zur freien Landschaft hin. Dies sind gewollte Aspekte in Bezug auf die Wohn- und Freizeitfunktion. Darüber hinaus sind die Grundstücksgrößen mit mindestens 1.000 m² vorgesehen und somit unterscheidet sich der Standort des Wohngebietes Seebad Wendorf von den anderen Standorten, für die eine solche Reglementierung nicht betrachtet wird.
Darüber hinaus soll der Standort maßgeblich dem modernen Wohnen in Angrenzung und Arrondierung des vorhandenen Geländes der Median-Klinik dienen. Sofern es die standörtlichen Gegebenheiten zulassen, werden reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt; in anderen Bereichen wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist abhängig von der jeweiligen Auswirkung der Umgebungssituation.

Tab. 1: Übersicht über Wohnungsbaustandorte in Wismar

B-Plan, rechtskräftig / Erschließungsvertrag/ Erschließung bereits erfolgt		B-Plan, rechtskräftig		B-Plan in Aufstellung		Wohnbaufläche lt. FNP	
B 3/90	WOHNGEBIET FRIEDENSHOF VI. BA	B 8/91	LEMBKENHOF	B 19/91/6	WA REDENTIN SÜDWEST	1	WA WENDORF SÜD
B 7/91	WOHNGEBIET DAMMHUSEN OST	B 14/91	DÖRFLICHES MI KLUSSER MÜHLE	B 33/95	WA KLUSSER DAMM		
B 19/91/1	TEIL I - FISCHKATEN NORD	B 19/91/3	TEIL III - REDENTIN OST	B 48/97	WA ZIEGELSTR./ HOHER DAMM		
B 19/91/2	TEIL II - FISCHKATEN SÜD	B 49/97	WA / MI SCHWERINER STR. / WESTFRIEDHOF	B 34/94	WA / MI / GE SCHWANZENBUSCH NORD - 2. Änderung		
B 19/91/4	TEIL IV - WOHNGEBIET FISCHKATEN NORDOST	B 61/04	WA / MI ROSTOCKER STR / PHILOSOPHENWEG	B 65/04	MI KLUSS		
B 19/91/5	WA / MI REDENTIN WEST	B 67/06/1	WA FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, NORD	B 67/06/1	WA FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, NORD - 1. Änderung		
B 26/92	WOHNGEBIET ZIEROWER WEG			B 68/07	AM DREWES WÄLDCHEN		
B 27/92	WOHNGEBIET DAMMHUSEN SÜD			B 76/09	WA / MI LÜBSCHE BURG OST		
B 32/93	WOHNGEBIET HINTER WENDORF			B 79/11	WA LENENSRUHER WEG OST		
B 34/94	WA / MI / GE SCHWANZENBUSCH NORD			B 82/13	WA SEEBAD WENDORF		
B 42/96	GELÄNDE ZUCKERFABRIK						
B 54/00	WA / MI LÜBSCHE BURG						
B 66/06	WOHNPARK AM LENENSRUHER WEG						
B 67/06/2	WG FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, SÜDOST						
B 71/08	WA ERWIN-FISCHER-STR.						
B 72/09	WOHNGEBIET AM WISCHBERG						
B 75/09	STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT						

6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Hansestadt Wismar wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen westlich der Median-Klinik im Stadtteil Wendorf planungsrechtlich vorbereitet.
Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.
Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziel" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Wohnbebauung über die bereits vorhandenen Möglichkeiten hinaus planungsrechtlich geschaffen werden. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Wahl des Standortes auseinandergesetzt und zum vorliegenden Standort ebenso Standortalternativen betrachtet (sh. "6.3 Überprüfung der Standortalternativen"). Hieraus ist zu entnehmen, dass Flächen des Innenbereiches für die Planungsziele der Hansestadt Wismar nicht heranzuziehen sind.
Das Plangebiet liegt westlich der Median-Klinik und der Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße/ Hans-Beimler-Straße und setzt künftig den Bebauungszusammenhang fort. Der geplante Siedlungsrand ist entsprechend zu gestalten und einzugrünen, um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur Landschaft zu erreichen.
Die Ackerflächen werden künftig um das Plangebiet verringert. Dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.

Eine Abstimmung der Hansestadt Wismar wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Landwirt vorgenommen und weiter bis zur Umsetzung der Maßnahmen vorgenommen. Der Kontakt mit dem Landwirt wurde bzw. wird durch den Vorhabenträger geführt.
Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit städtebaulichen Belangen abzuwägen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Nordwestmecklenburg weitreichende Flächen als hochwertige Böden zu bewerten sind. Im konkreten Fall der vorliegenden Planung hält die Hansestadt Wismar weiter an der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet unter Berücksichtigung ihrer Zielsetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung unter Abwägung sämtlicher Belange und der Anforderung an die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Einwohner der Hansestadt Wismar fest.
Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenent-

wicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen:
- im nordöstlichen Bereich durch die geplante Zufahrt zu den Baugebieten innerhalb des Plangebietes,
- im südöstlichen Bereich.

Für den nordöstlichen Bereich wurde ein Antrag auf Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart gestellt. Zum Ausgleich des Eingriffs wurden zwei Anträge auf Aufforstung im räumlichen Zusammenhang mit dem Küstenwald gestellt.
Mit den Anträgen wird zum einen die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes bezweckt. Als Alternative wäre nur die Zufahrt über das Gelände der Median-Klinik zu benennen, die jedoch aus eigentumsrechtlichen Erwägungen nicht zu verfolgen ist. Im Übrigen wird auf die Untersuchung verschiedener Anbindungsvarianten für das Plangebiet verwiesen (sh. "11. Verkehrliche Erschließung"). Der Bescheid der Genehmigung der Waldumwandlung – Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 Landeswaldgesetz M-V wurde vor Satzungsbeschluss erteilt.
Darüber hinaus wird auf die Ausführungen unter Pkt. "7.12 Wald und Waldabstand" dieser Begründung verwiesen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden die Baugebiete im Plangebiet als Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Im westlichen Plangebiet - im Übergang zur Landschaft - wird das Reine Wohngebiet vorgesehen. Das Baugebiet im Übergang zur östlich benachbarten Median-Klinik ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind die Festsetzungen darauf ausgerichtet, der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen, d. h. eine lockere Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken.

In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sollen somit lediglich die allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sein. Die nach § 3 abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sollen somit lediglich Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein; die Betriebe des Beherbergungsgewer-

bes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Seebad Wendorf sollen genutzt und gestärkt werden, so dass im Plangebiet selbst keine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, erforderlich sind.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Somit wären bspw. Beherbergungsbetten für Gäste der Klinik im Plangebiet möglich. Der Nutzungsumfang hat sich nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes zu richten, wobei hier maßgeblich zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet die Priorität auf die Wohnfunktion gelegt wurde.
Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nicht unter den Begriff des Beherbergungsbetriebes.

Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet ausgeschlossen, da mögliche stärkere Störungen des Wohnfriedens durch diese von vornherein vermieden werden sollen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet ausgeschlossen, da für diese im Plangebiet auf Grund seiner ruhigen und ostseenahen Lage kein Bedarf gesehen wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Reine Wohngebiet und Allgemeine Wohngebiet mit den jeweiligen Teilgebieten 1 bis 3 durch die Festsetzung
- der max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ,
- der max. Anzahl der Vollgeschosse,
- der max. zulässigen Traufhöhe,
- der max. zulässigen Firsthöhe,
- der max. zulässigen Oberkante der Gebäude,

bestimmt.
Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für alle Baugebiete im Plangebiet (WR, WA) mit ihren jeweiligen Teilgebieten 1 bis 3 einheitlich mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß gemäß dem städtebaulichen Konzept. Es soll eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken erfolgen.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,3 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v. H. durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen überschritten werden.

Zur höhenmäßigen Entwicklung der Bebauung werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wurden für Teile des Plangebietes folgende Festsetzungen der Vollgeschossigkeit getroffen:

- WR 1 und WA 2: max. 1 Vollgeschoss; im Übergang vom Siedlungsbereich zur offenen Landschaft und im östlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zur Klinik.
- WR 3 und WA 3: zwingend 2 Vollgeschosse: im zentralen Plangebiet, vorrangig entlang der Haupterschließungsachse und um den Platz herum, und im nördlichen Plangebiet im Übergang zum Wald. Die Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Ortsbildes und zielt auf die Bündelung der zweigeschossigen Bebauung im zentralen und nördlichen Plangebiet ab. Die Festsetzung wurden so getroffen, dass Gebäude mit gleicher Höhenentwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft entlang der Verkehrsachsen entstehen sollen.
- WR 2 und WA 1: hier wird die 3. Dimension nicht durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern durch Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß. Da hier steil geneigte Dächer zulässig sind, könnte auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.

In Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete (WR und WA) ist für die Errichtung der Gebäude eine jeweils die maximale Trauf- und Firsthöhe vorgesehen und festgesetzt; für die Baugebiete WR 1, WR 2 sowie WR 3 und WA 3 wurde darüber hinaus eine maximale Oberkante für die Gebäude.
Die Höhenfestsetzungen wurden gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Hier wurden die verschiedenen Bereiche mit unterschiedlicher Höhenentwicklung und der geplanten Bauweise (Dachlandschaft) berücksichtigt.
Innerhalb der Baugebiete WR 3 und WA 3 wurden zusätzlich zu den 2 als zwingend festgesetzten Vollgeschossen die Traufhöhe, die Firsthöhe und die Oberkante der Gebäude je als Höchstmaß festgelegt. Die Festsetzungen schließen einander nicht aus, da zusätzlich zur zwingend festgelegten Anzahl der Vollgeschosse Höchstmaße für weitere Parameter festgelegt wurden, hinter denen auch zurückgeblieben werden kann.
Mit den Festsetzungen werden die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich beachtet.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden die Bezugspunkte definiert und festgesetzt, damit ein rechtssicherer Bezug gewährleistet ist. Es wird auf den Abschnitt "Höhenlage" dieser Begründung verwiesen.
Für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

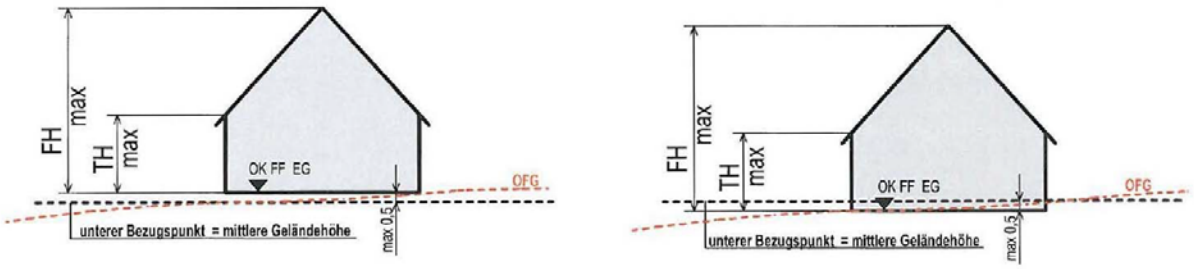
7.3 Höhenlage

Während des Aufstellungsverfahrens wurden die Festsetzungen zur Höhenlage überarbeitet. Für die oberhalb der Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücke bleiben die Festsetzungen 2.3.1 und 2.3.2 bestehen. Für die unterhalb der Straßenverkehrsfläche (Bezug auf die Höhenlage) gelegenen Grundstücke wurde eine geänderte Festsetzung der Höhenlage formuliert, wobei der untere Bezugspunkt maximal über der Gradiente der zugehörigen Erschließungsstraße liegen darf, jedoch nicht unterhalb. Maßgeblich ist die Gradientenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Das Gelände kann bis zur Straßenhöhe aufgefüllt werden.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage wie folgt festgesetzt:

"Für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
Es wird auf die Prinzipskizzen 1 und 2 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes auf der Planzeichnung verwiesen."

"Für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße darf die konstruktive Sockelhöhe maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 50 cm unter dem Bezugspunkt liegen.



Sockelhöhe über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt

Die Höhenfestsetzung für unterhalb der zugehörigen Erschließungsstraße liegende Baugrundstücke wurde während des Aufstellungsverfahrens geändert:

"Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- die Höhe der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der

straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung - Teil A festgesetzt. Der Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln.
Es wird auf die Prinzipskizze 3 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes auf der Planzeichnung verwiesen.
Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.

Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße darf die konstruktive Sockelhöhe maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter dem Bezugspunkt liegen."

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet. Die konstruktive Sockelhöhe ist der Schnittpunkt des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit der Außenwand des Gebäudes.

Die Festsetzung wurde mit Prinzipskizzen zur eindeutigen Anwendung untersetzt.

Für den Entwurf des vorliegenden Bebauunsplanes wurde der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude in den Baugebieten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen vorhandenen Geländehöhen (teilweise bewegtes Gelände mit unterschiedlich stark ausgeprägten Hanglagen) gewählt. Es wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen. Es bestand das Ziel, die vorhandene Geländetopografie zu erhalten und die geplante Bebauung harmonisch einzufügen. Es ist zu beachten, dass die Erschließungsstraßen ansteigend bzw. abfallend im Gelände geplant ist. Das Gelände der Baugrundstücke ist ebenfalls abfallend bzw. ansteigend. Höhenunterschiede liegen auf Grund der Geländeformung vor, welche mit der Bauleitplanung beachtet werden sollen, um positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes einzuwirken.
Daher wurde der Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gewählt.
Als weitere Möglichkeiten wurden aus den vorgenannten Gründen der Bezug auf die Erschließungsstraße oder auf einen festgesetzten Höhenbezugspunkt je Baugrundstück wohl geprüft aber als ungünstig und nicht sinnvoll zu handhaben verworfen, ebenso der Bezug auf eine gleichbleibende Bezugshöhe im Höhenbezugssystem.
Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde die Höhenlage für die tiefer als die zugehörige Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke angepasst. Lediglich aus den technischen Erwägungen zur Ableitung von Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser wird eine Korrektur – geringfügige Anpassung der Festsetzungen zur besseren Handhabbarkeit - für Bereiche der Grundstücke unterhalb der Fahrbahnhöhe getroffen. Hierbei handelt es sich um eine untergeordnete Anzahl an Grundstücken, die nicht das gesamte Plangebiet berührt. Damit wird gewährleistet, dass die OKFF-EG der Bebauung über der Rückstauebene liegt.
Für eine hinreichend rechtssichere Festsetzung wurden die Gradientenhöhen

der geplanten Erschließungsstraße zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes für diese Grundstücke in die Planzeichnung übernommen. Bei Bedarf sind diese zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront zu interpolieren. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes ist im Rahmen des dem Bebauungsplan nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen. Die Überprüfung durch die Genehmigungsbehörde ist gegeben.

Zum Ende des Planverfahrens wurden die Höhen im Plangebiet in einem engmaschigeren Raster in die Planzeichnung aufgenommen. Diese Höhen dienen dann mittels Interpolation zur Ermittlung der Höhen an den Gebäudeecken. Somit ist auch eine Überprüfung durch die Genehmehmigungsbehörde gegeben.

Die Höhenlage wurde vor Beginn der Grabungsarbeiten (Bodendenkmal) aufgenommen und im Bebauungsplan dargestellt. Somit ist die eindeutige Ermittlung des unteren Bezugspunktes gewährleistet.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung trägt dem städtebaulichen Konzept Rechnung, hier eine lockere Bebauung zu erreichen.
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind somit unzulässig.

Es gilt die offene Bauweise. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen und mit Baulinien festgesetzt.
Die Baulinien werden straßenbegleitend entlang zur Betonung der Hauptverkehrsachsen in Richtung Ostsee sowie entlang der Haupterschließungsstraße festgesetzt. Dort, wo gerundete Linien parallel zur Straße den überbaubaren Bereich begrenzen, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet und stattdessen eine Baugrenze festgelegt.
Ebenso wurden Baulinien festgesetzt, um die Platzsituation im zentralen Plangebiet zu städtebaulich zu definieren.
Die Baulinie ist in allen Geschossen einzuhalten. Für die Errichtung von Staffelgeschossen oder Loggien im 1. Obergeschoss eines Gebäudes wurde eine Ausnahmeregelung formuliert, damit dies bei zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden kann. Ausnahmsweise dürfen ein Staffelgeschoss oder eine Loggia im 1. Obergeschoss eines Gebäudes um mindestens 1,50 m von der festgesetzten Baulinie zurückbleiben. Mit dem Mindestmaß von 1,50 m wird die ortsgestalterische Wirkung eines Staffelgeschosses sichergestellt und ein nutzbarer Bereich mit Aufenthaltsqualität gewährleistet. Durch die Festsetzung dieses Mindestmaßes wird ein individueller Gestaltungsspielraum für die Bauherren gewährleistet, da ein weiteres Zurückbleiben über das Mindestmaß hinaus ermöglicht wird. Staffelgeschosse und Loggien im 1. Obergeschoss sind nur in den Gebieten WR 3 und WA 3 zulässig.

Für die Errichtung der geplanten Nutzungen besteht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum. Die Festsetzung von Ausnahmen für Überschreitung der Baugrenzen werden somit nicht als notwendig erachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

Für Terrassen wurde im Bebauungsplan keine besondere Festsetzung getroffen. Es gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Terrassen gehören zu den baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, wenn von ihnen keine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Dies wäre anzunehmen (gemäß Handlungsempfehlung HE LBauO M-V) bei Terrassen, die höher als 1 m über OFG liegen. Darüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde.

7.5 Größe der Baugrundstücke

Um die Planungsziele zu erreichen und eine entsprechend lockere Bebauung zu erzielen, wird im Plangebiet innerhalb des Reinen und Allgemeinen Wohngebietes eine Mindestgröße von 1.000 m² je Baugrundstück festgesetzt. Hierunter ist die jeweilige Baugebietsfläche des Grundstücks zu verstehen; es erfolgt keine Anrechnung der festgesetzten privaten Grünfläche.
Mit dieser Festsetzung wird die Grundlage für die städtebauliche Struktur innerhalb der Baugebiete im Plangebiet geschaffen.
Die Festsetzung dient der Sicherung der Bereitstellung von Flächen für die individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen gemäß dem städtebaulichen Konzept. Der Schaffung von einer größtmöglichen Anzahl von Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Gründen wird hiermit entgegengewirkt. Die Bevölkerungsentwicklung und ihre Auswirkungen auf die entsprechend vorzuhaltende Infrastruktur sind entsprechend zu beurteilen. Die Bebauung und die vorgesehene Erschließung werden aufeinander abgestimmt; eine Aufteilung in zu kleine Parzellen wird entgegengewirkt und vermieden.

Kann die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke im Einzelfall nicht erreicht werden, kann bei einer Abweichung um maximal bis zu 10 % eine entsprechende Regelung über einen Befreiungsantrag in Betracht gezogen werden.
Bei dieser Zielsetzung handelt es sich darum, eine Vorgabe für eine mögliche Abweichung/ Befreiung zu treffen. Der Regelfall ist die Einhaltung der vorgegebenen und festgesetzten Mindestgröße von 1.000 m². Für die Einzelfallbetrachtungen soll eine Entscheidungsgrundlage mit dieser Begründung gegeben werden. Bei der in Aussicht genommenen Grundstücksteilung auf dem Bebauungsplan würde dies im Nordwesten einen Bereich mit 3 Grundstücken betreffen (WR 1, WR 3); bei einer Teilung in nur 2 Grundstücke wäre der Festsetzung genüge getan.

7.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen, z. T. entlang der Straßen mit Baulinien festgesetzt. Diese überbaubaren Bereiche sind so weitreichend angeordnet, dass auch bei Unterbringung der Garagen, überdachten Stellplätze und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen noch hinreichend Flexibilität für die Bebauung der Grundstücke besteht. Es wird hierdurch gesichert, dass die Vorgartenbereiche von ruhendem Verkehr freigehalten werden, was sich positiv auf das Bild des Straßenraumes auswirkt und damit auch auf die städtebauliche Gesamtsituation. Ebenso wird verhindert, dass Garagen und überdachte Stellplätze weit auf dem rückwärtigen Grund-

stück angeordnet werden, um die Wohnruhe innerhalb der rückwärtigen Grundstücke nicht zu beeinträchtigen.
Während des Aufstellungsverfahrens wird präzisiert, dass diese Regelung für die Grundstücke in der 2. Reihe nicht gelten soll. Es gilt dann hier § 23 Abs. 5 BauNVO.

Weiterhin sollen die Vorgartenbereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. straßenseitiger Baulinie und der nächstgelegenen Erschließungsstraße von Nebenanlagen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden.
Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig. Sie sind Nebenanlagen zu den Hauptanlagen auf den jeweiligen Grundstücken.
Während des Aufstellungsverfahrens wird präzisiert, dass diese Regelung für die Grundstücke in der 2. Reihe nicht gelten soll. Es gilt dann hier § 23 Abs. 5 BauNVO.

Kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Um Beeinträchtigungen, wie Schallemissionen, Schattenwurf und Beeinträchtigungen des Ortsbildes, innerhalb des Plangebietes auszuschließen soll der Errichtung von Kleinwindkraftanlagen entgegengewirkt werden. Kleine Windkraftanlagen sollen somit unzulässig sein. Andere Arten zur Verwendung regenerativer Energien sind zulässig.

7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten unter Berücksichtigung des Konzeptes mit dem Ziel einer lockeren kleinteiligen Bebauung festgesetzt. Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 500 m² nachzuweisen.
Mit dieser Regelung wird gleichfalls der Nutzungsdruck auf die umliegenden Freiflächen und den Küstenbereich beschränkt.
Mit der Festsetzung wird Einfluss auf die künftige Nutzungsstruktur genommen und die beabsichtigte Entwicklung mit Wohngebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten gesichert. Größere Mehrfamilienhäuser sind im Plangebiet somit ausgeschlossen. Gleichzeitig soll eine geringe Anzahl von Wohneinheiten je Grundstück gesichert werden.
Mit der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten wird bspw. noch ein generationsübergreifendes Wohnen ermöglicht.
Mit der Festsetzung des Grundstücksanteils von mindestens 500 m² je Wohnung wurde eine Festsetzung für die Wohnungsanzahl in Verbindung mit dem jeweils dafür erforderlichen Grundstücksanteil getroffen. Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Unterwanderung der Planungsziele dahingehend zu unterbinden, dass ggf. mehr als ein Gebäude mit der Folge mehrerer Wohnungen auf einem Grundstück errichtet wird. Neben der Festsetzung einer absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist es auch möglich, die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksgröße zu treffen (Kommentar BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 9 Rn. 70, Juni 2012, Lfg. 105).

7.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche bzw. gewachsene Geländeoberfläche, also die Oberkante des vorhandenen bzw. gewachsenen Bodens ist weitestgehend zu erhalten; d. h. die bestehende Geländetopografie ist weitestgehend zu erhalten.

Unter diesem Gesichtspunkt trifft die Hansestadt folgende Festsetzungen, um die Eingriffe in die Geländetopografie gering zu halten:

"Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festsetzten Baugebiete sind nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die geplante Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festsetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (oberhalb des Geländes) zulässig. Die maximale Höhe von 0,75 m gilt auch für Stützmauern bei Einfriedungen.

Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs i. S. des § 29 Abs. 1 BauGB innerhalb der festsetzten Baugebiete unzulässig. Es gilt § 29 BauGB."

Unter Berücksichtigung der Anpassung der Höhenlage für tiefer als die zugehörige Erschließungsstraße liegende Grundstücke wurden während des Aufstellungsverfahrens die Festsetzungen zur Höhenlage angepasst (siehe Punkt "7.3 Höhenlage" dieser Begründung). Auf den betroffenen Grundstücken ist eine Angleichung des natürlichen Geländes an die angrenzende Erschließungsstraße vorzunehmen:
- auf der gesamten Grundstücksbreite,
- mindestens in der Tiefe des mit Hauptanlagen überbauten Grundstücksteils ab der zugehörigen Erschließungsstraße,
- maximal in der Tiefe der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ab der zugehörigen Erschließungsstraße.

Das ansonsten gültige Maß von 0,75 m Höhe für Aufschüttungen in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche gilt hier nicht. Jedoch ist über die festgelegte Tiefe der Aufschüttung hinaus das Gelände derart zu modellieren, dass Stützmauern bzw. Böschungen bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig sind; ggf. ist das Gelände zu terrassieren.
Die Festsetzung wurde entsprechend formuliert.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung lediglich zur Zulässigkeit der Maßnahme dient; die Maßnahme selbst ist über die Bauleitplanung hinaus mit dem Erschließungsträger oder Grundstückseigentümer vertraglich zu regeln.

Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen werden getroffen, um selbstständige, dauerhafte künstliche Veränderungen der Erdoberfläche größeren Umfangs innerhalb der festgesetzten Baugebiete durch individuelle Maßnahmen der einzelnen Bauherren entgegenzuwirken. Zur hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung werden die konkreten Maßnahmen verbal in den textlichen Festsetzungen getroffen. Eine Flächenabgrenzung der einzelnen Aufschüttungen oder Abgrabungen in der Planzeichnung wird nicht vorgenommen.

Die Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bedarf der Festsetzung im Bebauungsplan, da die Oberfläche des Geländes im Plangebiet recht bewegt ist, und eine entsprechende Begrenzung der Aufschüttungen und Abgrabungen für das Orts- und Landschaftsbild von Belang ist. Somit wird der Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen eindeutig geregelt. Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, werden die Festsetzungen getroffen. Eine Orientierung an den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes M-V wird nicht als sinnvoll erachtet; hiernach wären Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m^2 verfahrensfrei, im Außenbereich bis zu 300 m^2 verfahrensfrei (als einzelne Maßnahme).
Größere Aufschüttungen und Abgrabungen, als in den Festsetzungen ermöglicht, sollen nicht zulässig sein. Müssen bzw. sollen größere Geländehöhen überwunden werden, ist das Gelände entsprechend zu gestalten und ggf. zu terrassieren.

7.9 Verkehrsflächen

Interne Erschließung
Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt auf Basis des städtebaulichen Konzeptes. Der ÖPNV fährt ins Plangebiet ein, durchquert dies aber nicht. Die Haltestellen (Bus) werden innerhalb der Wendeschleife im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen.

Die bereits vorliegende technische Planung diente als Grundlage für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Hier wurde für die Kurvenradien als Bemessungsfahrzeug das 3-achsige Müllfahrzeug zu Grunde gelegt.

Für die Achse zur Haupterschließung des Plangebietes wird hier eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenquerschnitt der Planstraße A (Hauptsammelstraße) ist mit Fahrbahn, straßenparallelem Parken und Grün sowie beidseitigen Gehwegen vorgesehen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche ist mit insgesamt 12,60m festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde auf Grund der Anpassung der technischen Planung im Laufe des Planverfahrens im Bereich der Bustasche im nordöstlichen Plangebiet angepasst. Ansonsten sind Abweichungen der technischen Planung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu behandeln.

Die Wohnstraßen 1 bis 6 und ebenso der Platz im zentralen Plangebiet sind als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Anforderungen an die Aufenthaltsqualität und straßenbegleitendes Parken sind zu berücksichtigen. Dem entsprechend sollen die Wohnstraßen als Mischverkehrsfläche mit integrierten Parkflächen und Baumstandorten ausgebildet werden.
Die Ausbildung als Mischverkehrsfläche begründet sich wie folgt:

- Die Straße besitzt ausschließlich Erschließungsfunktion; keine Durchfahrt des Plangebietes mit Kraftfahrzeugen.
- Es ist mit geringer Verkehrsstärke zu rechnen.
- nur Anliegerverkehr; kein öffentlicher Personennahverkehr
- Die Aufenthaltsqualität steht als besonderer Nutzungsanspruch im Fokus.

Hauptbegegnungsfall Kfz: Pkw/ Pkw.
Die Wohnstraße 3 ist etwas breiter als die weiteren Wohnstraßen gemäß der bereits vorliegenden technischen Planung festgesetzt, um eine durchgehende Bordführung im weiteren Straßenverlauf zu erreichen.
Die maximale Weglänge von 100m ist entsprechend im Zuge der technischen Planung auszugestalten. Es sind Verkehrsberuhigungen zu beachten und zu berücksichtigen.

Um die nicht unmittelbar an eine Wohnstraße oder die Planstraße A angrenzende Baugrundstücke zu erschließen, werden Stichwege als private Wohnwege in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.
Die Ausweisung einer Privatstraße zeigt lediglich die privatrechtliche Sicherung der Erschließung an. Darüber hinaus sind die Grundstückseigentümer gemäß § 59 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 LBauO M-V gehalten, die Zufahrt durch eine Baulast zu sichern.
Rechtlich herrschende Meinung ist dabei, dass bundesrechtlich im bauplanungsrechtlichen Sinn eine Erschließung nicht durch die planerische Festsetzung gesichert ist, sondern in der Regel durch eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit wie auch durch ein ideelles Miteigentum gesichert wird. Das Bundesrecht schließt jedoch schärfere landesrechtliche Anforderungen im Rahmen der Bauordnungen nicht aus, wovon auch M-V in seiner LBauO Gebrauch gemacht hat. Sowohl privatrechtliche Grunddienstbarkeit wie auch das ideelle Miteigentum an einem Privatweg unterliegt der von den privaten Interessen bestimmten Dispositionsfähigkeit der Betroffenen und ist damit jederzeit einvernehmlich änderbar, weshalb § 59 Abs. 3 i.V.m. § 4 LBauO M-V eine grundsätzliche öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast fordert. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten.

Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung von Wegen zur Verbindung des vorhandenen Geh- und Radwegenetzes geplant. Zur Anbindung des Plangebiets an das vorhandene bzw. geplante Geh- und Radwegenetz wird ein Geh- und Radweg in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.
Eine weitergehende Gestaltung und Festlegung erfolgt mit der vorhabenkonkreten Planung, so dass diese Wegeführung lediglich als Darstellung ohne Normcharakter in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen wird. Von einer Festsetzung der Wege wird abgesehen. Der Geh- und Radweg soll gleichzeitig in Richtung Erwin-Fischer-Straße als Havarieweg dienen (Fahrzeuge bis 7,5 t).

Die Planunterlagen enthalten Empfehlungen für die Straßenprofile.

Die Anordnung von Wendeanlagen wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten und verkehrstechnischen Erfordernissen festgesetzt.

Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt
Im zentralen Bereich des Plangebietes wurde im Bereich der beiden Plätze der Anschluss der Baugebietsflächen an die Verkehrsflächen festgesetzt. Die Regelung wurde vorgesehen, um die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke außerhalb der Plätze zugunsten einer flexiblen Gestaltung der Plätze in der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu gewährleisten und gleichzeitig für die anliegenden Baugrundstücke klarzustellen, in welchen Bereichen die Zufahrten geplant werden können.

Die Zufahrt zu den betroffenen Baugrundstücken erfolgt dann in der Regel über die Wohnstraßen. Sollte dies nicht der Fall sein, wurde eine Einfahrt im Bebauungsplan festgesetzt.
Die Ein-/ Ausfahrten wurden im Laufe des Planverfahrens konkretisiert.

Ruhender Verkehr
Garagen/ Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten.
Darüber hinaus sollen straßenbegleitend Parkflächen errichtet werden, die den Besuchern des Plangebiets zur Verfügung stehen. Unter Beachtung, dass innerhalb des Plangebietes je Wohnhaus maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden können, wird der Parkraumbedarf mit 30 bis 60 Parkplätzen (3 - 6 WE/ P) bewertet. Unter Berücksichtigung, dass auf den Grundstücken ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um Stellplätze herzustellen, wird abgeschätzt, dass ca. 45 Parkplätze im öffentlichen Raum genügen. Die detaillierte Ausführung ist im Zuge der technischen Planung auf den Wohnstraßen und der Haupterschließungsachse nachzuweisen. Für das Gebiet wird auch beachtet, dass es an den Nahverkehr des ÖPNV angebunden ist und somit möglicherweise auch Einfluss auf den Ausstattungsgrad der Haushalte mit PKW bzw. den Mobilisierungsgrad der einzelnen Haushalte gegeben ist.
Weiterhin wird an der Ernst-Scheel-Straße eine Fläche für das Parken vorgesehen. Von der Umverlagerung der Wendeschleife und Bushaltestelle
sind auch die dort vorhandenen Parkplätze berührt. Diese sollen jedoch in gleicher Anzahl an der Ernst-Scheel-Straße weiterhin zur Verfügung stehen. Dafür wird in dem nordöstlichen Plangebiet eine entsprechende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

7.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Daher wurde geprüft, welche Lärmbelastungen von der Median-Klinik Wismar auf die geplante Wohnnutzung ausgehen. Die Lärmbelastungen, die aus dem Klinikbetrieb resultieren stellen unstreitig die Hauptlärmquelle im Plangebiet dar. Industrie- und Gewerbelärm sowie Freizeitlärm sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ durchgeführt (Nr. 15-08-1 vom 07.08.2015).
Gutachterlich wurden folgende Belange untersucht:

- Lärmimmissionen im Wohngebiet durch die Median-Klinik,
- Auswirkungen von Bautätigkeiten im Wohngebiet auf die Median-Klinik,
- Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes,
- Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes.

Die städtebaulichen Zielsetzungen bestehen in der Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Hierbei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und die bereits vorhandenen Nutzungen gebührend zu berücksichtigen. Es wurde die Bestandssituation untersucht, die im Ergebnis gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nicht gewährleisten konnte.

Die Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes verankert in § 50 BImSchG kann hier nicht umfassend gewährleistet werden. In diesem Fall hat die Hansestadt Wismar bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die gutachterlich dargelegte Bestandsermittlung und –bewertung bildet die Grundlage für Aussagen und Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet.

Gutachterlich ergeben sich folgende Beurteilungssituationen im Bestand (Seite 16 der schalltechnischen Untersuchung):

- In den Reinen Wohngebieten (WR) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht sowohl in der Erd- als auch in der Obergeschosshöhe eingehalten.

- In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen 2 Geschoss-/Wohnebenen zulässig sind (WA II) werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht sowohl in der Erd- als auch in der Obergeschosshöhe eingehalten.

- In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen nur 1 Geschoss-/Wohnebene zulässig ist (WA I) wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tag eingehalten, der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) in der Nacht aber um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Die spätabendliche Nutzung des Pavillonbereichs durch Patienten nach 22:00 Uhr und die frühmorgendliche Küchenanlieferung vor 06:00 Uhr finden in unterschiedlichen Nachtstunden statt. Gleichwohl werden diese Vorgänge bei den Lärmimmissionsberechnungen als parallele Ereignisse innerhalb der für die Beurteilung maßgebenden Nachtstunde behandelt. Damit ist dann nach ergänzenden Berechnungen auch eine etwaige nächtliche An- und Abfahrt eines Krankentransportwagens abgedeckt.“

Die Hansestadt Wismar hat nunmehr die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet geprüft. Es handelt sich um eine heranrückende Bebauung an einen gewerblichen Klinikbetrieb. Die gutachterlichen Ausführungen zur Beurteilung von Gewerbelärm (sh. Auszug Gutachten, S. 7) “Daraus folgt, dass sich etwaige aus der *TA Lärm* ergebende Abwehransprüche gegen die von einem Gewerbebetrieb ausgehenden Lärmimmissionen nicht durch die zur Kompensation von Verkehrslärmbelastungen anwendbaren herkömmlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit außenlärmpegelabhängigen Schalldämmungen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) an heranrückenden Wohnbebauungen kompensieren lassen. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 06.06.2012 (Az. 4 BN 6/12) stehen als zulässige passive Mittel bei Gewerbelärmkonflikten nur die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf gewerbelärmabgewandten Gebäudeseiten bzw. der Einbau von nicht zu öffnenden Fenstern an den lärmzugewandten Gebäudeseiten zur Verfügung. Dieser Tenor findet sich auch im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.11.2012 (Az. 4 C 8.11) zu einem anderen Fall.“ werden von der Hansestadt Wismar beachtet und es wurden die Möglichkeiten von aktiven Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Hierzu trifft das Gutachten auf Seite 17 folgende Aussagen:
„Um an den Baugrenzen der ersten Baureihe am östlichen Rand des Teilgebietes WA I, in dem nur eine Wohnebene zulässig ist, in der Immissionshöhe für das Erdgeschoss in der Nacht den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) einzuhalten, sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung eines Lärmschutzwalles (oder einer Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 4,5 m am nordöstlichen Rand des Wohngebietes im Bereich der Zufahrt zur MEDIAN-Klinik, der Stellplatzanlage und des Wirtschaftshofes mit einer Länge von ca. 130 m (in den Anlagen 24 – 27 durch eine dicke rote Linie mittig in der im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 bereits festgesetzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen dargestellt)

- Südwestlich daran anschließend Errichtung eines Lärmschutzwalles (oder einer Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 3,0 m im Bereich des Haupteinganges und des Pavillons der MEDIAN-Klinik mit einer Länge von ca. 110 m (in den Anlagen 24 – 27 durch eine dünne rote Linie dargestellt).

Die Geländehöhen am östlichen Rand des Plangebietes unterscheiden sich nur marginal von den Höhen der befestigten Oberflächen der sich anschließenden Grundstücksbereiche der MEDIAN-Klinik. Die angegebenen Höhen der Lärmschutzanlagen beziehen sich auf den vorhandenen Untergrund. Sofern Kombinationen aus Erdwall und aufgesetzter Wand errichtet werden, muss letztere ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m^2 bzw. ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen.“

Die gutachterlich vorgeschlagenen aktiven Schallschutzmaßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen des Teil-B Text wie folgt:

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im Abschnitt 1 an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall (oder als Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 4,50 m über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von ca. 130,00 m beginnend im Bereich der Zufahrt zur Median-Klinik Wismar durch die Hansestadt Wismar zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des anstehenden Geländes im unbeeinträchtigtem Zustand (gewachsene Geländeoberfläche).

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im Abschnitt 2 an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches eine Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall (oder als Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von ca. 110,00 m beginnend im Bereich des Haupteingangs der Median-Klinik Wismar durch die Hansestadt Wismar zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des anstehenden Geländes im unbeeinträchtigtem Zustand (gewachsene Geländeoberfläche).

Sofern eine Lärmschutzeinrichtung als Erdwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand errichtet wird oder eine Lärmschutzwand, muss die Lärmschutzwand ein

Flächengewicht von mindestens 15 kg/m^2 bzw. ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen.

Neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen besteht noch die Möglichkeit passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Handlungsspielräume der Hansestadt Wismar sind hierbei begrenzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wird in den gekennzeichneten Teilen des Plangebietes die Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen ausgeschlossen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen in dem Bereich ohnehin nur eine eingeschossige Bebauung und verbunden mit der Festsetzung einer Dachneigung von ≤ 25° ist die Realisierung von Aufenthaltsräumen in einer zweiten Wohnebene ohnehin schwierig, jedoch nicht ausgeschlossen. Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich erfolgt jedoch, bedingt durch die gutachterlichen Berechnungsergebnisse, als passive Schallschutzmaßnahme der Ausschluss von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen bei Ausbau des Dachgeschosses.

Es wurde eine Öffnungsklausel aufgenommen so dass von den Festsetzungen im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen auf der gewerbelärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Die Festsetzungen diesbezüglich in der Planzeichnung - Teil A wurden während des Aufstellungsverfahrens angepasst, so dass für den Wallquerschnitt inklusive Mulden im nördlichen Teil eine Fläche von insgesamt 13,50m gesichert wird (Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes LS-Ab1). Diese Fläche geht über die festgesetzte Grünfläche hinaus und liegt teilweise bis zu 3,50m Breite auf der Baugebietsfläche. Gleichermaßen wurden die Flächen mit einer Umgrenzung für die passiven Schallschutzmaßnahmen (gemäß Text - Teil B - I/ 8.4) und Fläche mit aufschiebend bedingtem Baurecht gemäß Text - Teil B unter Ziffer I/ 9. zurückgenommen. Schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Baugebietes sind durch die Verlagerung der Abgrenzung nicht berührt.

7.11 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes

Die Festsetzung des bedingten Baurechts ergibt sich aus dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten und die Konfliktbewältigung mit dem Immissionsschutz sicherzustellen, wird für die im Bebauungsplan schraffierte Fläche im noch nicht bebauten Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets (WA 2), ein bedingtes Baurecht mit aufschiebender Wirkung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt.
In dem für das bedingte Baurecht festgesetzten Bereich ist die schutzbedürftige Wohnbebauung erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzeinrichtung gemäß den textlichen Festsetzungen I Ziffer 8.1 – 8.3 und den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan herstellt wurde.
Die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts ist städtebaulich notwendig. Nur durch die Erfüllung der Bedingung (Lärmschutzeinrichtung) ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Teilbereichen des all-

gemeinen Wohngebiets möglich. Daher kann nur durch die Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen der Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) gemäß seiner festgesetzten Zweckbestimmung genutzt werden.

Von der Festsetzung des bedingten Baurechts wurde Gebrauch gemacht, da davon auszugehen ist, dass der Eintritt der Bedingung, Realisierung der aktiven Schallschutzmaßnahmen, in einem überschaubaren Zeitraum zu erwarten ist. Die Festsetzung ist vertretbar, da die Hansestadt Wismar die Umstände, die eine Bebauung der Baugrundstücke mit Wohngebäuden ermöglicht, durch Regelung in städtebaulichen Verträgen selbst herbeiführen kann.

Klarstellend wurde die Festsetzung getroffen, dass bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Lärmschutzeinrichtung das bedingte Baurecht für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gemäß Festsetzung I Ziffer 1.2.2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe nicht zwingend anzuwenden ist. Diese Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern für diese Nutzungen ein geringerer Schutzanspruch als an die Wohnnutzung besteht und sofern keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume mit in die zu errichtenden Gebäude integriert werden.

Erläuternd wird dargestellt, dass die Festsetzung des bedingten Baurechts nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO anzuwenden ist. Diese sind auf den Flächen des bedingten Baurechts zulässig, da für diese Nutzungen der Schutzanspruch nicht gilt.

Es wurde eine Öffnungsklausel aufgenommen so dass von den Festsetzungen im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
Es ist beabsichtigt, den Baubeginn im Einzelfall zu begünstigen. Einem Unterlaufen des bedingten Baurechts soll hiermit kein Vorschub geleistet werden. Es wird auch nicht die Pflicht der Hansestadt Wismar auf die Bauherren "abgewälzt", für gesunde Wohn- und Lebensbedingungen mit ihrer Planung Sorge zu tragen. Es ist davon auszugehen, dass der Lärmschutzwall vor Beginn der Bauarbeiten hergestellt wird; vertraglich wird dies im Erschließungsvertrag verankert.

7.12 Wald und Waldabstand

Die Waldflächen im Plangebiet wurden mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt und entsprechend nachrichtlich übernommen, ebenso die darauf resultierenden Waldabstände von 30 m gemäß Landeswaldgesetz M-V. Die Belange des Waldes und des Waldabstandes werden abschließend während des Aufstellungsverfahrens mit der zuständigen unteren Forstbehörde abgestimmt.
Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m (§ 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V) ist bei der Errichtungen baulicher Anlagen einzuhalten. Ausnahmen von der Einhaltung dieses Waldabstandes können zugelassen werden. Diesbezüglich wird auf die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) verwiesen.
Eine Erweiterung des Küstenwaldstreifens des Parks von Seebad Wendorf nach Süden soll durch eine schmale Aufforstungsfläche, die als Waldsaum ent-

lang der südlichen Waldkante vorgesehen ist, vorgenommen werden. Desweiteren wird westlich des Küstenwaldes ein Waldstück aufgeforstet.

Der Küstenwald ist weiterhin Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) L72b "Küstenlandschaft Wismar-West" (siehe hierzu im Umweltbericht).
Der 30 m-Waldabstand innerhalb des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des vorgenannten LSG.

Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen:

- im nordöstlichen Bereich durch die geplante Zufahrt zu den Baugebieten innerhalb des Plangebietes,
- im südöstlichen Bereich.

Für den nordöstlichen Bereich wurde ein Antrag auf Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart gestellt. Zum Ausgleich des Eingriffs wurden zwei Anträge auf Aufforstung im räumlichen Zusammenhang mit dem Küstenwald gestellt.
Mit den Anträgen wird zum einen die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes bezweckt. Als Alternative wäre nur die Zufahrt über das Gelände der Median-Klinik zu benennen, die jedoch aus eigentumsrechtlichen Erwägungen nicht zu verfolgen ist. Abstimmungen mit der Median-Klinik über eine Inanspruchnahme wurden geführt. Im Ergebnis wurde eine alternative Trasse für die Verkehrsanbindung des Gebietes unter Beachtung sonstiger Anforderungen herausgearbeitet. Die Inanspruchnahme von Waldflächen wurde dabei so gering wie möglich gehalten. Im Übrigen wird auf die Untersuchung verschiedener Anbindungsvarianten für das Plangebiet verwiesen (sh. "11. Verkehrliche Erschließung").

Für den Antrag für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes im Nordosten wurden im Vorfeld Variantenuntersuchungen durchgeführt. Es handelt sich um eine Umwandlung von Küstenschutzwald in Straße mit ca. 1170 m². Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die bisherige Anbindung von Seebad Wendorf bis zur Buswendeschleife realisieren. Die übrigen Varianten verkehrlicher Anbindung (siehe Punkt "11. Verkehrliche Erschließung") aus westlicher Richtung, aus Richtung Hinter Wendorf und Hoben sind nicht geeignet. Ebenso sind Alternativbetrachtungen über die Erwin-Fischer-Straße nicht geeignet. Durch die Umwandlung der Waldfläche wird die Funktion des Waldes als Küstenschutzwald und Erholungsgebiet nur geringfügig verändert, da es sich nur um eine im Verhältnis zum gesamten Waldgebiet sehr kleine Fläche handelt. Der Buchenmischwald im Plangebiet gehört nicht zu dem Teil des Küstenschutzwaldes im LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan.
Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen werden auch die Erfordernisse für die Ersatzfläche für Waldumwandlung ermittelt. Erstaufforstungen sind im Plangebiet unmittelbar im nördlichen Bereich sowie westlich des Küstenwaldes vorgesehen. Desweiteren stehen Erstaufforstungsflächen im Landkreis Ludwigslust-Parchim in der Gemeinde Kobrow, Gemarkung Kobrow auf der Flur 12 zur Verfügung. Diese Flächen sind vom Forstamt Gädebehn am 20. November 2010 in einem Bescheid als Erstaufforstungsflächen genehmigt worden. Die zu verwendeten Arten, die Menge (Stückzahl) und die Pflanzanordnung sind in einem gesonderten Antrag auf Aufforstungsgenehmigung präzisiert.

Abb. 3: Anlage zum Antrag auf Waldumwandlung für die nordöstlich liegende Waldfläche (rote Kennzeichnung)

Das ursprünglich geplante Vorgehen, die gesamte Aufwuchsfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes in eine parkartige Grünfläche umzuwandeln, wurde im Zuge von Erörterungen nicht weiter verfolgt. Der mit Schreiben vom 02. Juli 2015 eingereichte Antrag auf Waldumwandlung für den südöstlichen Teilbereich ist gegenstandslos und wird mit Schreiben der Hansestadt Wismar vom 25. November 2015 zurückgenommen. Dieses Schreiben ist zur Dokumentation der Verfahrensakte beizufügen.

Im Zuge der Überprüfungen zur Waldumwandlung wurde darüber hinaus ein Konzept entwickelt, dass hinreichenden Waldabstand einhält und diesen berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept unter Beachtung des 30m-Waldabstandes für die südöstlich gelegenen Flächen wird für die Festsetzungen des Bauleitplanes zugrunde gelegt.

Der Antrag zur Waldumwandlung im nordöstlichen Teil wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Forstamtes während des Planverfahrens ergänzt. Es wurde ausführlich dargelegt, aus welchen Gründen die Verkehrserschließungsvariante B aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht nicht geeignet ist, die Verkehrserschließung für das Baugebiet zu übernehmen. Die Vorzugsvariante C für die Verkehrserschließung wurde ausführlich erläutert; es wurde dargestellt, weshalb die Inanspruchnahme des Grundstücks der Median-Klinik zu diesem Zweck nicht geeignet ist, sondern eine neue Linienführung zur Erschließung des neuen Wohngebietes favorisiert wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Grunderwerb für die Errichtung einer verkehrlichen

Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz von der Median-Klinik grundsätzlich nicht in Betracht kommt. Das private Grundstück steht nicht zur Verfügung. Die Entscheidung der zuständigen Behörde (Forstamt) ist vor Satzungsbeschluss mitzuteilen und zu berücksichtigen.
Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Darüber hinaus ist als Ausgleichsmaßnahme u.a. die Ausbildung des Waldsaumes vorgesehen.

Abb. 4: Anlage zum Antrag auf Waldumwandlung vom 2. Juli 2015 für südöstlich liegende Waldfläche (rote Kennzeichnung)

Der Bescheid der Genehmigung der Waldumwandlung – Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a Abs. 2 Landeswaldgesetz M-V wurde vor Satzungsbeschluss erteilt und ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. In dem zur Rodung vorgesehenen Bereich werden zur Umsetzung der Planungsziele voraussichtlich 34 Bäume gerodet (siehe Planzeichnung-Teil A).

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Hansestadt Wismar macht davon Gebrauch davon, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Es werden wenige grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu
- Dächern,
- Fassaden,
- Einfriedungen,
- sonstigen Festsetzungen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen und die Identität des Gebietes herauszubilden und zu prägen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die Median-Klinik mit weißen Fassaden und flach geneigtem Walmdach. In der Umgebung, südlich der Median-Klinik und der Grün- und Waldflächen, sind mehrgeschossige Wohngebäude mit hellen Fassaden teilweise mit flach geneigten Satteldächern und teilweise mit steil geneigten Satteldächern vom Plangebiet aus wahrzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der Nähe des Plangebietes und der typischen hellen Farbgestaltung von Seebädern an der Ostseeküste werden dementsprechende Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden in weißen und hellgrauen Farbtönen getroffen. Es sollen sowohl Putzfassaden als auch Klinkerfassaden zulässig sein. Zur konkreten Bestimmung der Farbspektren wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen. Zwischentöne sind mit entsprechendem Schwarzanteil und Buntanteil zulässig. Die Festsetzung ist nicht dahingehend auszulegen, dass die Farben numerisch innerhalb des Farbspektrums liegen, sondern unter Beachtung ihres Schwarz- und Buntanteils (es ist also bspw. nicht "Zitronengelb" (RAL 1012) im Farbspektrum von reinem Weiß bis Perlweiß (RAL 1013) zulässig).
Für eine hinreichende gestalterische Freiheit und Individualität werden Festsetzungen zur Akzentuierung der Fassaden und Ausbildung von Anbauten, Wintergärten und Garagen getroffen.

Als Kontrast zu den weißen und hellgrauen Fassadenfarben werden für Dacheindeckungen Bedachungen aus Metall oder dunkelgraue Harteindeckung festgesetzt. Darüber hinaus sind ebenso Gründächer und Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Zur hinreichend konkreten Bestimmung der dunkelgrauen Farbigkeit wurde vergleichend auf das RAL-Design-System zurückgegriffen (wohl wissend dass in der Ziegelindustrie bei der Farbgebung und -Beurteilung von Oberflächen generell nicht mit RAL-Farbangaben gearbeitet wird).

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, wurden Dachformen und Dachneigungen jeweils auf bestimmte Teile eines Gebietes beschränkt.
Die festgesetzten steilen Dachneigungen (40° - 48°) beziehen sich nur auf das Hauptdach des Hauptgebäudes, so dass Dächer von Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc. und weiterhin Garagen und Nebengebäude davon abweichend errichtet werden können. Dies wird ebenso bei der Festsetzung der Dacheindeckung beachtet.
Bei einer Dachneigung ≤ 25 Grad ist wohl nicht von Dachaufbauten bei Flachdächern, Pultdächern, Walmdächern und einem Vollgeschoss und TH max 3,50 m auszugehen. Analog zu der Festsetzung 1.6 zu den steil geneigten Dächern gilt die Festsetzung nur für das Hauptdach.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen zulässig. Diese sind an den Gebäuden anzubringen; freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Zunächst war vorgesehen, dass die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen eine Höhe von maximal 1,20 m, als Hecken maximal 1,50m, nicht überschreiten dürfen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Sichtfelder (Verkehr) und im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes wurde während des Aufstellungsverfahrens festgelegt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet nicht höher als 80 cm sein dürfen. Für die Grundstücke in der 2. Reihe gilt dies nicht, da diese nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden, die einerseits die Geschütztheit des Privaten ermöglicht, andererseits ein relativ offenes Gesamtbild des Straßenraumes mit Bebauung reglementiert. Durch die strengen Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln. Da das Gelände insgesamt sehr bewegt ist, wurde eine entsprechende Festsetzung zum Umgang mit ansteigendem bzw. abfallenden Bezugshöhen getroffen. Gleichzeitig wurde klargestellt, dass die Höhe von Stützmauern in die festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen einzurechnen ist, um so überdimensionierte Einfriedungen zur öffentlichen Straße zu vermeiden.
Für Tore, Gartentüren und Pfeiler wurden - auch unter Berücksichtigung der Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück - entsprechende Festsetzungen getroffen, die eine individuelle Gestaltung ermöglichen.
Weiterhin wurden Vorgaben für Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen und der Waldfläche, die das Plangebiet zur umliegenden Bebauung bzw. zu den Ackerflächen und dem Küstenwald abgrenzen, getroffen. Es sind Drahtzäunen und Metallzäunen, auch in Verbindung mit Hecken, zulässig. Die maximale Höhe darf hier 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Oberfläche des Geländes. Gleichzeitig wurde auch hier klargestellt, dass die Höhe von Stützmauern in die festgesetzte maximale Höhe der Einfriedungen einzurechnen ist, um so überdimensionierte Einfriedungen zu vermeiden. Da es sich um die Einfriedungen des Plangebietes handelt, die nach "Außen" hin sichtbar sind und teilweise gleichzeitig den Siedlungsrand bilden, werden hier erhöhte Anforderungen geltend gemacht, die jedoch gleichzeitig den privaten Bedürfnissen Rechnung tragen. Auch hier besteht das Ziel, die Abgrenzung des Plangebietes in ihrer Gesamtheit in gleichartiger Weise zu entwickeln und gleichzeitig einen orts- und landschaftsbildverträglichen Übergang zu gewährleisten.
Während des Aufstellungsverfahrens wurde weiterhin eine Festlegung zu Einfriedungen zu benachbarten Baugrundstücken für den Bereich von 3 m ab der Straßenbegrenzungslinie derart getroffen, dass hier eine Höhe von maximal 0,80 m - so wie die Einfriedung gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche - nicht überschritten werden darf. Damit werden die Anforderungen der Sichtfelder (Verkehr) auch für private Grundstücke (z. B. bei Ein-/ Ausfahrten) hinreichend gewürdigt. Im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes wird eine Anpassung an die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgenommen.

In Aussicht einer vielfältigen, hochwertigen Architektur der Bebauung innerhalb des Plangebiets werden nur wenige, jedoch mit erhöhten Anforderungen verbundene Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und Einfriedungen getroffen. Diese stringenten Anforderungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden und ebenso Einfriedungen werden im Hinblick auf eine harmonische und homogene städtebauliche Prägung des Plangebietes als zumutbar erachtet. Darüber hinaus verbleibt hinreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der baulichen Anlagen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters von Wohngebieten getroffen. Dem entsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von Werbeanlagen zu üben. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden die Festsetzungen getroffen.
Innerhalb Geltungsbereiches sind die Standplätze der Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen gärtnerisch einzubinden. Vorgartenbereiche sind als Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Gebäudeflucht definiert. Diese Festsetzungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde eine gestalterische Festsetzung bezüglich der Gestaltung von Einzelhäusern mit zwei Wohneinheiten aufgenommen. Der optische Eindruck eines Doppelhauses darf nicht entstehen. Einer Teilung der Baugrundstücke - die ohnehin die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht unterwandern darf (§ 19 Abs. 2 BauGB) - soll ebenfalls entgegengewirkt werden.

Um turmartige Aufbauten bei zweigeschossigen Häusern mit dem Staffelgeschoss entgegen zu wirken und positiv Einfluss auf die Ortsbildgestaltung zu nehmen, wurde festgesetzt, dass in dem WR 3 und dem WA 3 die Staffelgeschosse als oberstes Vollgeschoss mit mindestens 50% der Geschossfläche des darunter liegenden Erdgeschosses herzustellen sind.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

9. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

9.1 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen für Grünflächen, für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote getroffen, um die Eingriffe auszugleichen. Die Festsetzungen werden nachfolgend aufgeführt. Es wird weiterhin auf den Punkt 5.5.1 im Umweltbericht hierzu verwiesen.

9.1.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am West- und Südrand des Plangebietes ist gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf dieser Fläche ist in Angrenzung an die Baugrundstücke eine dreireihige Hecke anzulegen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 5,00 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden.
Anschließend an die Hecke auf einem 15 m breiten Streifen ist eine Wiesenfläche mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Auf dieser Fläche ist ein Weg (wassergebunden oder Schotterrasen) in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2
Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am östlichen Plangebietsrand sind auf einem maximal 4,5 m hohen Wall herzustellen. Im nördlichen und mittleren Bereich soll eine Wallsteigung von 1:1 und im südlichen Bereich eine Wallsteigung von 1:2 entstehen. Auf der Wallkuppe ist eine zweireihige Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von 1,2 m und einem Reihenabstand von 1 m zulässig. Zur Erosionsvermeidung sind an jeder Böschungsseite Bodendecker, Gehölze und Strauchgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Strauchgruppen aus je 10 Stück zulässig. Vorgaben für die Anpflanzung von Strauchgruppen aus je 10 Stück sind bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen festzulegen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden.

Die Erschwernis bei Anpflanzung und Pflege bei einem Böschungsverhältnis von 1:1 bei der Wallsteigung ist bekannt. Die Anpflanzung und Pflege ist im Rahmen der Planung und Ausführung der Maßnahme durch die Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Böschungen und Krone des Walls sind mit Bodendeckern, Sträuchern und Hecken so zu bepflanzen, dass nach der Entwicklungspflege dann im Rahmen der Unterhaltungspflege von einem geringen Pflegeauswand auszugehen ist. Mäharbeiten wären bei entsprechender Bepflanzung nicht nötig. Der Zeitraum der Entwicklungspflege durch den Erschließungsträger soll auf 5 Jahre verlängert werden. Das ist der intensive Pflege- und Entwicklungszeitraum; danach wird der Aufwand geringer beurteilt, da sich die Pflanzung geschlossen hat. Durch Verlängerung der Pflege soll die Sicherung der Gehölze erfolgen und der Aufwand im Zeitraum der Entwicklungspflege verbleibt somit länger beim Erschließungsträger. Unter Berücksichtigung der Böschungsneigung von 1:1 sind geeignete Maschinen und Geräte einzusetzen; gegebenenfalls mit Zusatzeinrichtungen; ebenso sind geeignete Arbeitsmittel einzusetzen (wie z.B. Steigeisen oder Seile). Die Flächenverfügbarkeit für den Wall ist begrenzt. Daher wurde für den Teilbereich des Walles mit einem Böschungsverhältnis von 1:1 ein Schnitt mit Pflanzvorschlag in die Darstellungen des Planes übernommen. Der Lärmschutzwall wurde zunächst im Planverfahren zur Hälfte als private Grünfläche und zur Hälfte - zur Median-Klinik hin - als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Während des Aufstellungsverfahrens wurde der Anteil der privaten Grünfläche vergrößert. Der Wall wird auf privater Fläche festgesetzt. Die südöstlich begleitende Fläche, im nördlichen Bereich bestehend aus Mulde und begleitendem Abstand zum Wallfuß, der auch zu Pflege-

zwecken als Weg genutzt werden soll, wurde als öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 1.75m festgesetzt (Gesamtbreite Mulde + Weg = 1,75 m). Dies bedeutet, dass die öffentlichen und privaten Flächen, die bisher im Entwurf festgesetzt waren, während des Aufstellungsverfahrens angepasst wurden. Die textliche Festsetzung wurde im Hinblick auf die Anpflanzung der Gehölze angepasst; die Planzeichnung wurde in Bezug auf die öffentlichen und privaten Grünflächen im Bereich des Walles angepasst.
Die Flächenverfügbarkeit für einen zusätzlichen Weg in der Breite von 2,50 m ist nicht gegeben und auch aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Aber eine Mulde und Abstandsflächen zum Wallfuß mit einer Gesamtbreite von 1,75 m werden beidseitig des Walles ausgebildet. Die Mulde und die Abstandsfläche zum Wallfuß ist einseitig als Weg nutzbar. Südöstlich wird diese Fläche als öffentliche Fläche festgesetzt, so dass eine Erreichbarkeit über öffentlichen Grund gegeben ist. Ein Wirtschaftsweg, wie vorgeschlagen, würde sich auf Grund seiner kurzen Verbindung am östlichen Plangebietsrand möglicherweise zu einer fußläufigen Wegeverbindung durch die Öffentlichkeit und die Patienten der benachbarten Median-Klinik herausbilden. Die Festsetzungen wurden getroffen, um sowohl der Median-Klinik auf der einen Seite als auch den privaten Grundstücksanliegern auf der anderen Seite Ruhe und Ungestörtheit zu ermöglichen. Ebenso sollte das Betreten und somit die Beschädigung des Walls hiermit zum Schutz des Walls ausgeschlossen werden.

Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensive Wiesenfläche“ ist mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4
Die Waldflächen am nördlichen Rand des Plangebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

9.1.2 Minimierungsmaßnahmen

Straßenbegleitende Bäume - Minimierungsmaßnahme 1 – MM 1
Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Einzelbäume einseitig oder wechselseitig zu pflanzen. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.2 zu verwenden.

Straßenbegleitgrün - Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 2 – MM 2
Die festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sind als Fläche aus Wiese, Einzelbäumen und freiwachsenden Hecken

zu entwickeln. Es sind 50 % der Fläche zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Auf der Fläche verteilt sind fünf Einzelbäume mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu fünf Stück über die Fläche zu verteilen. Bei der Pflanzung der Gehölze ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straße zu berücksichtigen.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern auf den Flächen.

Spielplatz - Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 3 – MM 3
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als parkartig gestalteter Spielbereich zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind das Aufstellen von Spielgeräten, Sitz- und Gestaltungselemente sowie das Anlegen von Wegen und Sandspielbereichen zulässig. Für die Heckenpflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Es sind keine giftigen Gehölze zu verwenden. Die Heckengehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten fünf Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 2.3 Gebrauchsrasen-Spielrasen auf den Flächen, die nicht durch Spielgeräte und deren Sicherheitsbereiche beansprucht werden.
Einsaat einer Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern auf den weniger beanspruchten Flächen.

9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.2.1 Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1
Die KM 1 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.1 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9.2.2 Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2
Die KM 2 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9.2.3 Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3
Die KM 3 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.3 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9.2.4 Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4
Die KM 4 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.1.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Mit diesen Festsetzungen erfolgt die Umgrenzung der Grünflächen, die als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt sind, zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Damit soll auch die dauerhafte Sicherung dieser Flächen zu diesem Zweck gewährleistet werden.

9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.3.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 sowie für Minimierungsmaßnahmen MM 2 und MM3 sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Bäume 2. und. 3. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm, oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Sträucher-	125/150 cm,
Bodendecker-	40/60 cm.

Bäume 1. Ordnung:	Rot-Buche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Spitz- oder Berg-Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Walnuss (Junglans regia), Ahornblättrige Platane (Platanus acerifolia).
Bäume 2. und 3. Ordnung:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Holz-Apfel/ Wild-Apfel (Malus sylvestris) Gemeine oder Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier ovalis oder A. lamarckii), Zitter-Pappel (Populus tremula), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).
Sträucher:	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Kornel-Kirsche (Cornus mas), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Fingerstrauch (Potentilla fructicosa), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Heckenmyrthe „Maigrün“ (Lonicera nitida), Chenault-Schneebeere (Symphoricarpos x chenaultii), Purpurbeere (Symphoricarpos x dorenbosii).

Bodendecker:	Efeu (Hedera helix), Blutrote Storchschnabel (Geranium sanguineum), Ruprechtskraut (Geranium robertianum), Glanz-Apfelrose (Rosa rugotida), Echter Lavendel (Lavandula angustifolia), Bodendeckerrosen (Rosa spec.) Korallenbeere (Symphoricarpos orbiculatus), Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.).

Die Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens präzisiert.

9.3.2 Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß dieser Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. und. 3. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.
Bäume 2. und 3. Ordnung-	Spitz-Ahorn (Acer plataniodes ‘Cleverland‘, Acer plataniodes ‘Columnare‘ und Acer plataniodes ‘Olmstedt‘), Kugel-Ahorn (Acer plataniodes ‘Globosum‘), Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus ‘Frans Fontaine‘), Birnen (Pyrus spec.), Apfel (Malus spec.), Prunus-Arten (Prunus spec.).

Folgende Strauchpflanzungen sind im Straßenraum zu verwenden:

Solitärsträucher- Bodendecker-	125/150 cm bzw. 175/200 cm 40/60 cm.
Solitärsträucher:	Säckelblume (Ceanthos spec.), Ranunkelstrauch (Kerria japonica), Winterblühendes Geissblatt (Lonicera fragrantissima), Lorbeer-Kirsche(Prunus laurocerasus), Spiere (Spiraea x cinerea ‘Greifsheim‘), Kleinblättriger Flieder (Syringa microphylla ‘Superba‘), Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.), Zierquitten-Arten (Chaenomeles spec.), Wildrosen in Sorten (Rosa spec.).

Die Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens präzisiert.

9.3.3 Einfriedung privater Grundstücke

"Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind für Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen nur Laubgehölze zulässig.
Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl gemäß "Hinweise" unter Punkt 13 freigestellt."

Die Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens präzisiert.

Der Gestaltungsspielraum der privaten Grundstückseigentümer soll nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Es wird hier eine Empfehlung einer Pflanzenauswahl formuliert und diese Pflanzenauswahl unter „Hinweise“ aufgeführt, so dass diesbezüglich der Festsetzungscharakter entfällt.
Pflanzenarten, die ausdrücklich nicht aufgeführt werden, wären somit über die Empfehlung hinaus zulässig. Es sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden, jedoch auf Grund des Empfehlungscharakters darüber hinaus auch weitere.

Unter Pkt. 13 der "Hinweise" sind folgende Hinweise zur Einfriedung mit Laubholzhecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen getroffen:
"Vorzugsweise sind für Hecken zur Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen folgende einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Sträucher:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris),
Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Weigelie (Weigela spec.),
Pracht-Spierstrauch (Spiraea x vanhouttei),
Japanischer Spierstrauch (Spiraea japonica),
Ranunkelstrauch (Kerria japonica 'Pleniflora'),
Deuzie (Deutzia spec.),
Johannisbeere (Ribes spec.),
Gewöhnlicher Flieder (Syring vulgaris).“

9.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die angepflanzten und die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit einheimischen bzw. standortgerechten Gehölzen gemäß entsprechender Pflanzliste unter Punkt II.3.1, Punkt II.3.2 bzw. unter Punkt II.3.3 nachzupflanzen.

10. Immissions- und Klimaschutz

10.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch das StALU genehmigt oder dem StALU angezeigt wurden.

10.2 Lärmimmissionen

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind im Plangebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung, einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Lärmimmissionen durch die Median-Klinik im Plangebiet

Die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Planung. Dabei gilt es Lärmbelastungen so weit wie möglich zu vermeiden und die planerischen Möglichkeiten zur Vermeidung von prognostizierten Lärmkonflikten auszuschöpfen.
Basierend auf der v.g. Planungsleitlinie gilt es den Planungsrundsatz „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu gewährleisten. Bei der Planung von Neubaugebieten ist im Regelfall der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG anzuwenden. Hierbei handelt es sich um ein immissionsschutzrechtliches Vorsorgeprinzip bei dem eine nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen zu beachten ist und insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiet soweit wie möglich vermieden werden soll.

Es ist aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung geboten diesen Planungsgrundsatz zu beachten, insbesondere dann, wenn es sich bei der Planung um heranrückende Wohnbebauung an eine bestehende gewerbliche Kliniknutzung handelt. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bestand und die Entwicklung der Median-Klinik zu sichern; gleichwohl das öffentliche Interesse an einer kontinuierlichen Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Die Hansestadt Wismar benötigt einen Standort für den individuellen Wohnungsbau. Es gilt, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern und die Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen zu gewährleisten. Dies kann mit der Entwicklung dieses Standortes gewährleistet werden Die Hansestadt Wismar sieht diesen Standort als geeignet an, dem nachgefragten individuellen Wohnungsbau in der Stadt gerecht zu werden.

Eine räumliche Trennung (ausreichende Schutzabstände) der schützenswerten Wohnnutzung von der Median-Klinik ist aus Gründen des Flächenverbrauchs nicht realisierbar. Es wurden somit andere Maßnahmen und Möglichkeiten im Rahmen der Konfliktbewältigung geprüft.
Es wurde die Bestandssituation untersucht, die im Ergebnis gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in den östlichen Randbereichen des nicht gewährleisten konnte.

Es wurden nunmehr aktive Schallschutzmaßnahmen in der Nähe der Lärmquellen untersucht, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 4,50 m/ 3,00 m ggf. in Kombination mit einer Lärmschutzwand an der östlichen/ südöstlichen Grenze des Plangebietes wird als geeignet angesehen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet gewährleisten.

Es wurden Lärmschutzeinrichtungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB im Plangeltungsbereich festgesetzt (vgl hierzu die Ausführungen unter Punkt 7.10 dieser Begründung).

Auswirkungen von Bautätigkeiten im Wohngebiet auf die Median-Klinik

Die Auswirkungen von Baulärm während der Errichtung der Wohngebäude im Plangebiet und damit verbunden die Realisierung der Planungsziele der Hansestadt Wismar wurde gutachterlich untersucht. Hierzu werden gutachterlich folgende Aussagen getroffen:

Baustellen sind vom Grundsatz her Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, die nicht unter die immissionsrechtliche Genehmigungspflicht fallen. Solche Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar sind,

b) nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Beurteilungsgrundlage für Geräuschimmissionen durch Baustellen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift (AVV) zum Schutz gegen Baulärm [5] mit einem gegenüber der TA Lärm abweichenden Beurteilungsverfahren. Als Beurteilungszeit tags gilt die Zeit von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Die Nachtzeit erstreckt sich von 20:00 bis 07:00 Uhr. Außerdem wird keine exakte Einwirkzeitbewertung vorgenommen. Die Zeitkorrektur bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt vielmehr die durchschnittliche tägliche Betriebsdauer der Baumaschinen, wobei die Zeitkorrektur in 5 dB(A) - Schritten erfolgt. Bei einer durchschnittlichen täglichen Betriebsdauer von mehr als 8 Stunden ist die Zeitkorrektur 0 dB. Bei einer durchschnittlichen täglichen Betriebsdauer über 2,5 Stunden und höchstens 8,0 Stunden, ist eine Zeitkorrektur von 5 dB abzuziehen. Für eine durchschnittliche tägliche Betriebsdauer von weniger als 2,5 Stunden beträgt die Zeitkorrektur 10 dB.

Für Krankenhäuser gilt in der AVV Baulärm ebenso wie in der TA Lärm ein besonders hoher Schutzanspruch mit Immissionsrichtwerten von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht.

In der Regel ist bei der Errichtung von Wohnhäusern mit folgenden Bautätigkeiten zu rechnen:

- Erschließungsarbeiten
- Herstellen von Baugruben
- Herstellen der Fundamente und/oder Bodenplatten
- Errichten der Wände und Deckenfelder

- Dacheindeckung
- Fassadenarbeiten
- Innenausbau
- Anlegen der Außenanlagen.

Im Rahmen der Herstellung der Bodenplatte sowie der Wände und Deckenfelder sind Betonpumpen sowie Rüttler als besonders lärmintensiv einzustufen. Dies gilt auch für den Einsatz von Kreissägen zur Herstellung von Schalungen und ähnlichem. Über die gesamte Bauzeit ist mit Lkw-Verkehr und Be- und Entladetätigkeiten incl. Betrieb von Krananlagen zu rechnen. Während der Fassadenarbeiten sowie während des Innenausbaus sind weiterhin verschiedene Kleingeräte wie Bohrmaschinen, Stemmhämmer, Schlitzfräsen etc. an der Fassade des Gebäudes und im Inneren zu erwarten. Beim Anlegen der Außenanlagen kommen zudem Geräte wie Plattenrüttler, Steinschneider oder kleine Planierraupen zum Einsatz.“

Eine überschlägige gutachterliche Betrachtung zur Beurteilung der Lärmimmissionen während der Bauphase macht deutlich, dass am Tag der für Krankenhäuser geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) bei Bautätigkeiten im Plangebiet kaum einzuhalten sein wird. Seitens des Gutachters wird hierzu ausgeführt: „. Es bleibt dem Abwägungsprozess vorbehalten, inwieweit potentielle Richtwertüberschreitungen am Tag für einen gewissen Zeitraum während der Bautätigkeiten als unvermeidbar angesehen werden mit der Maßgabe, diese mit Berücksichtigung von Lärmminderungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß zu beschränken.“

Lärmmindernd für die Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet wirkt sich die Realisierung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen aus. Dies betrifft jedoch lediglich die ebenerdigen Aufenthaltsbereiche außen und ggf. noch das Erdgeschoss des Klinikgebäudes.

Gutachterlich wurde darüber hinaus ein Spektrum weiterer in Betracht kommender Lärmminderungsmaßnahmen dargestellt:

- Bildung von Bauabschnitten, sodass sich die Bautätigkeiten innerhalb gewisser Zeitspannen jeweils auf Teile des Plangebietes beschränken

- Arbeitszeiten auf den Baustellen nur zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr außerhalb der Nachtzeit, ggf. Regelungen von Ausnahmen im Einzelfall

- Nutzung lärmarmer Maschinen

- Beschränkung der Einsatzzeiten lärmintensiver Maschinen/Geräte auf < 8 Stunden/Tag bzw. bei besonders hoher Lärmintensität auf < 2,5 Stunden/Tag

- Einbau der Fenster in den Gebäuden, bevor mit lärmintensiven Innenausbauarbeiten begonnen wird

- Anweisung der Baufirmen, auf lärmarmes Verhalten zu achten und beispielsweise große Fallhöhen, unnötige Schlaggeräusche etc. zu vermeiden und Baumaschinen bei Nichtgebrauch abzuschalten.

Die entsprechenden Regelungen können z.B. in Grundstückskaufverträgen aufgenommen bzw. im Rahmen eines zentralen Baumanagements gesteuert und überwacht werden. Dabei sind jeweils die Anforderungen, die die jeweiligen Patientengruppen stellen, zu berücksichtigen; dies gilt insbesondere für die Therapie ruhebeanspruchender Patienten.

Die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Zum Baustellenlärm verweist die Hansestadt Wismar darauf, dass auch zum Zeitpunkt der Errichtung der Klinik in 2 Jahren von 1995-96 die Wohnhäuser in Wendorf bereits vorhanden waren. Die Wohnhäuser in Vor Wendorf waren bereits etwa 90 Jahre vorhanden, ebenso die Bebauung Seebad Wendorf. Vor ca. 40 Jahren wurde Wendorf als Stadtteil entwickelt. Die Bewohner hatten die Zeiten der Erbauung zu ertragen. Die Bauphase für das Baugebiet von ca. 3 bis 4 Jahren für die Erschließung der Grundstücke ist als vorübergehende Maßnahme zu betrachten. Lärmmindernd für die Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet wirkt sich die Realisierung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen aus. Um die Auswirkungen auf die Median-Klinik zu minimieren, werden entsprechende Regelungen bzw. Vereinbarungen der Hansestadt Wismar mit dem Erschließungsträger getroffen (insbesondere für die Erschließung des Gebietes).
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des B-Planes auftreten, grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen sind (VG Würzburg, Urteil vom 28.02.2013, W 5 K 11.770): „Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des B-Planes reduzieren und mit Planverwirklichung enden, sind keine durch den B-Plan bewirkten dauerhaften Nachteile.“ Dies gilt auch, selbst wenn die vollständige Realisierung des B-Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Die Hansestadt Wismar hat die Auswirkungen von Baulärm während der Realisierungsphase des geplanten Wohngebietes gutachterlich untersucht.
Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen im B-Plangebiet stellt die Hansestadt Wismar die Vereinbarkeit der Nachbarschaft der bereits bestehenden Klinik mit dem geplanten Wohngebiet – und umgekehrt fest. Weiterhin obliegt die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase auf den privaten Grundstücken dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Um über die vertragliche Regelung mit dem Erschließungsträger hinaus auch künftige Grundstückseigentümer und Bauherren zu erreichen, werden die im Gutachten vorgeschlagenen Lärmminderungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

<u>Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes</u>

Die Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen der Verkehrszunahmen außerhalb des Plangebietes bildet die projektbezogene Verkehrsuntersuchung des Büro LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH. Es erfolgte eine gutachterliche Beurteilung der daraus resultierenden Schallemissionen mit folgendem Ergebnis:
„Im Prognose-Nullfall 2030 (ohne Bebauungsplan Nr. 82/13) liegen die Beurteilungspegel bereits über den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45

dB(A) in der Nacht. Auch die im Rahmen der Abwägung heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden mit Ausnahme des Wohnhauses Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 überschritten.
Die durch das geplante Wohngebiet bei vollständiger Besiedelung zu erwartenden Mehrverkehre führen im Prognose-Planfall zu Pegelerhöhungen von 1,3 dB(A) am Tag und 1,1 dB(A) in der Nacht an der Ernst-Scheel-Straße sowie 1,0 dB(A) am Tag und 0,9 dB(A) in der Nacht an der Rudolf-Breitscheid-Straße mit weitergehenden Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. erstmaligen/weitergehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte.
Da sich die Verkehrslärmimmissionen aber im Prognose-Planfall weit unterhalb der als Grenzen planerischen Handelns anzusehenden Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht bewegen und die Verkehrslärmzunahmen von 0,9 – 1,3 dB(A) keine wesentlichen Verschlechterungen darstellen, kann nach der diesbezüglichen Rechtsprechung von zumutbaren Auswirkungen des Planungsvorhabens ausgegangen werden.“

Die Hansestadt Wismar folgt den gutachterlichen Aussagen, dass die Verkehrslärmzunahme von 0,9 – 1,3 dB(A) keine wesentlichen Verschlechterungen darstellen und hingenommen werden können.
Die städtebaulichen Zielsetzungen bestehen in der Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Hansestadt Wismar sieht diesen Standort als geeignet an, dem nachgefragten individuellen Wohnungsbau in der Stadt gerecht zu werden.

<u>Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes</u>

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind der Erschließungsverkehr des Wohngebietes sowie der Busverkehr im Bereich der neuen Buswendeschleife zu berücksichtigen. Hierbei wurden die Emissionspegel bei 30 km/h und Asphaltbelag in Ansatz gebracht.

Dies wurde gutachterlich mit folgendem Ergebnis untersucht:
„An den der Wendeschleife nächstgelegenen Wohnhäusern im Plangebiet kommen die Berechnungen nach *RLS-90* auf Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden um 2 – 3 dB(A) überschritten. Dies bewegt sich innerhalb des Abwägungsspielraumes und erfordert keine Schallschutzmaßnahmen.“

Die Überschreitungen um 2- 3 dB(A) an den Gebäudefassaden können im Regelfall schon durch Standardbauweisen die im heutigen Wohnungsbau erforderlich werden, ausgeglichen werden.

<u>Aufstellung von stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke)</u>

Die Bestimmungen für die stationäre Aufstellung der vorgenannten Anlagen und Geräte sind aus Gründen des Lärmschutzes einzuhalten. Es wird auf den Hinweis (sh. Pkt 16.10 dieser Begründung verwiesen). Der Hinweis ist im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

10.3 Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der vorhandenen Median-Klinik Wismar auf derzeit genutzten Ackerflächen. Die vorhandenen Ackerflächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Frischluftentstehung und eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Lage an der Küste, den Ackerflächen und dem Küstenwald besteht weiterhin ein günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV besteht für die zukünftigen Bewohner eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kraftfahrzeuges.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

11. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Gebiet des Stadtteilgebietes Seebad Wendorf. Für die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten in Betracht gezogen. Im Ergebnis wurde die vorliegende Variante der verkehrlichen Erschließung unter Bewertung der Parameter
- städtebauliche Integration/ Anbindung,
- Leistungsfähigkeit des vorgelagerten/ beeinträchtigten Straßennetzes,

- Kosten, Länge,
- Verfügbarkeit von Flächen,
- Auswirkungen auf den Menschen,
- Auswirkungen auf die Erholungsfunktion,
- Auswirkungen auf Natur und Landschaft

ausgewählt.

Abb. 5: Varianten A

Abb. 6: Varianten B

Abb. 7: Varianten C

Hinsichtlich der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar werden im Folgenden verschiedene Varianten der Verkehrserschließung betrachtet und bewertet. Die A-Varianten betrachten eine mögliche Erschließung aus Westen über die vorhandene Zierower Landstraße. Charakteristisch für diese Varianten ist die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die B-Varianten berücksichtigen die vorhandenen Erschließungsstraßen in Wendorf. Hier ist besonders auch auf mögliche Beeinträchtigungen der Einwohner im Stadtteilbereich Rücksicht zu nehmen. Auch die technischen Anforderungen im nördlichen Bereich dieser Varianten scheinen problematischer als bei anderen Varianten. Die Variante B1 gewährleistet nur eingeschränkte Querschnittsbreiten aufgrund vorhandener Großbäume sowie einer angrenzenden Bebauung (Garagenvorfelder/Tore) und wird daher für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Die im Nord-Westen anschließende Erschließung der C-Varianten ist durch die räumliche Lage zwischen Median-Klinik und dem vorhandenen Wald gekennzeichnet. Mit den Anforderungen und Auswirkungen des Verkehrs auf der Hauptsammelstraße setzt sich das gesondert im Zuge des Aufstellungsverfahrens erstellte Schallgutachten, die schalltechnische Untersuchung des IBS Dipl.-Ing. Volker Ziegler, auseinander.

Die folgende Tabelle untersucht die einzelnen Varianten unter Berücksichtigung definierter Kriterien. Hierbei ist „-“ als „negativ“ bzw. „besonders negativ“ und „+“ als „positiv“ bzw. in manchen Fällen als „keine oder kaum Auswirkungen/ Beeinträchtigungen“ zu verstehen. Die Kombination „+/-“ ist als „sowohl als auch“ zu lesen. Die Tabelle soll einen Überblick über Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten aufzeigen und für die Argumentation einer Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar genutzt werden.

Tab. 2: Vergleich Varianten

	Variante A1	**Variante A2**	**Variante B1**	**Variante B2**	**Variante C1**	**Variante C2**
Städtebauliche Integration/ Anbindung	**-**	**-**	**+**	**+**	**+**	**+**
	Als städtebaulich integriert können nur die Varianten B1, B2, C1 und C2 bewertet werden. Die Varianten A1 und A2 wären in der offenen Landschaft und ohne räumlichen Bezug auf die Ortslage zu betrachten.					
Leistungsfähigkeit des vorgelagerten/ beeinträchtigten Straßennetzes	**+**	**+**	**-**	**-**	**+**	**+**
	Hinsichtlich der Varianten A1 und A2 ist darzustellen, dass die Zierower Landstraße für die Anbindung der Erschließung des B82/13 hinsichtlich der Leistungsfähigkeit geeignet wäre. Auch die in den Varianten C1 und C2 berücksichtigte Rudolf-Breitscheid-Straße wäre für die Erschließung des Bebauungsplanes geeignet. Die Erschließung über die Erwin-Fischer-Straße ist unter Nutzung der vorhandenen Straßenführungen und Querschnitte hinsichtlich der Leistungsfähigkeit als unzureichend zu bewerten, da die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Erwin-Fischer-Straße keine Erschließung eines weiteren Wohngebietes ermöglicht. Diesbezüglich bestehen jedoch leichte Vorteile bei der Variante B1 gegenüber Variante B2. Deshalb wird über die Erwin-Fischer-Straße lediglich eine Notanbindung für den Havariefall als Zweitanbindung genutzt. Flächen sind dafür bereits im B-Plan Nr. 71/08 als Zufahrt für den Landwirt bzw. als Geh- und Radweg vorgesehen. Diese Festsetzung wird im Bebauungsplan Nr. 82/13 fortgeführt.					
Kosten, Länge	**-**	**-**	**-**	**-**	**+**	**-**
	Bezüglich der Kosten ist voranzustellen, dass das unter Variante C1 eingetragene „+“ nicht dahingehend zu verstehen ist, dass keine Kosten entstünden oder gar Gewinn erzielt werden könnte. Hierbei ist das „+“ im Zusammenhang und Verhältnis mit den übrigen Varianten zu verstehen. Varianten A1 und A2 verursachen auf Grund ihrer Länge immens hohe Kosten. Auch die Varianten B1, B2 sowie auch C2, welche die Herstellung einer nicht unerheblich langen Erschließung voraussetzen würde, verursachen Kosten, die im Vergleich zu der Variante C1 als wesentlich zu bewerten sind. Die Variante C1 ist hierbei, bedingt durch die Anknüpfung an die vorhandene Erschließungsstraße, als wohl kostengünstigste Variante zu bewerten. Die A-Varianten sind (auch unter Berücksichtigung übriger Belange der Bewertung) als unverhältnismäßig anzusehen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im Zuge der weitergehenden Untersuchung die Variante C1 leider nicht gewählt werden kann, da die Zufahrt über die Straße zur Median-Klinik nicht für den öffentlichen Straßenverkehr und somit nicht für die verkehrliche Anbindung des B-Plangebietes genutzt werden kann. Um eine leistungsfähige Verkehrsvariante zu entwickeln, ist somit eine Trassenvariante, die zwischen den Varianten C1 und C2 liegt, empfohlen. Damit kann eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung der Median-Klinik hergestellt werden. Darü-					

	ber hinaus wird die Trasse so gewählt, dass die Eingriffsintensität in den Wald so gering wie möglich erfolgt. Wald wird nur in dem somit erforderlichen Umfang für eine andere Nutzungsart genutzt; das öffentliche Interesse wird unter Berücksichtigung der Variantenuntersuchung begründet.					
Verfügbarkeit von Flächen	**-**	**-**	**- / +**	**- / +**	**- / +**	**- / +**
	Die Verfügbarkeit von Flächen ist für die Varianten A1 und A2 nicht gegeben. Für die Varianten B1 und B2 könnte ein Teil für die erforderliche Erschließung genutzt werden, jedoch fehlt es hier an der Verfügbarkeit der Flächen in erforderlicher Breite für den Abschnitt zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 82/13, auf Flächen des Bebauungsplanes 71/08 der Hansestadt Wismar; Flächen des letzteren Bebauungsplanes können lediglich für eine Notzufahrt und die dauerhafte Sicherung des Geh- und Radweges genutzt werden. Die C-Varianten könnten ebenfalls von vorhandenen Straßen profitieren. Jedoch ist auch hier die Verfügbarkeit der Flächen für den letzten Abschnitt (Grundstück der Median-Klinik bzw. Waldflächen) nur bedingt gegeben. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im Zuge der weitergehenden Untersuchung die Variante C1 leider nicht gewählt werden kann, da die Zufahrt über die Straße zur Median-Klinik nicht für den öffentlichen Straßenverkehr und somit nicht für die verkehrliche Anbindung des B-Plangebietes genutzt werden kann. Um eine leistungsfähige Verkehrsvariante zu entwickeln, ist somit eine Trassenvariante, die zwischen den Varianten C1 und C2 liegt, empfohlen. Damit kann eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung der Median-Klinik hergestellt werden. Darüber hinaus wird die Trasse so gewählt, dass die Eingriffsintensität in den Wald so gering wie möglich erfolgt.					
Auswirkungen auf den Menschen	**+**	**+**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Für die Varianten C1, C2, B1 und B2 bestehen - auf Grund der integrierten Lage - größere Auswirkungen auf den Menschen als bei den Varianten A1 und A2. Als konkrete Auswirkungen sind vor allem Verkehrslärm und Abgase zu nennen. Das „+“ in den Spalten der A-Varianten ist nicht als „positive Auswirkungen“ sondern als „keine bzw. kaum“ Auswirkungen auf den Menschen zu verstehen. Die Beeinträchtigung der Kleingärten ist hierbei unter dem Kriterium „Auswirkungen auf Erholungsfunktionen“ bewertet worden. Unabhängig davon wäre die Zerschneidung der Landschaft und möglicher weiterer Siedlungsdruck bei Anwendung der Varianten A1 und A2 zu sehen. Die Auswirkungen auf den Menschen können unter Bezugnahme auf das Straßensystem der Hansestadt Wismar insbesondere durch Anbindung der Varianten C1 und C2 als geringer bewertet werden.					
Auswirkungen auf Erholungsfunktionen	**-**	**-**	**+**	**+**	**-**	**-**
	Erholungsfunktionen würden maßgeblich durch die A-Varianten beeinträchtigt werden. Veränderungen für die Erholungsfunktion im Seebadwäldchen lassen sich bei Inanspruchnahme der Variante C nicht vollständig ausschließen. Hier sind insbesondere die Inanspruchnahme von unbebauten und landwirtschaftlichen Nutzflächen					

	für die Varianten A1 und A2 auf größeren Abschnitten zu nennen. Im Zusammenhang mit den Varianten C1 und C2 ergeben sich Auswirkungen für Besucher, Strandnutzer und Patienten der Median-Klinik. Hinsichtlich der Varianten B1 und B2 werden Räume beansprucht, die nur nachrangig für Erholungszwecke genutzt werden. Das „+“ ist eher als „keine oder kaum Auswirkungen“ und weniger als „positive Auswirkungen“ zu verstehen.					
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	**-**	**-**	**+**	**+**	**+**	**-**
	Auswirkungen von Straßenbaumaßnahmen auf Natur und Landschaft sind grundsätzlich eher negativ zu bewerten. Dies wird am Beispiel Seebad Wendorf vor allem durch die große Flächeninanspruchnahme und der zerschneidenden Wirkung der Varianten A1 und A2 deutlich. Die Beeinträchtigung des vorhandenen Waldes nördlich des Plangebietes ist ebenfalls als nachteilig zu bewerten (Variante C2); wobei jedoch der Eingriff unter Berücksichtigung der öffentlichen Erfordernisse auf ein Minimum reduziert werden kann. Planungsrechtlich bestehen keine Möglichkeiten, die Zufahrt zur Median-Klinik als Weiterführung für das Wohngebiet „Seebad Wendorf“ zu nutzen. Hierzu fanden Abstimmungen statt. Eigentumsrechtlich bestehen keine Voraussetzungen. Deshalb wurde eine Variante zwischen C1 und C2 empfohlen, die den Eingriff in die Waldflächen so gering wie möglich hält und gleichermaßen die Möglichkeiten der separaten Zufahrt für die Median-Klinik beachtet. Dabei erfolgt eine verkehrstechnisch geeignete Einbindung der Median-Klinik-Zufahrt. Letztere wird in ihrem Verlauf nicht geändert. Wie bereits dargelegt, ist das in der Tabelle eingetragene „+“ nicht unbedingt als „positiv“ im engeren Sinn zu verstehen. Hiermit ist vielmehr gemeint, dass der lediglich geringe Eingriff in Natur und Landschaft als „eher positiv“ gewertet werden kann. Hierbei ist das „+“ also im Verhältnis zu den anderen Varianten zu verstehen.					

Fazit:
Hierbei ist eine Variante herausgearbeitet worden, die sowohl die dauerhafte verkehrliche Erreichbarkeit der Median-Klinik absichert, als auch die Eingriffe in die Waldflächen so gering als möglich hält und die Anbindung der Wegebeziehungen in das Seebadwäldchen nicht erheblich stört.

In Betracht der Integration in das Stadtgefüge und der Bewertung der Auswirkungen werden die C-Varianten weiter untersucht; entsprechende Voraussetzungen der verkehrlichen Anbindung sind zu schaffen.

Das Plangebiet ist für alle Verkehrsteilnehmer über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter über die Ernst-Scheel-Straße zu erreichen. Es ist die Verlängerung der bisherigen Zufahrts- und Erschließungsstraße zur Median-Klinik vorgesehen. Die Straße soll entsprechend fortgeführt werden.
Zur Überprüfung der Auswirkungen des Verkehrs wurden Zählungen für den fließenden Verkehr an der Rudolf-Breitscheid-Straße, am Hotel „Seeblick“ und im Bereich der Zufahrtsstraße zur Median-Klinik vorgenommen, um eine Beurteilung der Auswirkungen gesamtheitlich vorzunehmen. Erforderliche immissionsschutzrechtliche Betrachtungen sind erfolgt.
Darüber hinaus soll das Plangebiet über Geh- und Radwege an das bestehende bzw. geplante Wegenetz angebunden werden. So ist in nördliche Richtung

eine Verbindung zu den Wegen im Küstenschutzwald oder an den küstenparallelen Geh- und Radweg (Wendorf - Hoben) vorzunehmen.
In südlicher Richtung ist eine Anbindung das Geh- und Radwegenetz in Richtung Klingenberg bzw. in Richtung Erwin-Fischer-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße geplant. Hiermit ist u. a. eine Erreichbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten an der Rudolf-Breitscheid-Straße, Bäcker, Fitnessklub, usw., fußläufig oder mit dem Rad möglich.
Die Anforderungen an barrierefreies Bauen sollen bei der technischen Planung beachtet werden.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde seitens des Ordnungsamtes, Abt. Verkehr, der Hansestadt Wismar angeregt, das Plangebiet nicht nur über eine verkehrliche Anbindung zu erschließen. Es wurde zu bedenken gegeben, dass dies im Havariefall zu erheblichen Problemen führen könnte. Die Varianten für die verkehrliche Anbindung wurden überprüft. Danach ist nur die Zufahrt über die Ernst-Scheel-Straße möglich und zulässig. Eine alternative Ausfahrt im Havariefall wird über die Erwin-Fischer-Straße gesehen. Hierzu kann der o.g. Geh- und Radweg, der auch zu Zwecken der Ver- und Entsorgung genutzt wird, in Anspruch genommen werden.

Die Stadtwerke Wismar GmbH hat die Anforderung zur Bereitstellung einer zweiten Zuwegung gefordert.
Eine zweite Zuwegung wird für das Plangebiet für Havariefälle oder planmäßige Erneuerungsmaßnahmen gefordert. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Ernst-Scheel-Straße. Alternative Zufahrten wurden überprüft. Als Havarieweg wird eine Ausfahrt über den B-Plan Nr. 71/08 gesehen. Die Hansestadt Wismar hat diesem damit Rechnung getragen, dass die Notzufahrt als Verbindung zwischen südlichen Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße unter Inanspruchnahme von Flächen des B-Planes Nr. 71/08 der Hansestadt Wismar genutzt wird.

Die Straßenräume sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept bemessen. Es ist eine Haupterschließungsstraße (Hauptsammelstraße) vorgesehen. Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis von Variantenuntersuchungen. Die Haupterschließungsstraße mündet in einen Platz, an den weiterhin Wohnstraßen anschließen. Eine getrennte Führung von Fußgängern und Fahrzeugen ist nur für die Haupterschließungsstraße vorgesehen. Für die Erschließung der einzelnen Wohnbereiche sind Wohnstraßen vorgesehen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind auch grünordnerisch auszugestalten; Parkplätze sind straßenbegleitend vorzusehen.

An der Wendeanlage südlich des Küstenwaldes befindet sich derzeit die Endhaltestelle für Busse. Es ist geplant, die Wendeanlage samt Bushaltestelle in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes umzuverlegen und somit insgesamt günstiger zu gestalten. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan erfolgt.
Der ÖPNV (Bus) fährt ins Plangebiet ein, durchquert dies aber nicht. Die Haltestellen (Bus) werden innerhalb der Wendeschleife im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Eine Umverlagerung der bisherigen Haltestelle in das Plangebiet wird vorgesehen. Es sind dann bis ca. 500 m zur Bushaltestelle von den einzelnen Grundstücken zur Bushaltestelle zurückzulegen.
Die vorhandenen überörtlichen Geh- und Radwege können an das vorhandene Erschließungskonzept eingebunden werden. Zusätzlich wird das vorhandene

Geh- und Radwegenetz durch Festsetzungen innerhalb des Plangebietes ergänzt. Dies ist unter Berücksichtigung der touristischen Bedeutung des Bereiches wichtig.

Weitere Aussagen zur internen verkehrlichen Erschließung sowie zum ruhenden Verkehr und die Begründung dieser Festsetzungen sind dem Punkt "7.9 Verkehrsflächen" zu entnehmen.

12. Ver- und Entsorgung

Im Zuge des Planverfahrens wurde geprüft, ob die öffentliche Ver- und Entsorgung hinreichend gewährleistet ist bzw. welche entsprechenden Maßnahmen erforderlich sind.
Die technische Planung wurde bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bearbeitet.
Die Stadtwerke Wismar GmbH teilte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass eine Erschließung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser grundsätzlich möglich ist. Es wird aufgeführt, dass die Zuleitung der Medien Strom, Gas und Wasser ausschließlich aus der Ernst-Scheel-Straße nicht möglich ist und deshalb andere Leitungswege zusätzlich mit einzuplanen sind. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wurde eine Verbindung als sogenannte Notzufahrt zwischen dem südlichen Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße hergestellt. In die Trasse dieser Notzufahrt, die sich in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71/08 der Hansestadt Wismar befindet, sind auch die entsprechenden Leitungen zu verlegen.
Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.

12.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Erweiterung bereits vorhandener zentraler Anlagen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.
Die Stadtwerke Wismar GmbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass die geplante Trinkwassernetzverbindung zwischen den B-Plan-Gebieten Nr. 71/08 und Nr. 82/13 aus hygienischer Sicht notwendig ist, um dauerhaft eine Sicherung der Trinkwasserqualität im ausgewiesenen Bereich des B-Planes Nr. 82/13 zu gewährleisten. Dies hat die Hansestadt Wismar dadurch berücksichtigt, dass eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem südlichen Plangebiet berücksichtigt wird. Diese Trasse wird nicht den öffentlichen Fahrzeugverkehr gewidmet, sondern dient als Geh- und Radweg sowie als Zufahrt für den Landwirtschaftsbetrieb. Die Verlegung von Leitungen ist in diesem Raum beabsichtigt.
Die Trinkwasserversorgung nach Hoben ist weiterhin zu gewährleisten. Die vorhandene Trasse im Plangebiet ist umzuverlegen. Es ist beabsichtigt, eine Neuverlegung der Trinkwasserleitung von Wendorf Richtung Hoben vorzusehen. Die Neuverlegung der Leitung ist im öffentlichen Raum vorgesehen, so

dass die Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung dauerhaft gesichert wird. Die Umverlegungsarbeiten sind auf der Grundlage des Erschließungsvertrages vorzunehmen.

12.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG den Städten und Gemeinden. Die Hansestadt Wismar hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einbindung und Ergänzung vorhandener Anlagen. Das Schmutzwasser wird in das städtische Schmutzwassernetz übernommen.

Der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, teilte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass eine Fläche für die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes als erforderlich erachtet wird. Die Anforderungen an die Entsorgung sind entsprechend zu beachten und wurden gemäß den technischen Vorgaben und technischen Planung berücksichtigt. Eine Fläche für das Abwasserpumpwerk wurde festgesetzt. Die technische Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage wurde in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar vorgenommen. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten. Die technische Lösung ist wie folgt vorgesehen:
Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Freigefälleleitung an ein erforderliches Abwasserpumpwerk, für welches die Fläche im Bebauungsplan festgesetzt ist, angebunden. Vom Pumpwerk des B-Plan-Gebietes wird eine Abwasserdruckrohrleitung zur Abwasserdruckrohrleitung aus Hoben PE Da 225 geführt und angeschlossen. Nach Auswertung der Messdaten zum Schmutzwasseranfall im Schmutzwasserkanal der Ernst-Scheel-Straße wird in Abstimmung mit dem EVB die Abwasserdruckrohrleitung vom Druckunterbrecherschacht im Kreuzungspunkt Rudolf-Breitscheid-Straße/ Ernst-Scheel-Straße bis zur Abwasserdruckrohrleitung des Pumpwerkes Spinnacker Weg erweitert.

12.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im Bebauungsplan eindeutige Aussagen zu treffen. Das Entwässerungskonzept für den Planbereich wurde erarbeitet und den zuständigen Behörden vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Die prognostizierte Abflussmenge wurde dabei berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser wird komplett unter Berücksichtigung vorhandener Einleitstellen in die Ostsee abgeleitet. Untersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken aufgrund der geringen Durchlässigkeiten (Durchlässigkeitsbeiwerte sind kleiner 1×10^{-6} m/s) der anstehenden Böden nicht möglich ist. Die Trasse des Gewässers II. Ordnung im Plangebiet ist umzuverlegen. Das Gewässer ist hydraulisch so zu bemessen, dass das Niederschlagswasser aus dem bestehenden Einzugsgebiet und dem Bebauungsplangebiet aufgenommen und abgeführt wird. Derzeit ist das Gewässer II. Ordnung im Plangebiet verrohrt. Im Entwässerungskonzept wurden verschiedene Möglichkeiten für die geplante Umverlegung betrachtet. Das Gewässer wird künftig nach dem vorliegenden Konzept durch das Bebauungs-

plangebiet auch weiterhin als verrohrtes Gewässer geführt, jedoch über Leitungskanäle im Straßenraum, und mündet in das verrohrte Gewässer am Wäldchen ein. Die hydraulischen Nachweise sind zu führen. An das Gewässer II. Ordnung (11:0:25) schließen die Regenwasserkanäle an. Es ist nicht notwendig, Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan festzusetzen. Einleitanträge sind an die untere Wasserbehörde und den Wasser- und Bodenverband zu stellen. Die Anträge sind im Zuge der technischen Planung zu stellen.
Dem vorgelegten Entwässerungskonzept wurde seitens des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes, Bereich Entwässerung, grundsätzlich zugestimmt. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes liegt ebenfalls vor. Diese Zustimmungen wurden der unteren Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.
Die untere Wasserbehörde hat in ihrer ergänzenden Stellungnahme zur Entwässerungskonzeption mitgeteilt, dass aus ihrer fachlichen Sicht keine entgegenstehenden Belange geltend gemacht werden. Die Details sind in der technischen Planung im Zuge der weiteren Antragstellung festzulegen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" befindet. Das Gewässer wird durch das Bebauungsplangebiet als verrohrtes Gewässer geführt und mündet in das verrohrte Gewässer am Wäldchen ein. Die Lage des Gewässers II. Ordnung ist bei der weiteren Planung zu beachten. Da gemäß dem Planungskonzept im Bereich des Trassenverlaufes des Gewässers II. Ordnung Baugrundstücke mit überbaubaren Flächen vorgesehen sind, soll das Gewässer II. Ordnung umverlegt werden. In der Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplanes erfolgt somit für die bestehende Trasse innerhalb des Plangebiets die Darstellung als künftig fortfallend. Der geplante Verlauf des Gewässers II. Ordnung wurde gemäß der technischen Planung übernommen.
Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder ihrer Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG). Als Antragsteller tritt bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens die Hansestadt Wismar, Bauamt auf.

Aus dem vorgelegten Entwässerungskonzept ist zu entnehmen, dass verschiedene Möglichkeiten zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet geprüft wurden:
- A) Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und Ableitung des Niederschlagswassers aus den Straßenflächen in das Gewässer 11:0:25,
- B) Umverlegung des Gewässers als offenes Gewässers entlang des B-Plan-Gebietes,
- C) Umverlegung des Gewässers 11:0:25 als verrohrtes Gewässer mit einer Dimensionierung zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den Grundstücken und aus den Straßenflächen.
Weiterhin wurde die Variante D am östlichen Rand des Plangebietes untersucht. Als Variante D wurde die von der unteren Wasserbehörde empfohlene Trassenführung des verrohrten Gewässers entlang des Lärmschutzwalles aufgegriffen und bewertet. Eine Darlegung erfolgte in dem Erläuterungsbericht zur Genehmigungsplanung (technische Planung). In der Betrachtung zu möglichen Varianten für die Umverlegung des Gewässers II. Ordnung würde sich diese Variante unter der Option, dass die Umverlegung des Gewässers II. Ordnung in der vorhandenen Dimension erfolgt und eine Verschiebung der Trasse in gerin-

gem Umfang erfolgt, günstig auf die Länge und den Umfang des Verfahrens zur Gewässerumverlegung auswirken.
Am östlichen Rand des Plangebietes ist zur Regelung der Nachbarschaften zwischen dem Baugebiet und der Median-Klinik die Herstellung einer Lärmschutzanlage als Lärmschutzwall vorgesehen und erforderlich. Für eine Lage einer Entwässerungsleitung wurden die Flächen unmittelbar östlich und westlich des Lärmschutzwalles untersucht. Für die Flächen westlich des Lärmschutzwalles würde dies zu einer Beeinträchtigung des Konzeptes führen. Die Flächen westlich der Walloberkante sollen den privaten Grundstücken zugeordnet werden. Die privaten Grundstücke werden aus Baugebieten und privater Grünfläche gebildet. Die Vermengung dieser privaten Grundstücke mit den Anforderungen der öffentlichen Vorflut ist nicht vorgesehen. Deshalb wird diese Variante nicht verfolgt. Im östlichen Bereich/östlich des Walles wäre eine breitere Fläche für eine entsprechende Vorflut in entsprechender Breite vorzusehen. Ein (abgesperrter) Wirtschaftsweg würde sich auf Grund seiner kurzen Verbindung am östlichen Plangebietsrand möglicherweise zu einer fußläufigen Wegeverbindung durch die Öffentlichkeit und die Patienten der benachbarten Median-Klinik herausbilden. Die Festsetzungen wurden getroffen, um sowohl der Median-Klinik auf der einen Seite als auch den privaten Grundstücksanliegern auf der anderen Seite Ruhe und Ungestörtheit zu ermöglichen. Ebenso sollte das Betreten und somit die Beschädigung des Walls hiermit zum Schutz des Walls ausgeschlossen werden. Vielmehr besteht die Absicht die Leitungstrassen zu bündeln und möglichst unter öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Somit kann auch eine zusätzliche Trasse entfallen. Neben der Bündelung der Trassen, nur eine Trasse für die Vorflut ist damit auch eine klare Gliederung der Übergänge von öffentlichen zu privaten Bereichen gegeben. Der Unterhaltungsaufwand für die Wallflächen soll minimiert werden, so dass nach der Fertigstellungspflege ein verbuschter Bereich entsteht, der keine öffentliche Zugänglichkeit mehr gewährleistet und somit eine entsprechende Schutzfunktion zwischen den privaten Baugrundstücken und der Median-Klinik übernimmt. Deshalb werden anstelle von Rasenflächen Bodendecker für Anpflanzungen genutzt.

Darüber hinaus erweist sich diese Variante als technisch problematisch und nicht wirtschaftlich. Die Verlegung auf privaten Grundstücksflächen ist kein Planungsziel. Die Teilung zwischen Gewässer und Regenwasserkanal führt zu höheren Kosten, da keine Reduzierung der Dimension des Regenwasserkanals erfolgt.
Eine Verlegung des verrohrten Gewässers unter dem Lärmschutzwall wird auf Grund fehlender Zugänglichkeit ausgeschlossen.
Im Ergebnis der Abstimmungen des technischen Planers wird die Variante C (Umverlegung als verrohrtes Gewässers mit einer Dimensionierung zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den Grundstücken und aus den Straßenflächen) weiter verfolgt, welche auch der Wasser- und Bodenverband und der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb befürworten.

Im Erläuterungsbericht zur Genehmigungsplanung der Erneuerung verrohrtes Gewässer 11:0:25 Wismar-Wendorf ist diesbezüglich zu entnehmen:

Eine Verlegung des verrohrten Gewässers im öffentlichen Straßenraum ist daher anzustreben. Aus wirtschaftlicher Sicht sind die Kosten zu sehen, die zusätzlich für das verrohrte Gewässer DN 300 entstehen. Es wird daher festgestellt, dass der verrohrte Gewässerausbau in der geplanten Fahrbahn der Hauptzufahrt und in den Mischverkehrsflächen die wirtschaftlichere Lösung darstellt, zumal eine Kosteneinsparung nach Aufteilung des Kanalsystems in Regenkanal und Gewässer nicht zu erwarten ist, da sich keine Querschnittsreduzierungen aus der hydraulischen Berechnung ergeben.

Nach Abstimmung mit dem EVB und dem Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste wird die Variante C) weitergeführt.

Die Funktionsfähigkeit der Vorflutleitung Nr. 11:0:25 ist zu gewährleisten, ebenso die Funktionsfähigkeit eventuell vorhandener Drainageleitungen. Die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Vorflut wird dadurch gewährleistet, dass in Teilabschnitten der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Vorflutanlage des Wasser- und Bodenverbandes in einer gemeinsamen Leitung zur Oberflächenwasserbeseitigung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von der öffentlichen Straße berücksichtigt werden.
Zur Aufrechterhaltung des bestehenden Systems zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden Leitungsrechte vom Grundstück der Median-Klinik in das Baugebiet beachtet, um hier die Entwässerung des Teiches dauerhaft zu gewährleisten.
Unabhängig von den vorhandenen und geplanten Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jeweils auf den Privatgrundstücken so zu sichern, dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen wird.

Auf Grund der Umverlegung ist das Gewässer II. Ordnung künftig innerhalb der festgesetzten Erschließungsstraßen vorgesehen (gemäß technischer Planung). Der beidseitig 5,00 m breite Gewässerrandstreifen gilt gemäß § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG für den Außenbereich. Der Gewässerrandstreifen im Plangebiet steht auf Grund der Lage des Gewässers II. Ordnung innerhalb der Verkehrsflächen in einer angemessenen Breite entsprechend der Breite der Erschließungsstraße zur Verfügung.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. In den Baugebieten sollen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes auch unter anderem Metalldächer zulässig sein. Metalldächer haben eine lange Lebensdauer, wenig Erhaltungsaufwand und im Falle eines Rückbaus sind Metalldächer wiederverwertbar. Im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist auf entsprechende Erfüllung der Anforderungen zu achten. Um Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen, ist ggf. vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.
„Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de).

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Insbesondere bei offenen Gewässern sind Löschwasserentnahme-Einrichtungen vorzusehen, welche eine Löschwasserentnahme in ausreichender Menge zu jeder Jahreszeit gewährleisten (insbesondere bei Frost, bei langanhaltender Trockenheit). Das Ordnungsamt, Abt. Brandschutz und Rettungswesen, der Hansestadt Wismar teilte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass für das Plangebiet 48 m³/h über die Dauer von 2h bereitzustellen sind, die ständig zur Verfügung stehen müssen.
Aufgrund des § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für M-V hat die Hansestadt Wismar die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, für die der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen hat.

Die Zugänglich im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr gewährleistet sein. Die Abteilung Brandschutz und Rettungswesen wies in der Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass bei Einbau von Absperranlagen die Schließung "Wismar" zu verwenden ist. Dies ist mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtverkehr/ Infrastruktur abzustimmen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der technischen Baumaßnahmen.
In Abstimmungen zur Erschließung des Gebietes wurde durch die Stadtwerke Wismar GmbH mitgeteilt, dass die Löschwasserbereitstellung über das Leitungsnetz erfolgen kann.
Basis für die Aussagen für das B-Plan-Gebiet sind die vorhandenen Hydranten der Stadtwerke Wismar GmbH. Gemäß Auskunft der Stadtwerke Wismar GmbH vom 21.12.2015 wurden diese als Darstellung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen:
- Unterflurhydrant 1: UFH DN 80 - auf VL DN 150 - 96m³/h
- Unterflurhydrant 2: UFH DN 80 - auf VL DN 100 - 48m³/h.

Die Angaben zur Löschwassermenge sind rechnerisch ermittelte Werte. Rechnerisch wurden rechnerische Werte auf Basis des geplanten Wassernetzes in den Straßen und Wegen im B-Plan-Gebiet ermittelt. Diese Berechnung bestätigt die Möglichkeit, dass 48m³/h bereitgestellt werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Einhaltung dieses Wertes ist nur bei Herstellung des geplanten Wassernetzes nach den anerkannten Regeln möglich ist.

12.5 Energieversorgung

Zur Erschließung des B-Plan-Gebiets mit Strom-, Gas-, Wasserversorgung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH und den Stadtwerken Wismar GmbH Erschließungsverträge zu vereinbaren.
Die Stadtwerke Wismar GmbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass zur Stromversorgung eine Trasse zur Zuführung vom Mittelspannungskabel in das B-Plan-Gebiet 82-13 notwendig ist. Es wurde vorgeschlagen, für diese Trasse zwischen der Median-Klinik und dem Plangebiet einen zusätzlichen öffentlichen Weg zu schaffen. Ein zusätzlicher öffentlicher Weg entspricht nicht

den Planungszielen der Hansestadt Wismar. Unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen ist ein Wall entsprechend an der Stelle notwendig.
Mit der Stadtwerke Wismar GmbH wurde abgestimmt, dass eine andere Leitungstrasse im öffentlichen Raum gewählt wird.
Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH werden die Planfestsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen.

- Im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein Standort für eine Trafo-Station auf einem öffentlichen Grundstück festgesetzt.
- Zwischen dem Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße ist zwingend eine Leitungstrasse für Strom (Niederspannung), Gas (Niederdruck) und Trinkwasser in einem öffentlichen Weg zu planen. Eine Befahrbarkeit mit Fahrzeugen bis 7,5 t soll gewährleistet werden. Hier ist zu beachten, dass sich das Plankonzept zwischenzeitlich geändert hat. Eine Wegeverbindung zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Plangebiet ist weiterhin vorgesehen als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer. In dieser Wegeverbindung soll der entsprechende Leitungsverlauf liegen. Die Anforderungen an den öffentlichen Weg sind entsprechend zu beachten, insbesondere im Rahmen der technischen Planung. Die Verbindung zwischen dem südlichen Plangebiet und der Erwin-Fischer-Straße kann diese Anforderungen erfüllen; diese Trasse gilt als Geh- und Radweg, als Zufahrt für den Landwirtschaftsbetrieb und als Notzufahrt.

12.6 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nur möglich, wenn im Bereich der Erwin-Fischer-Straße ein Standort für eine Gasdruckregelanlage Berücksichtigung findet. Der Standort ist mit der Hansestadt Wismar abzustimmen. Planungsrechtliche Belange sind zu beachten. Hierzu werden keine zusätzlichen Festsetzungen im Plan getroffen. Trassen für Leitungen sind im öffentlichen Bereich in ausreichendem Umfang vorhanden.

12.7 Telekommunikation

Die Telekommunikation soll durch Ergänzung des bestehenden Fernmeldenetzes abgesichert werden. Die entsprechenden Voraussetzungen sind im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung für das Wohngebiet zu berücksichtigen.

12.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar.
Am Tag der Abholung sind die Abfallsammelbehälter von den Grundstückseigentümern bzw. deren Beauftragten zur Abholung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen bereitzustellen. Für Grundstücke, die durch private Stichwege erschlossen werden, erfolgt die Bereitstellung an der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße auf der privaten Stichstraße.
Es werden maximal 2 Grundstücke über je einen Wohnweg angebunden, so dass im Bebauungsplan keine Festsetzung für einen Müllsammelplatz notwendig wird.

Die Straßenquerschnitte sind unter Berücksichtigung der Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu gestalten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.
Vorsorglich wurden im Bebauungsplan Flächen für Recyclingbehälter festgesetzt. Diese sollen insbesondere für Recycling von Glas und Bekleidung genutzt werden. Eine Inanspruchnahme der Flächen ist aus derzeitiger Sicht nicht notwendig, da andere Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen und ansonsten das System der Wertstoffsammlung grundstücksbezogen hinreichend geregelt ist.

13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82/13 beträgt etwa 14 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab. 3: Flächenverteilung Bebauungsplan

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		
▪ WR 1	22.344,2	
▪ WR 2	17.633,0	
▪ WR 3	11.203,2	**98.150,8**
▪ WA 1	2.338,5	
▪ WA 2	19.901,9	
▪ WA 3	24.730,0	
Verkehrsflächen		
▪ Straßenverkehrsfläche	7.645,1	
▪Verkehrsfläche bes. ZB (V)	9.872,8	
▪Verkehrsfläche bes. ZB (priv.) (PV)	749,1	**20.377,7**
▪ Parkplatz (P)	995,3	
▪ Geh- und Radweg, Havarieweg (G+R, H)	175,2	
▪ Straßenbegleitgrün	940,0	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
▪ Abfallentsorgung (A)	276,4	**477,1**
▪ Abwasserpumpwerk (AP)	184,7	
▪ Trafo	16,0	
Grünflächen		
▪ Schutzgrün, priv.	3.153,5	
▪ Schutzgrün, öff.	435,4	
▪ Wiese, öff.	12.807,2	**19.772,6**
▪ Spielplatz, öff.	2.643,4	
▪ Havarieweg (H)	558,5	
▪ Wirtschaftsweg (WS)	174,6	
Flächen für Wald		
▪ Waldfläche (nördlich)	927,5	**3.132,5**
▪ Waldfläche (südlich)	2.205,0	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
▪ Maßnahmenfläche*	17.129,2*	**17.129,2,2***
Gesamtfläche des Plangebietes		**141.910,7**

* kein Einbezug der Fläche in die Gesamtbilanz, da bereits an anderer Stelle eingerechnet

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Tab. 4: Flächenverteilung Baugebiete

Art der baulichen Nutzung					
Baugebiet	**Baufläche**	darin enthalten			
		GRZ	damit mögl. GR	Fläche innerhalb der Baugrenzen	max. Überschreitung
WR 1	22.344,2 m²	0,3	6.703,3 m²	11.228,3 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 10.054,9 m²
WR 2	17.633,0 m²	0,3	5.290,0 m²	10.109,6 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 7.935,0 m²
WR 3	11.203,2 m²	0,3	3.361,0 m²	4.559,7 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 5.041,4 m²
WA 1	2.338,5 m²	0,3	701,6 m²	1.174,4 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 1.052,3 m²
WA 2	19.901,9 m²	0,3	5.970,5 m²	8.070,4 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 8.955,9 m²
WA 3	24.730,0 m²	0,3	7.419,0 m²	12.634,6 m²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 11.128,5 m²
Zwischensumme			29.445,4 m²	47.777,0 m²	44.168,0 m²
Summe	**98.150,8 m²**		**44.168 m² (GR inkl. Überschreitung)**		

Aus der vorhergehenden Gegenüberstellung ist erkennbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (ohne Überschreitung) innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann.

14. Auswirkungen der Planung

Maßgebliche Auswirkungen der Planung werden im Folgenden kurz benannt und dargestellt:

- Der Klinikstandort wird auf die bestehende Median-Klinik und ihr Gelände begrenzt.
- Über das Grundstück der Median-Klinik hinaus sind somit keine Erweiterungen des Klinikbereiches möglich. Hierfür besteht nach Abstimmungen kein weiterer Bedarf.
- Die Schaffung einer neuen verkehrlichen Anbindung für den öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr mit einer Verlagerung der Buswendeschleife wird erforderlich, weil die vorhandene private Zufahrt zur Median-Klinik nicht für die Aufnahme des öffentlichen Kraftfahrzeugverkehrs zur Verfügung steht.
- Inanspruchnahme von den im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiet „Klinik“ für das „Wohngebiet Seebad Wendorf“; eine bauliche Nutzung war somit bereits im bislang wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen, während die Realnutzung eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.
- Die Erfordernisse an externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden beachtet. Innerhalb des Plangebietes werden soweit möglich Kompensationsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen als Ausgleich für Eingriffe vorgesehen.
- Die artenschutzfachlichen Gesichtspunkte werden berücksichtigt.
- Die Verträglichkeit mit der Europäischen Schutzgebietskulisse wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens nachgewiesen.
- Die Auswirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens und die Veränderung des Straßenverkehrssystems werden auch im Zuge der Schalluntersuchung berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgelegt; gleiches gilt auch für die Auswirkungen, die durch gewerbliche Aktivitäten auf dem Klinikgrundstück entstehen.
- Darüber hinaus ist im Teil 2 dieser Begründung eine Prüfung der Umweltbelange erfolgt, die sich im Umweltbericht darstellt.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Umsetzungen der Festsetzungen als verträglich angesehen.

Außerhalb des Plangebietes ist zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur die Errichtung von einzelnen Spiel- und Freizeitgeräten bis zum Abschluss des Planverfahrens zu regeln und im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Dafür sind Flächen im Parkbereich des Seebad-Wäldchens vorgesehen.
Im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet Seebad Wendorf ist es vorgesehen, den Spielplatz am Strand aufzuwerten. Entsprechende Vereinbarungen werden im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger verankert.
Die Zielsetzung besteht darin, die Standortvoraussetzungen für das Wohngebiet an der See zu nutzen und das Spielen am Wasser durch entsprechende Infrastruktur für Spiel und Sport zu ergänzen. Für Kleinkinder ist innerhalb des Gebietes im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Spielplatz im Parkbereich vorgesehen. Für die weiteren Bedarfsgruppen soll das Spielen im Strandbereich ermöglicht werden; hier soll auch der gesamten Öffentlichkeit die Möglichkeit für Betätigung an Sport- und Spielgeräten gegeben werden. Dies trägt auch dazu bei, Immissionsschutzkonflikte durch Spiel- und Sportbetrieb innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Dem planerischen Grundsatz Spiel und Sport an der See unter dem Gesichtspunkt des Natur- und Erholungs-Erlebnisraumes

kann Rechnung getragen werden. Die Aufwertung der Infrastruktur für den Bereich Seebad Wendorf wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes Seebad Wendorf forciert.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind zwei Bodendenkmale bekannt.
Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale, welche in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „BD“ gekennzeichnet sind, kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Alle durch Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 Abs. 5 DSchG M-V]. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation wird durch den Erschließungsträger auf allen zu bebauenden und potentiell gemäß Bebauungsplan bebaubaren Flächen (öffentliche und private Flächen) vor Beginn der Erdarbeiten vorgenommen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.
Der Denkmalbereich Hoben umfasst das Dorfgebiet mit den dazu gehörigen Feldhufen, die in der Denkmalbereichsverordnung entsprechend benannt wurden bzw. im Übersichtsplan der Denkmalbereichsverordnung ersichtlich sind.
Hoben ist von dem geplanten Baugebiet ca. 1km entfernt und durch Ackerflächen abgegrenzt.
Die Ortslage Hoben wird nach Osten durch Grünflächen und Gehölze eingegrünt. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes ist auch für das geplante Baugebiet vorgesehen. Auf Grund der Entfernung, der Einbettung in die Landschaft und der getroffenen Darstellungen bzw. Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung des Denkmalbereiches Hoben durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Die Schutzziele der Denkmalbereichsverordnung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.
Weiterhin wird auf die Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörden verwiesen. Weder die untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege haben diesbezüglich Anregungen in ihren Stellung-

nahmen (weder zur 56. Änderung des FNP noch zum B-Plan Nr. 82/13) gegeben. In der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82/13 teilte die untere Denkmalschutzbehörde mit, dass der Denkmalbereich Hoben durch die Planung nicht berührt wird.
Ein Zusammenwachsen mit der Ortslage Hoben ist erkennbar nicht beabsichtigt. Die Bebauung des Baugebietes Ostseeblick sowie die Gärten der Kleingartenanlage liegen wesentlich dichter am Denkmalbereich Hoben als das hier geplante Wohngebiet.
Die Abstände (Ortsränder) wurden wie folgt ermittelt:

- zwischen Hoben und dem Wohngebiet Ostseeblick: ca. 800 m,
- zwischen Kleingartenanlage und Hoben: ca. 600 m,
- zwischen Seebad Wendorf (Plangebiet) und Hoben: ca. 950 m.

Die Abstände zur Grenze der Denkmalbereichsverordnung sind entsprechend geringer, da der Denkmalbereich das Dorfgebiet Hoben mit den dazugehörigen Feldhufen berücksichtigt. Die Abstände wurden hier wie folgt ermittelt:

- zwischen der Denkmalbereichsgrenze und dem Wohngebiet Ostseeblick: ca. 130m,
- zwischen der Denkmalbereichsgrenze und der Kleingartenanlage: kein Abstand,
- zwischen der Denkmalbereichsgrenze und dem Seebad Wendorf (Plangebiet): ca. 370 m.

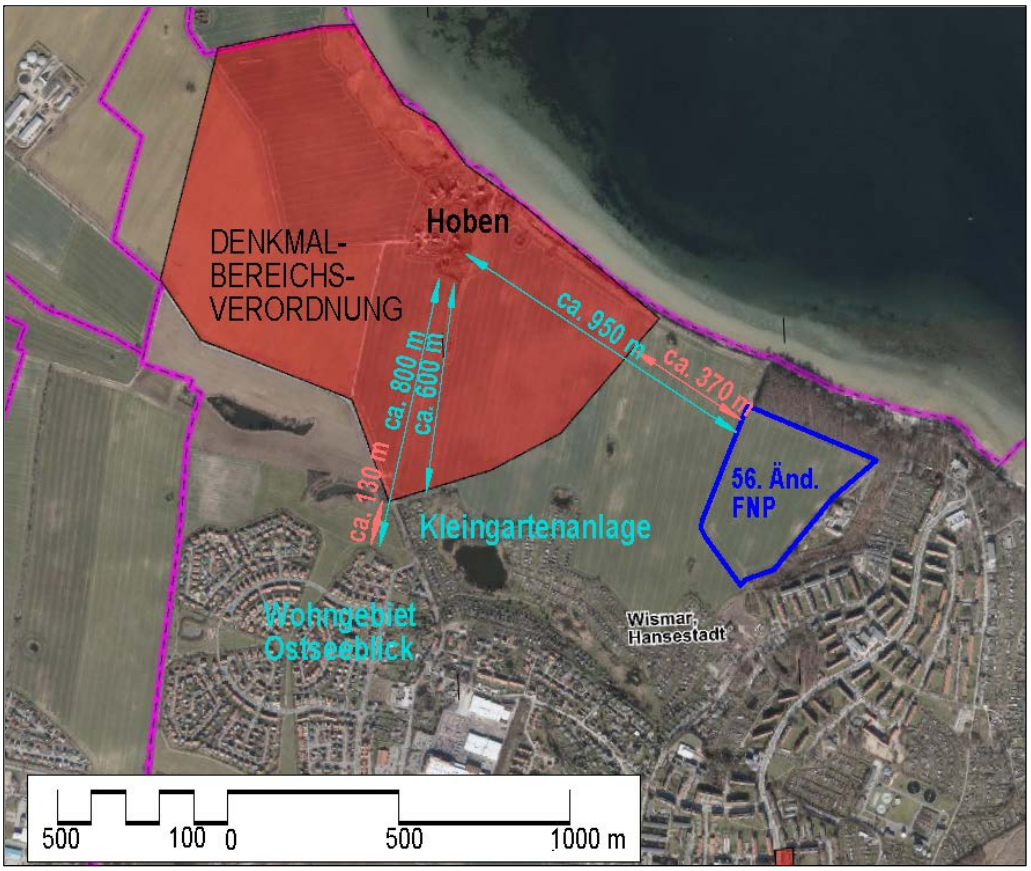


Abb. 8: Darstellung der Abstände der vorhandenen und geplanten Bebauung in Bezug auf die Ortslage Hoben und die Denkmalbereichsverordnung Hoben (Quelle: www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, mit Darstellung der Denkmale, Stand: 26. November 2015)

Die Abstände der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar zur Ortslage Hoben und zur Denkmalbereichsverordnung Hoben sind in der vorhergehenden Abbildung dargestellt. Gleichermaßen gelten diese für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82/13.

15.2 Waldabstand

Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V nur die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und Flächenbefestigungen zulässig.
Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V wird hingewiesen. Innerhalb der Flächen des 30m-Waldabstandes ist über die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO von der zuständigen Behörde im Einzelfall außerhalb der Bauleitplanung in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Dies gilt ebenso für den festgesetzten Spielplatz im Nordwesten des Geltungsbereiches.

15.3 Abstände zu Gewässern

Vorflut

Das derzeit vorhandene Gewässer II. Ordnung (Nr. 11:0.25) ist umzuverlegen. Eine Überbauung des Gewässers II. Ordnung ist nicht zulässig (sh. auch Pkt. 12.3 Oberflächenwasserbeseitigung dieser Begründung).
Ein Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist nicht nachrichtlich zu übernehmen.
Der beidseitig 5,00 m breite Gewässerrandstreifen gilt gemäß § 38 Abs. 3 Satz 1 WHG für den Außenbereich. Der Gewässerrandstreifen im Plangebiet steht auf Grund der Lage des Gewässers II. Ordnung innerhalb der Verkehrsflächen in einer angemessenen Breite entsprechend der Breite der Erschließungsstraße zur Verfügung.

Ostsee

Die Uferlinie vom 15. Januar 2004 ist Bestandteil der Vermessungsunterlage, welche dem Bebauungsplan als Planunterlage dient.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V):
An Küstengewässern ist ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Dieser Abstand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bezug bildet die vorgenannte Uferlinie vom 15. Januar 2004.

Anlagen an der Küste § 89 Landeswassergesetz M-V:
Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bedarf bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. Hierauf wies das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf hin. Die Baugebietsflächen des Plangebietes sind mehr als 150m von der Küste (Uferlinie vom 15. Januar 2004) entfernt, die mittels Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind mehr als 180 m von der Küste (Uferlinie vom 15. Januar 2004) ent-

fernt. Aus der Stellungnahme des StALU zum Vorentwurf und vorangegangenen Abstimmungen diesbezüglich mit dem StALU entnimmt die Hansestadt Wismar, dass keine Belange geltend gemacht werden, die einer Unterschreitung des 200m - Abstandes zu Ostsee mit Baugebietsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen mit der vorliegenden Planung entgegen stehen.

15.4 Hochwasserschutz

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN. Höhere Wasserstände sind möglich. Das Plangebiet liegt über dem Bemessungshochwasserstand. Die geringste Höhe des Geländes im Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Geltungsbereich, im Bereich der derzeitigen Bushaltestelle und Zufahrt zur Median-Klinik, mit ca. 4,50m ü HN. Die Baugebiete im Plangebiet liegen auf Geländehöhen von ca. 6,00 m ü HN (im nordöstlichen Plangebiet) bis zu ca. 23,50 m ü HN (im südwestlichen Plangebiet).
Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen; das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.
Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass der durchschnittliche Küstenrückgang ca. 30m in 100 Jahren beträgt.
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt zum Vorentwurf in unmittelbarer Nähe zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Dem vorliegenden Entwurf sind nunmehr Geländehöhen zu entnehmen, so dass mit der Stellungnahme zum Entwurf die diesbezügliche Aussage zu konkretisieren ist.
Gemäß den Angaben zu überflutungsgefährdeten Bereichen (Quelle: Umweltkarten M-V im Internet) liegt das Plangebiet weder innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten nach HWRM-RL (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) noch in einem potentiellen Überflutungsraum, der über die HWRM-RL hinausgeht.
Gegen die Ausweisung von Baugebieten im nördlichen Plangebiet wurden von der zuständigen Behörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt) keine Bedenken vorgetragen. Die Baugrundstücke im nördlichen Plangebiet zwischen Küstenwald und Wohnstraße 2 bzw. Planstraße A haben eine Geländehöhe von ca. 6,00 m ü. HN (nordöstlich) bis ca. 9,00 m ü. HN (nordwestlich). Konkrete Zahlen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Eine Ausweisung als Grünfläche in diesem Bereich - wie von der unteren Abfallbehörde in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf angeregt - hält die Hansestadt Wismar aus diesen Gründen nicht für erforderlich. Zu Abständen zu Gewässern wird auf den vorhergehenden Punkt in dieser Begründung verwiesen.
Das überplante Gebiet befindet sich in ca. 150m von der Uferkante der Ostsee entfernt, der durchschnittliche Küstenrückgang für den Bereich Wendorf beträgt ca. 30m in 100 Jahren. Wie das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt mitteilt, ist eine Beeinträchtigung durch den Küstenrückgang damit vorerst nicht zu besorgen. Auf Anfrage der Hansestadt Wismar beim StALU wurde mitgeteilt, dass auch eine Bebauung in einem geringeren Abstand als 200m den Belangen des Küstenschutzes nicht entgegensteht.

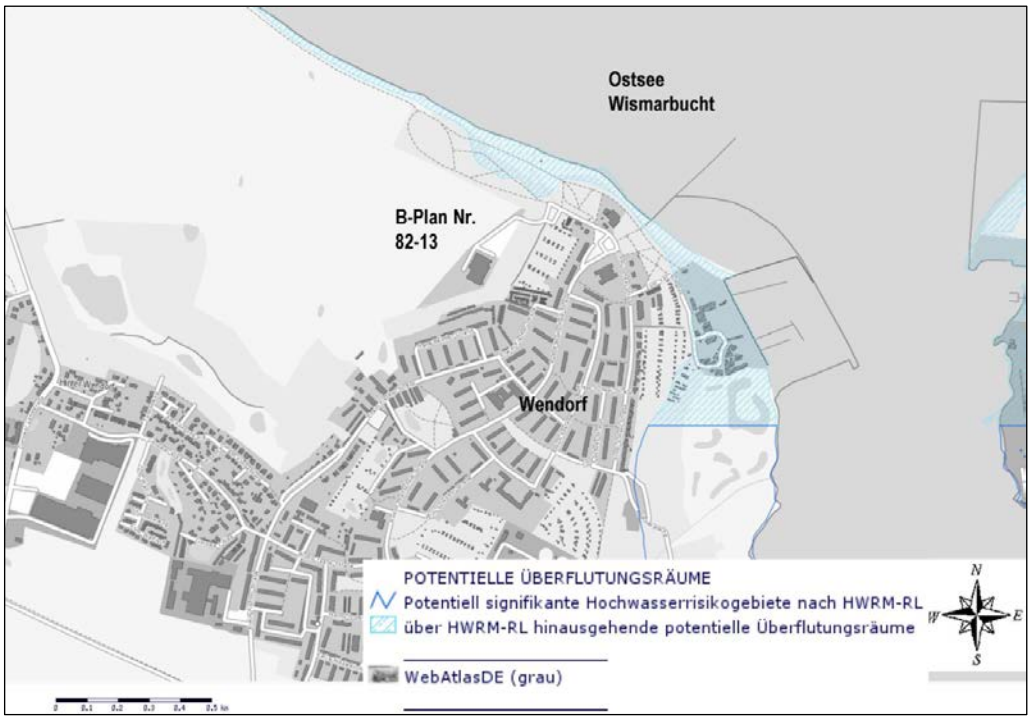


Abb. 9: Darstellung der potentiellen Überflutungsräume (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL, Stand: 29. Juli 2015)

16. Hinweise

16.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

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

16.2 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

16.3 Gewässerschutz

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

16.4 Artenschutzrechtliche Belange

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Eine Kompensation der geringfügigen Beeinträchtigungen der potentiellen Äsungsflächen für Rastvögel erfolgt durch Pflanzung einer sichtverschattenden Heckenstruktur am Außenrand des Plangebietes.

Zum Schutz der Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, steile Böschungen zu vermeiden und Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen. Zuvor hineingefallene Tiere sind zu entnehmen.

16.5 Hinweise zu Natura2000-Gebieten

FFH-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff"

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.
Um den Lebensraumtyp dennoch zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, wird empfohlen

- wilde Strandzugänge zu sperren und
- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

SPA "Wismarbucht und Salzhaff"

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung

reduziert werden. Daher wird zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitate der Vogelarten eine Besucherinformation empfohlen.

Durch Hinweisschilder können Besucher des Schutzgebietes hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten sensibilisiert werden. Weiterhin kann durch die Hinweisschilder auf die mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen hingewiesen und über geeignete Verhaltensregeln innerhalb des Schutzgebietes informiert werden.

Wissen und Informationen zum SPA bewirken eine größere Akzeptanz für dessen Schutzziele. So werden auch Einschränkungen in der Nutzung bestimmter Bereiche eher beachtet, als das alleinige Aussprechen von Verboten und Verhaltensvorschriften. Generell wird die Aufmerksamkeit der Besucher für natürliche Gegebenheiten und Prozesse erhöht.

16.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 1 – EM 1
Im Norden angrenzend an die interne Kompensationsmaßnahme 4 (Waldsaum) ist auf dem Flurstück 6/1 auf der Flur 12 der Gemarkung Wismar auf einer Fläche von 426 m² ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 2 – EM 2
Auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim stehen 16 Teilflächen für externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung (Abbildung 10). Externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 56.390 m² sind zum Ausgleich der Eingriffe zu realisieren. Auf der Teilfläche 2 ist auf einer Fläche von 53.800 m² eine Aufforstung mit Kiefern und die Entwicklung eines Waldrandes (fünfreihig) nach forstlichen Anforderungen[1] durchzuführen. Der übrige erforderliche Anteil von 2.164 m² ist durch Aufforstung einer weiteren Teilfläche der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim nach forstlichen Anforderungen[1] auszugleichen. Alternativ können auch andere Teilflächen der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim als externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Gebiet „Seebad Wendorf“ angerechnet werden.

[1] Aufforstungsgenehmigung vom 20.11.2012, erteilt durch das Forstamt Gädebehn, Rönkenhofer Weg 2, 19089 Gädebehn, Aktenzeichen: 7444.11

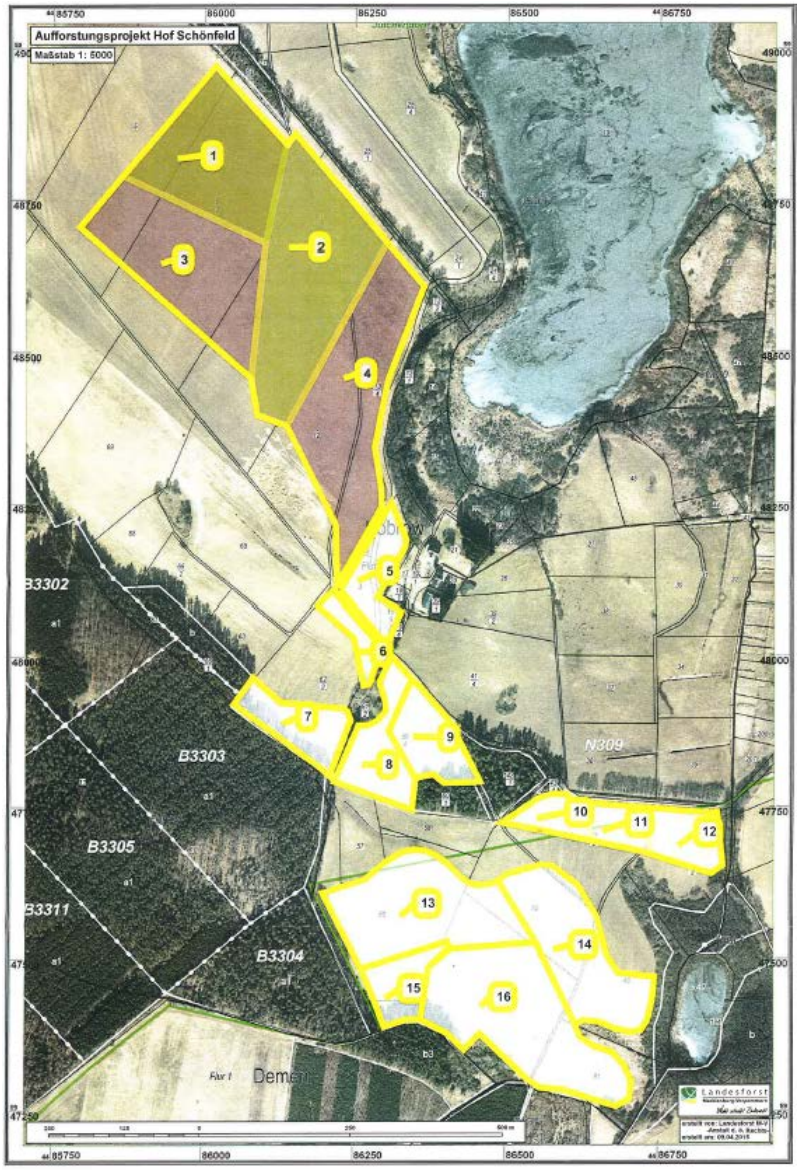


Abb. 10: Flächen (1 – 16) für externe Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn 2012)

EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME 3 – EM 3

Im Norden des Plangebietes ist westlich des Waldrandes des Landschaftsschutzgebietes L 72b „Küstenlandschaft Wismar-West“ angrenzend an den dortigen Waldweg auf dem Flurstück 3226/6 auf der Flur 1 der Gemarkung Wismar auf einer Fläche von 2.147,5 m² ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

16.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

16.8 Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

16.9 Aufstellung von stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke)

Die stationäre Aufstellung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, unterliegt den Regelungen des *LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)* mit Stand vom 28.08.2013.
Die Aufstellung der genannten Geräte ist der Baubehörde, verbunden mit der Vorlage des entsprechend des Leitfadens erstellten schalltechnischen Nachweises über die schalltechnische Verträglichkeit der Geräte mit der Wohnnachbarschaft, anzuzeigen.
Der LAI Leitfaden kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, Wismar eingesehen werden.

16.10 Maßnahmen der Infrastruktur außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes ist zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur die Errichtung von einzelnen Spiel- und Freizeitgeräten bis zum Abschluss des Planverfahrens zu regeln und im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Dafür sind Flächen im Parkbereich des Seebad-Wäldchens vorgesehen.

16.11 Regelung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz im städtebaulichen Vertrag

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger werden die gemäß Text B - II. unter Grünflächen, Bepflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote genannten Maßnahmen und deren Ausführung geregelt.

16.12 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

16.13 Hinweise zur Einfriedung mit Laubholzhecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen

Vorzugsweise sind für Hecken zur Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen folgende einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Sträucher:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris),
Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Weigelie (Weigela spec.),
Pracht-Spierstrauch (Spiraea x vanhouttei),
Japanischer Spierstrauch (Spiraea japonica),
Ranunkelstrauch (Kerria japonica 'Pleniflora'),
Deuzie (Deutzia spec.),
Johannisbeere (Ribes spec.),
Gewöhnlicher Flieder (Syring vulgaris).

16.14 Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

16.15 Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder sind für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

16.16 Lärmminderungsmaßnahmen zum Schutz der Median-Klinik vor Baulärm

Lärmmindernd für die Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet wirkt sich die Realisierung der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen aus. Dies betrifft jedoch lediglich die ebenerdigen Aufenthaltsbereiche außen und ggf. noch das Erdgeschoss des Klinikgebäudes.

Gutachterlich wurde darüber hinaus ein Spektrum weiterer in Betracht kommender Lärmminderungsmaßnahmen dargestellt:

- Bildung von Bauabschnitten, sodass sich die Bautätigkeiten innerhalb gewisser Zeitspannen jeweils auf Teile des Plangebietes beschränken;
- Arbeitszeiten auf den Baustellen nur zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr außerhalb der Nachtzeit, ggf. Regelungen von Ausnahmen im Einzelfall;
- Nutzung lärmarmer Maschinen;

- Beschränkung der Einsatzzeiten lärmintensiver Maschinen/ Geräte auf < 8 Stunden/Tag bzw. bei besonders hoher Lärmintensität auf < 2,5 Stunden/Tag;
- Einbau der Fenster in den Gebäuden, bevor mit lärmintensiven Innenausbauarbeiten begonnen wird;
- Anweisung der Baufirmen, auf lärmarmes Verhalten zu achten und beispielsweise große Fallhöhen, unnötige Schlaggeräusche etc. zu vermeiden und Baumaschinen bei Nichtgebrauch abzuschalten.

Die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Dem wachsenden Mangel an freier Wohnfläche in der Hansestadt Wismar, verbunden mit zunehmend fest zustellenden Wanderungsprozessen aus dem städtischen Umland in die städtischen Bereiche, soll mithilfe des Bebauungsplanes Nr. 82/13 entgegengewirkt werden. Der Bau des neuen Wohngebietes soll Wismars Bedeutung als Mittelzentrum stärken und die Siedlungsentwicklung im Kerngebiet des Stadt-Umland-Bereiches fördern.

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität wie folgt formuliert:
- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,
- Nutzung der Wegeverbindung durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die Hansestadt Wismar gibt es eine Vielzahl an Wohnbaustandorten, die unterschiedlichen planungsrechtlichen Kategorien und Ständen der Realisierung zuzuordnen sind. Jedoch werden die oben genannten Anforderungen nur von dem Standort „Seebad Wendorf“ erfüllt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82/13 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Wohngebietes und dessen Realisierung hergestellt werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargestellt.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Ortsteil Wendorf der Hansestadt Wismar liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen.

Der Geltungsbereich für die geplante bauliche Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 befindet sich westlich vom Grundstück der Median-Klinik und südlich des Küstenschutzwaldes.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Davon sind ca. 2 ha als Grünfläche bzw. Maßnahmenflächen festgesetzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetzte und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 „Einordnung in die übergeordnete und örtliche Planung“ enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 BNatSchG, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 BNatSchG etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura2000-Gebiete
In einer Entfernung von ca. 130m nördlich des Vorhabengebietes befinden sich zwei Natura2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und
- SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu diesen Natura2000-Gebieten wurden im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob von dem Bebauungsplans Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ werden der Begründung als Anlage beigefügt.

FFH-Gebiet „Wismarbucht“
Das Gebiet umfasst eine Fläche von 23.828 ha. Es handelt sich vor allem um Wasserflächen der Wismarbucht und des Salzhaffs sowie einen schmalen Landstreifen.

Die Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

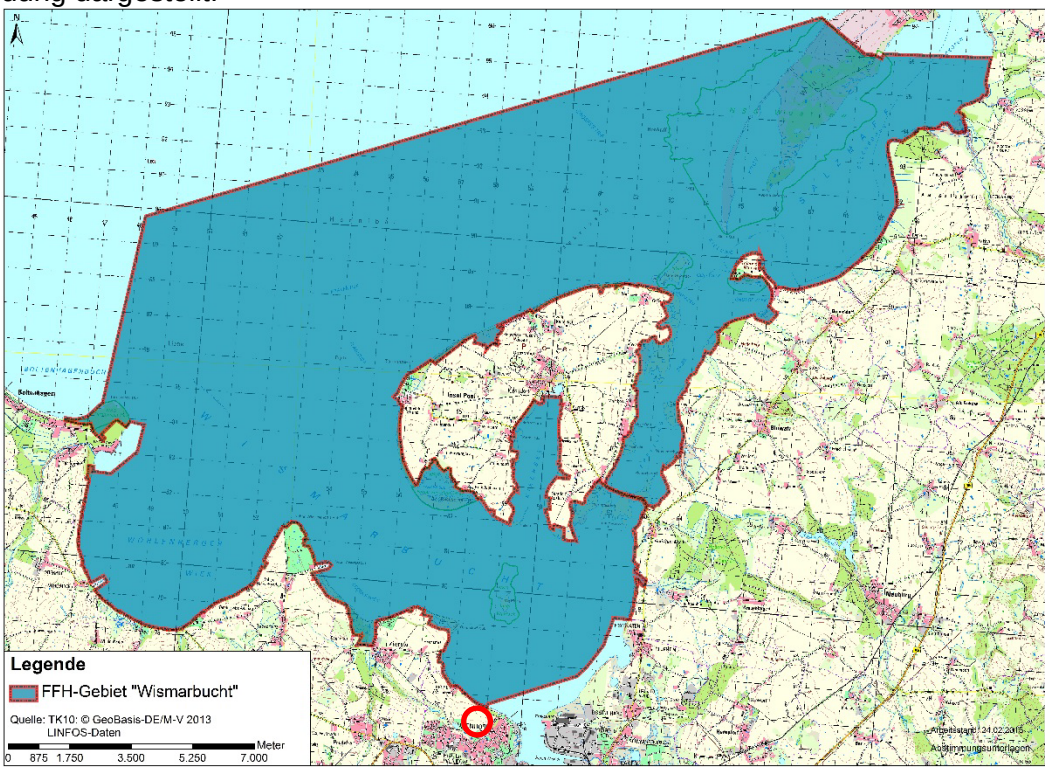


Abb. 11: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

Im Folgenden wird die FFH-VU für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar zusammenfassend wiedergegeben.

„Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ist ca. 130 m von dem Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und der Tatsache, dass Bautätigkeiten nur zeitlich befristet wirken, können baubedingte Auswirkungen auf die Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem FFH-Gebiet ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von FFH-Lebensraumtypen und -Arten des Schutzgebietes auszuschließen. Anlagenbedingte Auswirkungen können daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und den geplanten Gehölzanpflanzungen am Rand des Plangebiets können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht.

Im Rahmen dieser FFH-VU werden die Auswirkungen, die mit der Entwicklung eines Wohngebietes verbunden sind, auf das Schutzgebiet betrachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen/ Beeinträchtigungen, die durch die Herstellung und Realisierung eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet ergeben, bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Auswirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im bislang wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt.
Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Dies ergibt sich aus der Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf von ca. 4.000 in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 kommen etwa 500 Einwohner hinzu.
Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Bei dem Strandabschnitt von Wismar Wendorf bis Hoben handelt es sich um einen bereits regelmäßig genutzten Strandabschnitt. Aufgrund der bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auftretenden, regelmäßigen Störungen wird angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich und Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen nicht in erheblichem Maß zu erwarten sind. Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen können potenzielle Habitate der Zielarten des FFH-Gebietes innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs ausgeschlossen werden.
Eine geringfügige Erhöhung der Einwohner durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets führen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 1230 – „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation“ durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.
Um den Lebensraumtyp dennoch zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, werden folgende Maßnahmen als geeignet angesehen:

- wilde Strandzugänge zu sperren und

- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

Zur Sicherung der Realisierung der aufgeführten Maßnahmen werden Maßnahmen im Erschließungsvertrag vereinbart. Weiterhin sind Ordnungsmaßnahmen zu treffen (keine Benutzung wilder Strandzugänge).

Im Planverfahren wurde auf die Beeinträchtigung durch Hunde von Spaziergängern aufmerksam gemacht. Eine Möglichkeit wäre es, Leinenzwang für Hunde bei Bedarf z.B. auch per Strandsatzung von der Stadt zu erlassen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt Wismar eine „Verordnung über das Halten und Führen von Hunden“ erlassen hat, welche zu berücksichtigen und einzuhalten ist. Ebenfalls ist hier die Ahndung von diesbezüglichen Ordnungswidrigkeiten geregelt. Es wird auf die Aufsichtspflicht der Hundebesitzer verwiesen, jederzeit den Hund so zu beaufsichtigen, dass Menschen, Tiere oder Sachen nicht gefährdet werden.

Für den Kammmolch befinden sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs Gewässer, die als potenzielle Laichhabitate geeignet sind und Gehölzstrukturen, die dem Kammmolch als Landlebensraum dienen könnten. Diese Gewässer befinden sich jedoch außerhalb des FFH-Gebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine Eingriffe in potenzielle Habitate des Kammmolchs innerhalb des FFH-Gebietes vorgesehen.
Bei Umsetzung des Vorhabens gehen vor allem landwirtschaftliche Ackerflächen außerhalb des FFH-Gebietes verloren, die keine Bedeutung als Habitat für den Kammmolch besitzen. Die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes bleiben als potenzieller Wanderkorridor bzw. Winterquartier für den Kammmolch erhalten.
Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Art erwartet.

Da bei Umsetzung des Vorhabens keine erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erwartet werden, ergeben sich auch keine notwendigen vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung. Ein Monitoring der Lebensraumtypen und Habitate der Arten ist somit nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.“

SPA „Wismarbucht und Salzhaff“
Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von 42.472 ha und umfasst die Wismarbucht, das Salzhaff und im Osten angrenzende Landflächen. Etwa zwei Drittel der Fläche werden von Küstengewässern und ca. ein Drittel von Landflächen eingenommen.

Die Lage und Ausdehnung des SPA ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

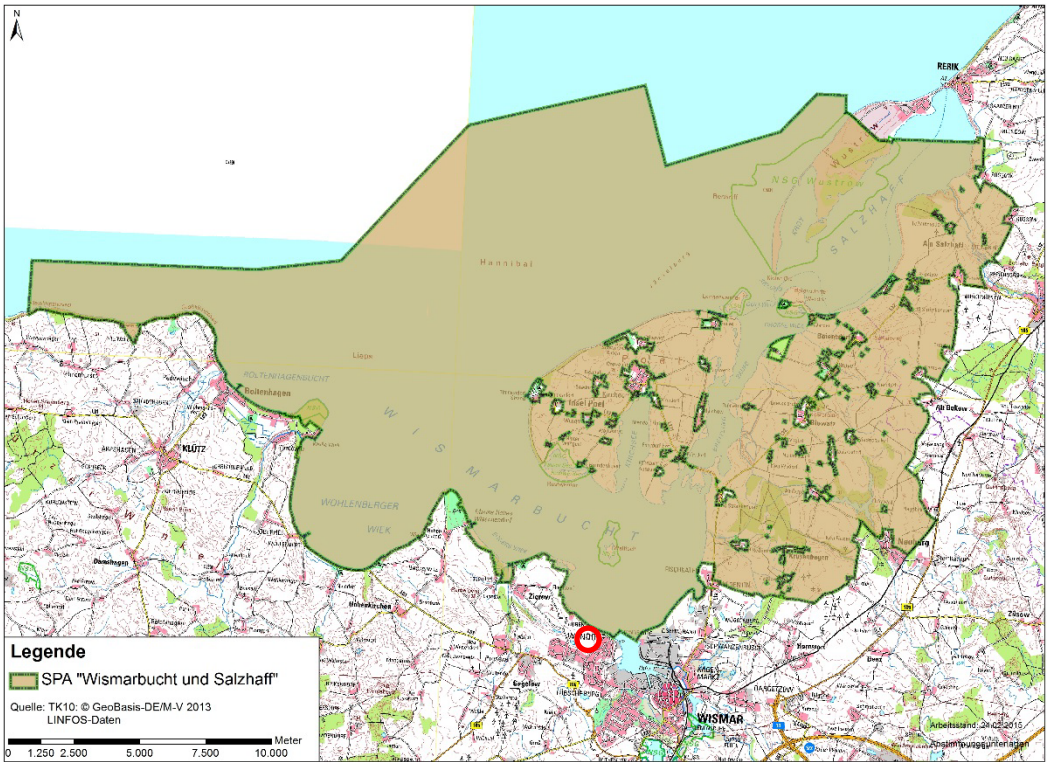


Abb. 12: Lage und Ausdehnung des SPAs „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

Im Folgenden wird die FFH-VU für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar zusammenfassend wiedergegeben.

„Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und den geplanten Gehölzanpflanzungen am Rand des Plangebiets können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und untersucht.

Im Rahmen dieser FFH-VU werden die Auswirkungen, die mit der Entwicklung eines Wohngebietes verbunden sind, auf das Schutzgebiet betrachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen/ Beeinträchtigungen, die durch die Herstellung und Realisierung eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet ergeben, bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Aus-

wirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im bislang wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt.
Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Dies ergibt sich aus der Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf von ca. 4.000 in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 kommen etwa 500 Einwohner hinzu.
Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Der küstenparallele Weg vom Vorhabengebiet nach Hoben ist überwiegend sichtverschattet, sodass Auswirkungen durch die Nutzung des Weges ausgeschlossen werden können.

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben im Bereich zwischen Küstenschutzwald und Hoben können daher ausgeschlossen werden.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Einwohnern und Gästen der Hansestadt Wismar genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine untergeordnete Nutzung des Weges durch Einzelne angenommen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben werden daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden. Daher wird zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitate der Vogelarten eine Besucherinformation empfohlen.
Durch Hinweisschilder können Besucher des Schutzgebietes hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten sensibilisiert werden. Weiterhin kann durch die Hinweisschilder auf die mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen hingewiesen und über geeignete Verhaltensregeln innerhalb des Schutzgebietes informiert werden.
Wissen und Informationen zum SPA bewirken eine größere Akzeptanz für dessen Schutzziele. So werden auch Einschränkungen in der Nutzung bestimmter Bereiche eher beachtet, als das alleinige Aussprechen von Verboten und Ver-

haltensvorschriften. Generell wird die Aufmerksamkeit der Besucher für natürliche Gegebenheiten und Prozesse erhöht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.“

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- Naturschutzgebiete sind im Wirkbereich des Plangebietes nicht zu beachten

- LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ (Nr. L 72b, siehe Abbildung 13)

Der westliche Randbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“. In diesem Bereich des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand Grünflächen vorgesehen. Die geplanten Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und der vom Vorhaben betroffene Abschnitt des Küstenschutzwaldes befinden sich außerhalb des LSG.

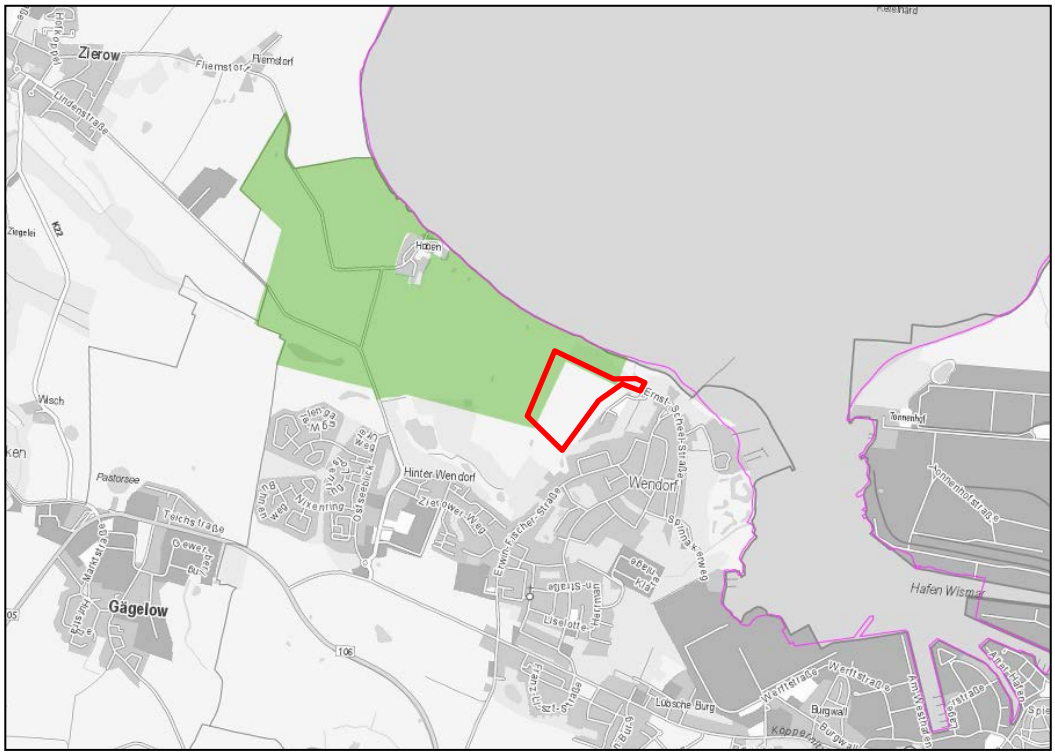


Abb. 13: LSG "Küstenlandschaft Wismar-West" (grün, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Plangebiet (rot)

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope, jedoch in der näheren Umgebung (siehe Abbildung 14).

- Nordöstlich des Plangebietes: Baumgruppe, Pappel (Nr. HWI00170, Gesetzesbegriff: naturnahe Feldgehölze)

- Nordöstlich des Plangebietes: Kliffküste bei Wendorf (Nr. HWI00175, Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküsten)
- Nördlich des Plangebietes: Strand, naturnah (Nr. HWI00167, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen)
- Nördlich des Plangebietes: Mariner Block- und Steingrund Bodden (Nr. NWM11384HWI00165, Gesetzesbegriff: Marine Block- und Steingründe)
- Südöstlich des Plangebietes: permanentes Kleingewässer, Weide (Nr. HWI00155, Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation)
- Südlich des Plangebietes: permanentes Kleingewässer, Wasserlinsen, Unterwasservegetation, Weide, verbuscht, Hochstaudenflur (Nr. HWI00152, Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation)
- Südwestlich des Plangebietes: temporäres Kleingewässer, Weide, beschattet, Soll, trocken (Nr. HWI00148, Gesetzesbegriff: Sölle)

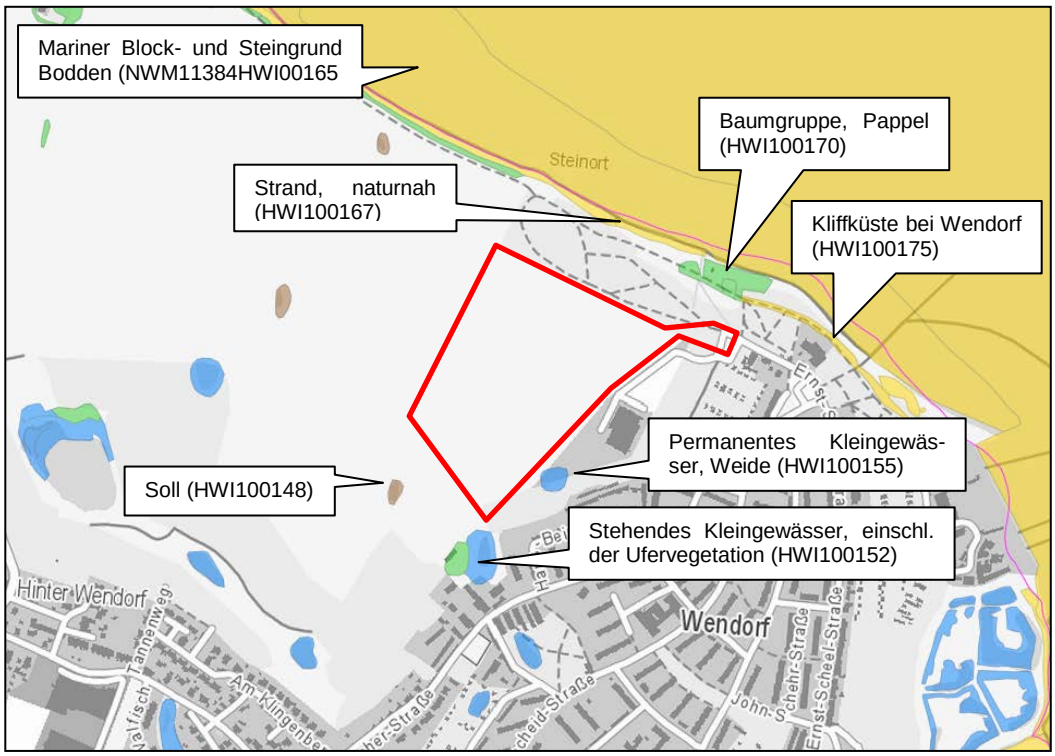


Abb. 14: Geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Plangebiet (rot)

Das in den Umweltkarten des LUNG M-V enthaltene gesetzlich geschützte Gehölzbiotop Nr. HWI00150 (Gebüsch/Strauchgruppe, Hochstaudenflur; naturnahe Feldgehölze) im Süden des Plangebietes, angrenzend an das stehende Kleingewässer Nr. HWI100152, ist real nicht mehr vorhanden. Es wurde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 71.08 entfernt.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1 Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
Menschliche Gesundheit,
Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA-2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie,
Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.
Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.1.2 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 82/13 bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung. Die intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

Im Bereich des Küstenschutzwaldes bestehen anthropogene Vorbelastungen durch die Nutzung als Erholungsgebiet mit damit verbundenen Wanderwegen. Die Nutzung im Bereich der Wege führte zu einer Verdichtung des Bodens und damit einer Zerstörung des natürlichen Bodengefüges.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
a1) Mensch	unerheblich	Randgebiet der Hansestadt Wismar. Plangebiet angrenzend an den Stadtteil Wendorf durch Ackerflächen und Küstenlage geprägt; Landschaftsraum mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naherholung und Tourismus.	Die Errichtung neuer Wohngebiete in Wismar entspricht den Ausweisungen des ISEK Wismar für die Verbesserung der Wohnfunktion der Hansestadt. Zudem entspricht die geplante Entwicklung den Erfordernissen des RREP WM für die gesamträumliche Entwicklung und die Siedlungsentwicklung in der Hansestadt Wismar. Der Stadtteil Wendorf wird aufgrund der guten Lagequalität vorrangig zur Entwicklung von Wohnraum ausgewiesen (s. Punkt 6 im städtebaulichen Teil). Die Funktion als Naherholungs- und Tourismusraum wird durch die gute Lage nahe der Küste mit der umliegend bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet und dessen immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen oder Betriebe, die nach dem BImSchG durch das StALU genehmigt oder angezeigt wurden. Die prognostizierten Lärmemissionen innerhalb des Plangebiets liegen nur minimal über den Orientierungswerten der TA Lärm und somit innerhalb des Abwägungsspielraums, sodass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Die entstehenden, zusätzlichen Lärmbelastungen im Bereich der Zufahrtstraße sind nur geringfügig und können daher als unerheblich angesehen werden. Um die Lärmbelastungen durch und auf die Median-Klinik zu

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			vermindern, ist vorgesehen, einen Lärmschutzwall von 3,00 m bis maximal 4,50 m Höhe anzulegen und zu bepflanzen (s. Punkt 5.5.1: interne Kompensationsmaßnahmen). Insgesamt werden die Lärmemissionen als unerheblich eingestuft. In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	erheblich	Insgesamt geringe Bedeutung der Ackerflächen; hohe Bedeutung des Buchenmischwaldes im Norden des Plangebietes; mittlere bis hohe Bedeutung des Laubholzbestandes im Süden des Plangebietes; Rastgebiet Stufe 3 (Bedeutung hoch bis sehr hoch) auf den Ackerflächen; Verschiedene geschützte Biotope außerhalb des Plangebietes geringer bis mittlerer Bedeutung.	Eine Überbauung der Acker- und Waldflächen und damit ein Lebensraumverlust ist erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden unter Punkt 5.4 im Umweltteil betrachtet. Der Buchenmischwald ist Bestandteil des Küstenwaldes. Laut § 13 LWaldG M-V sind Kahlhiebe im Abstand bis 300 m zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern genehmigungspflichtig. Die Genehmigung der Waldumwandlung liegt bis zum Satzungsbeschluss vor. Aufgrund der relativ geringen Waldfläche, die zur Umwandlung vorgesehen ist, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass eine langfristige Beeinträchti-

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			gung (über die Bauphase hinaus) des Küstenschutzwaldes eintreten wird. Durch die Randlage der geplanten Zufahrtsstraße wird keine Zerschneidung des Waldes bewirkt. Zudem wird der gesetzlich vorgeschriebene (§ 20 LWaldG M-V) Waldschutzstreifen von 30 m zum Waldrand eingehalten. Zum weiteren Schutz des Waldes und als Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Küstenschutzwald ist entlang des Plangebietes am Waldrand eine 4 m breite Aufforstung als Saum vorgesehen. Die zusätzliche, verkehrsbedingte Lärm- und Immissionsbelastung für im Wald lebende Tiere kann durch die Anlage des Waldsaumes gemindert werden. Allerdings werden die zusätzlichen Lärm-/Immissionsbelastungen als unerheblich eingestuft, da bereits durch die aktuelle Nutzung des Waldes als Erholungsraum sowie durch die angrenzende Zufahrt zur Median-Klinik entsprechende Störungen vorhanden sind. Der Laubholzbestand im Südosten des Plangebietes stellt einen Lebensraum für Brutvögel und ein Winterquartier sowie Landlebensraum für Amphibien dar. Mit dem Bebauungsplan werden durch Festsetzungen Waldabstände von 30 m eingehalten. Auswirkungen darauf bestehen somit nicht. Im Ergebnis des Artenschutz-Gutachtens (Stand: 17.12.2015) zu dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde eine potentielle Betroffenheit der Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel und Amphibien festgestellt.

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen festgelegt. Diese sind im Text-Teil B festgesetzt. Die außerhalb des Plangebietes liegenden geschützten Biotope werden berücksichtigt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind unter Einhaltung der Gesetze und Vorschriften keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a5-a6) **Boden, Wasser**	erheblich	Im Bereich des Plangebietes stehen grund- und stauwasserbestimmte Lehme und Tieflehme an. Der Grundwasserflurabstand ist >10 m und das Grundwasser somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015). Mittlere bis hohe Bedeutung für Boden und Wasser. Die Grundwasserneubildung beträgt 50-100 mm/a und ist von geringer bis mittlerer Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten oder potentiell darüber hinausgehenden Hochwasserüberflutungsräumen nach HWRM-RL (s. Punkt 15.4 im städtebaulichen Teil).	Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen, geringfügige Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung. Da innerhalb des Plangebietes eine lockere Bebauung und die Festsetzung der Bauweise als offene Bauweise erfolgt, sind die Auswirkungen durch die Versiegelung relativ gering. Die Möglichkeiten zur Ableitung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers wurden geprüft und die Untersuchungen hierzu werden im Rahmen der technischen Planung fortgeführt. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken kann nicht erfolgen. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes ist eine Belastung des Grundwassers mit möglicherweise belastetem Niederschlagswasser ausgeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird komplett unter Berücksichtigung der vorhandenen Einleitstellen in die Ostsee abgeleitet. Erhebliche Beeinträchtigungen treten durch Versiegelungen im Sinne des Naturschutzrechtes auf. Die Ermittlung und

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, welches unterirdisch verrohrt verläuft und offen über einen Graben in die Ostsee abläuft.	Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden unter Punkt 5.4 im Umweltteil betrachtet. Das Gewässer II. Ordnung soll umverlegt werden, da eine Überbauung vorgesehen ist. Dies ist bei der zuständigen Behörde zu genehmigen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband befürwortet einen eventuellen Gewässerausbau, eine Änderung der Lage und den Ausbau als verrohrtes Gewässer. Der zuständige Wasser- und Bodenverband könnte sich auch eine naturnahe Gestaltung eines überwiegend offenen Gewässers vorstellen, das jedoch sehr tief im Gelände liegen würde. Deshalb wird der Herstellung eines neuen verrohrten Gewässers Vorrang eingeräumt. Da das Gewässer II. Ordnung nur umverlegt und somit erhalten bleibt, liegt keine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung vor. Die Vorflutfunktion bleibt aufrecht erhalten. Der Abstand nach § 89 LWasG M-V von 200 m zu Küstengewässern wird teilweise unterschritten. Das Plangebiet liegt mehr als 150 m entfernt, die Baugrenzen mehr als 180 m. Einer Unterschreitung steht laut Aussage des StALU nichts entgegen.
a7-a8) **Luft, Klima**	unerheblich	geringe bis mittlere Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung, mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung; mittlere bis hohe Bedeutung der Wald- und Laubholzflächen für die Frischluftentstehung,	Stärkere Erwärmung, Verlust/Verminderung der Kalt- und Frischluftentstehung durch die Versiegelung, jedoch sind aufgrund des relativ geringen Flächenverlustes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Lage an der Küste, den Ackerflächen und dem

Umweltbelang	**voraus-sichtliche Betroffen-heit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
		geringe Bedeutung für die Kaltluftentste-hung.	Küstenwald besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch relevante Flächen statt sowie keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.
a9) Land-schaftsbild	unerheblich	Landschaftsbildraum: Plangebiet liegt inner-halb „Ackerland des Klützer Winkels“ mit geringer bis mittlerer Bedeutung und an-grenzend an „Ufernahe Wiesenlandschaft der Insel Poel und von Wismar“ mit sehr hoher Bedeutung und dem Urbanen Raum Wismars; (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015), abwechslungsreiche Topographie mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 12 m; Das Plangebiet befindet sich in keinem land-schaftlichen Freiraum.	Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zersiedlung entgegen ge-wirkt. Minderung der Beeinträchtigungen durch eine Einbindung der geplanten Bebauung mit Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes. Von der Küste aus wirkt der Küstenschutzwald als natürliche Sichtbarriere. Zusätzlich trägt die umsäumen-de Heckenpflanzung zu einer Einbindung des Gebietes in den Landschaftraum bei. Die generell niedrige Höhenlage sowie eine relativ niedrige Bauweise der Wohngebäude (ein- oder zweigeschossig mit flachgeneigten Dächern) mindert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zudem wird es zu einer Abschirmung des hohen Gebäudes der Median-Klinik in Bezug auf die umge-bende Landschaft in westliche Richtung kommen. Die Aus-wirkungen auf das Landschaftsbild werden im Vergleich zu einer Bebauung als Klinikstandort (nach dem bislang wirk-samen Flächennutzungsplan zulässig) als geringer bewertet, aufgrund der im Vergleich niedrigeren Gebäudehöhe. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen als unerheblich ein-zustufen.

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver-fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
b) Erhaltungsziele/ Schutz-zweck Natura 2000 Gebiete	unerheblich	In einer Entfernung von ca. 130 m nördlich des Vorhabengebietes befinden sich zwei Natura2000-Gebiete: - FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und - SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).	Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den Natura2000-Gebieten wurden im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ werden der Begründung als Anlage beigefügt. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht in erheblichem Maß negativ auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete oder die für deren Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirkt.
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	unerheblich	siehe zu a1 und a7-a8	Die geplante bauliche Entwicklung entspricht dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar. Die entstehenden, zusätzlichen Lärmbelastungen im Bereich der Zufahrtstraße sind nur geringfügig und können daher als unerheblich angesehen werden. Um die Lärmbelastungen durch und auf die Median-Klinik zu vermindern, ist vorgesehen, einen Lärm-

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver-fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			schutzwall von 3,00 m bis maximal 4,50 m Höhe anzulegen und zu bepflanzen (s. Punkt 5.5.1: interne Kompensationsmaßnahmen). In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	erheblich	Im Plangebiet sind 2 Bodendenkmale vorhanden (Kategorie: blau). Im Rahmen der archäologischen Voruntersuchung konnten die aufgedeckten Befundstrukturen einer Siedlung der Bronzezeit (1.800 – 550 v. Chr.) zugewiesen werden.	Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchung, in der das Vorhandensein einer gut erhaltenen, wissenschaftlich bedeutenden Siedlung im Untersuchungsbereich nachgewiesen werden konnte, ist eine bauvorgreifende Hauptuntersuchung notwendig. Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet. Daher werden die Auswirkungen auf die Bodendenkmale als erheblich eingeschätzt. Unabhängig von dieser Bewertung werden durch die Hauptuntersuchung und Bergung Funde dauerhaft sichergestellt. Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden. Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver-fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar untersucht. Unter Berück-sichtigung der mit der Planung verbundenen Ziele sind keine anderweitigen Planungsalternativen möglich (vgl. Punkt 6.3 im städtebaulichen Teil). Sonstige Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht bekannt (siehe im städtebaulichen Teil).
e) Vermeidung von Emissio-nen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effizien-te Nutzung von Energie	unerheblich	-	Solaranlagen sind auf Dächern und an Wänden er-laubt, jedoch nicht freistehend. Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festset-zungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese in maßgeblicher Weise. Inso-fern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.
g) Landschaftspläne u. a. insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	erheblich	Ein wirksamer Flächennutzungs-plan liegt vor. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet Klinik dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vorgenommen. Es liegt kein Landschaftsplan der	Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 erfolgte die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar. Eine Aufstellung eines Landschaftsplanes wird im Zugsammenhang mit der vorliegenden Planung nicht für notwendig erachtet. Es erfolgte die Umwidmung einer bereits für bauliche Zwecke im Flächennutzungs-

Umweltbelang	**voraus-sichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver-fahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
		Hansestadt Wismar vor.	plan dargestellten Fläche hinsichtlich der Art der Nutzung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche/ allgemeine und reine Wohngebiete.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	Im Plangebiet sind keine für die bestehende Luftqualität relevanten Einrichtungen vorhanden.	Durch die geplante Bebauung ist keine signifikante Zunahme der Emissionen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität kann daher ausgeschlossen werden.
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	unerheblich	-	Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Minderung der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die zusätzliche Wohnraumnutzung und damit verbundene zusätzliche Lärm- und Wanderbelastungen in Wald und Umland nehmen gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das Landschaftserleben werden einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplan-

Umweltbelang	**voraus-sichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver-fahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
			te bauliche Entwicklung dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar.

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel und Amphibien wurden durch das Gutachterbüro BAUER vorgenommen. Es wird nur von einem Vorkommen und einer potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen. Die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht" (Stand: 17. Dezember 2015) für den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar des Gutachterbüros BAUER liegt vor und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.
Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.
Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand sowie die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" des Gutachterbüros BAUER herangezogen.

5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden Vogelarten
II sämtliche Arten des Anhangs Iva FFH-RL
III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

5.3.3 Relevanzprüfung

Durch das Gutachterbüro BAUER wurde eine "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar vorbereitet (Stand: 17.12.2015). Nachfolgend werden die relevanten Inhalte zusammengefasst.

I alle wildlebenden Vogelarten
Brutvögel
Das Gutachterbüro BAUER führte im Jahr 2014 zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel eine Bestandserfassung durch.
Das Untersuchungsgebiet (Plangeltungsbereich B-Plan Nr. 82/13) ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 150 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“. Es konnten insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum der Gebüsche und Vorwaldstadien sowie der Ackerlandschaft. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüschen bzw. in der Bodenvegetation in der Nähe von Gebüschen und Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüschstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes. Diese Gehölze bleiben erhalten. Desweiteren kommen baumbrütende Arten im Bereich des Küstenschutzwaldes vor. Es wurden keine Wertarten festgestellt. Alle festgestellten Brutvogelarten können als weniger störungsempfindlich eingestuft werden. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtline (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der folgenden Tabelle 5 werden alle 23 im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

Tab. 5: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Lfd. Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	*Columba palumbus*	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	*Parus caeruleus*	X	Bg	-	-
3	Kohlmeise	*Parus major*	X	Bg	-	-
4	Weidenmeise	*Parus montanus*	X	Bg	V	-
5	Elster	*Pica pica*	X	Bg	-	-
6	Fitis	*Phylloscopus trochilus*	X	Bg	-	-
7	Sumpfrohrsänger	*Acrocephalus palustris*	X	Bg	-	-
8	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atriucapilla*	X	Bg	-	-
9	Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	X	Bg	-	-
10	Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	X	Bg	-	-
11	Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	X	Bg	-	-
12	Star	*Sturnus vulgaris*	X	Bg	-	-
13	Amsel	*Turdus merula*	X	Bg	-	-
14	Grauschnäpper	*Muscicapa striata*	X	Bg	-	-
15	Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	X	Bg	-	-
16	Sprosser	*Luscinia luscinia*	X	Bg	-	-
17	Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	X	Bg	-	-
18	Bachstelze	*Motacilla alba*	X	Bg	-	-
19	Grünfink	*Carduelis chloris*	X	Bg	-	-
20	Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	X	Bg	V	V
21	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	X	Bg	-	-
22	Feldlerche	*Allauda arvensis*	X	Bg	3	3
23	Goldammer	*Emberiza citrinella*	X	Bg	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖLKER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Ergänzung zur Saatkrähe

Im an das Plangebiet angrenzenden Küstenschutzwald befindet sich in 70 bis 80 m Entfernung zur Grenze des Geltungsbereichs eine Kolonie von Saatkrähen mit 10 bis 20 Brutpaaren. Die Saatkrähe ist in ihren Kolonien im Siedlungs-

bereich an den Menschen angepasst und gegenüber der Siedlungsnutzung als relativ unempfindlich einzustufen. Da keine erheblichen Auswirkungen auf den Küstenwald zu erwarten sind, wird auch die Saatkrähenkolonie nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch mögliche Aktivitäten der Saatkrähen sind aufgrund der Entfernung zur vorgesehenen Bebauung von über 100 m auszuschließen.

Rastvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Rastvögel erfolgte eine Erfassung der Rastvögel im Herbst/Winter 2013/2014.
Als planungsrelevantes Untersuchungsgebiet wurden das eigentliche Vorhabengebiet einschließlich eines 300 m breiten Puffers im Richtung Westen betrachtet. Das Untersuchungsgebiet wurde von Wendorf und Hoben am Tage nach äsenden Gänsen, Schwänen und Kranichen abgesucht.
Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als küstennahe Äsungsflächen insbesondere für Gänse und Schwäne. Die Eignung der Flächen als Äsungsfläche ist überdies vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Im betrachteten Zeitraum konnte jedoch kein Rastgeschehen von Gänsen, Schwänen oder Kranichen festgestellt werden. Die Flächen wurden aktuell nicht als Äsungsflächen genutzt. Überdies ist ein direkter Anflug von der Ostsee her aufgrund des vorgelagerten, hohen Küstenwaldes nicht möglich. Insgesamt ist die Bedeutung des eigentlichen Plangeltungsbereiches als maßgeblich bedeutsame Äsungsfläche nicht gegeben. Durch die Verschiebung der Siedlungsaußengrenze kommt es aber potenziell unter Betrachtung des Mindestabstandes von 300 m zu Störelementen zu einer Verringerung der potenziell zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche auf dem Ackerschlag.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Amphibien

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten Geländebegehungen im Jahr 2014.
Im eigentlichen Plangebiet befinden sich keine Amphibien-Laichgewässer, im Umkreis liegen jedoch drei Gewässer, die potentiell eine Bedeutung als Laichgewässer besitzen.
In zwei dieser Gewässer konnten die Arten Teichmolch und Teichfrosch nachgewiesen werden. Im Gewässer an der Median-Klinik wurde zudem der Europäische Laubfrosch erfasst, der sich voraussichtlich auch in das Gewässer am Rand des Bebauungsplans Nr. 71/08 ausbreiten wird, da dieses optimale Voraussetzungen für den Europäischen Laubfrosch bietet.
Darüber hinaus wurde die Erdkröte im Gebiet beobachtet, besitzt dort jedoch kein Laichgewässer.

Fledermäuse

Der Baumbestand, der im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden muss – der Bereich der geplanten Zufahrtsstraße – wurde auf die aktuelle Habitatfunktion für Fledermäuse geprüft. Die Begutachtung erfolgte am 21. Juli und 21. November 2014 am Tage mit dem Ziel, Hinweise für eine Nutzung der Bäume durch Fledermäuse zu finden.
Die Gehölze weisen aufgrund des geringen Alters keine geeigneten Höhlen für baumbewohnende Arten auf. Eine Nutzung als Sommer- bzw. Winterquartier ist ebenso auszuschließen. Eine Funktion als Übergangsquartier bzw. Tageshangplatz ist nicht gänzlich auszuschließen.

Für die Bewertung der Habitatfunktion für die weiteren Anhang IV-Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt (siehe nachfolgende Tabelle 6).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage der Betrachtung II/III in Tabelle 6 wird die Tabelle „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ des LUNG M-V verwendet.

Tab. 6: Potenzialanalyse der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL

	Angaben zu Verbreitung und Ökologie		Potentielles Vorkommen im Plangebiet
Artname	**Vorkommen in M-V (speziell NWM)**	**Lebensraum**	
Gefäßpflanzen			
Sumpf-Engelwurz (Angelica palustris)	eine Population im NSG "Kiesbergwiesen bei Bergholz" sowie eine kleinere östlich davon	wechselnasse Standorte, die im Sommer abtrocknen, v.a. Feuchtwiesen	Nein
Kriechender Sellerie (Apium repens)	"zerstreutes" Vorkommen mit Schwerpunkt in der Landschaftszone Mecklenburgische Seenplatte	Ufer unterschiedlicher Gewässer, im Grünland, auf Scherrasen oder an Wegrändern; offener Boden und/oder niedriger Pflanzenbewuchs sowie feuchter bis zeitweise nasser Untergrund sind wichtig	Nein
Frauenschuh (Cypripedium calceolus)	Vorkommen in den Hangwäldern der Steilküste des Nationalparks Jasmund auf Rügen	lichte Wälder, wärmebegünstigte Waldrandbereiche, Säume, besonnte Waldlichtungen, in seltenen Fällen auch Halbtrockenrasen in Übergangsbereichen zu Gebüschen oder Wäldern, oft auf frischen bis mäßig trockenen Kalk- und basenreichen Lehmböden	Nein
Sand-Silberscharte (Jurinea cyanoides)	Nur ein Vorkommen in der Landschaftseinheit "Mecklenburgisches Elbetal" ist derzeit bekannt	offene, nährstoffarme, basenreiche Sandböden, z.B. sonnige, magere Dünenrasen oder Kiefernwaldlichtungen	Nein
Sumpf-Glanzkraut (Liparis loeselii)	Überwiegende Vorkommen in den Landkreisen Mecklenburg-Strelitz und Müritz, jedoch in allen naturräumlichen Einheiten Nachweise vorhanden	nasse, unbewaldete, basenarme und nährstoffarme bis mäßg nährstoffreiche Flach- und Zwischenmoore	Nein
Schwimmendes Froschkraut (Luronium natans)	Derzeit nur drei Vorkommen in M-V, Art weist jedoch deutliche Populationsschwankungen auf, sodass ein Wiederbesiedeln passender Standorte möglich ist	flach überschwemmte, zeitweise trockenfallende Uferbereiche von nährstoffarmen bis mäßig nährstoffreichen, stehenden oder langsam fließenden Gewässern mit wenig bewachsenen Rändern (z.B. Bäche, Gräben, Teiche, Moortümpel)	Nein
Mollusken			
Zierliche Tellerschnecke (Anisus vorticulus)	In M-V sind 11 Lebendvorkommen bekannt, zwei davon liegen in NWM.	saubere, stehende Gewässer oder Gräben, pflanzenreich, gut besonnt, z.B. Altarme, Lehm- und Kiesgruben, Kleingewässer in Flussauen, Moortümpel, v.a. Flachwasserbereiche	Nein
Gemeine Bachmuschel (Unio crassus)	M-V weist die größten rezenten Populationen auf, insbesondere in West-M-V, Vorkommen in NWM sind bekannt	saubere Fließgewässer mit strukturiertem Substrat und abwechslungsreicher Ufergestaltung; schnell fließend mit gut durchströmtem und gut mit Sauerstoff versorgtem Sohlsubstrat; auf Wirtsfische angewiesen	Nein

	Angaben zu Verbreitung und Ökologie		Potentielles Vorkommen im Plangebiet
Artname	**Vorkommen in M-V (speziell NWM)**	**Lebensraum**	
Libellen			
Grüne Mosaikjungfer (Aeshna viridis)	In M-V v.a. Vorkommen in den Flüssen Warnow, Trebel, Recknitz, Peene sowie in Neustrelitz	Vorkommen im Norddeutschen Tiefland, Larven sind auf die Pflanzenart Krebsschere angewiesen; besiedelt werden stehende bis langsam durchströmte Gewässer (z.B. Altarme, Weiher, Flachseen, Torfstiche) mit mittlerem Nährstoffgehalt	Nein
Asiatische Keiljungfer (Gomphus flavipes)	Hohes Ausbreitungspotential, sodass von einer Wiederbesiedelung der Elbe in M-V auszugehen ist; Vorkommen in NWM derzeit unwahrscheinlich	strömungsberuhigte Abschnitte und Zonen von Flüssen mit feinen Bodenmaterialien für die Larven, blütenreiche Lebensräume in der Umgebung für die Imagines	Nein
Östliche Moosjungfer (Leucorrhinia albifrons)	In M-V sind nur wenige Vorkommen aus dem südöstlichen und östlichen Landesteil bekannt; ein Vorkommen in NWM ist unwahrscheinlich	kleinere, nährstoffarme Stillgewässer mit Verlandungszone (z.B. Kolke, Weiher, kleinere Seen in Mooren) mit reicher Unterwasservegetation, daneben auch Braunkohle- und Kiesabbaugewässer sowie Altarme	Nein
Zierliche Moosjungfer (Leucorrhinia caudalis)	relativ wenige Vorkommen bekannt, die sich über M-V verteilen, jedoch nicht flächendeckend sind; Vorkommen in NWM unwahrscheinlich	vorzugsweise echte Seen; flache Gewässer mit dichten, untergetauchten Pflanzenbeständen in oft wärmebegünstigten Lagen, mäßiger Nährstoffgehalt; ausgewogene Fischbiozönose	Nein
Sibirische Winterlibelle (Sympecma paedisca)	Zehn Vorkommen in Vorpommern bekannt; Vorkommen in NWM unwahrscheinlich	flache, besonnte Gewässer mit Röhricht- oder Ried-Pflanzenbeständen, z.B. Weiher, Seen, Moorgewässer	Nein
Große Moosjungfer (Leucorrhinia pectoralis)	Flächendeckend in M-V verbreitet	Gewässer mit reichhaltiger Ausstattung unterschiedlicher, jedoch nicht zu dichter Pflanzenbestände; bevorzugt stark besonnte Gewässer mit mittlerem Nährstoffgehalt	Nein
Käfer			
Großer Eichenbock (Cerambyx cerdo)	Aktuelle Nachweise im Südwesten und -osten von M-V; ältere Nachweise außerhalb NWM, Vorkommen dort unwahrscheinlich	locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil (geringe Baumdichte), insbesondere Hartholzauen; Ersatzlebensräume z.B. Alleen, Parks, Tiergärten, Hudewälder	Nein
Breitrand (Dytiscus latissimus)	Aktuelle Nachweise in fünf Gewässern im südöstlichen M-V; Vorkommen potentiell in ganz M-V möglich	bevorzugt größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer mit dichtem Pflanzenbewuchs an den Ufern und in der Flachwasserzone; Nachweise jedoch auch in anderen Gewässern	Nein

	Angaben zu Verbreitung und Ökologie		Potentielles Vorkommen im Plangebiet
Artname	**Vorkommen in M-V (speziell NWM)**	**Lebensraum**	
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (Graphoderus bilineatus)	Aktuelle Nachweise in vier Gewässern im südöstlichen M-V; Vorkommen potentiell in ganz M-V möglich	schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere (> 0,5 ha) Standgewässer mit pflanzenreichen Uferzonen	Nein
Eremit (Osmoderma eremita)	M-V ist eines der Schwerpunktvorkommen des Eremiten in Deutschland; die Art ist flächendeckend in passenden Habitaten zu finden	Wärmegeprägte Wälder mit altem Laubbaumbestand (Höhlenbäume), sowie Parkanlagen, Alleen oder Kopfbäume	Nein
Falter			
Großer Feuerfalter (Lycaena dispar)	Verbreitungsschwerpunkt in Ost-Mecklenburg, wandern aber weiter nach Westen ein	Ampfereiche Nass- und Feuchtwiesen, Röhrichte, Hochstaudensäume für die Raupen, blütenreiche Wiesen für die Falter	Nein
Blauschillernder Feuerfalter (Lycaena helle)	In M-V nur ein Vorkommen im Ueckertal bekannt.	v.a. brachliegende oder randlich ungenutzte Feucht- und Moorwiesen, feuchte Hochstaudenfluren, Pfeifengraswiesen, aber auch Übergangsmoore, lichte Moorwälder; Schlangen-Knöterich als Raupenfraßpflanze notwendig	Nein
Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina)	Bisher keine langfristig gesicherten Nachweise in M-V, keine Nachweise in NWM	Benötigt Weidenröschen- und Nachtkerzenarten als Raupenfraßpflanzen, Raupen v.a. an nassen Staudenfluren, niedrigwüchsigen Röhrichten, aber auch Sekundärstandorten (Industriebrachen, Steinbrüche, Waldschläge, …); Falter wärmebedürftig, z.B. auf Magerrasen, Salbei-Glatthaferwiesen	Nein
Fische			
Nordseeschnäpel (Coregonus oxyrinchus)	Weltweit ausgestorben; in der Ostsee kommt die Art Coregonus maraena vor, die als C. oxyrinchus im Sinne der Anhange II und IV zu verstehen ist.	Bodden, Haffe, vorgelagerte Ostseebuchten	Nein
Atlantischer Stör (Acipenser oxyrinchus)	In Europa verschollen, seit 2006 werden Tiere im Einzugsgebiet Oder und Weichsel ausgesetzt; Jungfische im unteren Odertal und Stettiner Haff, Adulte wandern entlang der westlichen Ostseeküste	Flussgebiete zur Fortpflanzungszeit, ansonsten Meer/Brackwasser	Nein

	Angaben zu Verbreitung und Ökologie		Potentielles Vorkommen im Plangebiet
Artname	**Vorkommen in M-V (speziell NWM)**	**Lebensraum**	
Reptilien			
Schlingnatter (Coronella austriaca)	Kein Vorkommen in NWM bekannt.	trocken-warme, kleinräumig gegliederte Lebensräume mit offenen, oft steinigen Elementen, liegendem Totholz und niedrigem Bewuchs im Wechsel mit Rohbodenflächen, aber auch Gebüschen oder lichtem Wald	Nein
Europäische Sumpfschildkröte (Emys orbicularis)	Kein Vorkommen in NWM bekannt.	wenigen natürlichen Vorkommen, in Seen- und Bruchlandschaften östlich der Elbe; stark verkrautete, schlammige, gelegentlich langsam fließende Gewässer	Nein
Zauneidechse (Lacerta agilis)	In ganz M-V verbreitet, jedoch in geringer Dichte.	Besiedelt die verschiedensten, vor allem durch den Menschen geprägten Lebensräume, entscheidend ist das Vorhandensein geeigneter Sonnen- und Versteckplätze sowie bewuchsfreier Flächen mit geeignetem Grund zur Eiablage	Nein
Meeressäuger			
Schweinswal (Phocoena phocoena)	Vorkommen in der Ostsee, auch bei NWM.	Lebensraum sind relativ flache Gebiete auf den Kontinentalschelfen, wo er meist bodennah seine Beute fangen kann	Nein
Landsäuger			
Biber (Castor fiber)	In M-V an großen Fließgewässern verbreitet (Peene, Warnow, Havel, Elbe), breitet sich jedoch stetig aus	Auf Gewässer (stehende und fließende) angewiesen	Nein
Wolf (Canis lupus)	Nachweis einzelner Wölfe in M-V zunehmend, jedoch keine Rudel mit Jungen	Nahrungsangebot maßgeblich für Lebensraumwahl, bevorzugt große Wälder sowie störungsfreie Bereiche (z.B. auch in der Kulturlandschaft)	Nein
Eurasischer Fischotter (Lutra lutra)	In ganz M-V weit verbreitet.	Lebensräume an Gewässern, bevorzugt naturnahen und natürlichen Ufern von Seen und mäandrierenden Flüssen mit langen Uferlinien	Nein
Haselmaus (Muscardinus avellanarius)	Vorkommen in M-V auf Rügen und in der nördlichen Schaalseeregion nachgewiesen. Weiteres Vorkommen nicht auszuschließen.	Streng an Gehölze gebunden, bevorzugt Lebensräume mit einer hohen Arten- und Strukturvielfalt	Nein

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.
Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen

5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Es kann sich in der Erschließungsphase bis zur endgültigen Fertigstellung der Bebauung das Artenspektrum der Brutvögel verändern.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Fledermäuse sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Fällung der Bäume und Beseitigung sonstiger Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 15. September bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.
Da der Schutz der Brutvögel gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nach diesem Zeitraum beginnt sowie früher endet, ist zwischen dem 15.09. und 30.09. sowie dem 01.03. und 15.03. der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher zu erbringen, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten.

Weiterhin sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind. Vorher sind hereingefallene Tiere aus den Gräben zu bergen.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Durch die Umsetzung des B-Planes sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf Äsungsflächen von Rast- und Zugvogelarten zu erwarten. Durch die Umsetzung kommt es möglicherweise zu einer Verringerung der nutzbaren Äsungsfläche durch Erhöhung des Störpotenzials. Die minimalen Beeinträchtigungen der potenziellen Äsungsflächen lassen sich durch die Pflanzung einer sichtverschattenden Heckenstruktur am Außenrand des Gebietes kompensieren.

Eine Nutzung von Flächen des Küstenschutzwaldes für die Herstellung der Zufahrt, die an anderer Stelle nicht möglich ist, führt zur Versiegelung auf einem untergeordneten Teil der Flächen des Küstenschutzwaldes und zu damit verbundenen Lebensraumverlusten. Eine anderweitige Zufahrtslösung ist nicht

möglich. Hierzu finden sich Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung (siehe Punkt 11). Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind festgelegt. Durch die Anlage von Gehölzstrukturen am Rand des Plangebiets werden neue Lebensräume geschaffen. Die Funktionen des Küstenschutzwaldes werden durch die geringfügige Änderung seiner Größe in Randlage nicht beeinträchtigt.

Da die maßgeblichen Lebensräume der Brutvogelarten erhalten bleiben, sind auch die Auswirkungen auf diese nicht erheblich. Zudem werden durch Gehölzanpflanzungen neue Lebensräume geschaffen.

Auswirkungen auf Laichgewässer für Amphibien bestehen nicht, da sich keine im Vorhabengebiet befinden. Das Gebiet im Umkreis des Plangeltungsbereichs bietet jedoch sowohl Laichgewässer als auch Migrationskorridore und Winterquartiere. Diese Funktionen sollten durch geeignete Maßnahmen optimiert werden.

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen konnten im Gehölzbestand nicht vorgefunden werden. Entsprechend ist das Vorhaben für die Artgruppe Fledermäuse nicht artenschutzrechtlich relevant.

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten bzw. werden neue hochwertige Biotope in Form von Gehölzstrukturen angelegt.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch den Wohnbetrieb kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Randlage der Hansestadt Wismar bereits Vorbelastungen durch Wohnbebauung und damit verbundene Störreize bestehen, ist eine mit der Realisierung des Wohngebietes verbundene relativ geringe Erhöhung der Einwohnerzahl und die daraus entstehenden Auswirkungen als unerheblich anzusehen.

5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Im Ergebnis des Artenschutz-Gutachtens zu dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde eine potentielle Betroffenheit der Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel und Amphibien festgestellt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen festgelegt. Diese wurden im Text-Teil B festgesetzt.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: *Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind bereits Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen vorgesehen. Die zu betrachtenden Artengruppen werden durch das Vorhaben bei Umsetzung der Maßnahmen voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenartendes § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche

Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Lage und Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar und schließt an das Stadtviertel Wendorf an. Naturräumlich betrachtet ist Wismar der Landschaftszone „Beltsee“ (0a) und darin der Landschaftseinheit „Ostseeküstenland (10)” zuzuordnen.

Das Gelände steigt in südwestlicher Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu 20 m innerhalb des Plangebietes.

Als Bodentypen sind Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerden- Pseudogleye (Braunstaugley) / Pseudogleye (Staugley)/ Gleye vorherrschend mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss. Das Relief ist durch eiszeitliche Grundmoränen flachwellig bis kuppig geprägt (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas, Zugriff: 21.01.2015).

Beschreibung und Bewertung der Biotopstrukturen

Die Bestandsbiotope werden den Biotoptypen gemäß der aktuell gültigen Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen Heft 2/ Schriftenreihe des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) von 2013 zugeordnet. Das methodische Vorgehen zur Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Biotoptypen erfolgt eine Beurteilung nach ihrer standörtlichen Ausprägung, Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt.

Das Städtebauliche Konzept für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vom DHDN 3 ins ETRS 89 transformiert. Im Konzept ist z. B. das Plangebiet zu erkennen. Das Plangebiet wird gegenwärtig nahezu vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche (Biotoptyp: Lehm- bzw. Tonacker ACL) genutzt. Auf dem Acker wächst im Jahr 2015 Getreide mit geringen Wildpflanzenmengen. Daher ist der Boden durch starke Bearbeitungen gestört. Dieser Biotoptyp wird mit einem Biotopwert von 1 und einem Kompensationswert von 1 eingestuft.

Der ruderale Kriechrasen (RHK) sowie die ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) liegen auf kleinen Flächen im Norden und im Süden und haben einen Biotopwert von 2. Beide sind im Süden durch Müllablagerungen und im Norden durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen gestört. Beide Biotoptypen erhalten somit einen Kompensationswert von **2.**

Westlich des Eingriffsbereiches ist ebenfalls der Acker und erstreckt sich auf einer Länge von ca. über 400 m.

Südwestlich des Eingriffsbereiches grenzt der Acker an ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum.

Im Süden angrenzend befinden sich auch ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum, Teilflächen des Ackers sowie ein Baugebiet für Wohnbebauung. Durch den derzeitigen Hausbau in diesem Baugebiet werden das Gewässer und der Gehölzsaum von Lärmemissionen beeinflusst. Der Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX) hat den Biotopwert 3 und den Kompensationswert 3.
Das nährstoffreiche Stillgewässer (SE) ist gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt und hat durch die Beeinträchtigungen des Hausbaues sowie der landwirtschaftlichen Flächen den Kompensationswert 4.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets und östlich an das Plangebiet angrenzend wird ein Laubholzbestand aus heimischen Baumarten (WXS) von den Auswirkungen der Planung berührt. Der Gehölzbestand weist eine strukturreiche Zusammensetzung mit Strauchrand (z. B. Hartriegel, Holunder, Stachelbeeren) und Bäumen (z. B. Ahorne, Buchen, Eschen, Erlen) als Überhältern auf. Der Strauchabschnitt ist ca. 2 m breit und an einer Stelle auf einer Breite von 4 m unterbrochen. Am Standort zwischen Median- Klinik, Parkplatz, vorhandener Wohnblockbebauung und Kleingärten sind die naturräumlichen Funktionen und Biotopfunktionen jedoch eingeschränkt. Es sind Vorbelastungen durch Emissionen gegeben und daher ein Kompensationswert von 2 angenommen.

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich die Median-Klinik (zu OGF) mit zugehörigen privaten Park (PPR), welcher den Biotopwert 1 und durch starke Frequentierung sowie durch Rasenpflege den Kompensationswert 1 erhält.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Küstenwald in Ausprägung eines Buchenmischwaldes als „Feuchter Buchenwald kräftiger und reicher Standorte“ (WBE) mit Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) und beigemischten Laubgehölzen (z.B. Stieleiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer spec.*) sowie Nadelgehölzen (Kiefer) an. Der Biotopwert begründet sich auf Grundlage der naturräumlichen Funktionen, der Regenerationsfähigkeit und Gefährdung des Biotoptyps. Grundsätzlich ist für Wald ein Biotopwert zwischen 3 und 4 anzunehmen. Aufgrund der naturräumlichen Funktionen, der bestehenden mittleren Vorbelastungen durch die Stadtrandlage, Erholungsnutzungen und erhöhte Frequentierung des Küstenweges wird ein Kompensationswert von **4** angesetzt.
Das mesophile Laubgebüsch (BLM) nimmt eine kleine Fläche ein und ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V Abs. 1. Das BLM hat einen Biotopwert von 2 – 3. Es liegt nördlich nahe der Median-Klinik, ist daher durch Lärm- und Gasemissionen gestört und erhält einen Kompensationswert von 3 (Tabellen 7 und 8; Anhang: Karte 1, Höhenplan).

Tab. 7: Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Tab. 8: Biotopwerteinstufung (K = Kompensationswert, BWB= besonders wertvolles Biotop, § = nach § 20 Abs. 1 LNatG M-V geschütztes Biotop)

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Kürzel	Regeneration	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K
1.5.3	Feuchter Buchenwald kräftiger und reicher Standorte	WBE	4	3	FFH 9130	4
1.10.5	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Baumarten	WXS	-	1	-	2
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch	BLM	3	2	§	3
5.4	Nährstoffreiches Stillgewässer	SE			FFH	4
6.6.7	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	VSX	3	3	§	3
10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU	-	2/3		2
10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	RHK		2		2
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	ACL		1		1
13.4.1	Strukturreiche ältere Parkanlage	PPR	3	2	BWB	1
14.3.2	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	OGF	-	-	-	

5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung.
Für die Ermittlung der Wirkzonen wurde Tabelle 6 der Anlage 10 aus den Hinweisen zur Eingriffsermittlung verwendet.
Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept vom 17.08.2015 für das Vorhaben Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf” maßgebend.

Abgrenzung der Wirkzonen

Baukörper / Baufeld

Die geplante rückwärtige Grundstücksfläche gilt als Grenze für den Eingriffsbereich.

1. vollversiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrten, Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs: 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationszuschlag für Versiegelung: + 0,5

2. teilversiegelte Flächen (Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs: 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationszuschlag für Teilversiegelung: + 0,2

3. unversiegelte Bereiche mit Nutzungsänderungen (geplante Gartenbereiche)
(Intensitätsgrad des Eingriffs: 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Der eingeschränkte Werterhalt naturräumlicher Funktionen in den Gartenbereichen wird über eine Minimierung des Kompensationswertes bei der Ermittlung des Funktionsverlustes berücksichtigt.

Wirkzonen

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind. Geplant ist ein Wohngebiet in Stadtrandlage mit Einzelhäusern. Zu erwarten sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Schadstoffe, Licht oder optische Reize durch den Verkehr im Gebiet und Nutzungen im Außenbereich. Die Intensität der Emissionen nimmt mit zunehmender Entfernung ab. Innerhalb dieser Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind in den Wirkzonen nur Gehölzbestände (Küstenwald und Laubholzbestand) betroffen. Da Gehölzbestände ein hohes Pufferungsvermögen gegenüber Emissionen besitzen und dadurch die Emissionen in ihrer Ausbreitung hindern, wird die Reichweite der Wirkzonen mit maximal 100 m Abstand als ausreichend betrachtet und die Auswirkungen als gering eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der Abstufung von Emissionen mit zunehmender Entfernung, werden zwei Wirkzonen differenziert.

Die Wirkzone 1 erstreckt sich von 0 bis 50 m im Abstand zu den eingriffsrelevanten Bereichen (Bauflächen, Straße). Es wird für die betroffenen Gehölzbestände aufgrund ihrer geringen Empfindlichkeit bezüglich Emissionen ein Wirkfaktor von 0,1 angesetzt. Ein Wirkfaktor von 0,1 ist angemessen, weil das Bauprojekt im schon gestörten Gebiet stattfindet. Die Wälder an der Küste und bei der Klinik werden stark von Menschen frequentiert. Weiterhin verursachen Autos beim Parkplatz der Klinik Emissionen. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung des Ackers, auf dem gebaut werden soll, ergeben sich schon Störungen, wie Lärm und Emissionen, auf die Tierwelt in der Umgebung. Der zukünftige Bebauvorgang auf dem Acker wird ähnliche Störungen wie die Landwirtschaft auf diesen Flächen und auf die Umgebung verursachen. Der Ackerboden ist schon durch die Landwirtschaft gestört. Durch die fertige Bebauung ergeben sich eine geringe Versiegelung von max. 45% der Fläche und sogar weniger Emissionen, wie z. B. keine Abdrift von Pflanzenschutzmitteln. Frischluftschneisen werden sich durch das Bauvorhaben verringern und das Mikroklima wird sich ändern (Temperaturerhöhung). Das vorherige Nahrungsangebot steht Tieren nicht mehr zur Verfügung. Insgesamt werden die Auswirkungen des Vorhabens nicht wesentlich größer als die jetzigen Störungen eingeschätzt.

Die Wirkzone 2 umfasst die Bereiche mit Abständen von 50 bis 100 m zu den Eingriffsbereichen (Bauflächen, Straße). Mit Zunahme der Entfernung ist eine entsprechende Minderung der Intensität der Auswirkungen anzunehmen. Deshalb ist in Wirkzone 2 ein Wirkfaktor von 0,05 verwendet worden.

Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Für die Biotope mit einem Abstand bis zu 50 m zu Störquellen, z.B. die Klinik oder Wohnbebauung, wird ein Korrekturfaktor von 0,75 bei der Eingriffsermittlung angesetzt. Die übrigen Biotope mit einem Abstand bis zu 200 m zu Störquellen gehen mit dem Korrekturfaktor 1,00 und die Biotope mit einem Abstand von über 200 m gehen mit dem Korrekturfaktor 1,25 in die Eingriffsermittlung ein (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die nachfolgende Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept vom 17.08.2015 für das Vorhaben Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf” maßgebend.

Es wird eine Grundflächenzahl 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 BauNVO bis zu einer maximalen Versiegelung von 0,45 (45 %) der Grundstücksflächen für die Eingriffsermittlung angesetzt.
Die Wohnbauflächen, bei denen es eine Vollversiegelung gibt, betragen insgesamt 44.185 m².
Die voll- bzw. teilversiegelte Straßenfläche ergibt insgesamt 19.390,80 m^2.
Die Grünflächen bei den Wohnbauflächen betragen insgesamt 54.004,0 m².
Für Straßen wird eine Vollversiegelung bzw. Teilversiegelung und für Wege eine Teilversiegelung angesetzt. Die Teilversiegelung für Wege wird über die Minimierung des Kompensationswertes berücksichtigt.
In den nachstehenden Tabellen sind die von Versiegelung, Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust sowie die in den Wirkzonen voraussichtlich beeinträchtigten betroffenen Biotoptypen aufgeführt. Die Ermittlung der Eingriffe mit dem-

entsprechenden Kompensationswerten beschränkt sich auf die eingriffsrelevanten Konflikte durch Versiegelung und Funktionsverlust mit nachteiligen Wirkungen für Natur und Landschaft. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens (Zielbiotop) gleichwertig oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben.
Für die Vollversiegelung bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Zuschlag von 0,5 auf den Kompensationswert des Biotoptyps. Die im Norden vorhandene Wendeschleife wird umgebaut, wodurch ein teilversiegelter Parkplatz entsteht. Die neue Wendeschleife entsteht wenige Meter weiter westlich an der vom zukünftig neuen Parkplatz kommenden Straße (**Tabelle 9; Anhang: Karte 2**).

Tab. 9: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biotoptyp	**Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m²]**	**Kompensations-wertzahl für Biotoptyp (K)**	**Zuschlag Versiegelung (Z)**	**Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)**	**Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ =A x (K+Z) x KF gerundet [m²]**
Acker zu Wohngebieten	2.313,35	1	0,5	0,75	2.603
Acker zu Wohngebieten	25.725,82	1	0,5	1	38.589
Acker zu Wohngebieten	16.145,93	1	0,5	1,25	30.274
Zwischensumme Versiegelung [m^2]	44.185,10				
Acker zu Straße vollversiegelt	2.264,80	1	0,5	0,75	2.548
Acker zu Straße teilversiegelt	982,30	1	0,2	0,75	884
Buchenmischwald zu Straße	1.167,02	4	0,5	0,75	3.939
Acker zu Straße vollversiegelt	3.798,12	1	0,5	1	5.697
Acker zu Straße teilversiegelt	6.439,48	1	0,2	1	7.727
Acker zu Straße teilversiegelt	4.739,08	1	0,2	1,25	7.109
Zwischensumme Versiegelung [m^2]	19.390,80				
Summe Versiegelung [m^2]	63.575,90	Summe Versiegelung [m^2] KFÄ			99.369

55% der zukünftigen Wohnbauflächen werden nicht überbaut und entwickeln sich zu Gärten. Für die zukünftig unversiegelten Gartenbereiche auf den Wohngrundstücken wird eine Minimierung des Kompensationswertes von 0,5 berücksichtigt, weil diese Flächen durch Begrünung bzw. Bepflanzung Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen werden (**Tabelle 10**).

Tab. 10: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versieglung) A [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x(K-M) x KF [m²]
Acker zu Gärten	2.827,43	1,00	0,50	0,75	1.060
Acker zu Gärten	31.442,66	1,00	0,50	1,00	15.721
Acker zu Gärten	19.733,91	1,00	0,50	1,25	12.334
Summe Funktionsverlust [m²]	54.004,00	Summe Funktionsverlust KFÄ [m²]			29.115

Der Bau der Straße auf jetzige Waldflächen im Nordosten verursacht Lärmemissionen und wird daher als Störung in beiden Wirkzonen angegeben. Der Umbau der Wendeschleife zu einem teilversiegelten Parkplatz führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung und zu keinen zusätzlichen Störungen auf die Umgebung, da die Wendeschleife schon als Störquelle vorhanden ist (**Tabelle 11**).

Tab. 11.: Beeinträchtigungen der Wertbiotope in der Wirkzone 1 (0 – 50 m Abstand zu Bauflächen)

Biotoptyp	Flächeninhalt A in Wirkzone 1 [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m²]
Summe WBE	20.528,32	4,00	0,10	8.211
Summe WXS	9.187,08	2,00	0,10	1.837
Summe BLM	554,73	3,00	0,10	166
Summe RHK	280,51	2,00	0,10	56
Summe RHU	431,18	2,00	0,10	86
Summe Fläche [m²]	30.981,82	Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 1 KFÄ [m²]		10.358

Die Klinik mit angrenzendem Parkplatz gilt als Störquelle. Auch die Hecke am Parkplatz schirmt Lärm nicht ab. Das Bauvorhaben löst daher nur geringe Störungen im schon gestörten Umfeld aus. Deshalb wird ein Wirkfaktor von 0,05 in der Wirkzone 2 festgelegt (**Tabelle 12**).

Tab. 12: Beeinträchtigungen der Wertbiotope in der Wirkzone 2 (50 - 100 m Abstand zu Bauflächen)

Biotoptyp	Flächenihnalt A in Wirkzone 2 [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m²]
Summe WBE	24.614,33	4,00	0,05	4.923
Summe WXS	10.558,47	2,00	0,05	1.056
Summe VSX	1.516,52	3,00	0,05	227
Summe SE	354,51	4,00	0,05	71
Summe RHU	792,26	2,00	0,05	79
Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 2 [m²]	37.836,09	Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 2 KFÄ [m²]		6.356

5.4.4 Gesamtbilanzierung

Der Eingriff wird nun insgesamt dargestellt.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der Eingriffsbereich liegt am Stadtrand von Wismar und umfasst einen Teil der bisher landwirtschaftlich (einjährige Monokultur) bewirtschafteten Flächen. Östlich des Eingriffsbereiches befindet sich die Median-Klinik mit Zufahrtstraße und einem Parkplatz. Aufgrund der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Lage im anthropogenen geprägten Bereich am Siedlungsrand ist kein überdurchschnittlicher Natürlichkeitsgrad gegeben. Daher wird auf eine weitere Berücksichtigung der qualifizierten landwirtschaftlichen Freiräume verzichtet.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Artenschutzfachlichen Beitrag behandelt.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
Das Mikroklima wird sich durch die Bebauung ändern, indem die Temperatur steigt, Frischluftschneisen verringert werden und weniger Wasser auf natürlicher Weise versickern kann.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes
Die bedeutenden Strukturelemente der Landschaft bleiben durch die Planung mehrheitlich erhalten. Deshalb wird zusammenfassend von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im größeren Maßstab ausgegangen. Eine relevante Minderung der Bedeutung des gesamten Landschaftsbildraumes wird durch die Größe des Plangebiets ausgeschlossen. Es gibt im Plangebiet auch keine historischen oder natürlichen Besonderheiten bzgl. der Morphologie

sowie keine Sichtbeziehungen zu besonderen wertvollen Landschaftselementen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht (**Tabelle 13**).

Tab. 13: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs (KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent)

Maßnahme	KFÄ [m²]	KFÄ der beiden Wirkzonen
Versiegelung	99.369	
Biotopverlust durch Funktionsverlust	29.115	
Beeinträchtigung in Wirkzone 1	10.358	16.714
Beeinträchtigung in Wirkzone 2	6.356	
Multifunktionaler Gesamteingriff	145.198	

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

5.5.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Die schon gestörten Flächen für interne Kompensationsmaßnahmen werden durch das Vorhaben nur leicht beeinträchtigt, deshalb ergibt sich für die Kompensationsmaßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,90 (0,90 = 1 - Wirkfaktor 0,10). Folgende Kompensationsmaßnahmen ergeben sich:

Schutzpflanzung am Rand - Kompensationsmaßnahme 1 - KM 1

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am West- und Südrand des Plangebietes ist gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf dieser Fläche ist in Angrenzung an die Baugrundstücke eine dreireihige Hecke anzulegen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 5,00 m. Die Gehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Anschließend an die Hecke auf einem 15 m breiten Streifen ist eine Wiesenfläche mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1.) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Der Typ RSM 8.1.1. ist eine Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung mit einem Anteil von 70 % Gräsern und 30 % Kräutern. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Pestiziden ist nicht zulässig. Auf dieser Fläche ist ein wassergebundener Weg in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und aufgrund des wassergebundenen Weges ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Mit der Kompensationsmaßnahme 1 wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein höherwertiger Lebensraum geschaffen. Die Hecke dient gleichzeitig der Abschirmung anthropogener Beeinträchtigungen (Licht, Lärm) aus den Bauflächen. Zudem bilden die Wiesenflächen einen weichen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft.

In Angrenzung an die privaten Baugrundstücke ist eine dreireihige Hecke anzulegen. Dies dient der Abgrenzung der privaten Baugrundstücke gegenüber der Grünfläche mit Weg. Die Höhe der Hecke ist durch einen entsprechenden Pflegeschnitt zu begrenzen. Ein Pflegeschnitt der Hecke ist dazu geeignet, die Hecke auf eine entsprechende Höhe zu begrenzen. Außerdem sind die Grundstücke groß genug und die Himmelsrichtung entsprechend gewählt, dass bei Durchführung eines Pflegeschnittes keine ungebührliche Verschattung zu befürchten ist.

Mit der Festsetzung ist eine maximale Breite von 2,50 m für den Weg festgesetzt. Die Festlegung der konkreten Wegebreite erfolgt mit der vorhabenbezogenen Planung. Der Wirtschaftsweg ist auf einer Seite der Hecke möglich; dort ist eine Befahrbarkeit gegeben.

Schutzpflanzung auf Wall - Kompensationsmaßnahme 2 - KM 2

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ am östlichen Plangebietsrand sind auf einem maximal 4,5 m hohen Wall herzustellen. Im nördlichen und mittleren Bereich soll eine Wallsteigung von 1:1 und im südlichen Bereich eine Wallsteigung von 1:2 entstehen. Auf der Wallkuppe ist eine zweireihige Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von 1,2 m und einem Reihenabstand von 1 m zulässig. Zur Erosionsvermeidung sind an jeder Böschungsseite Bodendecker, Gehölze und Strauchgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Strauchgruppen aus je 10 Stück zulässig. Für die Anpflanzung der Strauchgruppen wird empfohlen, je fünf Stück abwechselnd höher und tiefer versetzt und fünf Stück eine Ebene höher abwechselnd höher und tiefer versetzt zu pflanzen. Vorgaben für die Anpflanzung von Strauchgruppen aus je 10 Stück sind bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen festzulegen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Die Kompensationsmaßnahme 2 dient der Abschirmung von Emissionen (Lärm, Abgase), die von der benachbarten MEDIAN-Klinik und Zufahrtsstraße ausgehen. Gleichzeitig bildet der Wall einen Sichtschutz. Zur Zufahrtsstraße hin ist der Wall durch die bestehende Baumreihe verdeckt.

Die Erschwernis bei Anpflanzung und Pflege bei einem Böschungsverhältnis von 1:1 bei der Wallsteigung ist bekannt. Die Erschwernis bei Anpflanzung und Pflege ist im Rahmen der Planung und Ausführung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

Böschungen und Krone des Walls sind mit Bodendeckern, Sträuchern und Hecken so zu bepflanzen, so dass nach der Entwicklungspflege dann im Rahmen der Unterhaltungspflege von einem sehr geringen Pflegeaufwand auszugehen ist. Mäharbeiten wären bei entsprechender Bepflanzung nicht nötig. Der Zeitraum der Entwicklungspflege durch den Erschließungsträger soll auf 5 Jahre verlängert werden. Das ist der nach heutiger Beurteilung intensive Pflege- und Entwicklungszeitraum; danach wird der Aufwand geringer beurteilt.
Durch Verlängerung der Pflege soll die Sicherung der Gehölze erfolgen und der Aufwand im Zeitraum der Entwicklungspflege verbleibt somit länger beim Erschließungsträger.
Unter Berücksichtigung der Böschungsneigung von 1:1 sind geeignete Maschinen und Geräte einzusetzen, ggf. mit Zusatzeinrichtungen; ebenso sind geeignete Arbeitsmittel einzusetzen, wie z.B. Steigeisen oder Seile.
Die Flächenverfügbarkeit für den Wall ist begrenzt; eine Anpassung der Festsetzung an einen flacheren Böschungswinkel wird nicht vorgenommen. Die textliche Festsetzung wurde im Hinblick auf die Anpflanzung der Gehölze im Laufe des Planverfahrens angepasst.
Die Pflegetechnik ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit leichtem Gerät zu wählen.

Extensive Wiesenfläche - Kompensationsmaßnahme 3 - KM 3

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensive Wiesenfläche“ ist mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung (Landschaftsrasenmischung RSM 8.1.1. – Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräuteranteil) anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Pestiziden ist nicht zulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und aufgrund des wassergebundenen Weges ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Die Kompensationsmaßnahme 3 bildet einen weichen Übergang zur angrenzenden Hecke (MEDIAN Klink) und zum angrenzenden Waldbestand.

Waldsaum - Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4

Die Waldflächen am nördlichen Rand des Plangebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Die Maßnahme bildet einen weichen Übergang von der Siedlung zum angrenzenden Waldbestand und dient gleichzeitig als Abschirmung anthropogener Beeinträchtigungen (Licht, Lärm) aus dieser. Weiterhin dient sie der Umsäumung des bestehenden Waldes und stellt zugleich einen Lebensraum bzw. ein Nahrungshabitat z.B. für Vögel dar.

Straßenbegleitende Bäume – Minimierungsmaßnahme 1 - MM 1

Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Einzelbäume einseitig oder wechselseitig zu pflanzen. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.2 zu verwenden.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Begrünung des Straßenraumes.

Einzelbäume - Straßenbegleitgrün - Minimierungsmaßnahme 2 - MM 2

Auf den festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind 5 Einzelbäume auf der Fläche verteilt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.

Die Maßnahme dient der Begrünung des Gebietes und ist als gestalterische Maßnahme zu sehen.

Einzelbäume - Spielplatz - Minimierungsmaßnahme 3 - MM 3

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind 5 Einzelbäume z.B. im Bereich von Sitzmöglichkeiten (Bänke) oder als gestalterisches Element zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.

Die Maßnahme dient als Schattenspender und ist als gestalterische Maßnahme zu sehen.

Die internen Kompensationsmaßnahmen ergeben insgesamt ein KFÄ von 32.502 m² (**Tabelle 14**). Somit verbleibt ein Defizit von 112.696 m² KFÄ. Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs sind externe Maßnahmen vorgesehen (**Tabelle 15**).

Tab. 14: Interne Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp und Maßnahme	Flächeninhalt (A) [m²]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m²]
KM 1: Schutzpflanzung am Rand (Hecke)	2.343,4	2,00	0,90	4.218
KM 1: Schutzpflanzung am Rand (extensive Wiesen)	8.786,80	2,00	0,90	15.816
KM 2: Schutzpflanzung auf Wall	3.590,2	2,00	0,90	6.462
KM 3: Extensive Wiesenfläche	2.492,3	2,00	0,90	4.486
KM 4: Waldsaum	927,5	2,00	0,90	1.670
Summe interner Maßnahmen [m²]	18.056,70	Summe interner Maßnahmen KFÄ [m²]		32.502

Tab. 15: Bilanzierung des Eingriffs mit interner Kompensationsmaßnahme

Bedarf (Bestand)		**Planung**		
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:		Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Biotopaufwertungen bzw.		
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:		Biotopneuschaffungen:		
145.198	m²	- interne Maßnahmen	32.502	m²
Gesamtbilanz				
145.198	**m²**		**112.696**	**m²**
		- externe Maßnahmen	112.696	m²

5.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahme 1 - EM 1

Im Norden angrenzend an die interne Kompensationsmaßnahme 4 (Waldsaum) ist auf dem Flurstück 6/1 auf der Flur 12 der Gemarkung Wismar auf einer Fläche von 426 m² ein Waldsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die zur Aufforstung verwendeten Arten, die Stückzahl und die Pflanzanordnung sind

dem gesonderten Antrag auf Erstaufforstung zu entnehmen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Tore sind im Zaun als Durchgang zum Waldsaum auf privaten Grundstücken nicht zulässig; Durchgänge durch den Waldsaum sind unzulässig.

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Durch das Vorhaben wird die schon gestörte Fläche nur leicht beeinträchtigt. Daher wird ein Leistungsfaktor von 0,90 (0,90 = 1 – Wirkfaktor 0,10) verwendet.

Die Maßnahme schließt an die interne Kompensationsmaßnahme 4 an und bildet mit dieser einen weichen Übergang von der Siedlung zum angrenzenden Waldbestand und dient gleichzeitig als Abschirmung anthropogener Beeinträchtigungen (Licht, Lärm). Weiterhin dient sie der Umsäumung des bestehenden Waldes und stellt zugleich einen Lebensraum bzw. ein Nahrungshabitat z.B. für Vögel dar.

Externe Kompensationsmaßnahme 2 - EM 2

Auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim stehen 16 Teilflächen für externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung (Abbildung 15). Externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 56.390 m² sind zum Ausgleich der Eingriffe zu realisieren. Auf der Teilfläche 2 ist auf einer Fläche von 53.800 m² eine Aufforstung mit Kiefern und die Entwicklung eines Waldrandes (fünfreihig) nach forstlichen Anforderungen[2] durchzuführen (vgl. Abbildung 16, 17 und 18). Die Kiefern sind in einem Verband von 2 x 0,4 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze des Waldrandes sind in einem Verband von 2 x 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Entwicklung eines Waldrandes sind folgende Arten gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden (vgl. Abbildung 18):

Bäume 2. Ordnung-	80/120 cm.
Sträucher-	50/80 cm.

Bäume 2. Ordnung:	Wildapfel (Malus sylvestris, 80/120 cm), Wildbirne (Pyrus pyraster 80/120 cm).
Sträucher:	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Der übrige erforderliche Anteil von 2.164 m² ist durch Aufforstung einer weiteren Teilfläche der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim nach forstlichen Anforderungen[1] auszugleichen (vgl. Abbildung 16, 17 und 18). Alternativ können auch andere Teilflächen der Flur 12

[2] Aufforstungsgenehmigung vom 20.11.2012, erteilt durch das Forstamt Gädebehn, Rönkenhofer Weg 2, 19089 Gädebehn, Aktenzeichen: 7444.11

der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim als externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe im Gebiet „Seebad Wendorf“ angerechnet werden.

Die Flächen stehen für die Durchführung zur Verfügung.

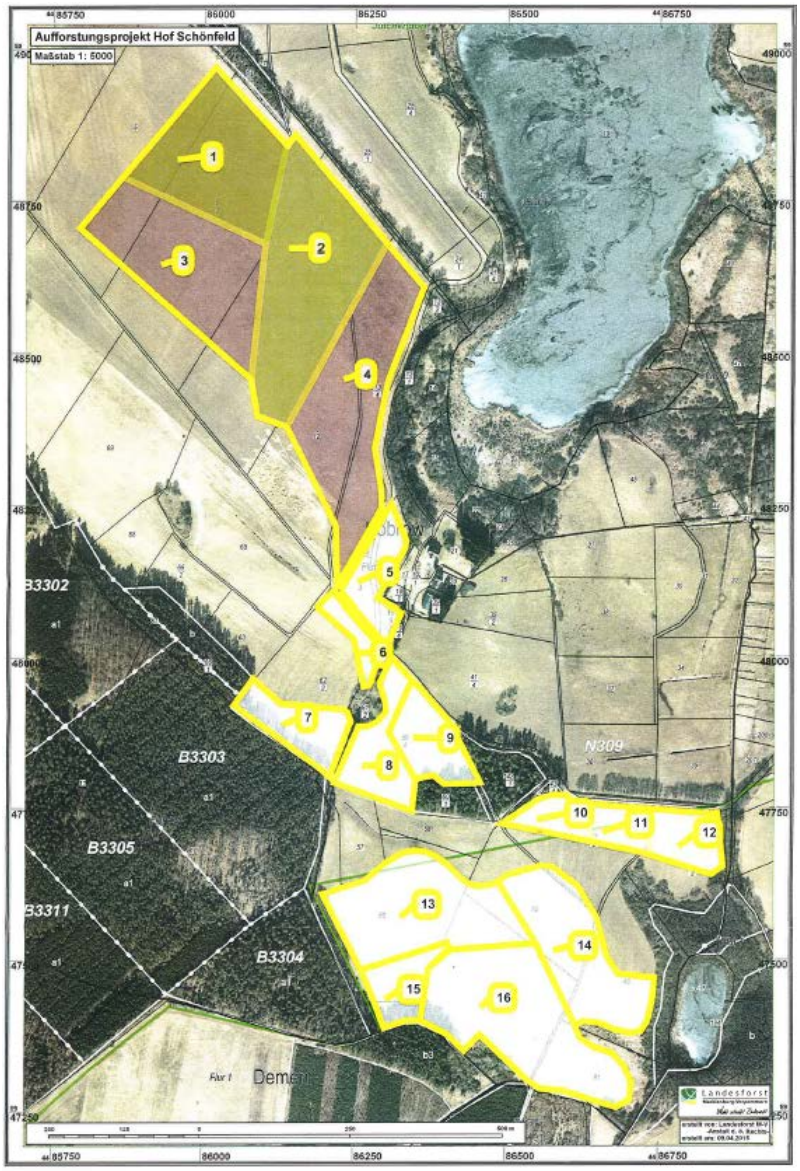


Abb. 15: Flächen (1 – 16) für externe Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn 2012)

Fläche	Größe ha	BA	Verband	Menge Stck/ha	Gesamt-menge	Waldrand/m (5 Reihen)	Waldrand ha	Verband	Gesamtmenge Waldrand/Stck
1	3,70	Dgl/GBi/AS	Dgl 2x2 m Gbi/AS 5x6m abwechselnd	2500 350	9250 1295	420	0,42	2x2m	1050
2	5,38	Gki	Gki 2x0,4m	12500	67250	370	0,37	2x2m	925
3	4,32	Tei/Gbi/AS	Tei 2x0,6m GBI/AS 5x6nm	8333 350	36000 1512	490	0,49	2x2m	1225
4	4,33	REI/GBI/AS	REI 2x1m GBI/AS 5x6m	5000 350	21650 1516	890	0,89	2x2m	2225
5	1,12	Streuobst	WA/WB 10x10 m	100	112				
6	0,11	EK	EK 2x2 m	2500	275	390	0,39	2x2m	975
7	1,03	KTA	KTA 2x2 m	2500	2575	290	0,29	2x2m	725
8	1,05	ELÄ	ELÄ 2x1,5m	3333	3500	440	0,44	2x2m	1100
9	1,24	Dgl/GBi/AS	Dgl 2x2 m Gbi/AS 5x6m abwechselnd	2500 350	3100 434	100	0,10	2x2m	250
10	0,44	ELÄ	ELÄ 2x1,5m	3333	1467	180	0,18	2x2m	450
11	0,48	Gki	Gki 2x0,4m	12500	6000	210	0,21	2x2m	525

Abb 16: Pflanzplanung für Kompensationsmaßnahme 2 Teilflächen 1 - 11 (Forstamt Gädebehn, 2012); AS = Aspe, Dgl = Douglasie, EK = Edelkastanie =, ELÄ = Europäische Lärche, GBi = Gemeine Birke, , Gki = Gemeine Kiefer, KTA = Küsten Tanne, REI = Rot-Eiche, Tei = Trauben-Eiche

Fläche	Größe ha	BA	Verband	Menge Stck/ha	Gesamt-menge	Waldrand/m (5 Reihen)	Waldrand ha	Verband	Gesamtmenge Waldrand/Stck
12	0,82	ELÄ	ELÄ 2x1,5m	3333	2733	220	0,22	2x2m	550
13	3,63	Dgl/GBi/AS	Dgl 2x2 m Gbi/AS 5x6m abwechselnd	2500 350	9075 1271	330	0,33	2x2m	825
14	2,76	REI/GBI/AS	REI 2x1m GBI/AS 5x6m	5000 350	13800 966	480	0,48	2x2m	1200
15	1,02	RER	RER 2x1,25 m	4000	4080				
16	4,63	Gki	Gki 2x0,4m	12500	57875	240	0,24	2x2m	600
Summe	36,06						5,05		
gesamt	**41,11**								

a) zwischen den einzelnen Flächen ist ein Bewirtschaftungsweg von 3,00 m einzuhalten und nicht zu bepflanzen
b) Pflanzung des Laubholzes und des Waldrandes im Herbst 2015, Nadelholz Frühjahr 2016

Abb. 17: Pflanzplanung für Kompensationsmaßnahme 2, Teilflächen 12 - 16 (Forstamt Gädebehn, 2012); AS = Aspe, Dgl = Douglasie, ELÄ = Europäische Lärche, GBi = Gemeine Birke, , Gki = Gemeine Kiefer, REI = Rot-Eiche, RER = Rot-Erle

Gesamtmengen und Pflanzengrößen

		Pflanzengröße		Menge
	Dgl	2+1	20/40	21425
	Gbi	1+1	120/150	3500
	As	1+1	120/150	3500
	Tei	2+0	30/50	36000
	Rei	2+0	50/80	35450
	EK	1+2	50/80	275
	Kta	2+1	20/40	2575
	Elä	1+1	30/60	7699
	Gki	2+0	/15	131125
	Rer	2+0	50/80	4080
	WA	1+2	80/120	60
	WB	1+2	80/120	60
Waldrand	Weißdorn	1+1	50/80	1580
	Pfaffenhütche	1+1	50/80	1580
	Wildapfel	1+2	80/120	1580
	Wildbirne	1+2	80/120	1580
	Hainbuche	1+1	50/80	1580
	Schwarzdorn	1+1	50/80	1580
	Hundsrose	1+1	50/80	1580
	Eberesche	1+1	50/80	1580

Abb. 18: Gesamtmengen und Pflanzgrößen für Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn, 2012); AS = Aspe, Dgl = Douglasie, EK = Edelkastanie, Elä = Europäische Lärche, Gbi = Gemeine Birke, , Gki = Gemeine Kiefer, Kta = Küsten-Tanne, Rei = Rot-Eiche, Rer = Roterle, Tei = Traubeneiche, WA = Wildapfel, WB = Wildbirne

Nach Informationen vom LUNG gibt es keine Schutzgebiete auf den Ausgleichsflächen und in der Nähe der Ausgleichsflächen. Alle Ausgleichsflächen befinden sich auf jetzigen Ackerflächen (Abbildung 19 und 20).

Abb. 19: Nördlich gelegene Standorte der Ausgleichsflächen auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow (LUNG: 17.07.2015)

Abb. 20: Südlich gelegene Standorte der Ausgleichsflächen auf der Flur 12 der Gemarkung Kobrow (LUNG: 17.07.2015)

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.1 und I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung je ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Mit der Maßnahme wird ein Waldbiotop geschaffen, welches zur Erhöhung der Strukturvielfalt der Landschaft beiträgt.

Die externen Kompensationsmaßnahmen ergeben insgesamt ein KFÄ von 112.696 m² (Tabelle 16).

Tab. 16: Externe Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp und Maßnahme	**Flächeninhalt (A) [m²]**	**Kompensations-wert (K)**	**Leistungsfaktor (L)**	**Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K [m²]**
KM 1: Waldsaum nördlich der internen Kompensationsmaßnahme 4	426	2,00	0,90	767
KM 2: Waldaufforstung, Teilfläche 2 Flur 12 der Gemarkung Kobrow	53.800	2,00		107.600
KM 2: Waldaufforstung, weitere Teilfläche Flur 12 der Gemarkung Kobrow	2.164	2,00		4.329
Summe externer Maßnahmen [m²]	56.390	Summe externer Maßnahmen KFÄ [m²]		112.696

Die Hansestadt Wismar hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens diverse Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüft.
Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeiten von Flächen und der Abstimmungen mit den Erschließungsträgern wurden die entsprechenden Ersatzmaßnahmen festgelegt. Flächen im Gebiet der Hansestadt Wismar und in der unmittelbaren Umgebung des Stadtgebietes stehen für externe Maßnahmen nicht zur Verfügung. Deshalb werden die externen Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim genutzt. Eine Regelung zur Verfügbarkeit und dauerhaften Sicherung der Flächen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger.

5.5.3 Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen

Durch das Vorhaben ergeben sich hauptsächlich auf den im Norden gelegenen Buchenmischwald (WBE) und den im Südosten vorhandenen Laubholzbestand aus heimischen Arten (WXS) Auswirkungen.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für multifunktionale Kompensation beträgt 145.198 m$^{2.}$ Durch interne Kompensationsmaßnahmen von

rund 32.502 m² KFÄ und durch externe Kompensationsmaßnahmen von rund 112.696 m² KFÄ ist der Eingriff vollständig ausgeglichen (**Tabelle 17)**.

Tab. 17: Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Bedarf (Bestand)	**Planung**
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 145.198 m²	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Biotopaufwertungen bzw. Biotopneuschaffungen: - interne Maßnahmen 32.502 m² - externe Maßnahmen 112.696 m²
Gesamtbilanz	
145.198 m²	**145.198 m²**

5.6 Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 15, BauGB)

5.6.1 Spielplatz (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 3 – MM 3)
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als parkartig gestalteter Spielbereich zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind das Aufstellen von Spielgeräten, Sitz- und Gestaltungselemente sowie das Anlegen von Wegen und Sandspielbereichen zulässig. Entlang der Baugrundstücke ist eine einreihige Strauchhecke zu entwickeln. Für die Heckenpflanzung sind vorzugsweise einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Es sind keine giftigen Sträucher zu verwenden. Die Heckengehölze sind im Verband 1,2 m x 1,2 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und dreimal pro Jahr zu schneiden. Im Bereich von Sitzmöglichkeiten (Bänke) oder als gestalterisches Element sind 5 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Die Pflanzungen müssen mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm ausgeführt werden.
Auf den Flächen, die nicht durch Spielgeräte und deren Sicherheitsbereiche beansprucht werden, ist Spielrasen (Landschaftsrasenmischung RSM 2.3 Gebrauchsrasen-Spielrasen) anzusäen.
Auf den weniger beanspruchten Flächen ist Rasen der Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern anzusäen.

Die Pflanzungen dienen der Abschirmung von Emissionen (Lärm) zur angrenzenden Wohnbebauung und als Schattenspender.

5.6.2 Straßenbegleitgrün (Einzelbäume als Minimierungsmaßnahme 2 – MM 2) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind als mosaikartige Fläche aus Wiese, Einzelbäumen und freiwachsenden Hecken zu entwickeln. Es sind 50 % der Fläche zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 5.7.1 zu verwenden. Auf der Fläche verteilt sind fünf Einzelbäume mindestens in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu fünf Stück über die Fläche zu verteilen und dreimal pro Jahr zu schneiden. Bei der Pflanzung der Gehölze ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straße zu berücksichtigen. Auf den Flächen zwischen den Gehölzen ist Rasen, der Landschaftsrasenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern anzusäen.

Die straßenbegleitende Anpflanzung soll zur Begrünung des Gebietes beitragen und ist als gestalterische Maßnahme zu sehen.

5.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.7.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 sowie für Minimierungsmaßnahmen MM 2 und MM3 sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Bäume 2. und. 3. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm, oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Sträucher-	125/150 cm,
Bodendecker-	40/60 cm.

Bäume 1. Ordnung:	Rot-Buche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Spitz- oder Berg-Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Walnuss (Junglans regia), Ahornblättrige Platane (Platanus acerifolia).
Bäume 2. und 3. Ordnung:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Holz-Apfel/ Wild-Apfel (Malus sylvestris) Gemeine oder Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier ovalis oder A. lamarckii), Zitter-Pappel (Populus tremula), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).

Sträucher:	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Kornel-Kirsche (Cornus mas), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Fingerstrauch (Potentilla fructicosa), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Heckenmyrthe „Maigrün“ (Lonicera nitida), Chenault-Schneebeere (Symphoricarpos x chenaultii), Purpurbeere (Symphoricarpos x dorenbosii).
Bodendecker:	Efeu (Hedera helix), Blutrote Storchschnabel (Geranium sanguineum), Ruprechtskraut (Geranium robertianum), Glanz-Apfelrose (Rosa rugotida), Echter Lavendel (Lavandula angustifolia), Bodendeckerrosen (Rosa spec.) Korallenbeere (Symphoricarpos orbiculatus), Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.).

5.7.2 Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Auf den Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß dieser Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. und. 3. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.
Bäume 2. und 3. Ordnung-	Spitz-Ahorn (Acer plataniodes ‘Cleverland‘, Acer plataniodes ‘Columnare‘ und Acer plataniodes ‘Olmstedt‘), Kugel-Ahorn (Acer plataniodes ‘Globosum‘), Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus ‘Frans Fontaine‘), Birnen (Pyrus spec.), Apfel (Malus spec.), Prunus-Arten (Prunus spec.).

Folgende Strauchpflanzungen sind im Straßenraum zu verwenden:

Solitärsträucher-	125/150 cm bzw. 175/200 cm
Bodendecker-	40/60 cm.

Solitärsträucher:	Säckelblume (Ceanthos spec.),

Ranunkelstrauch (Kerria japonica),
Winterblühendes Geissblatt (Lonicera fragrantissima),
Lorbeer-Kirsche(Prunus laurocerasus),
Spiere (Spiraea x cinerea ‘Greifsheim‘),
Kleinblättriger Flieder (Syringa microphylla ‘Superba‘),
Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis),
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Zwergmispel-Arten (Cotoneaster spec.),
Zierquitten-Arten (Chaenomeles spec.),
Wildrosen in Sorten (Rosa spec.).

5.7.3 Einfriedung privater Grundstücke

"Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind für Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen nur Laubgehölze zulässig.
Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl gemäß "Hinweise" unter Punkt 13 freigestellt."

Der Gestaltungsspielraum der privaten Grundstückseigentümer soll nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Es wird hier eine Empfehlung einer Pflanzenauswahl formuliert und diese Pflanzenauswahl unter „Hinweise“ aufgeführt, so dass diesbezüglich der Festsetzungscharakter entfällt.
Pflanzenarten, die ausdrücklich nicht aufgeführt werden, wären somit über die Empfehlung hinaus zulässig. Es sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden, jedoch auf Grund des Empfehlungscharakters darüber hinaus auch weitere.
Unter Pkt. 13 der "Hinweise" sind folgende Hinweise zur Einfriedung mit Laubholzhecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen getroffen:
"Vorzugsweise sind für Hecken zur Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen folgende einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Sträucher:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris),
Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Liguster (Ligustrum vulgare),
Weigelie (Weigela spec.),
Pracht-Spierstrauch (Spiraea x vanhouttei),
Japanischer Spierstrauch (Spiraea japonica),
Ranunkelstrauch (Kerria japonica 'Pleniflora'),
Deuzie (Deutzia spec.),
Johannisbeere (Ribes spec.),
Gewöhnlicher Flieder (Syring vulgaris).“

5.7.4 Erhaltung von Gehölzen

Die angepflanzten und die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit ein-

heimischen bzw. standortgerechten Gehölzen gemäß entsprechender Pflanzliste unter Punkt 5.7.1, Punkt 5.7.2 bzw. unter Punkt 5.7.3 nachzupflanzen.

Anlagen

1. **Höhenplan**
2. **Karte 1: Naturräumlicher Bestand**
3. **Karte 2: Beeinträchtigungen in Wirkzonen des Vorhabens**

5.8 Anlagen

5.8.1 Anlage 1

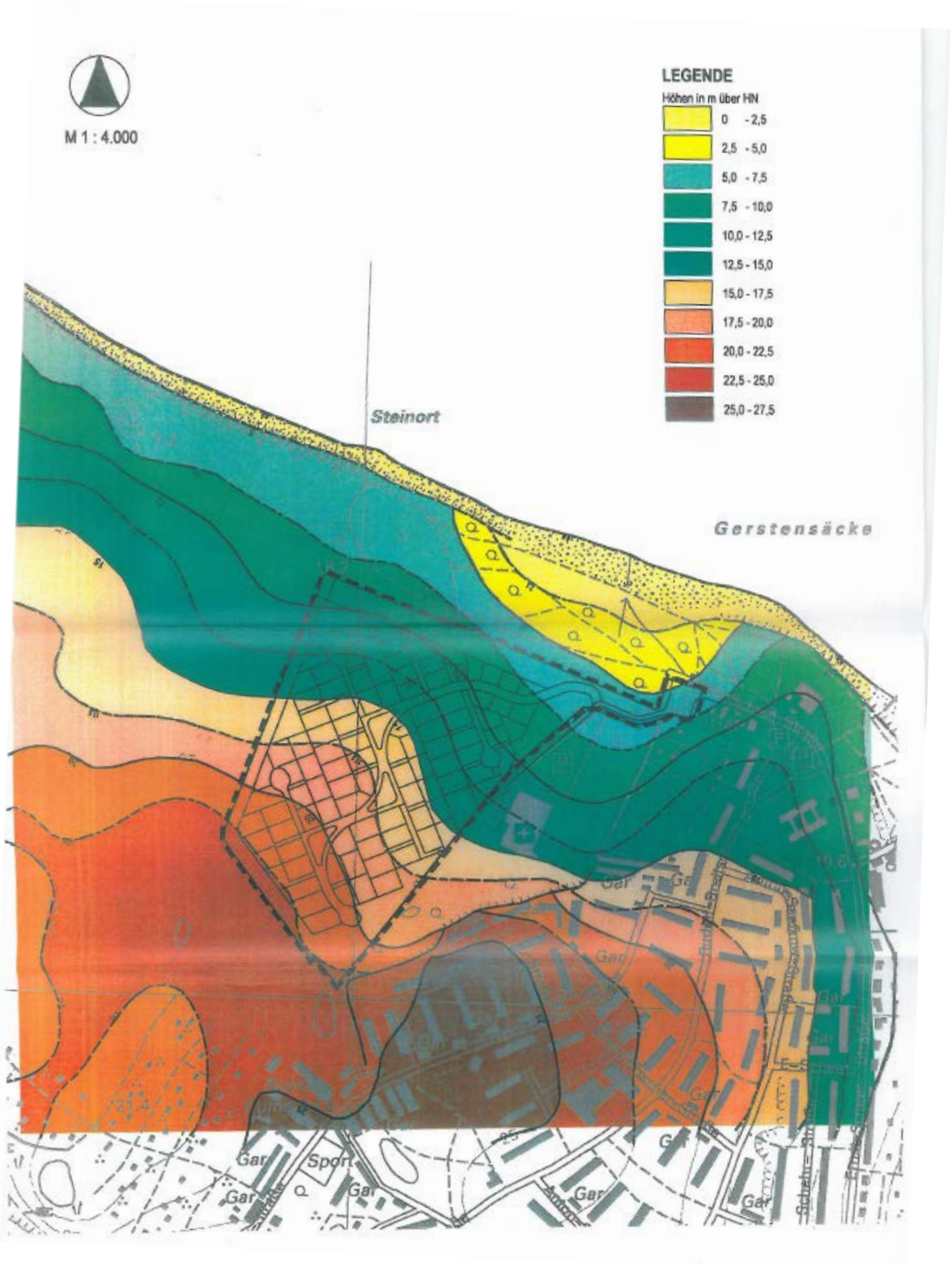


Abb. 21: Höhenplan vom Plangebiet

5.8.2 Anlage 2

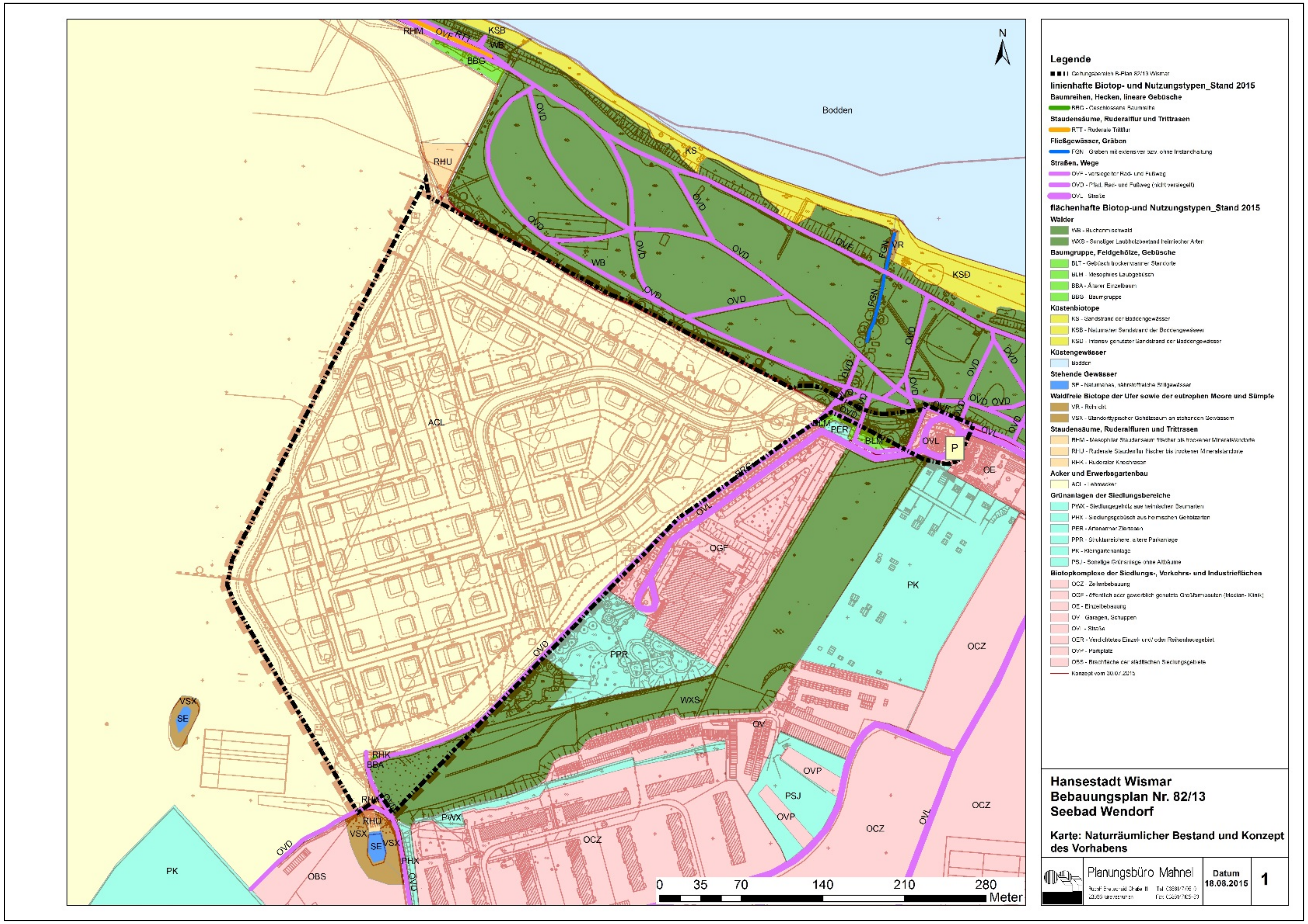


Abb. 22: Karte 1: Naturräumlicher Bestand

5.8.3 Anlage 3

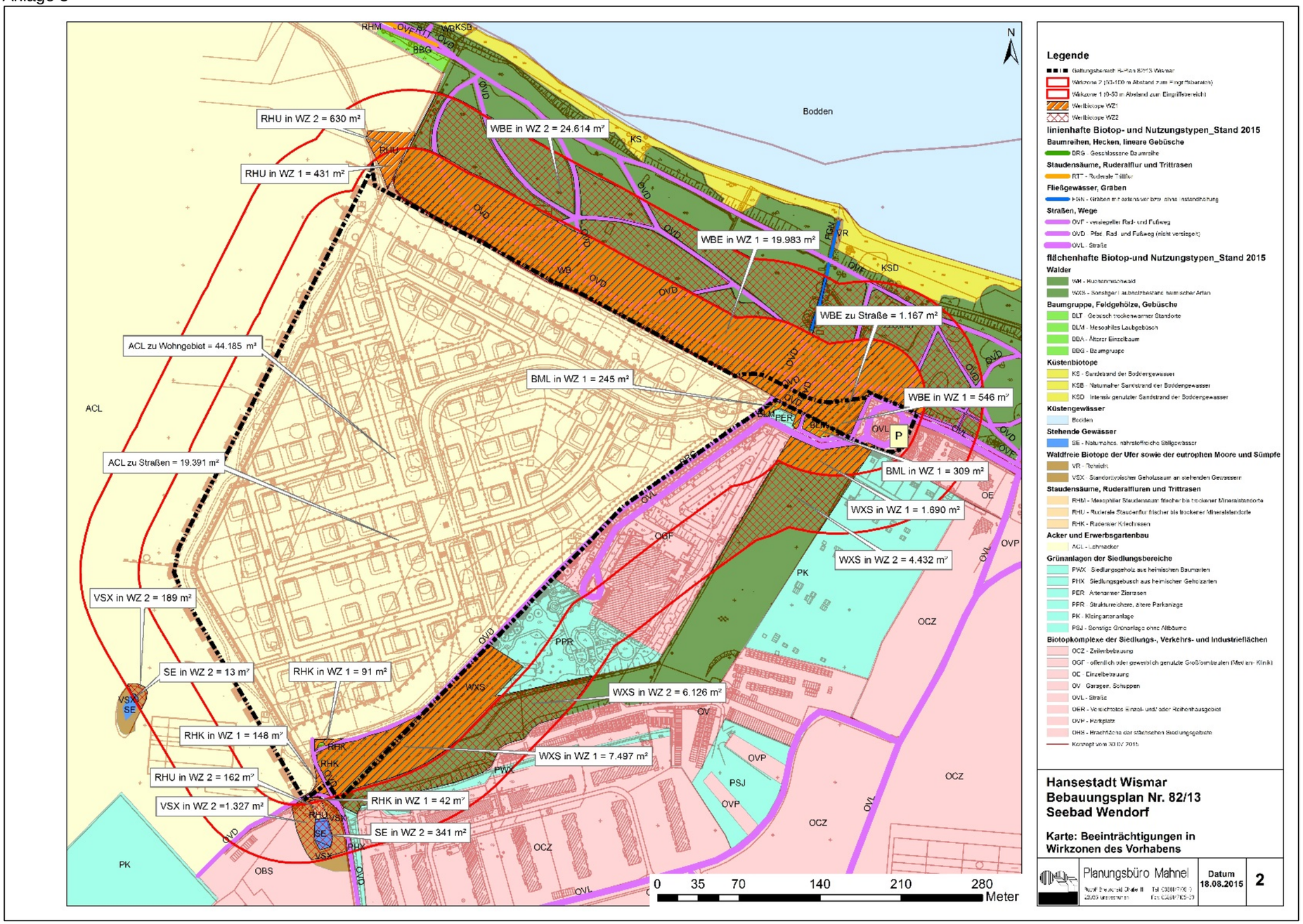


Abb. 23: Karte 2 Beeinträchtigung in Wirkzonen des Vorhabens

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 würde die aktuelle, d.h. landwirtschaftliche Nutzung, voraussichtlich bestehen bleiben. Planungsrechtlich besteht die Möglichkeit der Gestaltung eines Wohngebietes auf Grund der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
Für das geplante Wohngebiet werden die Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität unter Gliederungspunkt 6 der Begründung und insbesondere als Maßgabe für das städtebauliche Konzept dargelegt. Die Anforderungen an den Standort wurden im Rahmen des Planverfahrens mit dem vorliegenden Ergebnis untersucht.

Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele untersucht (vgl. Punkt 6.3 im städtebaulichen Teil).
Durch Umsetzung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit guter infrastruktureller Anbindung und einer optimalen Lagequalität in einer nach Westen und Süden offenen Landschaft geschaffen. Die Hansestadt Wismar legt Wert auf diesen Standort. Die anderen Standorte, die in der Hansestadt Wismar überprüft wurden, erfüllen die Standortvoraussetzungen, die an diesem Standort erfüllt werden, nicht.
Im Rahmen der Zielstellung sind somit keine anderweitigen Planungsalternativen möglich.

Als Alternativen für die Zufahrtsstraße in das geplante Wohngebiet wurden folgende Möglichkeiten überprüft (s. auch Punkt 11 im städtebaulichen Teil):
- (A) Erschließung aus Westen über die Zierower Landstraße
- (B) Erschließung aus Südosten über die vorhandenen Straßen in Wendorf (Erwin-Fischer-Straße)
- (C) Erschließung aus Norden über die Zufahrtsstraße zur Median Klinik (Ernst-Scheel-Straße)

Die Variante (A) beinhaltet durch die Lage ohne räumlichen Bezug zu einer vorhandenen Ortschaft eine Zerschneidung von aktuell nur landwirtschaftlich genutzter Fläche und stellt somit eine Beeinträchtigung des Landschaftbildes und der Biotopvernetzung dar. Zudem würden durch die Länge der Straße deutlich erhöhte Kosten sowie Emissionen entstehen. Möglicherweise würde auch neuer Siedlungsdruck entstehen. Dies ist nicht beabsichtigt.
Die Variante (B) würde zwar bereits vorhandene Erschließungsstraßen erweitern, jedoch sind dort stellenweise nur eingeschränkte Querschnittsbreiten aufgrund vorhandener Großbäume sowie angrenzender Bebauung gewährleistet. Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen sind sie ungeeignet und eine Erweiterung wäre mit erhöhten Kosten verbunden. Zusätzlich würde eine Er-

schließung aus dieser Richtung eine Beeinträchtigung der bereits wohnhaften Einwohner darstellen.
Die Variante (C) schließt an die vorhandene Ernst-Scheel-Straße an. Da umfangreiche Aufwendungen an die Herstellung der äußeren Erschließungsbedingungen nicht notwendig sind, ist diese Variante als kostengünstiger als die anderen Varianten (A und B) einzuschätzen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die verkehrliche Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße und die Verlängerung der Straße, die für die Anbindung der Median-Klinik genutzt wird, untersucht. Die von der Median-Klinik genutzte Zufahrtsstraße ist eine Privatstraße. Im Zuge der Abstimmungen hat sich herausgestellt, dass eine bloße Fortführung dieser Privatstraße in östliche Richtung zur Anbindung des Plangebietes nicht umsetzbar ist. Der Eingriff in die privaten Flächen wurde bewertet und festgestellt, dass eine andere Wahl für die Zufahrtsstraße zu treffen ist. Aus Sicht der Bewertung der Belange wurde ein enteignungsgleicher Eingriff in die Straße als schwerwiegender betrachtet als die Inanspruchnahme von Waldflächen in Waldrandlage. Die Hansestadt Wismar benötigt dieses Plangebiet, mit seinen besonderen Standortanforderungen innerhalb des Gesamtkonzeptes der städtischen Entwicklung. Deshalb wird eine Entwicklung des Wohngebietes im dargestellten Umfang favorisiert. Die Anforderungen aus dem Verfahren zur Waldumwandlung sind zu beachten. Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen; zum einen durch einen Waldsaum, zum anderen durch Aufforstung im westlichen Anschluss an den Küstenwald. Zudem sind Erstaufforstungen auf externen Flächen vorgesehen.
Durch die Kürze der benötigten Zufahrtsstraße und ihre Lage weitestgehend am Waldrand und in Bündelung mit der vorhandenen Privatstraße der Median-Klinik werden dauerhaft und nachhaltig Emissionen auf die übrigen Waldflächen vermieden. Die Beeinträchtigungen auf den Küstenwald durch Waldumwandlung sind jedoch nicht auszuschließen. Dennoch wurde diese Variante gewählt, da sie durch die gute Integration in das Stadtgefüge und die verhältnismäßig geringeren Auswirkungen auf Anwohner und Natur als relativ besser zu bewerten ist. Die Erschließungsflächen wurden mit der Wahl der Zufahrt von der Ernst-Scheel-Straße reduziert.
Durch die so gewählte Erschließungsstraße, die parallel zur Zufahrt zur Median-Klinik erfolgt, kann der Baustellenverkehr ohne Beeinträchtigungen des Zu- und Abfahrtverkehrs der Median-Klinik erfolgen.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen
keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Als Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag diente das Gutachten des Gutachterbüros BAUER (Stand: 17. Dezember 2015). Es wird angenommen, dass dort alle relevanten Arten hinreichend erfasst und ihre Betroffenheit beurteilt wurde.

Für die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie fand eine Potentialanalyse statt, bei der das Vorkommen der Arten anhand bestehender Biotopstrukturen sowie ihrer Verbreitung in Mecklenburg-Vorpommern abgeschätzt wurde. Es liegen somit keine realen Erfassungen dieser Arten vor – bei einer potentiellen Betroffenheit wären sie jedoch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht worden.

Als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wurde u.a. der Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie) mit Stand vom Februar 2006 genutzt. Eine aktuelle Kartierung der Küstenlebensraumtypen ist nicht vorgesehen. Die Bestandsdaten des Managementplans und der Aktualisierung des Standarddatenbogens von 2014 zusammen mit einer Plausibilitätsprüfung werden als ausreichend angesehen, um die Auswirkungen auf die Küstenlebensraumtypen zu bewerten.

Für die Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 auf die Zielarten des FFH-Gebietes werden die Bestandsdaten des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ verwendet. Die Bestandsdaten des Managementplans werden jedoch auf Plausibilität geprüft. Dazu wird der detailliert untersuchte Bereich auf potentielle Habitate der FFH-Arten unter Berücksichtigung der Betreuungsberichte des Buchtrangers der Wismarbucht abgeschätzt und auf mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere durch eine Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, untersucht.

Grundlage für die Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind die Datenerhebungen aus der Managementplanung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ DE 1934-401 mit Stand von September 2015. Etwaige verfälschte Ergebnisse oder zufällige Störgrößen in diesem Jahr sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass alle im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ vorkommenden relevanten Vogelarten hinreichend erfasst und deren Habitate methodisch sinnvoll bewertet wurden. Für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ liegt derzeit nicht der endgültige Stand des Managementplanes vor. Gemäß Aussage des StALU WM wird dieser im ersten Quartal 2016 in der endgültigen Fassung zur Verfügung gestellt, liegt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar jedoch noch nicht vor.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht in erheblichem Maß negativ auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete oder die für deren Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Interne und externe Kompensationsmaßnahmen wurden festgelegt und decken den Bedarf an Ausgleichsflächen ab.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar für das „Wohngebiet Seebad Wendorf“ wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am _____.

Hansestadt Wismar, den (Siegel)

Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt im Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

FFH-Verträglichkeitsprüfung

für das

FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar
und der damit zusammenhängenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

Stand: Januar 2016

Auftraggeber: LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin

Auftragnehmer: Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

0. Vorbemerkung 5

1. Anlass und Aufgabenstellung 5

2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile 7

2.1 Übersicht über das Schutzgebiet 7
2.2 Lebensräume/ Arten des Schutzgebietes 10
2.2.1 Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie 10
2.2.2 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie 14
2.3 Überblick über sonstige im Standarddatenbogen genannte Arten 20
2.4 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne 21
2.5 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes 21
2.6 Funktionale Beziehungen des FFH-Gebietes zu anderen Schutzgebietes 23
2.6.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten 23
2.6.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten 24

3. Beschreibung des Vorhabens 25

3.1 Technische Beschreibung des Vorhabens 25
3.2 Wirkfaktoren und Wirkprozesse 26
3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 26
3.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 26
3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 26

4. Detailliert untersuchter Bereich 27

4.1 Begründung für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereichs 27
4.1.1 Potenziell betroffene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie 31
4.1.2 Potenziell betroffene Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie 32
4.2 Grundlagen und Datenlücken 33
4.3 Beschreibung des detailliert untersuchten Bereichs 33
4.3.1 Übersicht über die Landschaft 33
4.3.2 Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie 34
4.3.3 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie 35

5. Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes 38

5.1 Beschreibung der Bewertungsmethode 38
5.2 Beeinträchtigungen von Lebensräumen des Anhangs I der FFH-Richtlinie 38
5.2.1 LRT 1210 - Einjährige Spülsäume und LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände 40
5.2.2 LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation 42
5.3 Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie 42
5.3.1 1014 - Schmale Windelschnecke 44
5.3.2 1095 - Meerneunauge (*Petromyzon marinus*) und 1099 Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*) 44
5.3.3 1103 - Lachs (*Salmo salar*) 45

5.3.4 1166 - Kammmolch (*Triturus cristatus*) 45
5.3.5 1351 - Schweinswal (*Phocaena phocaena*) 46
5.3.6 1355 - Fischotter (*Lutra lutra*) 47
5.3.7 1364 - Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*) 48
5.3.8 1365 - Seehund (*Phoca vitulina*) 48
5.4 Beeinträchtigung der Maßnahmen des Managementplanes 49

6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung 49

6.1 Schutz des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation 50

7. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte 51

8. Zusammenfassung 53

9. Literaturverzeichnis 56

Anlage

Karte 1: FFH-Lebensraumtypen und Habitate/ Nachweise der Arten nach Anhang II gemäß Managementplan des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (Stand: Abschluss: 29.03.2006)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abbildung 1: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, zugegriffen 2015) 7
Abbildung 2: häufig frequentierte Route in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 82/13.....29
Abbildung 3: detailliert untersuchter Bereich.....31
Abbildung 4: Wirkungsbereich (gelblich) der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize ausgehend von der Bebauung nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 (Geltungsbereich rot) 39

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tabelle 1: Lebensraumklassen im FFH-Gebiet laut Standarddatenbogen (SDB, 2014) 8
Tabelle 2: Bedrohungen, Belastungen, Tätigkeiten mit Auswirkungen auf das Schutzgebiet gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014)..... 8
Tabelle 3: im FFH-Gebiet vorkommende Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014) und Managementplan (MP, 2006) 10
Tabelle 4: Charakterisierung des LRT 1210 - Einjährige Spülsäume 11
Tabelle 5: Charakterisierung des LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände 12
Tabelle 6: Charakterisierung des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation.....13
Tabelle 7: im FFH-Gebiet vorkommende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014) und Managementplan (MP, 2006).....14
Tabelle 8: Charakterisierung - Schmale Windelschnecke (Vertigo angustior) 15
Tabelle 9: Charakterisierung - Meerneunauge (Petromyzon marinus) 15
Tabelle 10: Charakterisierung - Flussneunauge (Lampetra fluviatilis) 16
Tabelle 11: Charakterisierung - Lachs (Salmo salar) 17
Tabelle 12: Charakterisierung - Kammmolch (Triturus cristatus).....17
Tabelle 13: Charakterisierung - Schweinswal (Phocaena phocaena).....18
Tabelle 14: Charakterisierung - Fischotter (Lutra lutra).....19
Tabelle 15: Charakterisierung - Kegelrobbe (Halychoerus grypus) 19
Tabelle 16: Charakterisierung - Seehund (Phoca vitulina) 20
Tabelle 17: Beziehungen zu anderen Schutzgebieten gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014) 24

0. Vorbemerkung

Die nachfolgende FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde anhand der Planungsziele und Daten des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar erstellt. Die planungsrechtliche Vorbereitung erfolgt im Parallelverfahren, deshalb wird der Bebauungsplan mit seinen detaillierter beschriebenen Auswirkungen als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung genutzt. Aufgrund des höheren Detaillierungsgrads im Bebauungsplan verglichen mit dem Flächennutzungsplan wird auf eine gesonderte Darstellung der Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzziele des FFH-Gebiets verzichtet. Die Ergebnisse dieser FFH-Verträglichkeitsprüfung gelten gleichzeitig für die 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Anlass der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist die geplante Entwicklung des Wohngebietes „Seebad Wendorf“ im Stadtteil Wendorf der Hansestadt Wismar im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13.

Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Wismar Wendorf, westlich der Median-Klinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung, auszuweisen. Besondere Berücksichtigung in der Planung sollen die Lage am Küstenwald, die Wegebeziehungen von gesamtstädtischer Bedeutung sowie Grünflächen am Rande und innerhalb des Plangebietes finden.

Mit der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; im Folgenden FFH-Richtlinie genannt) und der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) wurden in der Europäischen Union die rechtlichen Grundlagen für ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem geschaffen.

Wesentliches Ziel der Richtlinien ist die Schaffung und dauerhafte Sicherung eines kohärenten ökologischen Netzes von besonderen Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000" (Art. 3 FFH-Richtlinie).

Gemäß Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie erfordern Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 1998 erfolgte die Umsetzung der FFH-Richtlinie in nationales Recht. Mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) sind die Regelungen zur FFH-Richtlinie bzw.

Vogelschutz-Richtlinie im Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ in den §§ 31-36 BNatSchG verankert worden.

Hierbei bezieht sich § 34 BNatSchG auf die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist vor der Zulassung oder Durchführung eines Projektes, dessen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu prüfen. Nach § 34 Abs. 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn die Prüfung der Verträglichkeit ergibt, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

In einer Entfernung von ca. 130 m nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) „Wismarbucht“. Die Wismarbucht wurde durch das Land Mecklenburg-Vorpommern als besonderes Schutzgebiet im Sinne von Art. 3 i.V. m. Art. 4 der FFH-Richtlinie der EU-Kommission vorgeschlagen. Mit der Entscheidung des Rates vom 7. Dezember 2004 wurden die Teilgebiete der Wismarbucht, die bereits im Jahr 2000 vom Land als FFH-Gebiet vorgeschlagen worden waren, in die Liste gemeinschaftlicher Bedeutung aufgenommen.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum FFH-Gebiet können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets durch das Vorhaben nicht von vornherein ausgeschlossen werden, so dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ist zu klären, ob von dem Bebauungsplans Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das FFH-Gebiet in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Inhalt und Form der Verträglichkeitsprüfung orientieren sich an den Empfehlungen des Gutachtens zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt vom Planungsbüro FROELICH und SPORBECK 2006.

2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile

2.1 Übersicht über das Schutzgebiet

Die nachfolgenden allgemeinen Informationen zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ sind dem Standarddatenbogen (Mai 2004, aktualisiert im Juni 2014) und dem Managementplan (Februar 2006) entnommen.

Lage und Größe

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 23.828 ha. Es handelt sich vor allem um Wasserflächen der Wismarbucht und des Salzhaffs sowie einen schmalen Landstreifen.

Die Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

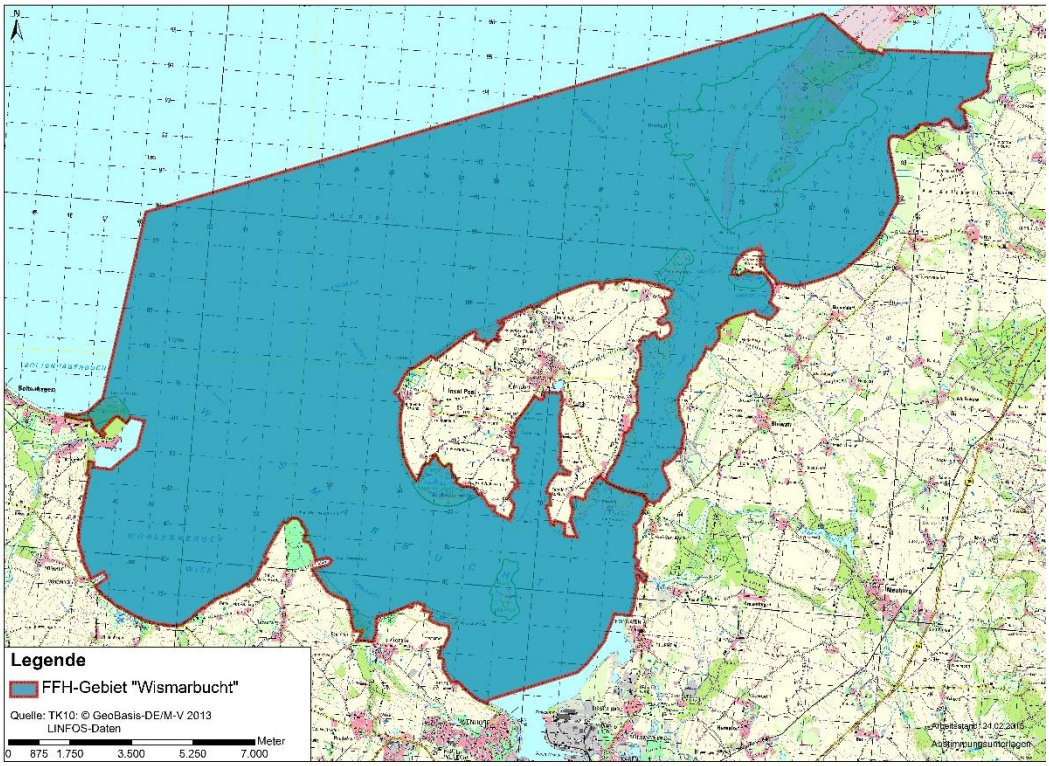


Abbildung 1: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, zugegriffen 2015)

Allgemeine Gebietsmerkmale

Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält.

In der nachfolgenden Tabelle werden die sich im Gebiet befindlichen Lebensraumklassen und deren Anteil dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anteile der einzelnen Lebensraumklassen gerundet wurden

Tabelle 1: Lebensraumklassen im FFH-Gebiet laut Standarddatenbogen (SDB, 2014)

Lebensraumklassen	**Anteil [%]**
Meeresgebiete und -arme	93
Salzsümpfe, -wiesen und -steppen	2
Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	2
Küstendünen, Sandstrände, Machair	1
Strandgestein, Felsküsten, Inselchen	1
Binnengewässer (stehend und fließend)	1
Binnenlandfelsen, Geröll- und Schutthalden, Sandflächen, permanent mit Schnee	1
Anderes Ackerland	1
Trockenrasen, Steppen	1
Feuchtes und mesophiles Grünland	1
Laubwald	1
Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	1
Mischwald	1
Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	1
insgesamt	**100**

Güte und Bedeutung

Die Güte und Bedeutung des Gebietes ergibt sich gemäß Standarddatenbogen aufgrund des repräsentativen Vorkommens von FFH-Lebensraumtypen und -Arten, eines Schwerpunktvorkommen von FFH-Lebensraumtypen, einer Häufung von FFH-Lebensraumtypen und –Arten sowie einer großflächigen Komplexbildung.

Bedrohungen, Belastungen und Tätigkeiten mit Auswirkungen auf das Gebiet

Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ unterliegt laut aktuellem SDB verschiedenen Einflüssen. In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Bedrohungen, Belastungen und Tätigkeiten mit negativen oder positiven Auswirkungen auf das Schutzgebiet dargestellt.

Tabelle 2: Bedrohungen, Belastungen, Tätigkeiten mit Auswirkungen auf das Schutzgebiet gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014)

	negative Auswirkungen	**positive Auswirkungen**
starker Einfluss	• Düngung • Sand- und Kiesgruben • Entnahme/ Entfernen von Pflanzen • Deiche, Aufschüttungen, künstliche Strände • Küstenschutzmaßnahmen (Tetrapoden, Verbau)	-

	negative Auswirkungen	positive Auswirkungen
mittlerer Einfluss	• Änderung der Nutzungsart/ -intensität • Aufgabe der Beweidung/ fehlende Beweidung • Beseitigung von Hecken und Feldgehölzen • Hafenanlagen • Schiffahrtswege (künstliche), Kanäle • Sportflugplatz/ Helikopterlandeplatz • Siedlungsgebiete/ Urbanisation • Produktionsstätten (Fabriken) • Bauschuttdeponien und sonstige Feststoffdeponien/ inerte Materialien • Berufsfischerei mit passiven Fanggeräten • Fischerei mit Fischfallen, Reusen, Körben etc. • Angelsport: Köder-Sammeln (Ausgraben) • Wassersport • Wandern, Reiten, Radfahren (nicht motorisiert) • Touristik mit motorisierten Fahrzeugen • Sonstige outdoor-Aktivitäten • Golfplätze • Camping- und Caravanplätze • Sedimenträumung, Ausbaggerung von Gewässern • Veränderung der Gezeiten- und Meeresströmung • Konkurrenz bei Pflanzen	• Landwirtschaftliche Nutzung • Mahd • Beweidung • Verschlammung, Verlandung • Akkumulation organischer Substanz • Hochwasser, Überschwemmung (natürlich)
geringer Einfluss	• Landwirtschaftliche Nutzung • Änderung der Nutzungsart/ -intensität • Einsatz von Bioziden, Hormonen und Chemikalien (Landwirtschaft) • Düngung • Vernichtung der Kraut- oder	• Erosion • Überflutung, Überstauung Sturmflut, Tsunami

	negative Auswirkungen	positive Auswirkungen
	Strauchschicht (Forstwirtschaft) • Sand- und Kiesgruben • Fuß- und Radwege (inkl. ungeteerter Waldwege) • Brücke, Viadukt • landwirtschaftliche Gebäude • Angelsport, Angeln • Jagd • Militärübungen • Vandalismus • Kanalisation, Ableitung von Oberflächenwasser • Veränderungen der Sedimentationsraten, Schlamm- und Spülgutdeponien	

2.2 Lebensräume/ Arten des Schutzgebietes

2.2.1 Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie

Im Anhang I der FFH-Richtlinie werden natürliche Lebensräume aufgelistet, die von gemeinschaftlichem Interesse sind und für die besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Die folgende Tabelle 3 listet die Lebensraumtypen aus dem im Juni 2014 aktualisierten Standarddatenbogen (SDB) auf. Im vorliegenden Gebiet kommen zwei prioritärere natürliche Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie für das kohärente Netz vor.

Tabelle 3: im FFH-Gebiet vorkommende Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014) und Managementplan (MP, 2006)

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ** lt. SDB (2014)	EHZ** lt. MP (2006)
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	B	B
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	B	B
1150*	Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	B	B
1160	Flache große Meeresarme und –buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	B	B
1170	Riffe	B	B
1210	Einjährige Spülsäume	B	B
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	B	A
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	B	B
1310	Pioniervegetation mit *Salicornia* und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)	A	A

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ** lt. SDB (2014)	EHZ** lt. MP (2006)
1330	Atlantische Salzwiesen (*Glauco-Puccinelliietaria maritimae*)	A	A
2110	Primärdünen	B	A
2120	Weißdünen mit Strandhafer (*Ammophila arenaria*)	B	B
2130*	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	B	B
2160	Dünen mit *Hippophae rhamnoides*	B	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	C	B
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*)	B	B

* prioritär

** Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis eingeschränkt

Im Zuge der Managementplanung (Februar 2006) wurden zwei weitere Lebensraumtypen (LRT) erfasst: LRT 2190 – „Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*)“ sowie LRT 6510 – „Magere Flachlandwiesen“. Diese Lebensraumtypen wurden lediglich auf sehr kleinen Flächen festgestellt. Bei der Aktualisierung des Standarddatenbogens im Juni 2014 wurden die beiden Lebensraumtypen jedoch nicht übernommen.

Bei der vorliegenden FFH-VU werden maßgeblich die Küstenlebensraumtypen Einjährige Spülsäume (LRT 1210), Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (1220) sowie Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation (1230) betrachtet (siehe Punkt 4.1.1). Daher werden in den nachfolgenden Punkten diese Lebensraumtypen näher erläutert.

Die Charakterisierung der nachfolgenden Lebensraumtypen wurde aus den Steckbriefen der in M-V vorkommenden Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie (www.lung.mv-regierung.de) und aus „Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose“ (Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz, 2003) übernommen:

LRT 1210 – Einjährige Spülsäume

Tabelle 4: Charakterisierung des LRT 1210 - Einjährige Spülsäume

FFH-LRT	Einjährige Spülsäume
Definition	Von einjährigen Pflanzen besiedelte junge Spülsäume mit Meersenf-Gesellschaften (Cakiletea maritimae) auf angeschwemmtem organischem Material der Hochfluten und auf mit organischem Material angereicherten Kies. An Sandstränden häufig sandüberschüttet, ferner an Geröllstränden. Meist handelt es sich um schmale lineare Lebensräume, seltener auf Sandplaten auch um flächige Ausbildungen.

Beschreibung	Spülsäume sind bei Hochfluten entstandene meist lineare Anspülungen von organischem Material (z. B. Algen) an den Küsten, die oft sandüberdeckt sind. Auf Ihnen wachsen meist einjährige stickstoffliebende Pflanzen wie z. B. Meersenf oder verschiedene Melden-Arten. Es sind sehr dynamische Lebensräume, deren Vegetation nicht jedes Jahr ausgebildet sein muss.
Standort	Ablagerungen von organischem Material (stickstoffreich) auf Sand oder vermischt mit Sand (Sandstrände) und auf Geröll (Geröllstrände), durch winterliche extreme Hochfluten erreicht und daher instabil und immer wieder neu verlagert
Verbreitung	Einjährige Spülsäume sind an der deutschen Nordseeküste und auf den Inseln an Sandstränden weit verbreitet, sofern nicht zu starker Badebetrieb erfolgt. An der Ostseeküste kommen einjährige Spülsäume kleinflächiger aber weit verbreitet vor. Einjährige Spülsäume auf Sand sind viel häufiger als die seltenere Ausbildung auf Geröllstränden.
Gefährdung	Einjährige Spülsäume sind durch Eindeichungen, Wasserbelastung und v. a. durch Tritt und das Beräumen von Stränden gefährdet.
Schutz	Zum Schutz der einjährigen Spülsäume sollten weitere Eindeichungen vermieden und die Gewässerbelastung weiter reduziert werden. Größere Teilbereiche in den FFH - Gebieten sollten ohne Badebetrieb als naturnahe Strände erhalten werden, da Spülsäume auch Initialstadien der Dünenbildung und Lebensraum hochspezialisierter Tierarten sind.

LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände

Tabelle 5: Charakterisierung des LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände

FFH-LRT	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (Mehrjährige Spülsäume)
Definition	Geröll- und Kiesstrände mit ausdauernder, salzertragender und nitrophiler Vegetation im oberen Bereich (Cakiletea maritimae p.p.). Eingeschlossen sind auch gischtbeeinflusste Unterhänge von Fels- und Steilküsten mit entsprechender Vegetation.
Beschreibung	Der Lebensraumtyp umfasst Kies-, Block- und Geröllstrände, meist unterhalb von Steilküsten (Moräne, Kreide- oder Sandsteinfels) mit einer ausdauernden salzertragenden und stickstoffliebenden Vegetation wie z. B. Meerkohl und Wild-Rübe. An den deutschen Moränensteilküsten tritt der Lebensraumtyp oft eng verzahnt mit einjährigen Spülsäumen auf.
Standort	Es handelt sich um salzbeeinflusste Standorte (seltene Hochfluten und / oder gischtbeeinflusst) mit Hartsubstraten, die durch eine hohe Stabilität des Substrates und durch stickstoffreiche Bedingungen gekennzeichnet sind
Verbreitung	Kies- und Geröllstrände mit mehrjähriger Vegetation sind an Steilküsten gebunden. So gibt es an der deutschen

	Nordseeküste nur Vorkommen auf Helgoland und Sylt. An der Ostseeküste kommt der Lebensraumtyp v. a. auf Strandwällen an exponierten Stränden (z. B. Greifswalder Bucht) und an Steilküsten vor (z. B. Ostrügen, Hiddensee, Usedom, Geltinger Birk).
Gefährdung	Kies- und Geröllstrände mit mehrjähriger Vegetation sind durch Eindeichungen, Wasserbelastung (z. B. Ölverschmutzung), sowie durch Tritt und das Beräumen von Stränden gefährdet.
Schutz	Zum Schutz des Lebensraumtyps sollten weitere Eindeichungen vermieden und die Gewässerbelastung weiter reduziert werden. Größere Teilbereiche in den FFH - Gebieten sollten ohne Freizeittourismus als naturnahe Strände erhalten werden, damit sich die Vegetation ungestört entwickeln kann.

LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

Tabelle 6: Charakterisierung des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

FFH-LRT	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation
Definition	Fels- und Steilküstenkomplexe des Atlantiks, der Nord- und Ostseeküsten mit mindestens teilweise Bewuchs höherer Pflanzen. Da es sich um einen dynamischen Lebensraum handelt, ist der Gesamtkomplex des Steilabfalls einschließlich eines min. 100 m breiten Schutzstreifens oberhalb der Abbruchkante einzubeziehen. An der Ostsee kommen Kreidesteilküsten und Moränensteilküsten, an der Nordsee i. W. die Sandsteinfelsküste von Helgoland vor.
Beschreibung	Zum Lebensraumtyp gehören alle Felsküsten (Kreide, Sandstein) und Steilküsten (Moränen oder Geestkliffs) der Nord- und Ostsee, die mindestens teilweise Vegetation aufweisen und mindestens einen Meter Abbruchhöhe haben. Die Felsküsten sind Lebensraum zahlreicher Felsbrüter, die Moränenküsten haben oft eine reiche Fauna bodenbrütender Wildbienen.
Standort	Prägend für die steil zur Ostsee oder zum Boddengewässer abfallenden Kliffe sind die überwiegend raschen Erosionsprozesse, die großflächige Vorkommen von Rohböden aus Sand, Geschiebemergel, Kreide u. a. zur Folge haben. An lokalen Wasseraustrittstellen können kleinflächig Vermoorungen (Hangquellmoore) oder Tuffablagerungen (7220) auftreten. Die Vielfalt an Substraten, unterschiedliche Feuchtestufen, Exposition, Sonneneinstrahlung und die Abbruchsdynamik führen zu einer großen Anzahl von lebensraumtypischen Vegetationseinheiten und zu mosaikartig angeordneten Sukzessionsstadien.
Verbreitung	An der deutschen Nordseeküste kommen Steilküsten nur auf Helgoland (Sandsteinküste) und auf den nordfriesischen

	Geestinseln (Sylt, Amrum) vor. An der Ostseeküste ist der Lebensraumtyp als Moränensteilküste weiter verbreitet z. B. auf Hiddeensee, Usedom. Besonders bekannt geworden ist die malerische Kreidesteilküste Rügens (Jasmund).
Gefährdung	Steilküsten sind v. a. durch Küstenverbau (Uferschutz, Tetrapoden, Bauwerke oberhalb der Abbruchkante) und durch Eindeichungen gefährdet. Weitere Gefährdungen stellen Freizeitnutzung und intensive landwirtschaftliche Nutzung an Moränensteilküsten bis an die Abbruchkante dar.
Schutz	Zum Schutz des Lebensraumtyps gehört die Sicherung einer natürlichen Erosionsdynamik, d. h. weitere Eindeichungen und jeglicher Küstenverbau sollte unterbleiben. Teilbereiche in den FFH -Gebieten sollten ohne Freizeittourismus bleiben. Eine angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (v. a. Ackernutzung) sollte einen Schutzstreifen zur Abbruchkante einhalten.

2.2.2 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Der Anhang II der FFH-Richtlinie führt die Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse auf, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.
Im Bereich FFH-Gebietes „Wismarbucht“ liegen gemäß Standarddatenbogen (Juni 2014) folgende Angaben zu Tier- und Pflanzenarten aus Anhang II der FFH-Richtlinie vor:

Tabelle 7: Im FFH-Gebiet vorkommende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014) und Managementplan (MP, 2006)

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2014)	EHZ* lt. MP (2006)
1014	Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)	B	B
1095	Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)	B	B
1099	Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)	C	B
1106	Lachs (*Salmo salar*)	C	-
1166	Kammmolch (*Triturus cristatus*)	B	B
1351	Schweinswal (*Phocaena phocaena*)	-	-
1355	Fischotter (*Lutra lutra*)	C	B
1364	Kegelrobbe (*Halychoerus grypus*)	C	C
1365	Seehund (*Phoca vitulina*)	B	B

* Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis eingeschränkt

Im Zuge der Managementplanung (Februar 2006) wurden drei weitere Arten erfasst: 1103 - Finte, 1318 - Teichfledermaus und 1324 - Graues Mausohr. Diese Arten wurden im Managementplan als nicht signifikant eingestuft. Bei der Aktualisierung des Standarddatenbogens im Juni 2014 wurden die drei Arten nicht übernommen.

Die Charakterisierung der nachfolgenden Arten wurde aus den Steckbriefen der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie (www.lung.mv-regierung.de) und aus „Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere.“ (Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz, 2004) übernommen:

1014 – Schmale Windelschnecke (*Vertigo anustior*)

Tabelle 8: Charakterisierung - Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)

FFH-Art	Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)
Verbreitung	Abgesehen vom Südteil der Mittelmeerhalbinseln ist die Art in fast ganz Europa vertreten. In Deutschland häufen sich die Vorkommen in Süd-, Mittel- und Ostdeutschland, während die Schnecke in den westlichen und nördlichen Landesteilen nur sporadisch gefunden wurde. Besiedelt wird die Streuschicht v. a. in Lebensräumen des Feuchtgrünlandes.
Fortpflanzung/ Biologie	Die Fortpflanzung der zwittrigen Art erfolgt überwiegend durch Selbstbefruchtung. Es werden wenige weichschalige Eier gelegt, die weniger als 2 Wochen zur Entwicklung benötigen. Nach etwa einem Jahr wird die Geschlechtsreife erreicht. Genaue Angaben zur Nahrung der Schnecke liegen nicht vor. Vermutlich ernährt sie sich von zerfallendem organischem Material
Gefährdung	Als Hauptgefährdungsursache ist in Mitteleuropa die Zerstörung und Beeinträchtigung der Lebensräume der Art anzusehen. So können z. B. Grundwasserabsenkungen, Aufschüttungen, Überdüngung oder Bebauung Ursachen für ihren Rückgang sein. Sowohl eine einsetzende Verbuschung, als auch eine Intensivierung der Nutzung wirken sich negativ auf die Art aus.
Schutz	Neben dem Erhalt und der Entwicklung der Lebensräume ist für die Art ein speziell angepasstes Lebensraummanagement von entscheidender Bedeutung. Sowohl eine einsetzende Verbuschung, als auch eine Intensivierung der Nutzung wirken sich negativ auf die Populationen aus.

1095 – Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)

Tabelle 9: Charakterisierung - Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)

FFH-Art	Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)
Verbreitung	Die Hauptverbreitung des Meerneunauges reicht von Spanien und Portugal über Belgien, die Niederlande und die britischen Inseln bis nach Deutschland. Dort ist die Art hauptsächlich in der Nordsee verbreitet. Zum Laichen steigt sie in die Flüsse Rhein, Weser, Ems und Elbe sowie deren Nebengewässern auf.

Fortpflanzung/ Biologie	Die Laichzeit der Art liegt zwischen Mai und Juli. Der Laichaufstieg beginnt bereits im Winter. Die Tiere heben Laichgruben von bis über einem Meter Länge aus, die sich überwiegend über kiesigem Grund in stärkerer Strömung befinden. Ein Weibchen kann bis zu 240.000 Eier legen. Die Larven fressen u. a. Algen und Bakterien, die Erwachsenen leben parasitisch.
Gefährdung	Gewässerverschmutzung und Flussbegradigungen stellen eine Gefährdung dar, weil die Larvalhabitate durch die Erhöhung der Fließgeschwindigkeit ungeeignet werden. Außerdem führen Querverbaue in den Gewässern dazu, dass der Laichaufstieg behindert und z. T. sogar verhindert wird.
Schutz	Die Durchgängigkeit der Fließgewässer sollte wieder hergestellt werden. Daneben müssen im Küstenbereich genug Rückzugsräume vorhanden sein, in denen sich die Tiere von Salz- auf Süßwasser umstellen können. Der Gewässergrund im Bereich der Laichgebiete muss geschützt werden, da die Larven empfindlich gegenüber Trittbelastungen sind.

1099 - Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)

Tabelle 10: Charakterisierung - Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)

FFH-Art	Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)
Verbreitung	Das Flussneunauge ist vom Bottnischen Meerbusen im Osten bis nach Frankreich und den Britischen Inseln im Westen sowie von Norwegen bis Spanien (Atlantik) verbreitet. In Deutschland lebt die Art in den Küstengewässern von Nord- und Ostsee. Als Wanderfisch steigt sie zur Laichzeit in fast alle größeren Fließgewässer (Schwerpunkt: Rhein) auf.
Fortpflanzung/ Biologie	Die Art laicht im Frühjahr, wobei der Laichaufstieg schon im Dezember beginnt. Beide Geschlechter beteiligen sich am Bau der Laichgruben an sonnenexponierten Stellen am Anfang und Ende von Gleithängen. Die Elterntiere sterben nach der Laichzeit. Die Larven fressen z. B. Detritus und Algen, die erwachsenen Fische parasitieren v. a. an Heringen.
Gefährdung	Gewässerverschmutzung und Flussbegradigungen stellen eine Gefährdung dar, weil die Larvalhabitate durch die Erhöhung der Fließgeschwindigkeit ungeeignet werden. Außerdem führen Querverbaue in den Gewässern dazu, dass der Laichaufstieg be- und z. T. sogar verhindert wird.
Schutz	Die Durchgängigkeit der Fließgewässer sollte wieder hergestellt werden. Daneben müssen im Küstenbereich genug Rückzugsräume vorhanden sein, in denen sich die Tiere von Salz- auf Süßwasser umstellen können. Der Gewässergrund im Bereich der Laichgebiete muss geschützt werden, da die Larven empfindlich gegenüber Trittbelastungen sind.

1106 - Lachs (*Salmo salar*)

Tabelle 11: Charakterisierung - Lachs (*Salmo salar*)

FFH-Art	Lachs (*Salmo salar*)
Verbreitung	Der Lachs ist über weite Bereiche des Nordatlantiks und der Randmeere verbreitet. In Deutschland war er in fast allen in die Nord- und Ostsee entwässernden Flusssystemen verbreitet. Derzeit gibt es keine sich selbst erhaltenden Bestände. Während der marinen Phase lebt er in der Oberflächenregion der Meere, zum Laichen steigt er in die Flüsse auf.
Fortpflanzung/ Biologie	Die Tiere laichen im Spätherbst oder Winter über grobem Untergrund ab, wobei die Weibchen eine Laichgrube auswerfen. Die befruchteten Eier werden mit Sediment bedeckt. Ein Weibchen produziert zwischen 1.200 und 2.000 Eier pro kg Körpergewicht. Zahlreiche männliche Tiere sterben nach dem Laichgeschäft.
Gefährdung	Weltweit sind die Gewässerverschmutzung, der Habitatverlust durch Fließgewässerausbau, die Errichtung von Querbauwerken aber auch die Überfischung dieses wichtigen Wirtschaftsfisches als Gefährdungsursachen zu nennen. Die Erwärmung der Gewässer z. B. durch Kühlwassereinleitung beeinträchtigt die Qualität der Laichhabitate.
Schutz	Wanderhindernisse sollten abgebaut werden. Bekannte und potenzielle Laichplätze sollten in Gebieten geschützt werden, da das Larvenstadium gegenüber Störungen besonders empfindlich ist. Die europa- und weltweiten Wiederansiedlungsmaßnahmen sollten weitergeführt werden.

1166 - Kammmolch (*Triturus cristatus*)

Tabelle 12: Charakterisierung - Kammmolch (*Triturus cristatus*)

FFH-Art	Kammmolch (*Triturus cristatus*)
Verbreitung	Das Verbreitungsgebiet des Kammmolches erstreckt sich von Frankreich bis zum Ural. In Deutschland ist er weit verbreitet. Das höchste bekannte Vorkommen liegt ca. 890 m üNN. Es werden verschiedene Gewässertypen (ohne Fischbesatz) überwiegend in offenem Gelände in Auen-, Seen- und Wiesenlandschaften besiedelt.
Fortpflanzung/ Biologie	Paarung und Eiablage erfolgen zwischen Ende März und Juli in reich strukturierten Gewässern. Eine ausgeprägte Ufer- und Unterwasservegetation, ein reich strukturierter Gewässerboden (mit Ästen, Steinen, Höhlungen usw.) sowie ein hoher Besonnungsgrad müssen gegeben sein. Zur Überwinterung dienen frostsichere Hohlräume wie Nagerbauten.
Gefährdung	Besonders die Laichgewässer sind durch die Intensivierung der Landwirtschaft (Entwässerung, Pestizidanwendung, Nährstoffeintrag u. ä.), durch Flurbereinigung und die

	Rekultivierung ehemaliger Abbaugebiete gefährdet. Auch Grundwasserabsenkungen können zum Verlust von Laichgewässern führen. Fischbesatz mindert die Qualität der Gewässer.
Schutz	Die Laichgewässer und Landlebensräume sollten erhalten werden, wobei insbesondere Eingriffe in den Wasserhaushalt zu vermeiden sind. Künstlicher Fischbesatz ist besonders für die Larven schädlich und sollte aus den Laichgewässern entfernt werden. Eine Vernetzung der einzelnen Vorkommen sollte angestrebt werden, damit sich die Populationen austauschen können

1351 - Schweinswal (*Phocaena phocaena*)

Tabelle 13: Charakterisierung - Schweinswal (*Phocaena phocaena*)

FFH-Art	Schweinswal (*Phocaena phocaena*)
Verbreitung	Schweinswale kommen in allen küstennahen borealen und subarktischen Gewässern der nördlichen Halbkugel sowie im Schwarzen Meer vor. Die Gewässer vor Sylt und Amrum sind ein wichtiges Aufzuchtgebiet in der Nordsee. In der Ostsee sind die Oderbank und die Gewässer um Fehmarn wichtige Vorkommensgebiete. Die Art hat eine Präferenz für küstennahe Gewässer.
Fortpflanzung/ Biologie	Weibliche Schweinswale erreichen die Geschlechtsreife mit ca. 4, Männchen mit ca. 3 Jahren. Die Paarungszeit liegt im Juli und August. Nach einer Tragzeit von 10-11 Monaten wirft ein Schweinswal Ende Mai bis Ende Juni meist ein einziges Kalb. Die Stillzeit beträgt ca. 8 Monate.
Gefährdung	Die größte Gefahr geht in der Nord- und Ostsee von der kommerziellen Fischerei aus (Beifänge in der Treib- und Stellnetzfischerei). Als oberstes Glied der Nahrungskette ist der Schweinswal zusätzlich durch hohe Schadstoffkonzentrationen gefährdet. Weitere Gefahren sind Unterwasserlärm und die Überfischung der Nahrungsfische.
Schutz	Die Art muss durch eine Vermeidung des Beifangs von Schweinswalen durch die Fischerei, eine Verminderung und Vermeidung von Lärmbelastungen und elektromagnetischen Feldern geschützt werden. Zudem ist der Schutz vor Veränderungen des Lebensraumes (Barrierewirkungen u. a.) sowie eine Verhinderung bzw. Verminderung von Schadstoffeinträgen notwendig.

1355 - Fischotter (*Lutra lutra*)

Tabelle 14: Charakterisierung - Fischotter (*Lutra lutra*)

FFH-Art	Fischotter (*Lutra lutra*)
Verbreitung	Der Fischotter ist in ganz Europa (außer Island), Nordafrika und weiten Teilen Asiens verbreitet. In Deutschland nehmen Nachweise des Otters von Osten nach Westen auffällig ab. Besiedelt werden alle vom Wasser beeinflussten Lebensräume. Eigentlicher Lebensraum ist das strukturreiche Ufer.
Fortpflanzung/ Biologie	Der Fischotter hat keine feste Paarungszeit. Nach einer Tragzeit von 60-63 Tagen werden 1-3 (4-5) Jungotter geboren. Je Wurf beträgt die Anzahl an Jungtieren im Mittel ca. 2,5 Tiere. Diese werden bis zu einem halben Jahr von ihrer Mutter gesäugt und sind erst mit einem Jahr selbstständig. Daher ist maximal ein Wurf pro Jahr wahrscheinlich.
Gefährdung	Die Hauptgefährdung war bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Bejagung. Heute werden v. a. die Zerschneidung und Zerstörung von noch großräumig naturnahen und vernetzten Landschaftsteilen, der Einfluss von Umweltschadstoffen und der Tod auf der Straße und das Verenden in Fischreusen für den Rückgang der Art verantwortlich gemacht.
Schutz	Wichtig sind v. a. ein großflächiger Lebensraumschutz und weitestgehende Vermeidung neuer Landschaftszerschneidungen, die Sicherung und Wiederherstellung eines Biotopverbundes sowie ein(e) naturverträgliche(r) Gewässerausbau/-unterhaltung. Die Verhinderung illegaler Verfolgung (Jagdverbot) ist für den Schutz der Art wesentlich.

1364 - Kegelrobbe (*Halychoerus grypus*)

Tabelle 15: Charakterisierung - Kegelrobbe (*Halychoerus grypus*)

FFH-Art	Kegelrobbe (*Halychoerus grypus*)
Verbreitung	Die Kegelrobbe ist im Ostatlantik von Island bis zur Bretagne verbreitet; in Norwegen südlich bis Stavanger und im Osten bis zur Murmanküste. Kleinere Vorkommen gibt es in der deutschen Bucht, im Kattegat und der Ostsee. In Deutschland sind die größten Vorkommen an der nordfriesischen Küste und um Helgoland. Einzelnachweise existieren auch aus der Ostsee.
Fortpflanzung/ Biologie	Paarungen finden überwiegend an Land kurz vor Entwöhnung der Jungtiere statt. Das Embryonalwachstum setzt nach einer 3,3 monatigen Pause ein, so dass die Jungtiere nach 8 monatiger Entwicklung zur gleichen Jahreszeit geboren werden. Die Kegelrobben werfen ihre Jungtiere bei Amrum von Mitte November bis Anfang Januar. Die Stillzeit dauert 16-21 Tage.

Gefährdung	Die Ostseepopulation ist im 20. Jhd. infolge sehr starker Bejagung zusammengebrochen. Die zunehmende Meeresverschmutzung verhinderte eine zügige Bestandserholung. Weitere Gefahren sind u. a. der Mangel an geeigneten Wurfplätzen, Verletzung oder Tötung durch Kollision mit Wasserfahrzeugen, Verletzung oder Ertrinken durch Verfangen in Netzen bzw. als Beifang.
Schutz	Die Einrichtung geeigneter (hochwassersicherer) Refugien zur Fortpflanzung ist für die Kegelrobbe vordringlich. Ansonsten sollten ähnliche Schutzmaßnahmen wie beim Seehund ergriffen werden.

1365 - Seehund (*Phoca vitulina*)

Tabelle 16: Charakterisierung - Seehund (*Phoca vitulina*)

FFH-Art	Seehund (*Phoca vitulina*)
Verbreitung	Der Seehund kommt in den gemäßigten Breiten der gesamten nördlichen Halbkugel vor. In Deutschland lebt die Art hauptsächlich an der Nordseeküste, saisonal auch in den Unterläufen der großen Flüsse. An der Ostseeküste sind nur Einzeltiere nachgewiesen. Die Art benötigt Felsküsten und Strände mit vorgelagerten Sandbänken.
Fortpflanzung/ Biologie	Die Wurfzeit liegt zwischen Juni und Juli. Die Jungen kommen voll schwimmfähig zur Welt. Die Säugezeit dauert 4-5 Wochen. Paarungen finden etwa zur Zeit der Entwöhnung statt. Das embryonale Wachstum setzt erst nach einer 2-2,5 monatigen Pause ein, so dass nach 9-monatiger Entwicklung die Geburt im folgenden Jahr zur gleichen Jahreszeit stattfindet.
Gefährdung	Ehemals bestand die Hauptgefährdung für die Art in der Jagd. Heute stellen v. a. Tourismus, Fischerei und Industrie die Hauptgefährdungen dar. Habitatverluste sind durch Bebauung und Eindeichung zu verzeichnen. Zudem ist die Art durch Störung der Ruhephasen und Jungenaufzucht, sowie durch Kollisionen mit Wasserfahrzeugen gefährdet.
Schutz	Notwendig ist ein verbesserter Schutz des Lebensraumes vor Veränderungen durch den Menschen. Hierzu gehört auch die Überfischung der Nahrungsquelle. Ein Betretungsverbot für Seehundbänke, die Regulierung des Schiffsverkehrs im Wattenmeer und die Verminderung der Schadstofffracht der Flüsse sind wichtige Schutzmaßnahmen für die Art.

2.3 Überblick über sonstige im Standarddatenbogen genannte Arten

Im Standarddatenbogen sind keine anderen wichtigen Pflanzen- und Tierarten aufgeführt.

Im Zuge der Managementplanung (Februar 2006) wurden im Überschneidungsbereich mit dem SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ 21 Brutvogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie sowie 21 Zugvogelarten gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie erfasst. Die

geschützten Vogelarten werden im Rahmen dieser FFH-VP für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ nicht weiter betrachtet. Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar auf die Brutvogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie und die Zugvogelarten gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie werden innerhalb der FFH-VP für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ untersucht.

2.4 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne

Gemäß Art. 6 Abs. 1 der FFH-Richtlinie sind die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet für die besonderen Schutzgebiete die nötigen Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen rechtlicher, administrativer oder vertraglicher Art festzulegen, die den ökologischen Erfordernissen der im Gebiet vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und -Arten entsprechen (Art. 6 Abs. 1).

Die Erhaltungsmaßnahmen sind gegebenenfalls in eigens für die Gebiete aufgestellten Bewirtschaftungsplänen (Managementplänen) oder integriert in anderen Entwicklungsplänen darzustellen.

Für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wurde ein Managementplan aufgestellt, in dem die Erhaltungsziele und notwendigen Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen sowie die wünschenswerten Entwicklungsmaßnahmen für die Lebensraumtypen und Arten erarbeitet wurden (Umweltministerium M-V, Februar 2006). Mit Schreiben vom 29.03.2006 wurden die im Managementplan dargestellten fachlichen Grundlagen sowie die getroffenen Aussagen zur Umsetzung zum 29.03.2006 zur verbindlichen Handlungsgrundlage durch das Umweltministerium erklärt.

2.5 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes

Im Standarddatenbogen wird als Erhaltungsmaßnahme der Erhalt einer Ostseebucht mit marinen und Küstenlebensraumtypen sowie mit Habitaten für charakteristische FFH-Arten genannt.

Im Rahmen der Managementplanung wurde der Schutzzweck für das FFH-Gebiet wie folgt präzisiert:
"Schutzzweck ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten ist zu erhalten, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.
Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiterer Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.

Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden“ (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht).

Weiterhin wurden im Rahmen der Managementplanung für jeden signifikant vorkommenden Lebensraumtyp und jede Art auf Basis einer Defizitanalyse folgende Erhaltungs-/ Entwicklungsziele formuliert:

Lebensraumtypen

Einjährige Spülsäume (1210)
Erhalt der Lebensräume im günstigen Zustand durch weitere Zulassung der natürlichen Küstendynamik vor allem an den Strandabschnitten NSG Tarnewitz, NSG Walfisch, NSG Wustrow, bei Redentin und Boiensdorf-Pepelow. Keine weiteren Strandberäumungen außerhalb der bisher intensiv genutzten und beräumten Strandabschnitte.
Die Entwicklung neuer Spülsäume wäre ggf. durch Aufspülung von Inseln denkbar (Material aus Fahrrinnenunterhaltung).

Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (1220)
Erhalt durch Zulassung der natürlichen Küstendynamik vor allem an den Strandabschnitten Wohlenberger Wiek, Eggers Wiek, Halbinsel Boiensdorf, NSG Langenwerden und NSG Wustrow. Da die kiesig-steinigen Strandabschnitte in geringem Maß durch Badeurlauber aufgesucht werden, treten Störungen nur punktuell auf. Vermeidung weiterer Erschließungen durch Straßen, Wege und Bebauungen.
Die Entwicklung neuer Kiesstrände ist nicht denkbar.

Antlantik-Fellsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation (1230)
Erhalt der natürlichen Küstendynamik und Geomorphologie vor allem an den Strandabschnitten Wohlenberger Wiek, Eggers Wiek, bei Redentin, auf der Insel Poel und NSG Wustrow. Vermeidung beeinträchtigender Erschließung der Steilküstenbereiche sowie Information und Lenkung der Erholungssuchenden (vor allem westliche Wohlenberger Wiek, Hohen Wieschendorfer Huk, bei Fliemstorf, Hoben, südlich und nördlich Timmendorf, bei Gollwitz, Boiensdorfer Werder).
Entwicklung (1): Das Wege- und Trampelpfadnetz ist im Rahmen der gemeindlichen Planungen so festzulegen, dass zusätzliche Störungen im Bereich der Steilküsten vermieden werden. In diesem Sinne verbesserungsfähige Steilküstenabschnitte befinden sich südlich vom Campingplatz Beckerwitz (Wohlenberger Wiek) und Zierow.
Entwicklung (2): Entwicklung von ungenutzten Pufferstreifen zwischen Gehölzbeständen und angrenzend intensiv ackerbaulich genutzten Flächen z.B. am östlichen Kirchseeufer.
Entwicklung (3): Pflanzung standortgerechter Gehölzarten entlang der Kliffkanten auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sowie Umbau der vorhandenen Windschutzpflanzungen in standortgerechte Pflanzungen.

Arten

1014 Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)
Erhalt der Feucht- und Nassiwesen mit Kleinseggen sowie der Bestände in sonstigen Küstenlebensräumen und Kopfweiden. Die besiedelten Grünlandstandorte sind weiterhin zu beweiden bzw. zu mähen.
Entwicklung von neuen Habitaten durch Pflege und Ersatzpflanzung von Kopfweiden insbesondere südlich des Anlegers Hohen Wieschendorf.

1095 Meerneunauge (*Petromyzon marinus*) und 1099 Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)
Erhalt der Qualität der Küstengewässer als geeignete Aufenthalts- und Nahrungshabitat durch Sicherung des günstigen Erhaltungszustands der marinen LRT und die Begrenzung der Fischerei auf den bisherigen Umfang.
Entwicklung des Hellbachs zum Laichgewässer für das Flussneunauge.

1166 Kammmolch (*Triturus cristatus*)
Erhalt der Kleingewässer auf Wustrow sowie Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung durch Pflegemaßnahmen (episodische Beseitigung von beschattenden Gehölzen) soweit dies nicht im ausreichenden Umfang durch natürliche Prozesse erfolgt.

1355 Fischotter (*Lutra lutra*)
Erhalt des günstigen Zustands des LRT *1150 sowie der ufernahen strukturreichen Habitate insbesondere angrenzend an die Mündungsbereiche der Fließgewässer. Sicherung störungsfreier Rückzugsräume sowie Vermeidung von Otterverlusten in Fischreusen.
Entwicklung (1) der Wanderkorridore entlang der Fließgewässer (Hellbach, Tarnewitzer Bach) durch verbesserte Bedingungen und Beseitigung von Gefahrenstellen (Straßenbrücken ohne ottergerechte Querung). Es ist eine Durchgängigkeit von der Hellbachmündung bis zum FFH-Gebiet DE 2016-302 „Kleingewässerlandschaft bei Kirch Muslow“ anzustreben.

1365 Seehund (*Phoca vitulina*) und 1364 Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*)
Die Erhaltung der Wander- und Rasthabitate erfordert die Sicherung des günstigen Erhaltungszustands der marinen LRT, die Begrenzung der Fischerei auf den Sandbänken und Windwatten (insbesondere Lieps und Hohen Wieschendorfer Huk).
Die Entwicklung einer dauerhaften und sich fortpflanzenden Population des Seehunds kann erreicht werden, wenn geeignete Schutzmaßnahmen, die den Tieren einen ungestörten Aufenthalt ermöglichen, sichergestellt werden. Dies bedeutet eine weitergehende Beruhigung der Liegeplätze, insbesondere die Gebiete Hohen Wieschendorfer Huk und Lieps, da hier die häufigsten Nachweise (auch mit Jungtieren) von Seehunden aus jüngerer Zeit zu verzeichnen sind und diese Räume ein gutes Habitatpotential aufweisen.

2.6 Funktionale Beziehungen des FFH-Gebietes zu anderen Schutzgebietes

2.6.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten

Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) überschneidet sich zu einem großen Teil mit dem SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Das

Vogelschutzgebiet umfasst jedoch weitere Gebiete im Westen (Boltenhagener Bucht) und die gesamte Insel Poel.

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wird derzeit ein Managementplan erarbeitet.

Über die generellen Ziele und Vorgehensweise wurde bereits bei der Auftaktveranstaltung zum Managementplan am 20.02.2013 informiert.

Im Rahmen dieses Managementplans wurden die maßgeblichen Lebensräume (Habitate) der Zielarten des SPA ermittelt, der Erhaltungszustand jeder Zielart bewertet und die Erhaltungsziele der zu schützenden Zielarten gemäß Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V präzisiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden am 09.10.2014 im Rahmen der Vorstellung des Grundlagenteils des Managementplans präsentiert. Der Grundlagenteil wurde anschließend nochmals überarbeitet und liegt nun mit Stand vom 13. April 2015 als Entwurf vor.

Seit Juli 2015 liegen die Maßnahmenvorschläge zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des guten Erhaltungszustandes der Zielarten des SPA vor.

2.6.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten

Die folgende Tabelle zeigt die Beziehung des FFH-Gebietes zu anderen Schutzgebieten gemäß SDB:

Tabelle 17: Beziehungen zu anderen Schutzgebieten gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014)

Typ	Name	Art	Anteil [%]
LSG	Küstenlandschaft Wismar-West (Hansestadt Wismar)	*	1
LSG	Boiensdorfer Werder	*	1
LSG	Salzhaff	*	13
NSG	Wustrow	*	8
NSG	Fauler See-Rustwerder/ Poel	+	1
NSG	Rustwerder	+	1
NSG	Insel Langenwerder	+	1

* teilweise Überschneidung
\+ eingeschlossen (das gemeldete NATURA 2000-Gebiet umschließt das Schutzgebiet)

3. Beschreibung des Vorhabens

3.1 Technische Beschreibung des Vorhabens

Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Median Klinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung, auszuweisen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete nach § 3 bzw. § 4 BauNVO vorgesehen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen. Maximal wären demnach 182 Wohneinheiten möglich. Wenn durchschnittlich 3 Personen pro Wohneinheit angenommen werden, werden ca. 400–550 zusätzliche Einwohner durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 erwartet.

2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Diese entfallen auf den Stadtteilbezirk Wendorf mit 8.809, auf Hinter Wendorf mit 2.603 und Hoben mit 38 Einwohnern.
Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um insgesamt 1.263 Einwohner zu verzeichnen (Hansestadt Wismar, 2015).

Im nördlichen Bereich des Plangebietes - an der Einfahrt zum Plangebiet - ist eine multifunktionale Einrichtung für die infrastrukturelle Ausstattung und Gemeinbedarfszwecke (oder als nicht störendes gewerbliches Grundstück) als Flächenreserve vorgesehen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung ist die Verlängerung der bisherigen Zufahrts- und Erschließungsstraße zur Median-Klinik vorgesehen. Die Straße soll entsprechend fortgeführt werden. Der Straßenraum ist entsprechend vorsorglich im städtebaulichen Konzept bemessen. Es ist eine Haupterschließungsstraße vorgesehen. Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis von Variantenuntersuchungen. Die Haupterschließungsstraße mündet in eine Wendeanlage. Die getrennte Führung von Fußgängern und Fahrzeugen ist für die Haupterschließungsstraße vorgesehen. In die Haupterschließungsstraße münden verkehrsberuhigte Bereiche, die für die Erschließung der einzelnen Wohnbereiche entwickelt werden sollen. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind auch grünordnerisch auszugestalten.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers ist über die bestehende Vorflut vorgesehen. Diese wird im Zuge der Baumaßnahmen umverlegt. Durch die zukünftig bebaute Fläche wird die anfallende Niederschlagsmenge voraussichtlich bei Bemessungsregen („normaler“ Niederschlag) im Sommer um etwa 700 l/s ansteigen, im Winter um etwa 220 l/s. Bei Starkregenereignissen wird die Niederschlagsmenge im Sommer voraussichtlich um etwa 1200 l/s ansteigen, im Winter um 400 l/s.

Die detaillierten Planungsziele und Informationen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar enthalten.

3.2 Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt im Stadtteil Wendorf der Hansestadt Wismar, westlich der Medianklinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen.

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.

3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet.

In der Bauphase sind durch den Baubetrieb Lärm-, Licht- und Staubimmissionen sowie optische Störungen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu erwarten.

3.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Diese Wirkungen können sich potenziell aus den baulichen und sonstigen Anlagen selbst z.B. durch Flächenversiegelung (Flächenverlust von Habitaten/ Lebensraumtypen), Funktionsverlust von Habitaten/ Lebensraumtypen und Wirkungen auf funktionale Beziehungen zu anderen Schutzgebieten ergeben.

3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Auswirkungen dieser Art resultieren aus der Nutzung der Baugebiete im Plangebiet nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich dabei sind Habitatveränderungen bzw. Veränderungen von Lebensraumtypen durch Emissionen (Lärm, Licht; Schadstoffe) und Nutzungen der näheren Umgebung.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten.

Die zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden die nähere Umgebung für Freizeitaktivitäten wie Spazierengehen, Joggen, Nordic Walking und Baden nutzen. Dabei sind folgende Wirkprozesse möglich:

- Störung der Küstenlebensraumtypen durch Tritt und Liegenutzung
- Stör- und Scheuchwirkung auf die Zielarten des FFH-Gebietes durch Lärm und optischen Reize

4. Detailliert untersuchter Bereich

4.1 Begründung für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereichs

Der detailliert untersuchte Bereich ist der Bereich, in welchem die vorhabenbedingten Wirkprozesse prinzipiell zu Betroffenheiten der für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ definierten Erhaltungsziele führen könnten. Dementsprechend sind für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereiches somit nur jene Wirkprozesse zugrunde zu legen, die für die Schutzobjekte des FFH-Gebiets eine Relevanz aufweisen.

Der detailliert untersuchte Bereich soll den maximal möglichen Einflussbereich der Wirkungen des Projekts auf potenziell gefährdete, maßgebliche Gebietsbestandteile (Erhaltungsziele des FFH-Gebiets) umfassen. Daher orientiert sich die äußere Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereiches an den Wirkprozessen mit der größten räumlichen Reichweite.

Die umweltrelevanten indirekten Auswirkungen der Planung treten insbesondere im das Plangebiet umgebenden Bereich auf. Lärm-, Licht- oder Schadstoffemissionen entstehen durch die Aussendung von Schallwellen, elektromagnetischen Wellen und den Ausstoß von Gasen und Feinstaub.

Auch die Nutzung der näheren Umgebung durch Spazierengehen, Radfahren, Baden und andere Freizeitaktivitäten ist voraussichtlich in der näheren Entfernung zum Wohnort höher als in weit entfernt liegenden Orten, d.h. auch diese Nutzungen haben eine bestimmte räumliche Reichweite.

Im Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste (Teil Tourismus, 2002) wird der Freizeitmarkt wie folgt charakterisiert:
„Gesellschaftliche Rahmenbedingungen des Urlaubsmarktes gelten auch für den Freizeitmarkt. Dazu gehören die empirisch zu beobachtenden sinkenden Realeinkommen der Nachfrager, die Änderung der Altersstruktur in Richtung eines steigenden Durchschnittsalters, die Teilung der Gesellschaft in Personengruppen mit viel Freizeit und niedrigem Budget und Gruppen mit wenig Freizeit und umfangreichen finanziellen Möglichkeiten.
Die Nachfrageseite des deutschen Freizeitmarktes ist durch Wechselwirkungen der gesamtwirtschaftlichen Situation und der Freizeit, u.a. aufgrund der zeitlichen und monetären Beziehung zwischen Arbeitszeit und Freizeit gekennzeichnet.“ Generell kann von einer zunehmenden Zeitsouveränität der Deutschen (Flexibilisierung der Arbeitszeit, weitere Abnahme der durchschnittlichen Wochenarbeitszeit, mehr Teilzeitverträge, weniger Überstunden) ausgegangen werden.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und untersucht.

Im Freizeit-Monitor 2014 wurde das Freizeitverhalten der Deutschen näher untersucht. Für die Studie wurden 4045 Bundesbürger ab 14 Jahren im Auftrag der Stiftung für Zukunftsfragen interviewt.

Medien wie Radio, Zeitung, Internet, Handy und Festnetz prägten die Top10 der Freizeitaktivitäten von 2014. 97 % der Deutschen schalteten wenigstens einmal pro Woche in die Programme der öffentlich-rechtlichen und privaten Sendeanstalten – über zwei Drittel sogar täglich. Damit belegte „Fernsehen“ in allen Altersgruppen zum 25. Mal in Folge den ersten Platz.
Außerhäusliche Beschäftigungen wie Spazierengehen, Fahrradfahren, Jogging/ Nordic Walking werden dagegen weitaus weniger verfolgt. Nur 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal pro Woche spazieren, 34 % fahren mindestens einmal pro Woche Fahrrad und lediglich 22 % gehen wenigsten einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking.
Laut Freizeit-Monitor 2014 gehen dabei 58 % der Ruheständler einmal pro Woche Spazieren, junge Erwachsene nur zu 24 %, Paare zu 34 % und Familien zu 41 %. Da davon auszugehen ist, dass im geplanten Wohngebiet Seebad Wendorf auch Ruheständler und nicht nur Familien/ Paare/ Singles wohnen werden, werden die Ruheständler zu einem Anteil von 30 % an den voraussichtlichen Einwohnern einberechnet. Bei voraussichtlich 500 Einwohnern im geplanten Wohngebiet „Seebad Wendorf“ ergeben sich daraus etwa 167 Ruheständler und 333 weitere Einwohner (Familien, Paare, Singles).
Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Bis zu 41 % der Bewohner werden voraussichtlich mindestens einmal pro Woche außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen (Anteile in Prozent der Ruheständler, Familien, Paaren und jungen Erwachsenen am Spazierengehen zu Anteilen der Einwohnerzahlen; andere außerhäusliche Aktivitäten in der näheren Umgebung werden seltener durchgeführt).

Im Freizeit-Monitor 2014 werden an Werktagen durchschnittlich 4 Stunden Freizeit angegeben. Familien haben dabei mit knapp 3 Stunden die wenigste Freizeit, Ruheständler mit knapp 5 Stunden die meiste. Werktags ist daher davon auszugehen, dass der größte Anteil der zukünftigen Bewohner keine Spaziergänge unternimmt oder dies nur in Ausnahmefällen. Ruheständler werden hingegen häufiger Zeit für Spaziergänge aufbringen können. Daher wird angenommen, dass im Durchschnitt aller zukünftigen Einwohner des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 vorgesehenen Wohngebietes aufgrund anderweitiger Verpflichtungen (z.B. einer beruflichen Tätigkeit) nicht länger als 1 Stunde pro Tag spazieren gegangen wird.

Bei einem Spaziergang (schlendern bis mäßig gehen) werden in der Stunde maximal 4 km zurückgelegt. Es wird angenommen, dass der größte Teil der zukünftigen Einwohner des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 vorgesehenen Wohngebietes aufgrund anderweitiger Verpflichtungen (z.B. einer beruflichen Tätigkeit) nicht länger als 1 Stunde pro Tag spazieren gehen wird. Die nähere Umgebung um den Bebauungsplan Nr. 82/13 wurde hinsichtlich möglicher Spazierrouten, die innerhalb bzw. angrenzend an das FFH verlaufen, untersucht. Eine nach eigenen Beobachtungen bereits häufig frequentierte Route ist in der folgenden Abbildung rot dargestellt.

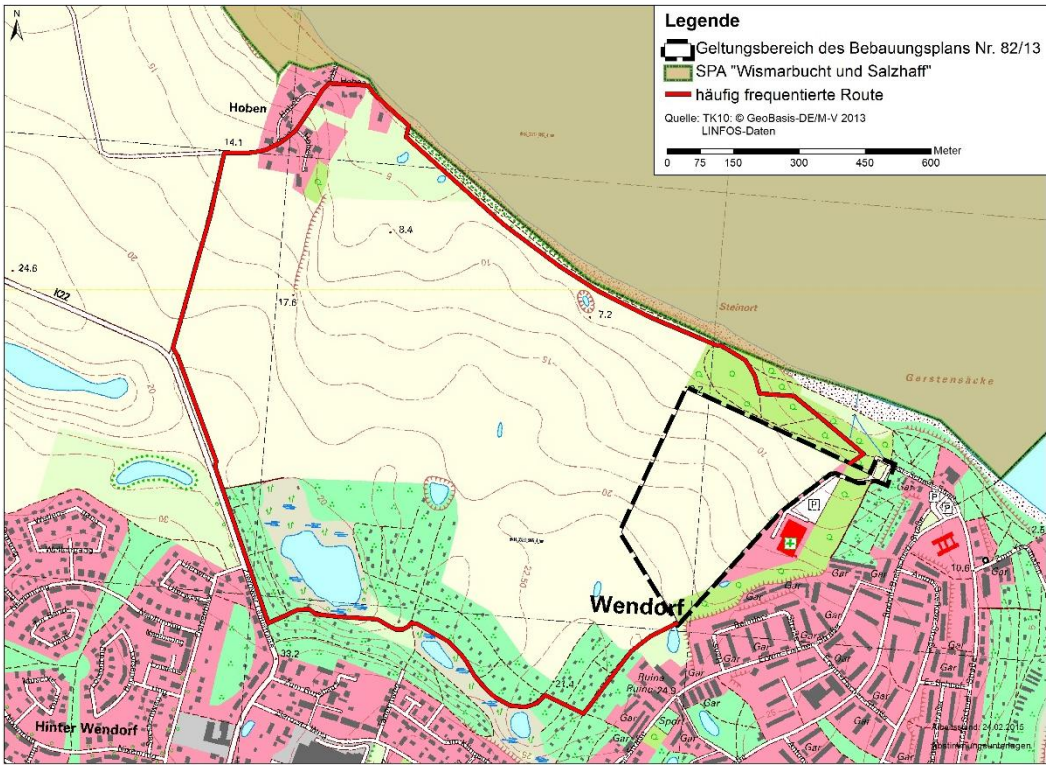


Abbildung 2: häufig frequentierte Route in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 82/13

Diese Route ist ca. 4,2 km lang. Der Weg verläuft vom nördlichen Bereich des Vorhabengebietes durch den Küstenwald und anschließend küstenparallel auf einem asphaltierten Weg nach Hoben. Von Hoben führt der Weg über eine wenig befahrene Landstraße zur K22. Entlang der K22 verläuft ein Radweg bis Wismar - Hinter Wendorf. Beim Ortseingang der Hansestadt Wismar befindet sich eine Kleingartenanlage, durch die der Weg bis zum südlichen Bereich des Plangebietes führt.
Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner des geplanten Wohngebietes innerhalb des Schutzgebietes überwiegend den küstenparallelen Wander-/ Radweg nördlich des Vorhabengebietes bis nach Hoben nutzen werden.

Einige wenige der zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden auch mal einen längeren Spaziergang machen. Dabei ist es möglich, dass die Spaziergänger bei Hoben dem küstenparallelen Weg bis Fliemstorf oder sogar Zierow folgen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen. Ruheständler mit mehr Freizeit werden vermutlich größtenteils nicht die Ausdauerbesitzen, solch lange Wanderungen zu unternehmen. Daher wird angenommen, dass lange Spaziergänge nur eine Ausnahme darstellen und somit vernachlässigbar sind.

Zum Fahrradfahren im oder angrenzend an das FFH-Gebiet kann vom geplanten Wohngebiet nur der asphaltierte, küstenparallele Weg nach Hoben genutzt werden. Ab Hoben führen alle für Fahrräder geeigneten Wege ins Landesinnere, also entfernen sich von dem FFH-Gebiet.

Beim Joggen oder Nordic Walking werden in der Stunde 6 bis 12 km zurückgelegt. Jogger könnten vom geplanten Wohngebiet aus küstenparallel über Hoben und weiter nach Fliemstorf bzw. Zierow laufen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Der Weg ab Hoben stellt sich als Trampelpfad angrenzend an salzbeeinflussten Röhrichtflächen dar. Den Röhrichtflächen vorgelagert bzw. auch von diesen unterbrochen ist ein naturnaher Strandbereich. An den Röhrichtflächen schließen sich landseitig teilweise Staudenfluren und Dünenvegetation (Strandroggen) an.

Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2014 wird angenommen, dass nur ein geringer Teil der zukünftigen Bewohner des vorgesehenen Wohngebietes tatsächlich joggen/ zum Nordic Walking gehen wird. Gemäß des Freizeit-Monitors 2014 gehen lediglich 22 % der Deutschen wenigstens einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking (Im Vergleich dazu: 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal in der Woche spazieren und 34 % fahren mindestens einmal die Woche Fahrrad). Aufgrund der Beschaffenheit des küstenparallelen Pfades ab Hoben (uneben, feucht) wird die tatsächliche Zahl an Joggern/ Nordic Walkern auf diesem Pfad als sehr gering eingeschätzt. Es wird keine wesentliche Erhöhung der Jogger/ Nordic Walker auf dem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Fliemstorf/ Zierow erwartet. Auswirkungen durch Jogger/ Nordic Walker werden daher als vernachlässigbar eingeschätzt.

Eine Badenutzung findet hauptsächlich von Ende Juni bis Anfang September statt. Es wird angenommen, dass die Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 zum Baden hauptsächlich den Strandabschnitt nördlich des Vorhabengebietes nutzen. Eine Nutzung des Strandabschnittes ab Hoben kann aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes von über 1.000 m zum Strandbereich bei Hoben und der Ausstattung dieser Strandflächen (dem Strand häufig vorgelagerte Röhrichtflächen) ausgeschlossen werden.

Der detailliert untersuchte Bereich wird aus den zuvor genannten Gründen auf den landseitigen Bereich zwischen Vorhabengebiet, einschließlich eines 100m breiten Wirkungsbereiches um das Vorhabengebiet, und Hoben festgelegt. Begrenzt wird der Untersuchungsraum im Westen durch eine Straße, die von Hoben an die K22 führt, sowie durch die K22 selbst. Im Süden wird der Untersuchungsraum durch eine Kleingartenanlage und im Nordosten durch die Ostsee begrenzt.

Der wasserseitige Bereich des FFH-Gebietes wird nicht detailliert untersucht, da im Bereich zwischen dem Vorhabengebiet und Hoben ausschließlich flache große Meeresarme und –buchten (1160) vorkommen.
Gefährdungen der flachen Meeresarme und -buchten entstehen v.a. durch Eingriffe in die Austauschprozesse zwischen der Ostsee und der Meeresbucht (hydromorphologische Strukturen), Bau von Häfen, Anlegern und Fahrrinnen, ungeregelter Sportbootverkehr sowie Schad- und Nährstoffeinträge.
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 ist kein baulicher Eingriff in den FFH-Lebensraumtyp 1160 geplant. Eine Nutzung von Sportbooten ist nicht Gegenstand der Planung. Die Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geregelt. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben keine Schadstoffe in den Lebensraumtyp 1160 eingetragen werden. Eine Badenutzung innerhalb des

Strandabschnittes zwischen Seebad Wendorf und Hoben findet bereits statt. Auswirkungen auf den LRT 1160 durch eine geringfügige Erhöhung der Badenden durch die zukünftigen Bewohner des vorgesehenen Wohngebietes „Seebad Wendorf“ werden nicht erwartet. Daher können Auswirkungen durch das Vorhaben auf die flachen und großen Meeresarme und –buchten ausgeschlossen werden.

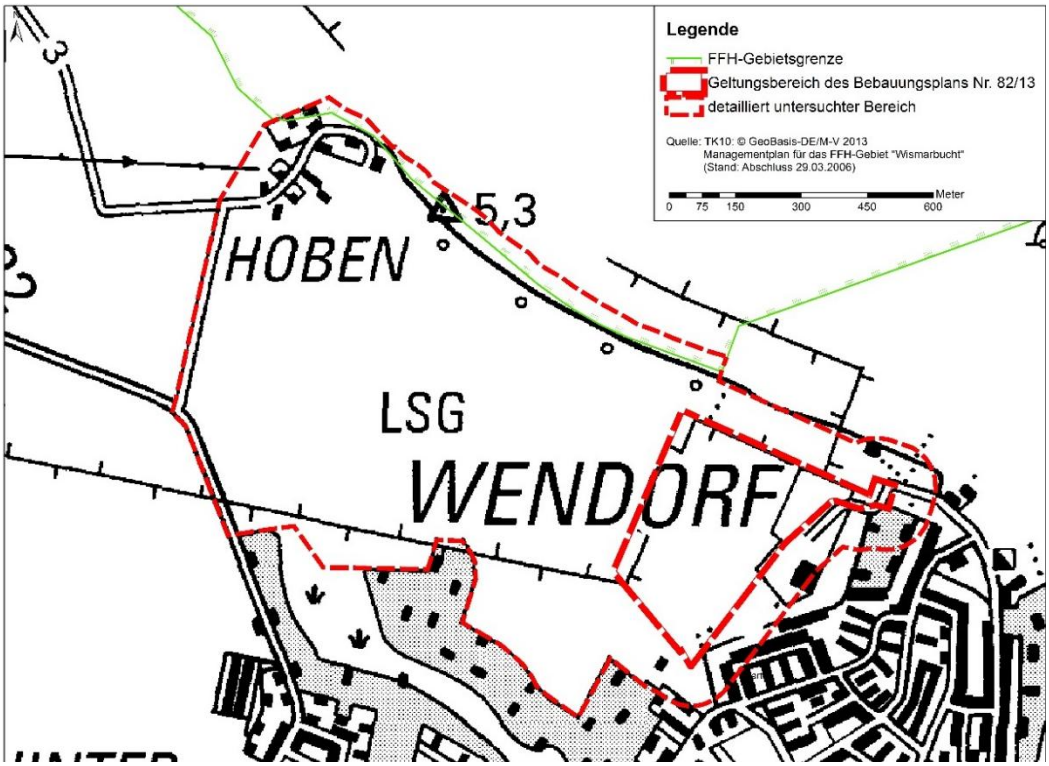


Abbildung 3: detailliert untersuchter Bereich

4.1.1 Potenziell betroffene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich, wenn Lebensraumtypen oder Habitate der Zielarten des FFH-Gebietes in dem detailliert untersuchten Bereich liegen. Mit Hilfe eines Geographischen Informationssystems wurden die im Rahmen der Aufstellung des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ermittelten Lebensraumtypen- und Habitatflächen (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“, Februar 2006) mit dem detailliert untersuchten Bereich verschnitten, um die potenziell betroffenen Lebensraumtypen und Arten zu ermitteln.

Die im detailliert untersuchten Bereich und der näheren Umgebung vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und Habitate/ Nachweise der Arten gemäß Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ sind in der Karte 1 dargestellt. Die Karte 1 ist der FFH-VU als Anlage beigefügt.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und

untersucht. Dabei werden insbesondere die küstendynamisch sensiblen Lebensraumtypen als potentiell betroffene Lebensraumtypen definiert:

- Einjährigen Spülsäume (1210)
- Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (1220)
- Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation (1230)

Die nächsten Vorkommen von Primärdünen (2110) befinden sich gemäß FFH-Managementplan außerhalb des detailliert untersuchten Bereichs, westlich von Hoben in einer Entfernung von ca. 1.500 m zum Plangebiet.
Beeinträchtigungen der Primärdünen durch die zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden aufgrund der Entfernung nicht erwartet. Es wird angenommen, dass der größte Teil der zukünftigen Einwohner des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 vorgesehenen Wohngebietes nicht länger als 1 Stunde pro Tag spazieren gehen wird. Die zukünftigen Bewohner werden überwiegend die unter Punkt 4.1 dargestellte Spazierroute, die nach eigenen Beobachtungen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert wird, nutzen. Einige wenige der zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden auch mal einen längeren Spaziergang über Hoben und anschließend über einen küstenparallelen Weg/ Pfad bis Fliemstorf oder Zierow machen. Es handelt sich hierbei um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen. Daher wird angenommen, dass solche langen Spaziergänge nur eine Ausnahme darstellen und Auswirkungen somit vernachlässigbar sind.

Auswirkungen des Vorhabens auf andere Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie werden aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

4.1.2 Potenziell betroffene Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Die im detailliert untersuchten Bereich und der näheren Umgebung vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und Habitate/ Nachweise der Arten gemäß Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ sind in der Karte 1 dargestellt. Die Karte 1 ist der FFH-VU als Anlage beigefügt.

Gemäß Managementplan befinden sich keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs. Aufgrund des Alters der Bestandsdaten der FFH-Arten (Managementplan, Februar 2006) wird der detailliert untersuchte Bereich dennoch auf potentielle Habitate der FFH-Arten abgeschätzt und auf mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere durch eine Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, untersucht. Folgende FFH-Arten werden betrachtet:

- 1014 - Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)
- 1095 - Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)
- 1099 - Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)
- 1106 - Lachs (*Salmo salar*)
- 1166 - Kammmolch (*Triturus cristatus*)
- 1351 - Schweinswal (*Phocaena phocaena*)
- 1355 - Fischotter (*Lutra lutra*)
- 1364 - Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*)
- 1365 - Seehund (*Phoca vitulina*)

4.2 Grundlagen und Datenlücken

Grundlagen für die hier vorliegende FFH-Verträglichkeitsprüfung sind:

- Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie), Februar 2006
- Standarddatenbogen des FFH-Gebietes „Wismarbucht“, Mai 2004, Juni 2014 aktualisiert
- Jahresbericht der „Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht“ 2014, Bericht der „Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V.“ über das Jahr 2014 zum Projekt „Schutzgebietssicherung durch Dialog und aktive Information in der Wismarbucht“ (Aktenzeichen F04-2013) mit der Naturschutzstiftung Deutsche Ostsee – Ostseestiftung“
- 6. Bericht der Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V. über das Jahr 2014 zum Vertrag „Sensibilisierungsmaßnahmen im FFH-Gebiet DE 1934-302-Wismarbucht“ mit dem StALU WM vom 30.01.20012

Eine aktuelle Kartierung der Küstenlebensraumtypen ist trotz des Alters der vorhandenen Bestandsdaten, die im Rahmen des Managementplans erfasst wurden, nicht vorgesehen. Die Bestandsdaten des Managementplans und der Aktualisierung des Standarddatenbogen von 2014 zusammen mit einer Plausibilitätsprüfung werden als ausreichend angesehen, um die Auswirkungen auf die Küstenlebensraumtypen zu bewerten.

Für die Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 auf die Zielarten des FFH-Gebietes werden die Bestandsdaten des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ verwendet. Die Bestandsdaten des Managementplans werden jedoch auf Plausibilität geprüft. Dazu wird der detailliert untersuchte Bereich auf potentielle Habitate der FFH-Arten unter Berücksichtigung der Betreuungsberichte des Buchtrangers der Wismarbucht abgeschätzt und auf mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere durch eine Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, untersucht.

4.3 Beschreibung des detailliert untersuchten Bereichs

4.3.1 Übersicht über die Landschaft

Die Landschaft des detailliert untersuchten Bereiches wird gegenwärtig zu einem großen Teil durch eine landwirtschaftliche Ackerfläche mit einzelnen kleinen Stillgewässern und im Nordosten durch Küsten- und Flachwasserbereiche der Ostsee bestimmt. Im östlichen Bereich des detailliert untersuchten Bereiches befinden sich weiterhin ein Küstenwald angrenzend an die Ostsee, Laubholzbestände mit heimischen Arten und der Bereich der Median-Klinik. Im nordwestlichen Bereich befindet sich das ehemalige Fischer- und Büdnerdorf Hoben. Von dem Küstenwald führt ein ausgebauter, küstenparalleler Weg nach Hoben. Dieser Weg ist durch Gehölzstrukturen an der Steilküste von der Ostsee aus überwiegend sichtverschattet.

Begrenzt wird der detailliert untersuchte Bereich im Westen durch eine Straße, die von Hoben an die K22 führt sowie durch die K22 selbst. Im Süden wird der detailliert untersuchte Bereich durch eine Kleingartenanlage sowie einem Gewässer und im Südosten durch Siedlungsflächen der Hansestadt Wismar

begrenzt. Nordöstlich des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich weitere Wasserflächen der Ostsee.

4.3.2 Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

Wie unter Punkt 4.1.1 dargestellt, wird von einer potentiellen Betroffenheit der Küstenlebensraumtypen, insbesondere der Einjährigen Spülsäume (LRT 1210), der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände (LRT 1220) und der Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation (LRT 1230) ausgegangen.

Zur Erfassung und Bewertung der potentiell betroffenen Lebensraumtypen des FFH-Gebietes werden die im Rahmen des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ermittelten Bestandsdaten und die Bewertung im aktualisierten Standarddatenbogen herangezogen. Die Beschreibung und Bewertung der Küstenlebensraumtypen im Rahmen des Managementplans erfolgte auf Grundlage der Kartierungen der StÄUN Schwerin und Rostock (2004).

LRT 1210 - Einjährige Spülsäume
2004 waren die Einjährigen Spülsäume im detailliert untersuchten Bereich zwischen Wismar Seebad Wendorf und Hoben durchgängig in einem guten Erhaltungszustand ausgeprägt. Für das gesamte FFH-Gebiet wurde der Erhaltungszustand des Lebensraumtyps 2004 als gut (B) bewertet. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 und dem Managementplan von 2006 wurde der Erhaltungszustand der Einjährigen Spülsäume ebenfalls als gut (B) angegeben.

LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
Angrenzend an die Einjährigen Spülsäume zwischen Wismar Seebad Wendorf und Hoben wurde 2004 eine Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände ausgewiesen. Der Erhaltungszustand der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände wurde im detailliert untersuchten Bereich durchgehend als A hervorragend eingeschätzt. Für das gesamte FFH-Gebiet wurde der Erhaltungszustand des Lebensraumtyps ebenfalls als hervorragend (A) bewertet. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände insgesamt als gut (B) angegeben.

LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation
An die Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände zwischen Wismar Seebad Wendorf und Hoben schließen sich Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation an. Dieser Lebensraumtyp befand sich 2004 durchgehend in einem guten Erhaltungszustand (B). Für das gesamte FFH-Gebiet wurde der Erhaltungszustand des Lebensraumtyps als gut (B) bewertet. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand der Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation ebenfalls als gut (B) angegeben.

4.3.3 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Zur Erfassung und Bewertung der potentiell betroffenen Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie werden die im Rahmen des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ermittelten Bestandsdaten sowie die Informationen des Standarddatenbogens herangezogen. Weiterhin werden die Informationen aus den Betreuungsberichten des Buchtrangers der Wismarbucht genutzt.

1014 Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)
Der Ostseeküstenbereich in M-V gilt nach neuen Erkenntnissen als durchgehend besiedelt. Im Bereich der Wismarbucht und auf Poel sind zahlreiche Fundpunkte bekannt, davon sieben innerhalb des FFH-Gebietes.
Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate der Schmalen Windelschnecke. Jedoch konnte ein großer Bestand der Art auf einer Feuchtwiese bei Fliemstorf außerhalb des detailliert untersuchten Bereichs, in einer Entfernung von über 2 km zum Vorhabengebiet, festgestellt werden (siehe Karte 1).
Eine Bewertung der Vorkommen erfolgte bisher weder im Rahmen der Meldung (da die Art nicht bekannt war) noch im Rahmen der Managementplanun. Im Rahmen des Managementplans (2006) wurde aber davon ausgegangen, dass zumindest einzelne der vorkommenden Bestände aufgrund ihrer Größe mindestens als gut zu bewerten sind.
Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand der Schmalen Windelschnecke mit gut (B) angegeben.

1095 Meerneunauge (*Petromyzon marinus*) und 1099 Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)
Für Meerneunaugen ist gemäß Managementplan kein Beleg für eine regelmäßige Reproduktion in der Ostsee bekannt. Es gab bisher nur wenige Nachweise des Meerneunauges. 1999 konnte ein Exemplar im Wallensteingraben am Mühlenteichwehr in Wismar beobachtet werden.
Potenzielle Laichgewässer der Flussneunaugen innerhalb des FFH-Gebietes sind vorhanden (vor allem Abschnitte des Hellbachs, mit naturnaher bis bedingt naturnaher Strukturgüte), eine erfolgreiche Reproduktion wurde aber bisher nicht nachgewiesen.
Die beiden Arten kommen als Wanderfische vor. Die Wismarbucht liegt innerhalb des Verbreitungsgebietes der beiden Arten. Die sporadischen Vorkommen wurden im Managementplan (2006) daher als signifikant eingestuft; der Erhaltungszustand der Populationen wurde als gut (B) bewertet.
Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand des Meerneunauges ebenfalls mit gut (B) angegeben, der Zustand des Flussneunauges wurde im SDB als C bewertet.
Habitate des Meer- bzw. Flussneunauges innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

1103 Lachs (*Salmo salar*)
Nach Aussage des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ halten sich Lachse nur gelegentlich und unbeständig auf Nahrungssuche in der Wismarbucht auf. Es stehen ihnen innerhalb des FFH-Gebietes zwei potenzielle Laichgewässer –Wallensteingraben und Hellbach- zur Verfügung, die jedoch (noch) nicht angenommen wurden bzw. bei denen bisherige Reproduktionsversuche fehlschlugen.

„Die FFH-Richtlinie beschränkt sich für diese Art auf das Süßwasser. Hier sind bisher keine natürlichen Vorkommen bekannt geworden; die vorhandenen Nachweise von ausgesetzten Lachsen sind als Irrgäste einzustufen, da die Eignung als Laichgewässer (zumindest derzeit) fehlt. Die Vorkommen sind daher als nicht signifikant zu betrachten“ (Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“, 2006).
Im Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand mit C angegeben.
Lachshabitate innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

1166 Kammmolch (Triturus cristatus)
In der Region ist er zwar lückenhaft, aber insgesamt noch gleichmäßig verbreitet.
Insgesamt ist der Erhaltungszustand des Art-Vorkommens im FFH-Gebiet im Rahmen des Managementplans (2006) als B (gut) bewertet.
Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand des Kammmolchs mit gut (B) angegeben.
Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate des Kammmolchs. Auch im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 konnte ein Vorkommen des Kammmolchs in der näheren Umgebung des Vorhabengebietes nicht festgestellt werden. Die Gewässer in der Umgebung des Vorhabengebietes sind jedoch potenziell als Laichhabitate für den Kammmolch geeignet, befinden sich jedoch außerhalb des FFH-Gebietes.

1351 Schweinswal (*Phocaena phocaena*)
Die Wismarbucht gehört nach Angaben des Managementplans nicht zum hauptsächlichen Siedlungsgebiet und wird nur gelegentlich aufgesucht. Die Untiefen westlich der Insel Poel wurden als potenziell bevorzugte Habitate eingestuft.
Das Art-Vorkommen wurde im Managementplan (2006) als nicht signifikant bewertet; ein Erhaltungszustand wurde dementsprechend nicht angegeben.
Im Standarddatenbogen vom Juni 2014 wird ebenfalls kein Erhaltungszustand angeben.
Habitate des Schweinswales innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

1355 Fischotter (*Lutra lutra*)
Wichtige Habitate für den Fischotter stellen störungsarme, fischreiche Küsten-, Still- und Fließgewässer mit strukturreichen Ufern dar. Da die Verbreitung der Art und die Wanderung der Tiere entlang von Fließgewässern erfolgt, sind die Mündungsbereiche der Fließgewässer (Hellbach) besonders wichtig, da über diese die Verbindung zu Vorkommen im Binnenland hergestellt wird. Besonders für den Fischotter geeignete Habitate sind im Salzhaff anzutreffen.
Aufgrund der großräumigen und gut geeigneten Habitate und der geringen Beeinträchtigungen insbesondere im Bereich des Breitlings und Salzhaffs wurde das Artvorkommen im FFH-Gebiet im Rahmen des Managementplans als signifikant bewertet. Der Erhaltungszustand wurde im Managementplan (2006) mit (B) gut beurteilt.
Der Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wurde im Juni 2014 aktualisiert. Der Erhaltungszustand des Fischotters wurde im

aktualisierten Standarddatenbogen mit C angegeben, begründet wurde diese Bewertung aber nicht.
Das nächste potenzielle Habitat des Fischotters befindet sich gemäß Managementplan außerhalb des detailliert untersuchten Bereichs, westlich von Zierow in einer Entfernung von über 5 km zum Plangebiet (siehe Karte 1). Unabhängig vom Managementplan wird jedoch davon ausgegangen, dass die gesamte Ostseeküste ein potenzielles Habitat für den Fischotter darstellt.

1364 Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*)
An der deutschen Ostseeküste tauchen sporadisch einzelne Tiere auf. Kolonien gibt es an der deutschen Ostseeküste nicht (mehr). Die Kegelrobbe wurde um 1900 durch intensive Bejagung im Mecklenburg-Vorpommern ausgerottet. Die Küste Mecklenburg-Vorpommers liegt an der aktuellen südwestlichen Verbreitungsgrenze der Ostseepopulation. Die Tiere erreichen die südwestliche Ostseeküste von der schwedischen Küste aus nur selten. Es handelt sich dabei immer um Einzelsichtungen, die auf ihren Nahrungswanderungen von Ost nach West bis an die schleswig-holsteinische Küste gelangten.
Bis Mitte der 1990er Jahre gab es nur zwei Nachweise der Kegelrobbe in der Wismarbucht (1991 Totfund und 1993 Jungtier bei Boltenhagen). In den letzten Jahren konnten vermehrt Kegelrobben in der Wismarbucht festgestellt werden (Betreuungsberichte des Buchtrangers der Wismarbucht). Die Sandbank Lieps stellt nach aktuellen Erkenntnissen einen Rückzugsraum für Robben dar. Für den detailliert untersuchten Bereich liegen keine aktuellen Nachweise vor.
Das Vorkommen als umherstreifende Art wurde im Managementplan als signifikant bewertet. Der Erhaltungszustand der Population wurde im Managementplan (2006) als durchschnittlich bis eingeschränkt (C) eingeschätzt, die Bewertung wurde aber nicht weiter begründet.
Auch im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand der Art mit C angegeben.

1365 Seehund (*Phoca vitulina*)
Seehunde werden alljährlich in steigender Tendenz als Einzeltiere lebend oder als Totfunde nachgewiesen. Die in den letzten Jahren häufigeren Beobachtungen des Seehundes mit ca. 40 nachgewiesenen Exemplaren im Bereich der Mecklenburger Bucht sind vermutlich auf die anwachsende dänische Population zurückzuführen. Als Habitat für die Wiederbegründung einer deutschen Population des Seehundes besonders geeignet sind nach Aussage des Managementplans die Flachwasserbereiche um die Lieps und das Hohen Wieschendorfer Huk. Die südwestliche Küste und die vorgelagerten Sandbänke der Wismarbucht im Bereich Klützhöved bis Hohen Wieschendorfer Huk sowie der Bereich Salzhaff bieten günstige Bedingungen für den Aufenthalt von Seehunden.
1992 erfolgte der Erstnachweis eines neugeborenen Seehunds in der Wohlenberger Wiek. Ein weiterer Reproduktionsnachweis erfolgte 2005. In den letzten Jahren konnten vermehrt Seehunde in der Wismarbucht festgestellt werden (Betreuungsberichte des Buchtrangers der Wismarbucht). Die Sandbank Lieps stellt nach aktuellen Erkenntnissen einen Rückzugsraum für Seehunde dar. Für den detailliert untersuchten Bereich liegen keine aktuellen Nachweise vor.
Das Vorkommen des Seehunds in der Wismarbucht wurde im Rahmen des Managementplans (2006) als signifikant eingestuft; der Erhaltungszustand der (sich nicht regelmäßig vermehrenden) Population wurde im Managementplan als gut (B) bewertet.

Auch im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Zustand als gut gemeldet.
Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate des Seehunds.

5. Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes

5.1 Beschreibung der Bewertungsmethode

Der Referenzraum für die Bewertung der Erheblichkeit vorhabenbedingter Beeinträchtigungen ist das gesamte FFH-Gebiet.

Als allgemein gängige und anerkannte Vorgehensweise für die Beurteilung der Erheblichkeit hat sich die Methode nach LAMBRECHT und TRAUTNER etabliert, die im Rahmen eines FuE-Vorhabens „Fachinformationssystem und Fachkonvention zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP" (Schlussstand Juni 2007) erarbeitet wurde. Betrachtet wurden darin direkte und dauerhafte Flächenverluste sowie graduelle Funktionsverluste der nach den gebietsspezifischen Erhaltungszielen geschützten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie bzw. Habitaten der Tierarten nach Anhang II FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie.

Eine Beurteilung der Erheblichkeit nach LAMBRECHT und TRAUTNER ist für das hier betrachtete Vorhaben nicht erforderlich, da bei Umsetzung des Vorhabens keine direkten und dauerhaften Flächen- oder graduellen Funktionsverluste der FFH-Lebensraumtypen und -Arten erwartet werden (siehe nachfolgende Aussagen unter Punkt 5.2. ff.).

5.2 Beeinträchtigungen von Lebensräumen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

Baubedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ können ausgeschlossen werden. Maßgeblich sind Lärm-, Licht- und Staubemissionen, die durch die Bautätigkeiten entstehen. Das Plangebiet ist ca. 130 m von dem FFH-Gebiet entfernt. Gemäß den (unveröffentlichten) Ergänzungen zu den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V wirken diese Emissionen in der Wirkzone 1 ca. 50 m weit mit einer Intensität von 0,6 und in der Wirkzone 2 ca. 200 m weit mit einer Intensität von 0,2. Innerhalb dieser Zonen (s. Abbildung 4) liegen keine FFH-LRT. Auswirkungen, insbesondere entstehende Staubemissionen, werden zusätzlich durch den vorgelagerten Küstenschutzwald gemindert. Auch bei länger andauernden Bautätigkeiten können erhebliche Auswirkungen daher ausgeschlossen werden.

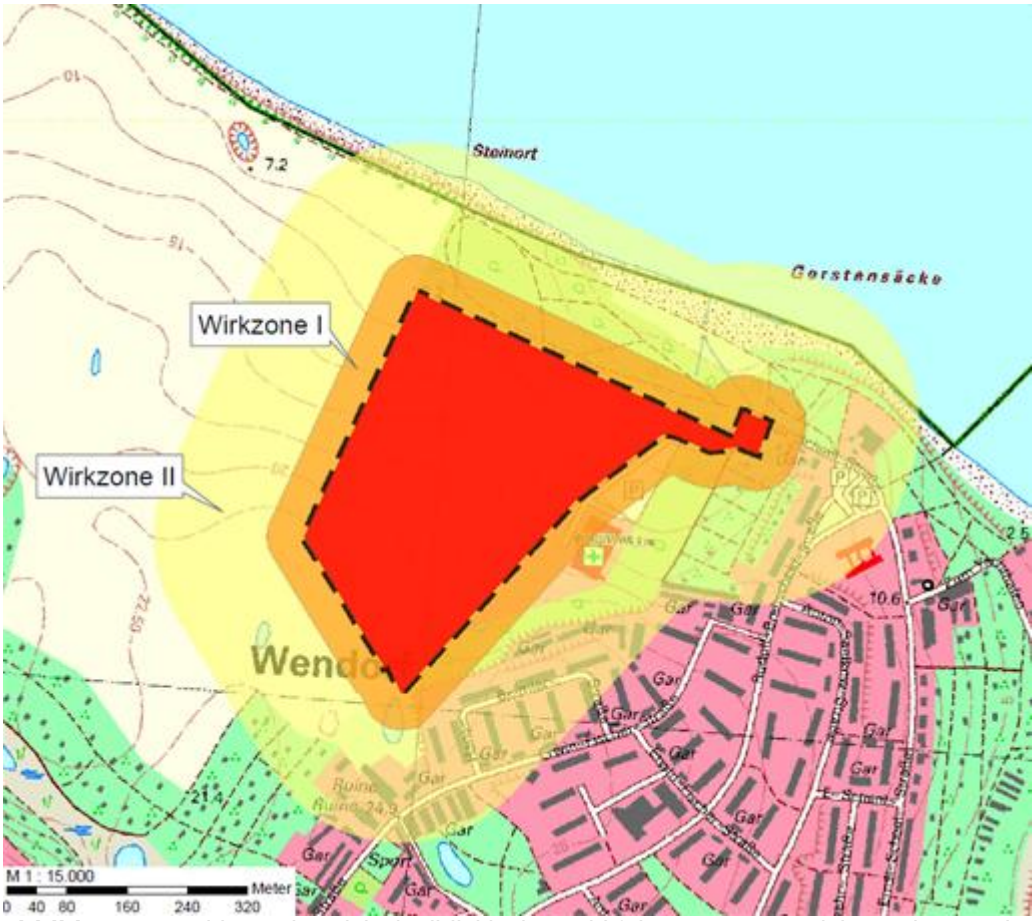


Abbildung 4: Wirkungsbereich (gelblich) der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize ausgehend von der Bebauung nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 (Geltungsbereich rot)

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem FFH-Gebiet ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie innerhalb des Schutzgebietes auszuschließen. Anlagenbedingte Auswirkungen können daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Die Auswirkungen der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize, die direkt von dem geplanten Wohngebiet ausgehen werden, sind in Abbildung 4 dargestellt. Für die fertiggestellte Wohnbebauung werden die Wirkintensitäten als geringer angenommen als während der Bauphase. Die Wirkintensitäten betragen in der Wirkzone I 0,5 und in der Wirkzone II 0,1.
Es befinden sich keine FFH-LRT innerhalb der Wirkzonen und Auswirkungen durch Lärm oder Licht sind für FFH-LRT nicht erheblich.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers ist über die bestehende Vorflut vorgesehen. Diese wird im Zuge der Baumaßnahmen umverlegt. Durch die zukünftig bebaute Fläche wird die anfallende Niederschlagsmenge voraussichtlich bei Bemessungsregen („normaler“ Niederschlag) im Sommer

um etwa 700 l/s ansteigen, im Winter um etwa 220 l/s. Bei Starkregenereignissen wird die Niederschlagsmenge im Sommer voraussichtlich um etwa 1200 l/s ansteigen, im Winter um 400 l/s.
Da über die Vorflut das Niederschlagswasser in die Ostsee eingeleitet wird, ist potentiell eine Beeinträchtigung der Küstenlebensräume möglich. Die Vorflut liegt außerhalb des FFH-Gebiets, etwa 350 m davon entfernt. Es sind somit keine FFH-Lebensraumtypen direkt betroffen. Aufgrund des im Verhältnis zur Wassermenge der Ostsee relativ geringen Zuflusses durch die Vorflut – auch nach der Bebauung – und dem Verdünnungseffekt ist nicht davon auszugehen, dass Küstenlebensraumtypen durch eine Senkung des Salzgehaltes oder Nährstoffeinträge betroffen sind.
Die Auswirkungen werden als unerheblich bewertet.

2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Diese entfallen auf den Stadtteilbezirk Wendorf mit 8.809, auf Hinter Wendorf mit 2.603 und Hoben mit 38 Einwohnern.
Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um insgesamt 1.263 Einwohner zu verzeichnen (Hansestadt Wismar, 2015).
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Medianklinik, ein reines Wohngebiet zu entwickeln. Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen. Wenn durchschnittlich 3 Personen pro Wohneinheit angenommen werden, werden ca. 400–550 zusätzliche Einwohner durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 erwartet. Da in der Regel nicht von einer minimalen bzw. maximalen Ausnutzung ausgegangen wird, wird eine Zunahme der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um ca. 500 Einwohner erwartet. Es wird abgeschätzt, dass im Stadtteil Wendorf ca. 4.000 Einwohner in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften leben. Somit wird in der Umgebung des Vorhabengebietes eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Für den gesamten Stadtteil Wendorf ergibt sich eine Erhöhung der Einwohnerzahl um etwa 4 %.
Mit den zusätzlichen Einwohnern durch das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geplante Wohngebiet ist die Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf immer noch geringer als im Jahr 2000.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht. Dabei wurden insbesondere die küstendynamisch sensiblen Lebensraumtypen als potentiell betroffene Lebensraumtypen definiert.

5.2.1 LRT 1210 - Einjährige Spülsäume und LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände

Zum Zeitpunkt der Kartierung (2004) im Rahmen des Managementplans waren die Wohngebiete im Stadtteil Seebad Wendorf größtenteils bereits vorhanden. 2004 waren die Einjährigen Spülsäume durchgängig in einem guten Erhaltungszustand und die Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände in einem hervorragenden Erhaltungszustand ausgeprägt. Der gute/ hervorragende

Erhaltungszustand lässt annehmen, dass die 2004 bereits vorhandenen Nutzungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen geführt haben.
Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um 1.263 Einwohner zu verzeichnen.

Hauptgefährdungsursache der Einjährigen Spülsäume sowie der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände ist ein intensiver Bade- und Erholungstourismus, mit dem einerseits Liege- und Trittschäden, zum anderen regelmäßige Strandberäumung und/ oder Planieren verbunden sind.
Liege- und Trittschäden können zu einer Verdichtung oder auch Verlagerung des Bodenmaterials bzw. von angespültem Material führen. Dadurch sind eine Zurückdrängung der Vegetation sowie eine Minderung von lebensraumtypischen Habitatstrukturen möglich.

Im Rahmen des in dieser FFH-VU betrachteten Vorhabens ist lediglich die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Beeinträchtigungen eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Auswirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt.
Es wird angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10% (ca. 500 Personen) erwartet. Mit den zusätzlichen Einwohnern durch das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geplante Wohngebiet ist die Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf immer noch geringer als im Jahr 2000. Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Beeinträchtigungen der Einjährigen Spülsäume und der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände durch Trittschäden werden als unerheblich eingeschätzt, da aufgrund eigener Beobachtungen davon ausgegangen wird, dass Spaziergänger sich bevorzugt im Bereich der Wasserlinie aufhalten, da in diesem Bereich der Boden am besten zu begehen ist. Weiche Sandböden und Kiesbereiche, auf denen Spülsaumvegetationen überwiegend vorkommen, werden dagegen deutlich weniger begangen.
Beeinträchtigungen der Einjährigen Spülsäume und der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände durch Liegeschäden werden ebenfalls als unerheblich eingeschätzt, da aufgrund der Nähe des Strandes zum geplanten Wohngebiet von einer nur kurzzeitigen und örtlich wechselnden Liegenutzung am Strand ausgegangen wird.

Eine maschinelle Strandberäumung bzw. Planierung findet derzeit nicht statt und ist auch in Zukunft nicht beabsichtigt. Beeinträchtigungen durch maschinelle Strandberäumungen werden daher nicht erwartet.

Eine weitere Gefährdung stellen Küstenschutzmaßnahmen dar, die die natürliche Küstendynamik abschwächen und die Materialnachlieferung und Bildung von Spülsäumen verringern, wie z. B. Uferbebauung, Hochwasserschutzdeiche, Buhnen, Molen oder Aufspülungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind jedoch keine Küstenschutzmaßnahmen oder Bepflanzungen im Küsten- und Strandbereich vorgesehen.

Aus allen vorhergehenden Annahmen kann geschlussfolgert werden, dass eine geringfügige Erhöhung der Einwohner zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Einjährigen Spülsäume und der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände führen wird.

5.2.2 LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

Eine häufige Gefährdungsursache der Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten ist die Unterbindung der natürlichen Küstendynamik durch Küstenschutzmaßnahmen wie Wellenbrecher, Buhnen oder Aufschüttungen. Solche Maßnahmen bewirken meist eine Umwandlung von aktiven Kliffen in inaktive Kliffe; die natürliche Morphodynamik, die zu Rutschungen, Abbrüchen, Spülprozessen, Kliffranddünenbildung etc. führt, geht verloren.
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar sind keine Küstenschutzmaßnahmen vorgesehen.

Weitere Gefährdungen des Lebensraumtyps sind Bebauung oder sonstige, z. B. landwirtschaftliche Nutzungen an oder nahe der Abbruchkante oder die Bebauung und Zerschneidung der Kliffhänge selbst durch Wege, Straßen, Treppen, Gebäude etc. Daher sollte gemäß Standarddatenbogen oberhalb von Kliffen auf eine Nutzung und Bebauung auf einem Streifen von mind. 100 m verzichtet werden.
Das in dieser FFH-VU betrachtete Vorhabengebiet ist ca. 120 m vom LRT 1230 entfernt. Eine Bebauung der Kliffhänge durch z.B. Wege, Straßen, Treppen oder Gebäude ist im Rahmen der hier betrachteten Planung nicht vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.

5.3 Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Für die baubedingten Auswirkungen auf die FFH-Arten gilt dasselbe wie für die FFH-LRT. Innerhalb der Wirkzonen befinden sich keine Habitate von FFH-Arten. Auswirkungen sind auch bei länger andauernden Bautätigkeiten nicht zu erwarten.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem FFH-Gebiet ist kein direkter Flächenverlust innerhalb des FFH-Gebietes zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen durch einen direkten Flächenverlust können somit ausgeschlossen werden.

2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um 1.263 Einwohner zu verzeichnen.
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt, im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Medianklinik, ein reines Wohngebiet zu entwickeln. Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen. Wenn durchschnittlich 3 Personen pro Wohneinheit angenommen werden, werden ca. 400–550 zusätzliche Einwohner durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 erwartet. Da in der Regel nicht von einer minimalen bzw. maximalen Ausnutzung ausgegangen wird, wird eine Zunahme der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um ca. 500 Einwohner erwartet. Es wird abgeschätzt, dass im Stadtteil Wendorf ca. 4.000 Einwohner in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften leben. Somit wird in der Umgebung des Vorhabengebietes eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Für den gesamten Stadtteil Wendorf ergibt sich eine Erhöhung der Einwohnerzahl um etwa 4 %.
Mit den zusätzlichen Einwohnern durch das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geplante Wohngebiet ist die Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf immer noch geringer als im Jahr 2000.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Die Auswirkungen der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize, die direkt von dem geplanten Wohngebiet ausgehen werden, sind in Abbildung 4 dargestellt. Für die fertiggestellte Wohnbebauung werden die Wirkintensitäten als geringer angenommen als während der Bauphase. Die Wirkintensitäten betragen in der Wirkzone I 0,5 und in der Wirkzone II 0,1.
Innerhalb dieser Wirkbereiche befinden sich keine Habitate von FFH-Arten. Daher können Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht.

Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes. Aufgrund des Alters der Bestandsdaten des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wird der detailliert untersuchte Bereich dennoch auf potentielle Habitate der FFH-Arten abgeschätzt und auf mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere durch eine Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, untersucht.

5.3.1 1014 - Schmale Windelschnecke

Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate der Schmalen Windelschnecke. Jedoch konnte ein großer Bestand der Art auf einer Feuchtwiese bei Fliemstorf außerhalb des detailliert untersuchten Bereichs, in einer Entfernung von über 2 km zum Vorhabengebiet, nachgewiesen werden.
Dieser Bestand wurde aufgrund seiner Größe im Rahmen des Managementplans als gut bewertet. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand der Schmalen Windelschnecke ebenfalls mit gut (B) angegeben.

Hauptgefährdungsursache ist die Zerstörung und Beeinträchtigung der Lebensräume der Art durch Entwässerung und intensive Nutzung.

Das Habitat der Schmalen Windelschnecke bei Fliemstorf befindet sich innerhalb einer eingezäunten Salzweide. Im Zuge der hier betrachteten Planung ist keine Nutzung der Habitate der Schmalen Windelschnecke vorgesehen. Aufgrund der Einzäunung kann davon ausgegangen werden, dass Spaziergänger das Habitat der Schmalen Windelschnecke nicht betreten. Beeinträchtigungen dieser Art durch die Entwicklung eines Wohngebietes können daher ausgeschlossen werden.

5.3.2 1095 - Meerneunauge (*Petromyzon marinus*) und 1099 Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)

In Deutschland leben Meer- und Flussneunauge in den Küstengewässern von Nord- und Ostsee. Als Wanderfisch steigen sie zur Laichzeit in fast alle größeren Fließgewässer auf.
Potenzielle Laichgewässer der Meer- und Flussneunaugen innerhalb des FFH-Gebietes stellen vor allem Abschnitte des Hellbachs, mit naturnaher bis bedingt naturnaher Strukturgüte sowie Abschnitte des Wallensteingrabens dar.

Die sporadischen Vorkommen wurden im Managementplan als signifikant eingestuft; der Erhaltungszustand der Populationen wurde als gut (B) bewertet. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand des Meerneunauges ebenfalls mit gut (B) angegeben, der Zustand des Flussneunauges wurde im SDB als C bewertet.
Habitate des Meer- bzw. Flussneunauges innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

Gewässerverschmutzung und Flussbegradigungen stellen eine Gefährdung dar, weil die Larvalhabitate durch die Erhöhung der Fließgeschwindigkeit ungeeignet werden. Außerdem führen Querverbaue in den Gewässern dazu, dass der Laichaufstieg behindert und z. T. sogar verhindert wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine baulichen Eingriffe in den Hellbach oder den Wallensteingraben vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung wird im weiteren Planverfahren geregelt. Auswirkungen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden daher keine Beeinträchtigungen des Fluss- und Meerneunauges erwartet.

5.3.3 1103 - Lachs (*Salmo salar*)

Nach Aussage des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ halten sich Lachse nur gelegentlich und unbeständig auf Nahrungssuche in der Wismarbucht auf. Es stehen ihnen innerhalb des FFH-Gebietes zwei potenzielle Laichgewässer – Wallensteingraben und Hellbach – zur Verfügung, die jedoch (noch) nicht angenommen wurden bzw. bei denen bisherige Reproduktionsversuche fehlschlugen.

„Die FFH-Richtlinie beschränkt sich für diese Art auf das Süßwasser. Hier sind bisher keine natürlichen Vorkommen bekannt geworden; die vorhandenen Nachweise von ausgesetzten Lachsen sind als Irrgäste einzustufen, da die Eignung als Laichgewässer (zumindest derzeit) fehlt. Die Vorkommen sind daher als nicht signifikant zu betrachten“ (Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“, 2006). Im Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand mit C angegeben.
Lachshabitate innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

Als Gefährdungsursachen sind die Gewässerverschmutzung, der Habitatverlust durch Fließgewässerausbau, die Errichtung von Querbauwerken aber auch die Überfischung dieses wichtigen Wirtschaftsfisches zu nennen. Weiterhin beeinträchtigt die Erwärmung der Gewässer z.B. durch Kühlwassereinleitung die Qualität der Laichhabitate.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine baulichen Eingriffe in den Hellbach oder den Wallensteingraben vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung wird im weiteren Planverfahren geregelt. Auswirkungen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden daher keine Beeinträchtigungen dieser Art erwartet.

5.3.4 1166 - Kammmolch (*Triturus cristatus*)

Der Kammmolch besiedelt verschiedene Gewässertypen (ohne Fischbesatz) überwiegend in offenem Gelände in Auen-, Seen- und Wiesenlandschaften. Eine ausgeprägte Ufer- und Unterwasservegetation, ein reich strukturierter Gewässerboden (mit Ästen, Steinen, Höhlungen usw.) sowie ein hoher Besonnungsgrad müssen gegeben sein.
In seinen Laichgewässern kommt er häufig mit anderen Amphibienarten vergesellschaftet vor. Besonders für Teichmolch, Rotbauchunke, Knoblauchkröte, Erdkröte, Laub-, Moor-, Gras- und Teichfrosch stellen diese Gewässer bevorzugte Laichplätze dar.
Als Landhabitate dienen Laub- und Laubmischwälder, Gärten, Felder, Sumpfwiesen und Flachmoore, Erdaufschlüsse, Wiesen und Weiher sowie Nadelwälder. Die terrestrischen Lebensräume liegen oft in unmittelbarer Nähe der Laichgewässer und sind meist weniger als 1000 m von ihnen entfernt.

Nach Aussage des Managementplans befinden sich in dem Abschnitt des FFH-Gebietes, der innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs liegt, keine Habitate des Kammmolchs.
Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 konnte ein Vorkommen des Kammmolchs in der näheren Umgebung des Vorhabengebietes nicht festgestellt werden. In dem Gewässer am Rand des Bebauungsplanes Nr. 70/08 und dem Gewässer am Rand der Median-Klinik wurden jedoch 2014 Teichmolch, Teichfrosch und Europäischer Laubfrosch nachgewiesen. Weiterhin konnte mehrfach die Erdkröte im Gelände beobachtet werden. Die Gewässer in der Umgebung des Vorhabengebietes sind somit auch als potenzielle Laichhabitate für den Kammmolch geeignet. Diese Gewässer liegen jedoch außerhalb des FFH-Gebietes.
Nach Aussage der faunistischen Bestandserfassung von 2014 stellen die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes einen Migrationskorridor bzw. ein Winterquartier für Amphibien dar.

Insgesamt ist der Erhaltungszustand des Art-Vorkommens im Gebiet B (gut). Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand des Kammmolchs mit gut (B) angegeben.

Besonders die Laichgewässer sind durch die Intensivierung der Landwirtschaft (Entwässerung, Pestizidanwendung, Nährstoffeintrag u.ä.), durch Flurbereinigung und die Rekultivierung ehemaliger Abbaugebiete gefährdet. Auch Grundwasserabsenkungen können zum Verlust von Laichgewässern führen. Weiterhin mindert Fischbesatz die Qualität der Gewässer.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine Eingriffe in potenzielle Habitate des Kammmolchs innerhalb des FFH-Gebietes vorgesehen. Bei Umsetzung des Vorhabens gehen vor allem landwirtschaftliche Ackerflächen außerhalb des FFH-Gebietes verloren, die keine Bedeutung als Habitat für den Kammmolch besitzen. Die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes bleiben als potenzieller Wanderkorridor bzw. Winterquartier für den Kammmolch erhalten.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden daher keine Beeinträchtigungen dieser Art erwartet.

5.3.5 1351 - Schweinswal (*Phocaena phocaena*)

Die Wismarbucht gehört nach Angaben des Managementplans nicht zum hauptsächlichen Siedlungsgebiet und wird nur gelegentlich aufgesucht. Die Untiefen westlich der Insel Poel wurden als potenziell bevorzugte Habitate eingestuft.
Habitate des Schweinswales innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

Das Art-Vorkommen wurde im Managementplan als nicht signifikant bewertet. Im Standarddatenbogen vom Juni 2014 wird dementsprechend kein Erhaltungszustand angeben.

Die größte Gefahr geht in der Nord- und Ostsee von der kommerziellen Fischerei aus (Beifänge in der Treib- und Stellnetzfischerei). Als oberstes Glied

der Nahrungskette ist der Schweinswal zusätzlich durch hohe Schadstoffkonzentrationen gefährdet. Weitere Gefahren sind Unterwasserlärm und die Überfischung der Nahrungsfische.

Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs und angrenzenden Wasserflächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein signifikantes Vorkommen des Schweinswales bekannt. Beeinträchtigungen der Art durch das Vorhaben können somit ausgeschlossen werden.

5.3.6 1355 - Fischotter (*Lutra lutra*)

Wichtige Habitate für den Fischotter stellen störungsarme, fischreiche Küsten-, Still- und Fließgewässer mit strukturreichen Ufern dar. Da die Verbreitung der Art und die Wanderung der Tiere entlang von Fließgewässern erfolgt, sind die Mündungsbereiche der Fließgewässer (Hellbach) besonders wichtig, da über diese die Verbindung zu Vorkommen im Binnenland hergestellt wird. Wichtig ist der kleinräumige Wechsel verschiedener Uferstrukturen wie Flach- und Steilufer, Uferunterspülungen und -auskolkungen, Bereiche unterschiedlicher Durchströmungen, Sand- und Kiesbänke, Altarme an Fließgewässern, Röhricht- und Schilfzonen, Hochstaudenfluren sowie Baum- und Strauchsäume. Besonders für den Fischotter geeignete Habitate sind im Salzhaff anzutreffen.

Das nächste potenzielle Habitat des Fischotters befindet sich gemäß Managementplan außerhalb des detailliert untersuchten Bereichs, westlich von Zierow in einer Entfernung von über 5 km zum Plangebiet. Unabhängig vom Managementplan wird jedoch davon ausgegangen, dass die gesamte Ostseeküste ein potenzielles Habitat für den Fischotter darstellt.

Der Erhaltungszustand wurde im Rahmen des Managementplans mit (B) „gut“ beurteilt. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand des Fischotters mit C angegeben.

Die Hauptgefährdung war bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Bejagung. Heute werden v.a. die Zerschneidung und Zerstörung von noch großräumig naturnahen und vernetzten Landschaftsteilen, der Einfluss von Umweltschadstoffen und der Tod auf der Straße und das Verenden in Fischreusen für den Rückgang der Art verantwortlich gemacht.

Es sind keine für die Erhaltungsziele relevanten funktionalen Beziehungen zwischen den Natura2000-Gebieten und dem Planungsraum gegeben, auf die anlagenbedingte Wirkungen einen Einfluss haben könnten.
Für den Fischotter sind im Bereich des detailliert untersuchten Bereichs keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Bei dem Küstenbereich zwischen Seebad Wendorf und Hoben handelt es sich um einen bereits häufig frequentierten Küstenabschnitt. Zudem fehlt in diesem Küstenabschnitt die für Lebensräume des Fischotters wichtige Strukturvielfalt. Das nächste potentielle Habitat des Fischotters befindet sich gemäß FFH-Managementplan westlich von Zierow. Aufgrund der Biotopausstattung ist ein Aufenthalt des Fischotters auch im Bereich zwischen Zierow und Fliemstorf nicht auszuschließen.
Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet können Auswirkungen auf den Lebensraum ausgeschlossen werden. Eine funktionale Verbindung zwischen dem potentiellen Habitat bei Zierow und dem Plangebiet gibt es für den

Fischotter nicht. Somit wird von keinen Auswirkungen auf den Fischotter ausgegangen.

5.3.7 1364 - Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*)

Bis Mitte der 1990er Jahre gab es nur zwei Nachweise der Kegelrobbe in der Wismarbucht (1991 Totfund und 1993 Jungtier bei Boltenhagen). In den letzten Jahren konnten vermehrt Kegelrobben in der Wismarbucht festgestellt werden (Betreuungsberichte des Buchtrangers der Wismarbucht). Die Sandbank Lieps stellt nach aktuellen Erkenntnissen einen Rückzugsraum für Robben dar. Für den detailliert untersuchten Bereich liegen keine aktuellen Nachweise vor.

Das Vorkommen als umherstreifende Art wurde im Managementplan als signifikant bewertet; der Erhaltungszustand der Population wurde als durchschnittlich bis eingeschränkt (C) eingeschätzt. Auch im Standarddatenbogen wurde der Erhaltungszustand der Art mit C angegeben.

Die Ostseepopulation ist im 20. Jhd. infolge sehr starker Bejagung zusammengebrochen. Die zunehmende Meeresverschmutzung verhinderte eine zügige Bestandserholung. Weitere Gefahren sind u. a. der Mangel an geeigneten Wurfplätzen, Verletzung oder Tötung durch Kollision mit Wasserfahrzeugen, Verletzung oder Ertrinken durch Verfangen in Netzen bzw. als Beifang.

Von der Entwicklung eines Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar gehen keine erkennbaren Gefahren für die Kegelrobbe aus. Beeinträchtigungen der Art durch das Vorhaben werden daher ausgeschlossen.

5.3.8 1365 - Seehund (*Phoca vitulina*)

Der Küstenbereich zwischen Seebad Wendorf und Hoben bietet aufgrund fehlender vorgelagerter Sandbänke keine günstigen Bedingungen als Liegeplatz für Seehunde. Die relativ flachen Küstengewässer können den Seehunden jedoch als Nahrungshabitat dienen.
Das Vorkommen des Seehunds in der Wismarbucht wurde im Rahmen des Managementplans als signifikant eingestuft; der Erhaltungszustand der (sich nicht regelmäßig vermehrenden) Population wurde im Managementplan als gut (B) bewertet. Auch im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Zustand als gut gemeldet.

Ehemals bestand die Hauptgefährdung für die Art in der Jagd. Heute stellen v.a. Tourismus, Fischerei und Industrie die Hauptgefährdungen dar. Habitatverluste sind durch Bebauung und Eindeichung zu verzeichnen. Zudem ist die Art durch Störung der Ruhephasen und Jungenaufzucht, sowie durch Kollisionen mit Wasserfahrzeugen gefährdet.

Aufgrund fehlender geeigneter Liegeplätze für Seehunde kann eine Störung der Ruhephasen und Jungenaufzucht ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen der Art durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.

5.4 Beeinträchtigung der Maßnahmen des Managementplanes

Im Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ sind keine flächenscharfen Maßnahmen zum Erhalt, zur Entwicklung oder zur Wiederherstellung vorgegeben. Es werden lediglich allgemeine Aussagen getroffen, die – sofern notwendig – präzisiert wurden. Für den hier betrachteten detaillierten Untersuchungsbereich liegen somit keine spezifischen Maßnahmen vor. Zu den betroffenen Lebensraumtypen und Arten lassen sich jedoch allgemeine Aussagen für Maßnahmen treffen.
Die Lebensraumtypen sind in allen Abschnitten zu sichern. Zusätzlich werden die nachfolgenden LRT-spezifischen Maßnahmen vorgegeben:

- Zum Schutz der Einjährigen Spülsäume ist auf eine zusätzliche Strandberäumung zu verzichten.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der günstigen Erhaltungszustände der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände sind auch bei einer Intensivierung der Strandnutzung zu vermeiden.
- Bei einer Neuanlage von Wanderwegen entlang der Steilküstenabschnitte sind diese so auf FFH-Belange zu prüfen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des günstigen Erhaltungszustandes der Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation vermieden werden.

Die Maßnahmen zum Schutz der FFH-Arten sind nicht betroffen.

Da sich keine erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ergeben, sind die Maßnahmen zum Schutz der Lebensraumtypen nicht betroffen. Für die Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten wurden zusätzliche Maßnahmen zum Schutz festgelegt.

6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung

Wie in dem vorhergehenden Kapitel dargestellt, werden keine erheblich bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 erwartet.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht.

Im Rahmen des in dieser FFH-VU betrachteten Vorhabens ist lediglich die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Beeinträchtigungen eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. zu einem Ferienhausgebiet bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Auswirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.
Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Eine geringfügige Erhöhung der Einwohner wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Küsten-Lebensraumtypen führen.

Für die FFH-Arten können erhebliche Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen können potenzielle Habitate der Zielarten des FFH-Gebietes innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs größtenteils ausgeschlossen werden.

Nur für den Kammmolch befinden sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs Gewässer, die als potenzielle Laichhabitate geeignet sind und Gehölzstrukturen, die dem Kammmolch als Landlebensraum dienen könnten. Diese Gewässer befinden sich jedoch außerhalb des FFH-Gebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine Eingriffe in potenzielle Habitate des Kammmolchs innerhalb des FFH-Gebietes vorgesehen.
Bei Umsetzung des Vorhabens gehen vor allem landwirtschaftliche Ackerflächen außerhalb des FFH-Gebietes verloren, die keine Bedeutung als Habitat für den Kammmolch besitzen. Die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes bleiben als potenzieller Wanderkorridor bzw. Winterquartier für den Kammmolch erhalten.
Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Art erwartet.

Da bei Umsetzung des Vorhabens keine erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erwartet werden, ergeben sich auch keine notwendigen vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung. Ein Monitoring ist ebenfalls nicht notwendig.

Zum zusätzlichen Schutz des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation zu schaffen, werden dennoch die nachfolgenden Maßnahmen vorgeschlagen.

6.1 Schutz des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-

Fels- und Steilküsten mit Vegetation durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.

Um den Lebensraumtyp zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, werden dennoch die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- wilde Strandzugänge zu sperren und
- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

7. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte

Bei Umsetzung des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf FFH-Arten zu erwarten.
Die Auswirkungen auf FFH-LRT werden als unerheblich eingestuft. Um auszuschließen, dass auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine erheblichen Auswirkungen auf die FFH-LRT zu erwarten sind, werden diese nachfolgend betrachtet.

In die Kumulation einzubeziehen sind dabei die Pläne und Projekte, die in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 stehen und noch nicht rechtskräftig sind. Maßgeblich für den vorliegenden Bebauungsplan sind dabei geplante Entwicklungen in der Gemeinde Zierow.

Derzeit liegen keine Kenntnisse zu geplanten oder nicht-rechtskräftigen Bebauungsplänen in der Gemeinde Zierow vor. Als relevantes Ferienhausgebiet ist der Bebauungsplan Nr. 7 “De Poeler Drift“ der Gemeinde Zierow zu nennen. Die 2. Änderung dessen ist jedoch seit dem 24.04.2015 rechtskräftig. Somit fällt der Plan nicht unter die in der Kumulation zu betrachtenden Vorhaben.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes „Seebad Wendorf“ zum überwiegenden Teil auf die Wege bis Hoben beschränken. Die Strandgäste aus der Gemeinde Zierow werden hingegen verstärkt die Wege zwischen Hoben und Fliemstorf nutzen. Eine Aufteilung der Besucherströme ist somit zu erwarten. Alle Wege werden bereits zum derzeitigen Zeitpunkt frequentiert.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Lebensraumtypen und Zielarten des FFH-Gebietes minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden. Zudem ist die gezielte Besucherinformation und –lenkung, auch durch die Sperrung vorhandener wilder Strandzugänge, auf die bestehenden Wege zwischen Wendorf und Fliemstorf aus fachgutachterlicher Sicht positiv zu bewerten. Die Strandabschnitte werden dadurch entlastet.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine

erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile hat. Sollten neue Erkenntnisse entstehen, sind diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

8. Zusammenfassung

Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ist ca. 130 m von dem Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und der Tatsache, dass Bautätigkeiten nur zeitlich befristet wirken, können baubedingte Auswirkungen auf die Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem FFH-Gebiet ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von FFH-Lebensraumtypen und -Arten des Schutzgebietes auszuschließen. Anlagenbedingte Auswirkungen können daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet und der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes sowie der geplanten Gehölzpflanzung am Rand des Plangebietes können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht.

Im Rahmen des in dieser FFH-VU betrachteten Vorhabens ist lediglich die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Beeinträchtigungen eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Auswirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt.
Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Bei dem Strandabschnitt von Wismar Wendorf bis Hoben handelt es sich um einen bereits regelmäßig genutzten Strandabschnitt. Aufgrund der bereits zum

gegenwärtigen Zeitpunkt auftretenden, regelmäßigen Störungen wird angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich sind. Da sich durch Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die Störungen kaum ändern, werden Auswirkungen ausgeschlossen.

Eine geringfügige Erhöhung der Einwohner wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Küsten-Lebensraumtypen führen. Zudem ist auch nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar die Einwohnerzahl geringer als im Jahr 2000.

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 1230 – „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation“ durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.
Um den Lebensraumtyp zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, werden dennoch die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- wilde Strandzugänge zu sperren und
- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

Für die FFH-Arten können erhebliche Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen können potenzielle Habitate der Zielarten des FFH-Gebietes innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs größtenteils ausgeschlossen werden.

Nur für den Kammmolch befinden sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs Gewässer, die als potenzielle Laichhabitate geeignet sind und Gehölzstrukturen, die dem Kammmolch als Landlebensraum dienen könnten. Diese Gewässer befinden sich jedoch außerhalb des FFH-Gebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine Eingriffe in potenzielle Habitate des Kammmolchs innerhalb des FFH-Gebietes vorgesehen.
Bei Umsetzung des Vorhabens gehen vor allem landwirtschaftliche Ackerflächen außerhalb des FFH-Gebietes verloren, die keine Bedeutung als Habitat für den Kammmolch besitzen. Die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes bleiben als potenzieller Wanderkorridor bzw. Winterquartier für den Kammmolch erhalten.
Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Art erwartet.

Da bei Umsetzung des Vorhabens keine erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erwartet werden, ergeben sich auch keine notwendigen vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung. Ein Monitoring ist ebenfalls nicht notwendig.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.

9. Literaturverzeichnis

Georgii; B. (2001): Auswirkungen von Freizeitaktivitäten und Jagd auf Wildtiere, Laufener Seminarbeiträge 1/01, S. 37 – 47, Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege, Laufen/ Salzach.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010.

Lambrecht; H. & Trautner; J.: (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP - Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007 - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FZK 804 82 004 (unter Mitarb. von K. Kockelke, R. Steiner, R. Brinkmann, D. Bernotat, E. Gassner & G. Kaule). - Hannover, Filderstadt.

Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.

LUNG: Standarddatenbogen des FFH-Gebietes „Wismarbucht“, Mai 2004, Juni 2014 aktualisiert.

Petersen, B., Ellwanger, G., Biewald, G., Hauke, U.; Ludwig, G., Pretscher, P., Schröder, E., und Ssymank, A. (Bearb.) (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH -Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. - Bonn-Bad Godesberg (Landwirtschaftsverlag) - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz.

Petersen, B., Ellwanger, G., Bless, R., Boye, P., Schröder, E., und Ssymank, A. (Bearb.) (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH -Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. - Bonn-Bad Godesberg (Landwirtschaftsverlag) - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz.

Planungsbüro Froelich und Sporbeck: Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitungsstand Januar 2006.

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste - Teil Tourismus, Schwerin, Januar 2002.

Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V.: 6. Bericht der Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V. über das Jahr 2014 zum Vertrag „Sensibilisierungsmaßnahmen im FFH-Gebiet DE 1934-302-Wismarbucht“ mit dem StALU WM vom 30.01.20012, Wismar, 15.11.2013.

„Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V.“ über das Jahr 2014 zum Projekt „Schutzgebietssicherung durch Dialog und aktive Information in der Wismarbucht“ (Aktenzeichen F04-2013) mit der Naturschutzstiftung Deutsche Ostsee – Ostseestiftung“, Wismar, Februar 2015.

Reinhardt, U.: Freizeit-Monitor 2014, Stiftung für Zukunftsfragen, Hamburg, 2014.

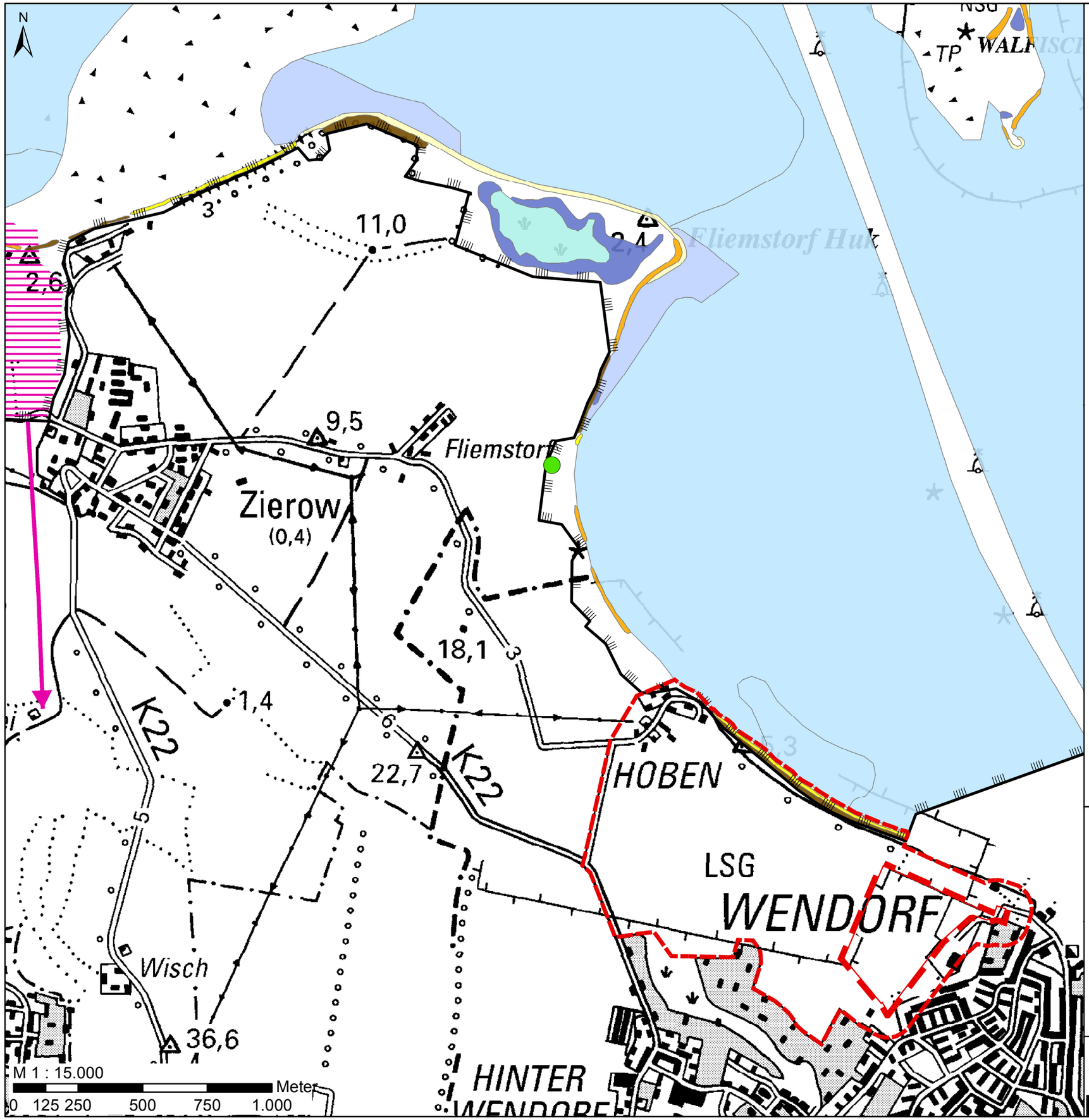
Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ – Grundlagenteil (Entwurf), Teterow/Schwerin, 13. April 2015.

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Referat Landschaftsplanung, Management der Naura2000-Gebiete: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie), Schwerin, Februar 2006.

Aufgestellt:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de



Legende

FFH-Gebietsgrenze

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/13

Untersuchungsraum - FFH-Gebiet

FFH-Lebensraumtypen

1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand-, Mischwatt
1150	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)
1160	Riffe
1210	Einjährige Spülsäume
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation
1330	Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae)
2110	Primärdünen

FFH-Arten

Fischotter - potentielle Habitate

Fischotter - Wanderwege außerhalb des FFH-Gebietes

Schmale Windelschnecke - Nachweis

Quelle: TK10: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Managementplan für das FFH-Gebiet "Wismarbucht"
(Stand: Abschluss 29.03.2006)

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302)

Karte: FFH-Lebensraumtypen und Habitate der Arten/ Nachweise nach Anhang II FFH-Richtlinie gemäß Managementplan für das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (Stand: Abschluss 29.03.2006)

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Juni 2015

1

FFH-Verträglichkeitsprüfung

für das

SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

**im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar
und der damit zusammenhängenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar**

Stand: Januar 2016

Auftraggeber: LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin

Auftragnehmer: Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

0. Vorbemerkung 5

1. Anlass und Aufgabenstellung 5

2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile 7

2.1 Übersicht über das Schutzgebiet 7
2.2 Überblick über die Zielarten des Schutzgebietes 9
2.3 Plausibilitätsprüfung 11
2.4 Überblick über sonstige im Standard-Datenbogen genannte Arten 11
2.5 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne 11
2.6 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes 12
2.7 Funktionale Beziehungen des SPA zu anderen Schutzgebieten 18
2.7.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten 18
2.7.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten 19

3. Beschreibung des Vorhabens 20

3.1 Technische Beschreibung des Vorhabens 20
3.2 Wirkfaktoren und Wirkprozesse 21
3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 21
3.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 21
3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 21

4. Detailliert untersuchter Bereich 22

4.1 Begründung für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereichs 22
4.1.1 Potenziell betroffene Zielarten des Schutzgebietes 25
4.2 Grundlagen und Datenlücken 26
4.3 Beschreibung des detailliert untersuchten Bereichs 27
4.3.1 Übersicht über die Landschaft 27
4.3.2 Brutvogelarten des Schutzgebietes 27
4.3.3 Rastvogelarten des Schutzgebietes 30
4.3.4 Sonstige für die Erhaltungsziele relevanten Strukturen und/ oder Funktionen 32

5. Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes 33

5.1 Beschreibung der Bewertungsmethode 33
5.2 Beeinträchtigungen der Zielarten des Schutzgebietes 34
5.2.1 Baubedingte Auswirkungen 34
5.2.2 Anlagenbedingte Auswirkungen 35
5.2.3 Betriebsbedingte Auswirkungen 36
5.3 Beeinträchtigung der Maßnahmen des Managementplanes 42

6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung 43

6.1 Besucherinformation und Verhaltensregeln 43

7. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte 44

8. Zusammenfassung 45

9. Literaturverzeichnis 47

Anlage

Karte 1: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Brutvögel (Artengruppe 1) gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: Entwurf 04.2015)

Karte 2: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Brutvögel (Artengruppe 2) gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: Entwurf 04.2015)

Karte 3: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Rast- und Mauservögel (Artengruppe 1) gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: Entwurf 04.2015)

Karte 4: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Rast- und Mauservögel (Artengruppe 2) gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: Entwurf 04.2015)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abbildung 1: Lage und Ausdehnung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) 7
Abbildung 2: häufig frequentierte Route im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82/ 13 23
Abbildung 3: detailliert untersuchter Bereich 25
Abbildung 4: Wirkungsbereich (gelblich) der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize ausgehend von der Bebauung nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 (Geltungsbereich rot) 35

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tabelle 1: Lebensraumklassen im SPA 8
Tabelle 2: Erhaltungszustand der Habitate der Brutvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2014) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015) 9
Tabelle 3: Erhaltungszustand der Habitate der Rastvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2014) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015) 10
Tabelle 4: Schutzgebiete in Beziehung zum SPA "Wismarbucht und Salzhaff" gemaäß SDB (2014) 19
Tabelle 5: Weitere standörtliche oder funktionelle maßgebliche Bestandteile im Gebiet (Quelle: Managementplan des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Stand: Entwurf April 2015) 32

0. Vorbemerkung

Die nachfolgende FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde anhand der Planungsziele und Daten des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar erstellt. Die planungsrechtliche Vorbereitung erfolgt im Parallelverfahren, deshalb wird der Bebauungsplan mit seinen detaillierter beschriebenen Auswirkungen als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung genutzt. Aufgrund des höheren Detaillierungsgrads im Bebauungsplan verglichen mit dem Flächennutzungsplan wird auf eine gesonderte Darstellung der Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzziele des FFH-Gebiets verzichtet. Die Ergebnisse dieser FFH-Verträglichkeitsprüfung gelten gleichzeitig für die 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Anlass der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist die geplante Entwicklung des Wohngebietes „Seebad Wendorf“ im Stadtteil Wendorf der Hansestadt Wismar im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13.

Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Median Klinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung, auszuweisen. Besondere Berücksichtigung in der Planung sollen die Lage am Küstenwald, die Wegebeziehungen von gesamtstädtischer Bedeutung sowie Grünflächen am Rande und innerhalb des Plangebietes finden.

Mit der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; im Folgenden FFH-Richtlinie genannt) und der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) wurden in der Europäischen Union die rechtlichen Grundlagen für ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem geschaffen.

Wesentliches Ziel der Richtlinien ist die Schaffung und dauerhafte Sicherung eines kohärenten ökologischen Netzes von besonderen Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000" (Art. 3 FFH-Richtlinie).

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie erfordern Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 1998 erfolgte die Umsetzung der FFH-Richtlinie in nationales Recht. Mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) sind die Regelungen zur FFH-Richtlinie bzw.

Vogelschutz-Richtlinie im Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ in den §§ 31-36 BNatSchG verankert worden.

Hierbei bezieht sich § 34 BNatSchG auf die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist vor der Zulassung oder Durchführung eines Projektes, dessen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu prüfen. Nach § 34 Abs. 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn die Prüfung der Verträglichkeit ergibt, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

In einer Entfernung von ca. 130 m nördlich des Plangebiets befindet sich das SPA (Special Protected Area) „Wismarbucht und Salzhaff“. Nach dem Meldeverfahren der Vorkommen an die EU-Kommission erfolgte die Ausweisung als SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im April 2008. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum SPA können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets durch das Vorhaben nicht von vornherein ausgeschlossen werden, so dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ist zu klären, ob von dem Bebauungsplans Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Inhalt und Form der Verträglichkeitsprüfung orientieren sich an den Empfehlungen des Gutachtens zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt vom Planungsbüro FROELICH und SPORBECK 2006.

2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile

2.1 Übersicht über das Schutzgebiet

Die nachfolgenden allgemeinen Informationen zum SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind dem Standarddatenbogen (Oktober 2007, aktualisiert im Juni 2014) und dem Grundlagenteil des Managementplans (Entwurf, 13. April 2015) entnommen.

Lage und Größe

Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von 42.472 ha und umfasst die Wismarbucht, das Salzhaff und im Osten angrenzende Landflächen. Etwa zwei Drittel der Fläche werden von Küstengewässern und ca. ein Drittel von Landflächen eingenommen.

Die Lage und Ausdehnung des SPA ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

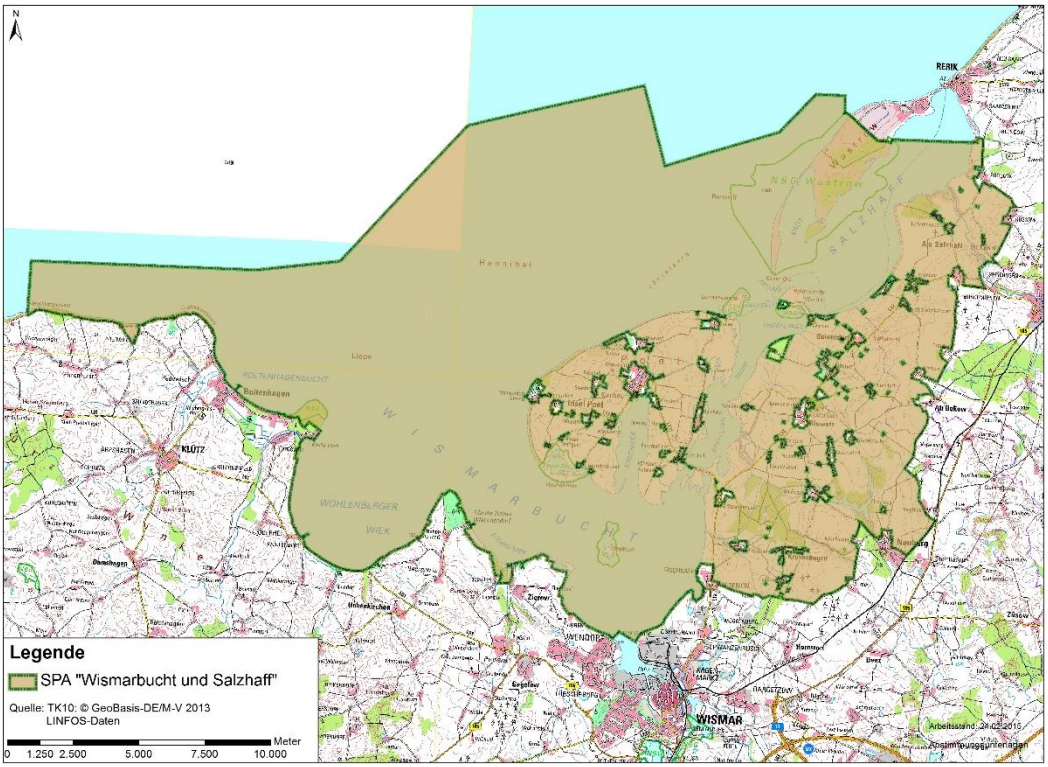


Abbildung 1: Lage und Ausdehnung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Allgemeine Gebietsmerkmale

Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um eine stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland.

In der nachfolgenden Tabelle werden die sich im Gebiet befindlichen Lebensraumklassen und deren Anteil dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anteile der einzelnen Lebensraumklassen gerundet wurden.

Tabelle 1: Lebensraumklassen im SPA gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014); die Werte sind gerundet und kommen daher in der Summe nicht exakt auf 100 %

Lebensraumklassen	**Anteil [%]**
Meeresgebiete und -arme	71
Anderes Ackerland	21
Feuchtes und mesophiles Grünland	3
Salzsümpfe, -wiesen und -steppen	1
Laubwald	1
Nadelwald	1
Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	1
Küstendünen, Sandstrände, Machair	0
Strandgestein, Felsküsten, Inselchen	0
Binnengewässer (stehend und fließend)	0
Binnenlandfelsen, Geröll- und Schutthalden, Sandflächen, permanent mit Schnee	0
Trockenrasen, Steppen	0
Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	0
Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	0
insgesamt	**100**

Güte und Bedeutung

Die Güte und Bedeutung des Gebietes ergibt sich gemäß Standarddatenbogen aufgrund des Vorkommenschwerpunktes für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen).

Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um eine Jungmoränen-Boddenlandschaft an der südwestlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen und einer flachwelligen Grundmoräne im Küstenhinterland.

Innerhalb des SPA befinden sich beweidete Salzgraslandflächen mit Prielsystem und es wird traditionelle Küstenfischerei betrieben.

Bedrohungen, Belastungen und Tätigkeiten mit Auswirkungen auf das Gebiet

Das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ unterliegt laut aktuellem SDB verschiedenen Einflüssen.

Landwirtschaft, Infrastruktur und Transport, Siedlung, Urbanisierung und Industrialisierung usw., Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten sowie Sport und Freizeit (Outdoor-Aktivitäten) beeinflussen das Gebiet negativ (hoher Einfluss).

Negative Auswirkungen mit einem mittleren Einfluss auf das Schutzgebiet stellen außerdem Forstwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Veränderungen der hydraulischen Verhältnisse dar.

Des Weiteren gehen von Umweltverschmutzungen negative Wirkungen mit einem geringen Einfluss aus.

2.2 Überblick über die Zielarten des Schutzgebietes

Nach der VSGLVO M-V sind für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ insgesamt 33 Brutvogelarten und 14 Rastvogelarten als Zielarten des Schutzgebietes ausgewiesen worden.
Die folgende **Tabelle *2*** gibt eine Übersicht zu den Brutvogel- und die **Tabelle *3*** zu den Rastvogelzielarten des Schutzgebietes. In den Tabellen werden auch die im aktualisierten Standarddatenbogen (SDB, 2014) und die im Rahmen des Managementplans aktuell (Stand: April 2015) ermittelten Erhaltungszustände aufgeführt. Die Einteilung der Erhaltungszustände erfolgt anhand der Bewertung der Habitatqualität und der Beeinträchtigungen für jede Art über verschiedene, für die Art maßgebliche Faktoren, die in der Anlage 13 des Fachleitfadens „Managementplanung in Natura2000 Gebieten“ aufgelistet sind.

Tabelle 2: Erhaltungszustand der Habitate der Brutvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2014) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015)

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2014)	EHZ* lt. MP (2015)
A130	Austernfischer (*Haematopus ostralegus*)	C	C
A048	Brandgans (*Tadorna tadorna*)	B	C
A191	Brandseeschwalbe (*Sterna sandvicensis*)	C	B
A229	Eisvogel (*Alcedo atthis*)	B	B
A094	Fischadler (*Pandion haliaetus*)	B	C
A193	Flussseeschwalbe (*Sterna hirundo*)	C	A
A070	Gänsesäger (Mergus merganser)	B	C
A246	Heidelerche (*Lullula arborea*)	B	C
A127	Kranich (*Grus grus*)	B	C
A194	Küstenseeschwalbe (*Sterna paradisaea*)	C	B
A069	Mittelsäger (Mergus serrator)	C	C
A238	Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)	B	C
A338	Neuntöter (*Lanius collurio*)	B	C
A061	Reiherente (*Aythya fuligula*)	B	B
A021	Rohrdommel (*Botaurus stellaris*)	B	B
A081	Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)	B	C
A074	Rotmilan (*Milvus milvus*)	B	C
A162	Rotschenkel (*Tringa totanus*)	C	C
A132	Säbelschnäbler (*Recurvirostra avosetta*)	C	C
A137	Sandregenpfeifer (*Charadrius hiaticula*)	C	C

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2014)	EHZ* lt. MP (2015)
A051	Schnatterente (*Anas strepera*)	C	A
A176	Schwarzkopfmöwe (*Larus melanocephalus*)	B	A
A236	Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)	B	C
A075	Seeadler (*Haliaeetus albicilla*)	B	C
A307	Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*)	B	C
A182	Sturmmöwe (*Larus canus*)	B	B [C]
A119	Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*)	B	C
A249	Uferschwalbe (*Riparia riparia*)	B	C
A122	Wachtelkönig (*Crex crex*)	B	C
A031	Weißstorch (*Ciconia ciconia*)	B	C
A072	Wespenbussard (*Pernis apivorus*)	B	C
A320	Zwergschnäpper (*Ficedula parva*)	B	C
A195	Zwergseeschwalbe (*Sterna albifrons*)	C	C

* Erhaltungszustand: A (hervorragend), B (gut), C (durchschnittlich bzw. teilweise beeinträchtigt)

Tabelle 3: Erhaltungszustand der Habitate der Rastvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2014) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015)

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2014)	EHZ* lt. MP (2015)
A062	Bergente (*Aythya marila*)	B	B [C]
A041	Blässgans (*Anser albifrons*)	B	C
A125	Blässhuhn (*Fulica atra*)	B	C
A063	Eiderente (*Somateria mollissima*)	B	B
A043	Graugans (*Anser anser*)	B	C
A036	Höckerschwan (*Cygnus olor*)	B	C
A170	Odinshühnchen (*Phalaropus lobatus*)	B	B
A007	Ohrentaucher (*Podiceps auritus*)	B	A
A157	Pfuhlschnepfe (*Limosa lapponica*)	B	C
A061	Reiherente (*Aythya fuligula*)	B	B [C]
A132	Säbelschnäbler (*Recurvirostra avosetta*)	-	C
A067	Schellente (*Bucephala clangula*)	B	B [C]
A038	Singschwan (*Cygnus cygnus*)	B	C
A037	Zwergschwan (*Cygnus columbianus bewickii*)	B	C

* Erhaltungszustand: A (hervorragend), B (gut), C (durchschnittlich bzw. teilweise beeinträchtigt)

Die zum Teil unterschiedlichen Erhaltungszustände zwischen dem Standarddatenbogen und dem Managementplan wurden im Managementplan anhand einer Plausibilitätsprüfung untersucht. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass diese Unterschiede durch verschiedene Bewertungsmethoden entstanden sind und demnach der Erhaltungszustand im Standarddatenbogen demjenigen im Managementplan entsprechen würde, wenn dieselben Methoden angewandt worden wären. Es gilt daher für die nachfolgende Betrachtung in dieser SPA-Verträglichkeitsprüfung der Erhaltungszustand wie er im Zuge der Erstelllung des Managementplans ermittelt wurde.

2.3 Plausibilitätsprüfung

Seit der Veröffentlichung des Entwurfs des Grundlagenteils des Managementplanes im April 2015 haben sich für manche Arten nachträgliche Änderungen der Erhaltungszustände ergeben.

- Für die Brutvogelart Sturmmöwe wurde die Verfügbarkeit des Sommergetreides als Nahrungsquelle neu bewertet und der Gesamterhaltungszustand in „B“ hochgestuft.
- Die Rastvogelarten Bergente, Reiherente und Schellente wurden in Bezug auf die Bejagung gemäß Jagdzeit-Verordnung M-V neu bewertet und der Erhaltungszustand in „B“ hochgestuft.

Diese Änderungen werden nachfolgend in dieser Verträglichkeitsprüfung berücksichtigt.

2.4 Überblick über sonstige im Standard-Datenbogen genannte Arten

Im Standarddatenbogen für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sind keine anderen wichtigen Pflanzen- und Tierarten angegeben.

2.5 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wird derzeit ein Managementplan erarbeitet.

Über die generellen Ziele und die Vorgehensweise wurde bereits bei der Auftaktveranstaltung zum Managementplan am 20.02.2013 informiert.

Im Rahmen des Managementplans wurden die maßgeblichen Lebensräume (Habitate) der Zielarten des SPA ermittelt, der Erhaltungszustand jeder Zielart bewertet und die Erhaltungsziele der zu schützenden Zielarten gemäß Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V präzisiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden am 09.10.2014 im Rahmen der Vorstellung des Grundlagenteils des Managementplans präsentiert. Der Grundlagenteil wurde anschließend nochmals überarbeitet und liegt nun mit Stand vom 13. April 2015 als Entwurf vor.

Seit Juli 2015 liegen die Maßnahmenvorschläge zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des guten Erhaltungszustandes der Zielarten des SPA vor.

Die Aussagen/ Ergebnisse des Grundlagenteils des Managementplanes stellen den aktuellen Kenntnisstand für die Zielarten des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ dar und werden für die hier vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung

als Grundlage verwendet. Prinzipiell wird die hier betrachtete Planung jedoch unabhängig von der Erstellung des Managementplanes angesehen.

2.6 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes

Der Schutzzweck für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011. Der Schutzzweck entspricht den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes (§ 32 Abs. 3 BNatSchG). Nach § 1 Abs. 2 VSGLVO M-V besteht der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume gemäß Anlage 1.

Im Rahmen der Managementplanung wurden für alle Schutzobjekte auf Basis einer Defizitanalyse funktionsbezogene Erhaltungsziele formuliert, wobei eine Differenzierung in Sicherung des Status quo (Erhalt durch Schutz, Nutzung oder Pflege), Wiederherstellung und vorrangige und wünschenswerte Entwicklung erfolgt. Im Folgenden werden die Erhaltungsziele für die potentiell durch das Vorhaben betroffenen Zielarten des SPA aufgelistet (siehe Punkt 4.1.1).

Brutvögel

A048 Brandgans

Erhalt durch Schutz/ Nutzung:

- Schutz vor Störungen und Nutzungen von kurzrasigem Salzgrünland mit Prielen und Röten auf Inseln und Halbinseln sowie an anderen Bereichen der Küste und der Bodden mit angrenzenden Flachwasserbereichen, Schutz vor Bodenprädatoren (verstreut in der inneren Wismarbucht, Breitling, Langenwerder, Halbinsel Wustrow mit Kieler Ort und Kroy, Ostufer Salzhaff)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Reduzierung von Störungen (betrifft Kieler Ort)

A191 Brandseeschwalbe

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von Inseln in der Wismarbucht mit kurzrasigen Grünlandbereichen und umgebende fischreiche und klare Flachwasserbereich, Schutz vor Störungen und Bodenprädatoren (Brut: Kieler Ort, Langenwerder, Inseln im Breitling, Walfisch; Nahrungsgewässer: rings um Poel, innere Wismarbucht, Salzhaff)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Gehölzstrukturen >3m entfernen (betrifft Kieler Ort, Inseln im südlichen Breitling, Teilbereich Walfisch)

A193 Flussseeschwalbe

Erhalt durch Schutz/ Nutzung/ Pflege:

- Schutz von fischreichen Gewässern mit ausreichender Sichttiefe sowie Erhalt durch Nutzung und Pflege von vegetationsarmen oder kurzrasigen Flächen, Freihalten der Inseln wie Langenwerder, Walfisch und Kieler Ort von Bodenprädatoren, Schutz vor Störungen (betrifft Kieler Ort, Langenwerder, Inseln im Breitling, NSG Rustwerder/ Fauler See, Walfisch, Haken südl. Poel)

A070 Gänsesäger

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von störungsarmen Abschnitten der Ostseeküste mit hoher Sichttiefe und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze) sowie Schutz von nahe gelegenen Altbaumgruppen oder Altbäumen mit Großhöhlenangebot (einschließlich Kopfweiden, Pappeln) als Nisthabitat (betrifft Küsten der inneren und äußeren Wismarbucht, rings um Poel, Breitling, Halbinsel Wustrow, Salzhaff)

A194 Küstenseeschwalbe

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von völlig oder fast vegetationslosen, kiesigen und sandigen Stellen an der Küste, v.a. Langenwerder, Walfisch und Kieler Ort sowie benachbarten, klaren und fischreichen Flachwasserzonen der Ostsee, Schutz vor Störungen (Bruthabitate: Sandstrände im Bereich der Haken und Inseln; Nahrungshabitate: östl. Wohlenberger Wiek bis Ostteil Salzhaff)

A069 Mittelsäger

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von Inseln und Halbinseln sowie Salzgrünland mit einzelnen Büschen und Hochstaudenfluren (Bruthabitat) in Verbindung mit Sandbänken (Ruheplätze) sowie angrenzenden fischreichen Flachwasserzonen mit ausreichender Sichttiefe (Nahrungshabitat) mit möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze), Schutz vor Störungen (mit Ausnahme der Intensivstrände nahezu an allen Küsten- und Boddenufern verbreitet)

A338 Neuntöter

Erhalt durch Schutz/ Nutzung/ Pflege:

- Erhalt von strukturreichen Hecken, Waldmänteln, Strauchgruppen oder dornigen Einzelsträuchern mit angrenzenden als Nahrungshabitat dienenden extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen, Gras- oder Staudenfluren oder ähnlichen Flächen (ersatzweise Säume), Heide- und Sukzessionsflächen mit Einzelgehölzen oder halboffenem Charakter, Strukturreichen Verlandungsbereichen von Gewässern mit Gebüschen und halboffenen Mooren (betrifft Hecken, Gebüsch- und Grünlandflächen im gesamten Schutzgebiet verteilt, Halboffenlandschaft auf der Halbinsel Wustrow)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Schaffung von extensiv genutzten Ackerrandstreifen mit Grünlandcharakter (betrifft Flächen am Stover Bach, Wodorfer Wiesen, Rustwerder, Fliemstorfer Huk)
- Anteil dorniger Sträucher erhöhen und Schaffung von extensiv genutzten Ackerrandstreifen mit Grünlandcharakter (betrifft südlicher Breitling bei Fährdorf)
- Flächengröße des Nahrungshabitats erhöhen und Schaffung von extensiv genutzten Ackerrandstreifen mit Grünlandcharakter (betrifft Ackerflächen bei Steinbeck)

A081 Rohrweihe

Erhalt durch Schutz:

- Möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen) mit störungsarmen, weitgehend ungenutzten Röhrichten mit möglichst hohem Anteil an flach überstauten Wasserröhrichten und geringem Druck durch Bodenprädatoren (auch an Kleingewässern) und mit ausgedehnten Verlandungszonen oder landwirtschaftlich genutzten Flächen (insbesondere Grünland) als Nahrungshabitat (Röhrichtflächen und Grünlandflächen im gesamten Schutzgebiet verteilt)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Umwandlung Acker in Grünland (im gesamten Schutzgebiet)
- Rückbau der Windenergieanlage bei Teßmannsdorf

A051 Schnatterente

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von flachen Bodden und Küstengewässern mit ausgeprägter Submersvegetation sowie deckungsreichen Uferbereichen (vorzugsweise Inseln), Schutz vor Störungen (betrifft Herrwisch (westl. Eggers Wiek), Ritenkoppel (Fliemsdorfer Huk), Walfisch, NSG Rustwerder/ Fauler See, Kirchsee, Breitling, Langenwerder, Große Wiek, Kieler Ort, boddenseitige Ufer der Halbinsel Wustrow, Hellbachmündung, östl. Salzhaff)

A176 Schwarzkopfmöwe

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von störungsarmen Inseln mit leicht erhöhten, flachen Stellen und lückiger, niedriger Vegetation sowie Lach- oder Sturmmöwenkolonien; Schutz vor Bodenprädatoren, Schutz von offener Kulturlandschaft als zusätzliches Nahrungshabitat (Brut: Walfisch, Langenwerder, Kieler Ort; Nahrungshabitat: Acker- und Grünlandflächen im 4 km Puffer)

A075 Seeadler

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von möglichst unzerschnittenen Landschaftsbereichen (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen) mit störungsarmen Wäldern (vorzugsweise Laub- und Laub-Nadel-Mischwälder; ersatzweise Feldgehölze) mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen als Bruthabitat sowie fisch- und wasservogelreiche größere Gewässer als Nahrungshabitat (Küstengewässer, Buchten, Salzhaff) (Brutwälder: Halbinsel WustrowTeßmannsdorfer Tannen, Waldkomplex rings um Stausee Farpen, Wald bei Eggerstorf)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Rückbau der Windenergieanlage bei Teßmannsdorf
- Störungen im Brutwald reduzieren (betrifft Redentiner Tannen, Waldkomplex rings um Stausee Farpen

A182 Sturmmöwe

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von störungsarmen Dünen und trockeneren Bereichen des küstennahes Grünlandes sowie küstennaher landwirtschaftlicher Nutzflächen mit guter Nahrungsverfügbarkeit; Schutz der Hauptbrutgebiete (Inseln Langenwerder, Walfisch und Kieler Ort), Schutz vor

Bodenprädatoren, Schutz vor Störungen (Brut: Walfisch, Langenwerder, Kieler Ort, Breitlingsinseln; Nahrungshabitat: Acker- und Grünlandbereiche im 4 km Puffer)

Vorrangige Entwicklung:

- Anteil an Ackerflächen mit Sommergetreidekulturen erhöhen (betrifft Ackerflächen im 4 km Puffer um Bruthabitate)

A249 Uferschwalbe

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von aktiven Steilküsten (betrifft Groß- und Kleinklützhöved, Wohlenberger Wiek, Hohen Wieschendorfer Huk, Hobenbucht, südöstl. Redentin, Süd-, West-Nordküste Poel, nordöstl. Breitlingsufer, Boiensdorfer Werder, Halbinsel Wustrow

Wünschenswerte Entwicklung:

- Unterbindung des Befliegens von Kliffs mit Sportgeräten (betrifft Großklützhöved)

A195 Zwergseeschwalbe

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von störungsarmen, völlig oder fast vegetationslosen, kiesigen und sandigen Stellen an der Küste ohne Bodenprädatoren (Bruthabitat), Schutz von in Verbindung mit dem Bruthabitat stehenden klaren und fischreichen Flachwasserzonen der Ostsee (Nahrungshabitat) (betrifft sandige und kiesige Stellen ausreichender Größe als Bruthabitat verteilt über die gesamte Küste, Flachwasserzone der Ostsee und Bodden als Nahrungshabitat)

Rastvögel

A062 Bergente

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von zur Ostsee hin offene Bodden und flache Meeresbuchten bei Wassertiefen zwischen 2 und 8 m als Nahrungshabitat, Schutz von benthischen Mollusken, möglichst geringe fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze) sowie Schutz der Tagesruheplätze (windgeschützte Buchten oder kleine Seen in der Nähe der Nahrungsgewässer) vor Störungen (betrifft innere Wismarbucht in 2-8 m Tiefe; westl. Salzhaff, Kroy, Kielung, Gollwitz und Gr. Wiek in 2-8 m Tiefe; nordwestl. Teilbereich Kirchsee; Stausee Farpen)

Vorrangige Entwicklung:

- Jagdverbot durch JagdZVO M-V für das gesamte Wassergeflügel einführen (Berücksichtigung vergesellschafteter Arten) (betrifft alle Rastgewässer)

A041 Blässgans

Erhalt durch Schutz:

- Schutz vor Störungen von flachen Küsten mit größeren Bereichen als Schlafgewässer und landseitig nahe gelegenen Bereichen als Sammelplätze sowie Schutz von großen unzerschnittener und möglichst landwirtschaftlich genutzter Flächen als Nahrungshabitat vor Störungen und Zerschneidung (Rastgewässer: große Abschnitte der inneren Wismarbucht, Kirchsee, Fauler See, Salzhaff, Kroy u. Breitling in 0-2 m Tiefe und Stausee

Farpen; Nahrungshabitat: Grünland <50ha und Ackerfeldblöcke <50ha im gesamten Schutzgebiet)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Windenergieanlagen entfernen (bei Teßmannsdorf), E-Freileitung entfernen (westlich Roggow)

A125 Blässhuhn

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von flachen Küsten- und Boddengewässern mit störungsarmen windgeschützten Bereichen und reicher Submersvegetation oder reichem Angebot benthischer Mollusken, Schutz vor Störungen (betrifft Boltenhagenbucht, innere Wismarbucht, Kirchsee, Fauler See, Salzhaff, Kroy u. Breitling in 0-3 m Tiefe)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Jagdverbot durch JagdZVO M-V für das gesamte Wassergeflügel einführen (Berücksichtigung vergesellschafteter Arten) (betrifft alle Rastgewässer)

A043 Graugans

Erhalt durch Schutz:

- größerer Gewässer (insbesondere Salzhaff und flacher Meeresbuchten) mit Sandbänken, Flachwasserbereichen und Buchten als Ruhe- und Schlafplatz vor Störungen und Schutz vor Zerschneidung landseitig angrenzender Bereiche als Sammelplätze und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Schutz vor Störungen (Rastgewässer: Lieps, südwestl. Innere Wismarbucht, Walfisch, Kirchsee, Fauler See, östl. Salzhaff, Kroy und Breitling in 0-2 m Tiefe und Stausee Farpen; Nahrungshabitat: Acker- und Grünland bis zu 1 km entfernt vom Rastgewässer, Ackerfeldblöcke >50 ha bis zu 6 km entfernt)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Windenergieanlagen entfernen (bei Teßmannsdorf)
- Störungen der Rastgewässer reduzieren

A036 Höckerschwan

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von Flachwasserbereichen (bis ca. 1 m Wassertiefe) mit reicher Submersvegetation vor Störungen (betrifft Lieps, Walfisch, große Abschnitte der inneren Wismarbucht, Kirchsee, Fauler See, Salzhaff, Kroy, u. Breitling in 0-1 m Tiefe)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Störungen der Rastgewässer reduzieren (betrifft Teilflächen in den Habitaten Salzhaff, südl. Beitling über Redentiner Bucht bis Wismar, Eggers Wiek bis Wendorf)
- In JagdZVO M-V Jagdverbot im Gewässer- und –randbereich analog jagdbarer Wildgänse einführen (betrifft alle Rastgewässer)

A007 Ohrentaucher

Erhalt durch Schutz:

- Schutz großflächiger fisch- und polychaetenreicher Küstengewässer und Meeresgebiete bis 20 m Wassertiefe vor Störungen von Oktober bis Mai (ins- besondere durch Schiffe und Windenergieanlagen) und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze); Schutz vor

Ölverschmutzung (betrifft offenes Meer, innere Wismarbucht, nördl. Breitling und westl. Salzhaff in 2-10 m Tiefe)

A157 Pfuhlschnepfe

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von sandigen bis schlickigen Windwattflächen der Küste und der äußeren Bodden, Stränden und Sandbänken an der Küste, Schutz vor Störungen (betrifft Lieps; Windwattflächen und Strände verteilt über die gesamte Küste des Schutzgebietes vom Tarnewitzer Huk im Westen bis an die nordöstliche Grenze des Schutzgebietes im östl. Salzhaff)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Störungen reduzieren (betrifft Pepelower Bucht, Windwatt bei Groß Strömkendorf; alternativ Biensdorfer Werder und Fliemstorfer Huk)

A061 Reiherente

Erhalt durch Schutz:

- Schutz vor Störungen von windgeschützten Gewässerbereichen mit reichen Beständen benthischer Mollusken (Mausergewässer); sowie Flachwasserbereichen der Großseen, Boddengewässern und flachen Meeresbuchten mit reichen Beständen benthischer Mollusken (Nahrungsgewässer zur Zug- und Überwinterungszeit), möglichst geringe fischereiliche Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze) sowie Schutz vor Störungen windgeschützter Gewässerbereiche oder kleinerer Gewässer in der Nähe der Nahrungsgewässer (Tagesruheplätze) (betrifft Boltenhagenbucht und alle Boddengewässer bis zu 8 m Tiefe, Stausee Farpen)

Vorrangige Entwicklung:

- Jagdverbot durch JagdZVO M-V für das gesamte Wassergeflügel einführen (Berücksichtigung vergesellschafteter Arten) (betrifft alle Rastgewässer)

A132 Säbelschnäbler

Erhalt durch Schutz:

- Schutz vor Störungen sandiger bis schlickiger Windwattgebiete am Bodden (betrifft Lieps; Windwattflächen verteilt über die gesamte Küste des Schutzgebietes vom Tarnewitzer Huk im Westen bis an die nordöstliche Grenze des Schutzgebietes im östl. Salzhaff)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Störungen reduzieren (betrifft Eggers Wiek bis Wendorf, Boiensdorfer Werder, südl. Breitling bis Redentiner Bucht)

A067 Schellente

Erhalt durch Schutz:

- Schutz größerer Seen, Flüsse, flacher Meeresbuchten und geschützter Küstenabschnitte mit reichhaltigen Beständen benthischer Mollusken (Nahrungshabitat) sowie Schutz vor Störungen windgeschützter Buchten (Schlaf- und Ruheplatz) (betrifft Boltenhagenbucht und alle Boddengewässer bis zu 5 m Tiefe)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Jagdverbot durch JagdZVO M-V für das gesamte Wassergeflügel einführen (Berücksichtigung vergesellschafteter Arten) (betrifft alle Rastgewässer)

A038 Singschwan
Erhalt durch Schutz:
- Schutz vor Störungen von Flachwasserbereichen (Schlafgewässer) sowie großen unzerschnittenen landwirtschaftlich genutzten Flächen als Nahrungshabitat (Rastgewässer: große Abschnitte der inneren Wismarbucht, Kirchsee, Fauler See, Salzhaff, Kroy u. Breitling in 0-2 m Tiefe und Stausee Farpen; Nahrungshabitat: Ackerfeldblöcke > 50 ha im gesamten Schutzgebiet)

Wünschenswerte Entwicklung:
- Windenergieanlagen entfernen (bei Teßmannsdorf), E-Freileitung entfernen (westlich Roggow)

A037 Zwergschwan
Erhalt durch Schutz:
- Schutz vor Störungen von Flachwasserbereichen (vorzugsweise mit Submersvegetation) oder Überschwemmungsflächen sowie großer unzerschnittener landwirtschaftlich genutzter Flächen als Nahrungshabitat (Rastgewässer: große Abschnitte der inneren Wismarbucht, Kirchsee, Fauler See, Salzhaff, Kroy u. Breitling in 0-2 m Tiefe und Stausee Farpen; Nahrungshabitat: Ackerfeldblöcke > 50 ha im gesamten Schutzgebiet)

Vorrangige Entwicklung:
- Windenergieanlagen entfernen (bei Teßmannsdorf), E-Freileitung entfernen (westlich Roggow)

2.7 Funktionale Beziehungen des SPA zu anderen Schutzgebieten

Vogelarten besitzen insbesondere auch außerhalb der Brutzeit große Aktionsradien, die mehrere Schutzgebiete einschließen können.

2.7.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten

Das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ überschneidet sich zu einem großen Teil mit dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).
Für das FFH-Gebiet wurde ein Managementplan aufgestellt, in dem die Erhaltungsziele und notwendigen Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen sowie die wünschenswerten Entwicklungsmaßnahmen für die Lebensraumtypen und Arten erarbeitet wurden (Umweltministerium M-V, 2006). Mit Schreiben vom 29.03.2006 wurden die im Managementplan dargestellten fachlichen Grundlagen sowie die getroffenen Aussagen zur Umsetzung zum 29.03.2006 zur verbindlichen Handlungsgrundlage durch das Umweltministerium erklärt.

Im FFH-Gebiet wurden 18 Lebensraumtypen gemäß Anhang I und 8 Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie bestätigt. Im Überschneidungsbereich zum SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind 21 Brutvogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie sowie 21 Zugvogelarten gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie planungsrelevant.
„Schutzzweck ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine

hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten ist zu erhalten, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.
Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiterer Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.
Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.“ (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht)

Wesentliches Instrument zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen ist die „Freiwillige Vereinbarung Naturschutz, Wassersport und Angeln“ in der Wismarbucht zum Schutz der Vogelarten und sonstigen Tierarten, daneben werden administrative Regelungen mit Gemeinden getroffen und die Notwendigkeit der weiteren intensiven Betreuung der vorhandenen Naturschutzgebiete hervorgehoben.

2.7.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten

Folgende Tabelle zeigt die Beziehung des Vogelschutzgebiets zu anderen Schutzgebieten gemäß SDB:

Tabelle 4: Schutzgebiete in Beziehung zum SPA "Wismarbucht und Salzhaff" gemäß SDB (2014)

Typ	Name	Art	Anteil [%]
LSG	Salzhaff	*	9
LSG	Hellbachtal	*	1
LSG	Küstenlandschaft Wismar-West (Hansestadt Wismar)	*	1
LSG	Boiensdorfer Werder	*	1
NSG	Wustrow	*	5
NSG	Tarnewitzer Huk	*	1
NSG	Rustwerder	+	1
NSG	Insel Walfisch	+	1

Typ	Name	Art	Anteil [%]
NSG	Insel Langenwerder	+	1
NSG	Fauler See-Rustwerder/ Poel	+	1

* teilweise Überschneidung
\+ eingeschlossen (das gemeldete NATURA 2000-Gebiet umschließt das Schutzgebiet)

3. Beschreibung des Vorhabens

3.1 Technische Beschreibung des Vorhabens

Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Median Klinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung, auszuweisen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete nach § 3 bzw. § 4 BauNVO vorgesehen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen. Maximal wären demnach 182 Wohneinheiten möglich. Wenn durchschnittlich 3 Personen pro Wohneinheit angenommen werden, werden ca. 400–550 zusätzliche Einwohner durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 erwartet.

2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Diese entfallen auf den Stadtteilbezirk Wendorf mit 8.809, auf Hinter Wendorf mit 2.603 und Hoben mit 38 Einwohnern.
Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um insgesamt 1.263 Einwohner zu verzeichnen (Hansestadt Wismar, 2015).

Im nördlichen Bereich des Plangebietes - an der Einfahrt zum Plangebiet - ist eine multifunktionale Einrichtung für die infrastrukturelle Ausstattung und Gemeinbedarfszwecke (oder als nicht störendes gewerbliches Grundstück) als Flächenreserve vorgesehen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung ist die Verlängerung der bisherigen Zufahrts- und Erschließungsstraße zur Median-Klinik vorgesehen. Die Straße soll entsprechend fortgeführt werden. Der Straßenraum ist entsprechend vorsorglich im städtebaulichen Konzept bemessen. Es ist eine Haupterschließungsstraße vorgesehen. Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis von Variantenuntersuchungen. Die Haupterschließungsstraße mündet in eine Wendeanlage. Die getrennte Führung von Fußgängern und Fahrzeugen ist für die Haupterschließungsstraße vorgesehen. In die Haupterschließungsstraße münden verkehrsberuhigte Bereiche, die für die Erschließung der einzelnen Wohnbereiche entwickelt werden sollen. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind auch grünordnerisch auszugestalten.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers ist über die bestehende Vorflut vorgesehen. Diese wird im Zuge der Baumaßnahmen umverlegt. Durch die zukünftig bebaute Fläche wird die anfallende Niederschlagsmenge voraussichtlich bei Bemessungsregen („normaler“ Niederschlag) im Sommer um etwa 700 l/s ansteigen, im Winter um etwa 220 l/s. Bei Starkregenereignissen wird die Niederschlagsmenge im Sommer voraussichtlich um etwa 1200 l/s ansteigen, im Winter um 400 l/s.

Die detaillierten Planungsziele und Informationen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar enthalten.

3.2 Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Medianklinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen.

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.

3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet.

In der Bauphase sind durch den Baubetrieb Lärm-, Licht- und Staubimmissionen sowie optische Störungen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu erwarten.

3.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Diese Wirkungen können sich potenziell aus den baulichen und sonstigen Anlagen selbst z.B. durch Flächenversiegelung (Flächenverlust von Habitaten), Funktionsverlust von Habitaten und Wirkungen auf funktionale Beziehungen zu anderen Schutzgebieten ergeben.

3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Auswirkungen dieser Art resultieren aus der Nutzung der Baugebiete im Plangebiet nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich dabei sind Habitatveränderungen durch Emissionen (Lärm, Licht; Schadstoffe) und Nutzungen der näheren Umgebung.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des

Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und untersucht.

4. Detailliert untersuchter Bereich

4.1 Begründung für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereichs

Der detailliert untersuchte Bereich ist der Bereich, in welchem die vorhabenbedingten Wirkprozesse prinzipiell zu Betroffenheiten der für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ definierten Erhaltungsziele führen könnten. Dementsprechend sind für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereiches somit nur jene Wirkprozesse zugrunde zu legen, die für die Schutzobjekte des SPA eine Relevanz aufweisen.

Der detailliert untersuchte Bereich soll den maximal möglichen Einflussbereich der Wirkungen des Projekts auf potenziell gefährdete Maßgebliche Gebietsbestandteile (Erhaltungsziele des SPA) umfassen. Daher orientiert sich die äußere Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereiches an den Wirkprozessen mit der größten räumlichen Reichweite.

Die umweltrelevanten indirekten Auswirkungen der Planung treten insbesondere im das Plangebiet umgebenden Bereich auf. Lärm-, Licht- oder Schadstoffemissionen entstehen durch die Aussendung von Schallwellen, elektromagnetischen Wellen und den Ausstoß von Gasen und Feinstaub.

Auch die Nutzung der näheren Umgebung durch Spazierengehen, Radfahren, Baden und andere Freizeitaktivitäten ist voraussichtlich in der näherer Entfernung zum Wohnort höher als in weit entfernt liegenden Orten d.h. auch diese Nutzungen haben eine bestimmte räumliche Reichweite.

Im Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste (Teil Tourismus, 2002) wird der Freizeitmarkt wie folgt charakterisiert:
„Gesellschaftliche Rahmenbedingungen des Urlaubsmarktes gelten auch für den Freizeitmarkt. Dazu gehören die empirisch zu beobachtenden sinkenden Realeinkommen der Nachfrager, die Änderung der Altersstruktur in Richtung eines steigenden Durchschnittsalters, die Teilung der Gesellschaft in Personengruppen mit viel Freizeit und niedrigem Budget und Gruppen mit wenig Freizeit und umfangreichen finanziellen Möglichkeiten.
Die Nachfrageseite des deutschen Freizeitmarktes ist durch Wechselwirkungen der gesamtwirtschaftlichen Situation und der Freizeit, u.a. aufgrund der zeitlichen und monetären Beziehung zwischen Arbeitszeit und Freizeit gekennzeichnet.“ Generell kann von einer zunehmenden Zeitsouveränität der Deutschen (Flexibilisierung der Arbeitszeit, weitere Abnahme der durchschnittlichen Wochenarbeitszeit, mehr Teilzeitverträge, weniger Überstunden) ausgegangen werden.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör-

und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und untersucht.

Im Freizeit-Monitor 2014 wurde das Freizeitverhalten der Deutschen näher untersucht. Für die Studie wurden 4045 Bundesbürger ab 14 Jahren im Auftrag der Stiftung für Zukunftsfragen interviewt.
Medien wie Radio, Zeitung, Internet, Handy und Festnetz prägten die Top10 der Freizeitaktivitäten von 2014. 97 % der Deutschen schalteten wenigstens einmal pro Woche in die Programme der öffentlich-rechtlichen und privaten Sendeanstalten – über zwei Drittel sogar täglich. Damit belegte „Fernsehen“ in allen Altersgruppen zum 25. Mal in Folge den ersten Platz.
Außerhäusliche Beschäftigungen wie Spazierengehen, Fahrradfahren, Jogging/ Nordic Walking werden dagegen weitaus weniger verfolgt. Nur 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal pro Woche spazieren, 34 % fahren mindestens einmal pro Woche Fahrrad und lediglich 22 % gehen wenigsten einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking.

Bei einem Spaziergang (schlendern bis mäßig gehen) werden in der Stunde maximal 4 km zurückgelegt. Es wird angenommen, dass der größte Teil der zukünftigen Einwohner des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 vorgesehenen Wohngebietes aufgrund anderweitiger Verpflichtungen (z.B. einer beruflichen Tätigkeit) nicht länger als 1 Stunde pro Tag spazieren gehen wird. Die nähere Umgebung um den Bebauungsplan Nr. 82/13 wurde hinsichtlich möglicher Spazierrouten, die innerhalb bzw. angrenzend an das SPA verlaufen, untersucht. Eine nach eigenen Beobachtungen bereits häufig frequentierte Route ist in der folgenden Abbildung rot dargestellt.

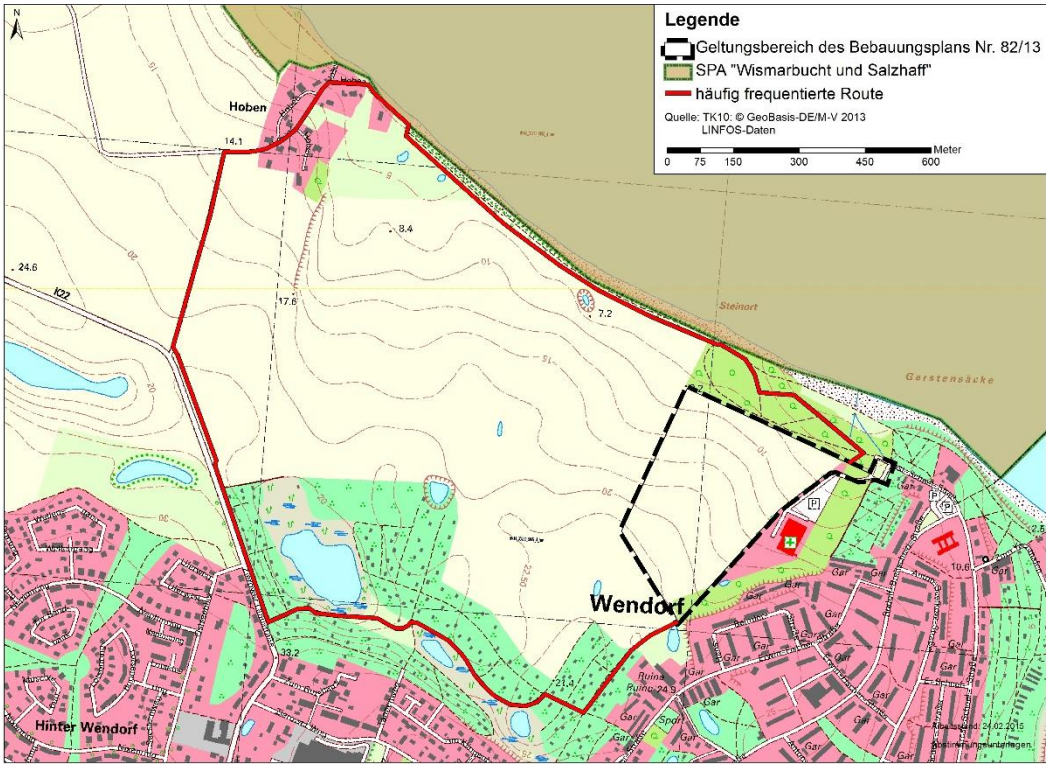


Abbildung 2: häufig frequentierte Route im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82/ 13

Diese Route ist ca. 4,2 km lang. Der Weg verläuft vom nördlichen Bereich des Vorhabengebietes durch den Küstenwald und anschließend küstenparallel auf einem asphaltierten Weg nach Hoben. Von Hoben führt der Weg über eine wenig befahrene Landstraße zur K22. Entlang der K22 verläuft ein Radweg bis Wismar - Hinter Wendorf. Beim Ortseingang der Hansestadt Wismar befindet sich eine Kleingartenanlage, durch die der Weg bis zum südlichen Bereich des Plangebietes führt.
Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner des geplanten Wohngebietes innerhalb des Schutzgebietes überwiegend den küstenparallelen Wander-/ Radweg nördlich des Vorhabengebietes bis nach Hoben nutzen werden.

Einige wenige der zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden auch mal einen längeren Spaziergang machen. Dabei ist es möglich, dass die Spaziergänger bei Hoben dem küstenparallelen Weg bis Fliemstorf oder sogar Zierow folgen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen. Daher wird angenommen, dass solche langen Spaziergänge nur eine Ausnahme darstellen und somit vernachlässigbar sind.

Zum Fahrradfahren im oder angrenzend an das SPA kann vom geplanten Wohngebiet nur der asphaltierte, küstenparallele Weg nach Hoben genutzt werden. Ab Hoben führen alle für Fahrräder geeigneten Wege ins Landesinnere, also entfernen sich von dem Vogelschutzgebiet.

Beim Joggen bzw. Nordic Walking werden in der Stunde 6 bis 12 km zurückgelegt. Jogger könnten vom geplanten Wohngebiet aus küstenparallel über Hoben und weiter nach Fliemstorf bzw. Zierow laufen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Der Weg ab Hoben stellt sich als Trampelpfad angrenzend an salzbeeinflussten Röhrichtflächen dar. Den Röhrichtflächen vorgelagert bzw. auch von diesen unterbrochen ist ein naturnaher Strandbereich. An den Röhrichtflächen schließen sich landseitig teilweise Staudenfluren und Dünenvegetation (Strandroggen) an.

Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2014 wird angenommen, dass nur ein geringer Teil der zukünftigen Bewohner des vorgesehenen Wohngebietes tatsächlich joggen/ zum Nordic Walking gehen wird. Gemäß des Freizeit-Monitors 2014 gehen lediglich 22 % der Deutschen wenigstens einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking (Im Vergleich dazu: 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal in der Woche spazieren und 34 % fahren mindestens einmal die Woche Fahrrad). Aufgrund der Beschaffenheit des küstenparallelen Pfades ab Hoben (uneben, feucht) wird die tatsächliche Zahl an Joggern/ Nordic Walkern auf diesem Pfad als sehr gering eingeschätzt. Es wird keine wesentliche Erhöhung der Jogger/ Nordic Walker auf dem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Fliemstorf/ Zierow erwartet. Auswirkungen durch Jogger/ Nordic Walker werden daher als vernachlässigbar eingeschätzt.

Eine Badenutzung findet hauptsächlich von Ende Juni bis Anfang September statt. Es wird angenommen, dass die Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 zum Baden hauptsächlich den Strandabschnitt nördlich des Vorhabengebietes

nutzen. Eine Nutzung des Strandabschnittes ab Hoben kann aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes von über 1.000 m zum Strandbereich bei Hoben und der Ausstattung dieser Strandflächen (dem Strand häufig vorgelagerte Röhrichtflächen) ausgeschlossen werden.

Der detailliert untersuchte Bereich wird daher landseitig auf den Bereich zwischen Vorhabengebiet und Hoben, einschließlich eines 100m breiten Wirkungsbereiches um das Vorhabengebiet, sowie eines 200 m weit reichenden wasserseitigen Bereiches festgelegt. Begrenzt wird der Untersuchungsraum im Westen durch eine Straße, die von Hoben an die K22 führt, sowie durch die K22 selbst. Im Süden wird der Untersuchungsraum durch eine Kleingartenanlage und im Nordosten durch die Ostsee begrenzt.

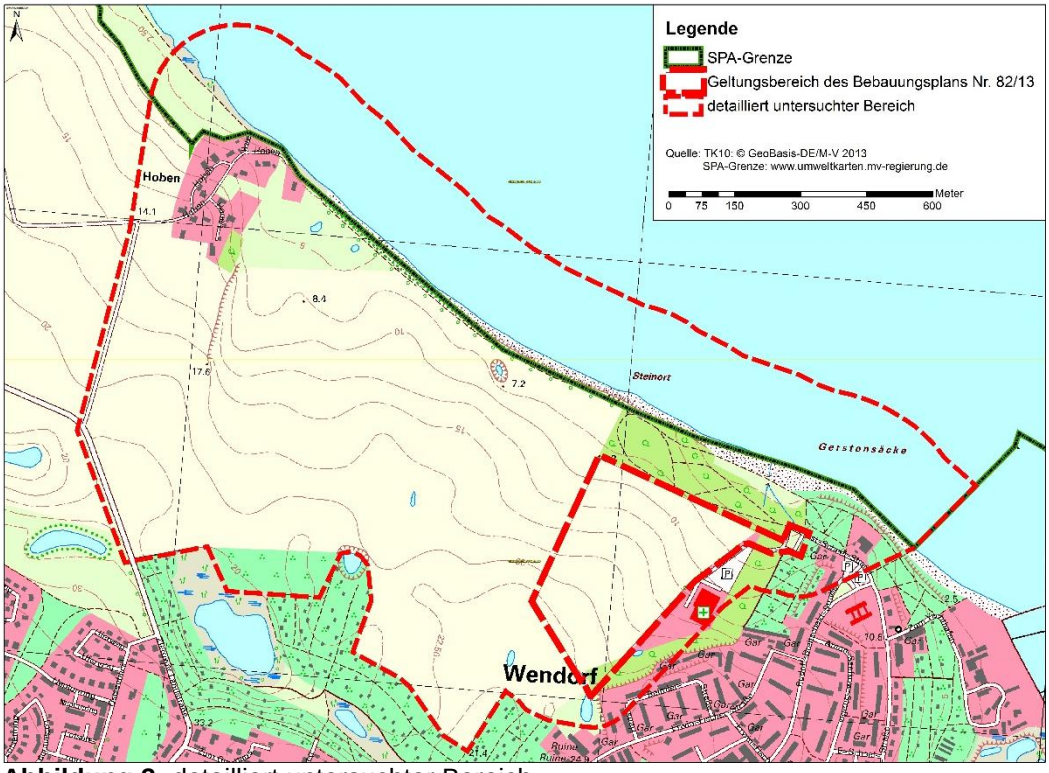


Abbildung 3: detailliert untersuchter Bereich

4.1.1 Potenziell betroffene Zielarten des Schutzgebietes

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich, wenn Brut- oder Rasthabitate der Zielarten des SPA in dem detailliert untersuchten Bereich liegen. Mit Hilfe eines Geographischen Informationssystems wurden die im Rahmen der Aufstellung des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ erarbeiteten Habitatflächen (Managementplan, Grundlagenteil (Entwurf), 13. April 2015) mit dem detailliert untersuchten Bereich verschnitten, um die potenziell betroffenen Vogelarten zu ermitteln.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und

untersucht. Dabei werden folgende Brut- und Rastvogelarten als potentiell betroffene Zielarten des SPA definiert:

Brutvögel

- A048 Brandgans
- A191 Brandseeschwalbe
- A193 Flussseeschwalbe
- A070 Gänsesäger
- A194 Küstenseeschwalbe
- A069 Mittelsäger
- A338 Neuntöter
- A081 Rohrweihe
- A051 Schnatterente
- A176 Schwarzkopfmöwe
- A075 Seeadler
- A182 Sturmmöwe
- A249 Uferschwalbe
- A195 Zwergseeschwalbe

Rastvögel

- A062 Bergente
- A041 Blässgans
- A125 Blässhuhn
- A043 Graugans
- A036 Höckerschwan
- A007 Ohrentaucher
- A157 Pfuhlschnepfe
- A061 Reiherente
- A132 Säbelschnäbler
- A067 Schellente
- A038 Singschwan
- A037 Zwergschwan

Die im detailliert untersuchten Bereich und der näheren Umgebung vorkommenden Habitate der der Brut-, Rast- und Mauservögel gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind in den Karten 1 bis 4 dargestellt. Die Karten 1 bis 4 sind der FFH-VU als Anlage beigefügt.

4.2 Grundlagen und Datenlücken

Grundlage für die Verträglichkeitsprüfung sind die Datenerhebungen aus der Managementplanung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ mit Stand vom 13. April 2015. Etwaige verfälschte Ergebnisse oder zufällige Störgrößen in diesem Jahr sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass alle im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ vorkommenden relevanten Vogelarten hinreichend erfasst und deren Habitate methodisch sinnvoll bewertet wurden.

4.3 Beschreibung des detailliert untersuchten Bereichs

4.3.1 Übersicht über die Landschaft

Die Landschaft des detailliert untersuchten Bereiches wird gegenwärtig zu einem großen Teil durch eine landwirtschaftliche Ackerfläche mit einzelnen kleinen Stillgewässern und im Nordosten durch Küsten- und Flachwasserbereiche der Ostsee bestimmt. Im östlichen Bereich des detailliert untersuchten Bereiches befinden sich weiterhin ein Küstenwald angrenzend an die Ostsee, Laubholzbestände mit heimischen Arten und der Bereich der Medianklinik. Im nordwestlichen Bereich befindet sich das ehemalige Fischer- und Büdnerdorf Hoben. Von dem Küstenwald führt ein ausgebauter, küstenparalleler Weg nach Hoben. Dieser Weg ist durch Gehölzstrukturen an der Steilküste von der Ostsee aus überwiegend sichtverschattet.

Begrenzt wird der detailliert untersuchte Bereich im Westen durch eine Straße, die von Hoben an die K22 führt, sowie durch die K22 selbst. Im Süden wird der detailliert untersuchte Bereich durch eine Kleingartenanlage sowie einem Gewässer und im Südosten durch Siedlungsflächen der Hansestadt Wismar begrenzt. Nordöstlich des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich weitere Wasserflächen der Ostsee.

4.3.2 Brutvogelarten des Schutzgebietes

A048 Brandgans
„Die Habitate der Brandgans liegen verstreut entlang der Küste. Den größten Flächenanteil nehmen dabei die Habitate auf dem Festland ein. Da auf dem Festland Prädatoren in der Regel nicht unter Kontrolle zu halten sind, wurden alle Festlandhabitate hinsichtlich des Bewertungsparameters 2.1 „Beeinträchtigungen durch Prädatoren" mit „C" bewertet. Der hohe Flächenanteil der Festlandhabitate führt bei der Gesamtbewertung zum Erhaltungszustand „C". Diese Situation war bereits zum Referenzzeitpunkt gegeben, wurde aber bei der Ermittlung des Erhaltungszustandes nicht berücksichtigt, so dass es seinerzeit zu einer günstigeren Einschätzung („B") kam“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).
Das Habitat innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs wurde ebenfalls mit „C“ bewertet, da die Bewertungsparameter „Beeinträchtigungen durch Störung potenzieller Bruthabitate während der Brutzeit durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten)“ sowie „Beeinträchtigungen durch Prädatoren“ mit „C“ beurteilt wurden.

A191 Brandseeschwalbe
Das Habitat der Brandseeschwalbe innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs wurde aufgrund von „Beeinträchtigungen durch einzelne Gehölzstrukturen mit einer Höhe von mehr als 3 m im Habitat“ im Rahmen der Erstellung des Managementplans mit „B“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand als gut („B“) beurteilt.

A193 Flussseeschwalbe
Das Habitat der Flussseeschwalbe innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs wurde mit hervorragend („A“) bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls mit hervorragend („A“) angegeben.

A070 Gänsesäger
„Die aktuelle Einschätzung des Erhaltungszustandes "C" (Gesamtbewertung) ergibt sich hauptsächlich durch die Bewertung eines Strukturparameters (Anzahl von Altbäumen mit Höhlen im Uferbereich) und durch die Bewertung potenzieller Störungen anhand des Wegesystems in Ufernähe und wasserseitiger Störungen. Beim Abgleich dieser Parameter mit der Situation zum Referenzzeitpunkt ergab sich, dass es seitdem keine nennenswerten Änderungen gab, so dass die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" nach „C" geändert werden muss“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).
Auch das Habitat des Gänsesägers, welches innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches liegt, wurde aufgrund der geringen Anzahl an Altbäumen/ Kopfbäumen mit Höhlen im Uferbereich sowie Beeinträchtigungen durch landseitige Störungen durch Freizeitnutzung an den Bruthabitaten (Zugänglichkeit, vorhandene Wege) zur Brutzeit und wasserseitigen Störungen durch Freizeitnutzung zur Brutzeit mit „C“ bewertet.

A194 Küstenseeschwalbe
Das Habitat der Küstenseeschwalbe, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Störungen potenzieller Bruthabitate während der Brutzeit durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) mit „B“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als gut („B“) beurteilt.

A069 Mittelsäger
Das Habitat des Mittelsägers, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Beeinträchtigungen durch Prädatoren mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.

A070 Neuntöter
Das Habitat des Neuntöters, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund des hohen Anteils des Habitatrandes zu intensiv genutzten Acker- oder Grünlandflächen mit „C“ bewertet.
„Neben der größten Bewertungseinheit, welche die Offenlandflächen der Halbinsel Wustrow umfasst und für die ein sehr guter Erhaltungszustand ermittelt wurde, gibt es zahlreiche, über das Gesamtgebiet verteilte kleinere Bewertungseinheiten. Ein größerer Teil dieser Flächen ist aufgrund verschiedener Bewertungsparameter mit „C" bewertet worden. Am häufigsten führte dabei die zu geringe Habitatgröße zur Bewertung „C" (in 27 von 39 Fällen). Beim Abgleich der Bewertungsparameter mit der Situation zum Referenzzeitpunkt ergab sich, dass es seitdem keine nennenswerten Änderungen gab, so dass die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von „B" nach „C" geändert werden muss“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A081 Rohrweihe
„Für die Rohrweihe wurde eine Gesamthabitatfläche von 1.793,5 ha abgegrenzt, welche aufgrund von Überlappungen der Nahrungshabitate zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst wurde. Die aktuelle Bewertung dieser Habitatflächen mit „C" ergibt sich aufgrund des geringen

Grünlandanteiles an der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie aufgrund der potenziellen Beeinträchtigung durch eine Windenergieanlage (bei Teßmannsdorf), die innerhalb des Schutzgebiets steht. Hinsichtlich beider o. g. Faktoren war die Situation zum Referenzzeitpunkt schon so gegeben wie aktuell festgestellt, so dass die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" nach "C" geändert werden muss“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A051 Schnatterente
Das Habitat der Schnatterente, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund der geringen Habitatgröße sowie Beeinträchtigungen durch Prädatoren und Störungen potenzieller Bruthabitate während der Brutzeit durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand der Art als „A“ eingeschätzt.

A176 Schwarzkopfmöwe
Das Habitat der Schwarzkopfmöwe, das sich im westlichen Teil des detailliert untersuchten Bereichs befindet, wurde mit hervorragend („A“) bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls mit hervorragend („A“) angegeben.

A075 Seeadler
Für den Seeadler wurde im gesamten SPA lediglich ein Habitatkomplex ausgewiesen. Dieses befindet sich zum Teil auch innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs.
„Für den Seeadler wurde aktuell der Erhaltungszustand „C" ermittelt. Die Kategorie „C" ergab sich vor allem durch den sehr hohen Flächenanteil der Habitate, welche durch die im EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" sich befindliche Windkraftanlage potenziell beeinträchtigt werden. Ferner führte auch ein zu dichtes Wegesystem in den Bruthabitaten zum ungünstigen Erhaltungszustand. Da diese Situation bereits auch zum Referenzzeitpunkt gegeben war, muss die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" nach "C" geändert werden“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A182 Sturmmöwe
Für die Sturmmöwe wurde im gesamten SPA lediglich ein Habitatkomplex ausgewiesen. Dieser befindet sich zum Teil auch innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs.
Die Einstufung des Erhaltungszustandes des Habitats der Sturmmöwe wurde im Entwurf des Grundlagenteils des Managementplanes für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: April 2015) mit „C“ bewertet. Grund war der zu geringe Anteil von Sommergetreidekulturen auf den Ackerflächen. Dieser Punkt wurde neu bewertet, sodass im Entwurf mit Stand von September 2015 das Habitat der Sturmmöwe auf „B“ hochgestuft wurde.

A249 Uferschwalbe
Das Habitat der Uferschwalbe, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund der geringen Höhe des Kliffs sowie Störungen potenzieller Bruthabitate während der Brutzeit durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) mit „C“ bewertet.

Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.
„Für die Uferschwalbe ist aktuell der Erhaltungszustand "C" ermittelt worden, obwohl von den Habitatstrukturen und der Anzahl geeigneter Habitate her sehr gute Bedingungen für die Art vorhanden sind. Die Abstufung in die Kategorie "C" erfolgte hauptsächlich aufgrund der Beeinträchtigungen der Kliffs um Großklützhöved durch das Befliegen mit Luftsportgeräten während der Brutzeit. Diese Kliffs würden ohne die Beeinträchtigungen durch das Befliegen mit Sportgeräten mit der Kategorie "A" bewertet werden. Aufgrund des großen Anteiles dieses Kliffs an der Gesamthabitatfläche (ca. 52 %) und im Zusammenhang mit weiteren "C"-Abschnitten geringeren Ausmaßes ergibt sich eine Abwertung des gesamten Erhaltungszustandes in die Kategorie "C". Da diese Beeinträchtigung bereits zum Referenzzeitpunkt gegeben war, muss die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" nach "C" geändert werden“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A195 Zwergseeschwalbe
Das Habitat der Zwergseeschwalbe, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Beeinträchtigungen durch Prädatoren mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.

4.3.3 Rastvogelarten des Schutzgebietes

A062 Bergente, A061 Reiherente, A067 Schellente
Die Habitate der Bergente, Reiherente und der Schellente, welche sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befinden, wurden aufgrund von Beeinträchtigungen durch Bejagung des Rastgewässers im Entwurf des Grundlagenteils des Managementplanes für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: April 2015) mit „C“ bewertet. Der ungünstige Erhaltungszustand ergab sich bei diesen Wasservogelarten ausschließlich durch den mangelnden oder nicht vorhandenen Schutz vor einer Bejagung an den Rastgewässern. Während Schellente und Blässhuhn nach der JagdZVO M-V an und auf Gewässern bejagt werden können, ist für die Bergente und die Reiherente die Jagdzeit aufgehoben, so dass diese Arten formal nicht bejagt werden dürfen. Da die letztgenannten Arten jedoch oft vergesellschaftet mit Arten vorkommen, die bejagt und von diesen nicht immer sicher unterschieden werden können (insbesondere Tafelente, Schellente und Blässhuhn) kann in der Praxis nicht ausgeschlossen werden, dass es trotz Aufhebung der Jagdzeit zur Bejagung von Berg- und Reiherente kommt. Die Regelungen in der JagdZVO M-V zum Schutz dieser Arten sind daher unzureichend, so dass auch bei diesen Arten bezüglich des auf die JagdZVO M-V bezogenen Bewertungsparameters die Kategorie "C" vergeben wurde.
Dieser Punkt wurde im Entwurf des Managementplanes mit Stand von September 2015 neu bewertet, sodass die Erhaltungszustände der Bergente, Reiherente und Schellente nun in „B“ eingestuft werden.

A125 Blässhuhn
Für das im detailliert untersuchten Bereich liegende Habitat des Blässhuhns wurde der Erhaltungszustand aufgrund der geringen Habitatgröße sowie der Beeinträchtigungen durch Bejagung des Rastgewässers mit „C“ bewertet.

Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls mit „C“ angegeben.

A041 Blässgans, A043 Graugans, A038 Singschwan, A037 Zwergschwan
Die Habitate der Blässgans, Singschwans und des Zwergschwans, welche sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befinden, wurden aufgrund der Größe des Flachwasserbereichs und der Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen mit „C“ bewertet.
Der Erhaltungszustand des Habitats der Graugans im detailliert untersuchten Bereich wurde aufgrund der geringen Schlafplatzgröße sowie Beeinträchtigungen durch Störung potenzieller Rastgewässer durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) und Windenergieanlagen mit „C“ bewertet.
Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand für alle Arten mit „C“ angegeben.
„Für diese Arten wurde jeweils eine Bewertungseinheit mit einer größeren Anzahl von Teilhabitaten abgegrenzt und aktuell der Erhaltungszustand "C" ermittelt. Da bei allen vier Arten ein sehr großer Anteil der Teilhabitate durch im EU-Vogelschutzgebiet befindliche Windenergieanlage potenziell beeinträchtigt wird, ergibt sich für diese Habitate hinsichtlich der Beeinträchtigungen die Bewertungskategorie "C", was aufgrund des großen Anteiles an der Gesamthabitatfläche jeweils zum Erhaltungszustand "C" führt. Da diese Situation bereits auch zum Referenzzeitpunkt gegeben war, muss die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" bei allen vier Arten nach "C" geändert werden“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A036 Höckerschwan
Das Habitat des Höckerschwans, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Störungen durch menschliche Präsenz (Bootsverkehr, Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) und Störungen durch Wasservogeljagd an den Ruhegewässern mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.
„Beim Höckerschwan wurden von den 12 abgegrenzten Bewertungseinheiten 8 hinsichtlich der Störungen durch menschliche Präsenz mit „C" bewertet. Diese Habitate nehmen ca. 62 % der Gesamthabitatfläche ein, so dass sich durch diesen hohen Flächenanteil der Erhaltungszustand „C" für diese Art ergibt. Darüber hinaus unterliegt der Höckerschwan dem Jagdrecht und ist durch die JagdZVO M-V an seinen Rastgewässern von der Bejagung nicht ausgenommen. Dadurch wurden alle Habitate des Höckerschwans hinsichtlich des Bewertungsparameters 2.2 mit „C" bewertet. Da die Beeinträchtigungen dieser Habitate in dem aktuell festgestellten Ausmaß nicht unterschieden ist vom Ausmaß zum Referenzzeitpunkt, muss die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" nach „C" geändert werden“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A007 Ohrentaucher
Das Habitat des Ohrentauchers, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befindet, wurde mit hervorragend („A“) bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls mit hervorragend („A“) angegeben.

A157 Pfuhlschnepfe
Das Habitat der Pfuhlschnepfe, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Störungen durch menschliche Präsenz (Bootsverkehr, Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.
„Für die Pfuhlschnepfe wurden 30 Habitate ausgewiesen. Der aktuell ermittelte Erhaltungszustand „C" ergibt sich vor allem dadurch, dass 11 Habitate durch Freizeitaktivitäten gestört werden und diese Habitate somit hinsichtlich der Beeinträchtigungen mit „C" bewertet wurden. Diese Habitate nehmen 37 % der Gesamthabitatfläche ein, so dass sich durch diesen hohen Flächenanteil der Erhaltungszustand „C" für diese Art ergibt. Da die Beeinträchtigungen dieser Habitate in dem aktuell festgestellten Ausmaß bereits zum Referenzzeitpunkt bestanden, muss die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von „B" nach „C" geändert werden“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A132 Säbelschnäbler
Das Habitat des Säbelschnäblers, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Störungen durch menschliche Präsenz (Bootsverkehr, Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.

4.3.4 Sonstige für die Erhaltungsziele relevanten Strukturen und/ oder Funktionen

In der folgenden Tabelle werden weitere standörtliche oder funktionelle Bestandteile für einen günstigen Erhaltungszustand, welche ebenfalls als maßgeblich zu betrachten sind, aufgeführt. Die Informationen sind dem Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015) entnommen.

Tabelle 5: Weitere standörtliche oder funktionelle maßgebliche Bestandteile im Gebiet (Quelle: Managementplan des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Stand: Entwurf April 2015)

Standörtliche oder funktionelle „maßgebliche Bestandteile“ im Gebiet	**betroffene Arten**	**Bemerkungen**
Altbäume mit Großhöhlenangebot	Gänsesäger	maßgeblich als Brutstätte
reiche Submersvegetation	Blässhuhn, Höckerschwan, Reiherente [b], Schnatterente, Zwergschwan	maßgeblich für den Nahrungserwerb
geringer Druck durch Bodenprädatoren	Austernfischer, Brandgans, Brandseeschwalbe, Flussseeschwalbe, Küstenseeschwalbe, Mittelsäger, Rohrweihe, Rotschenkel, Säbelschnäbler [b], Sandregenpfeifer,	maßgeblich für den Bruterfolg

Standörtliche oder funktionelle „maßgebliche Bestandteile“ im Gebiet	**betroffene Arten**	**Bemerkungen**
	Schnatterente, Schwarzkopfmöwe, Sturmmöwe, Zwergseeschwalbe	
reichhaltige Bestände benthischer Mollusken	Bergente, Blässhuhn, Eiderente, Reiherente [r], Schellente	maßgeblich für Nahrungserwerb
fischreiche und klare Flachwasserbereiche	Brandseeschwalbe, Eisvogel, Fischadler, Flussseeschwalbe, Gänsesäger, Küstenseeschwalbe, Mittelsäger, Zwergseeschwalbe	maßgeblich für Nahrungserwerb
fisch- und wasservogelreiche Gewässer	Seeadler	maßgeblich für Nahrungserwerb
fisch- und polychaetenreiche Küstengewässer	Ohrentaucher	maßgeblich für Nahrungserwerb
nahrungsreiche Flachwasserbereiche (Na.: Fische und/oder Lurche und/oder Wasserinsekten)	Rohrdommel	maßgeblich für Nahrungserwerb

5. Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes

5.1 Beschreibung der Bewertungsmethode

Der Referenzraum für die Bewertung der Erheblichkeit vorhabenbedingter Beeinträchtigungen ist das gesamte Vogelschutzgebiet.

Als allgemein gängige und anerkannte Vorgehensweise für die Beurteilung der Erheblichkeit hat sich die Methode nach LAMBRECHT und TRAUTNER etabliert, die im Rahmen eines FuE-Vorhabens „Fachinformationssystem und Fachkonvention zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP" (Schlussstand Juni 2007) erarbeitet wurde. Betrachtet wurden darin direkte und dauerhafte Flächenverluste sowie graduelle Funktionsverluste der nach den gebietsspezifischen Erhaltungszielen geschützten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie bzw. Habitaten der Tierarten nach Anhang II FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie.

Eine Beurteilung der Erheblichkeit nach LAMBRECHT und TRAUTNER ist für das hier betrachtete Vorhaben nicht erforderlich, da bei Umsetzung des Vorhabens keine direkten und dauerhaften Flächen- oder graduellen Funktionsverluste der

Vogelhabitate erwartet werden (siehe nachfolgende Aussagen unter Punkt 5.2 ff.).

5.2 Beeinträchtigungen der Zielarten des Schutzgebietes

5.2.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ können als unerheblich bewertet werden. Maßgeblich sind Lärm-, Licht- und Staubemissionen, die durch die Bautätigkeiten entstehen. Das Plangebiet ist ca. 130 m von dem SPA entfernt. Gemäß den (unveröffentlichten) Ergänzungen zu den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V wirken diese Emissionen in der Wirkzone 1 ca. 50 m weit mit einer Intensität von 0,6 und in der Wirkzone 2 ca. 200 m weit mit einer Intensität von 0,2 (s. Abbildung 4). Innerhalb der Zone II liegen Habitate folgender Vogelarten: als Brutvögel Zwergseeschwalbe, Brandseeschwalbe, Flussseeschwalbe, Küstenseeschwalbe, Mittelsäger, Seeadler, Gänsesäger, Uferschwalbe und Brandgans und als Rastvögel Blässgans, Höckerschwan, Zwergschwan, Singschwan, Reiherente, Schellente, Blässhuhn, Säbelschnäbler und Pfuhlschnepfe.
Aufgrund der geringen Intensität der Emissionen in der Wirkzone II sowie der Tatsache, dass diese durch den vorgelagerten Küstenschutzwald zusätzlich gemindert werden, können auch bei länger andauernden Bautätigkeiten erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

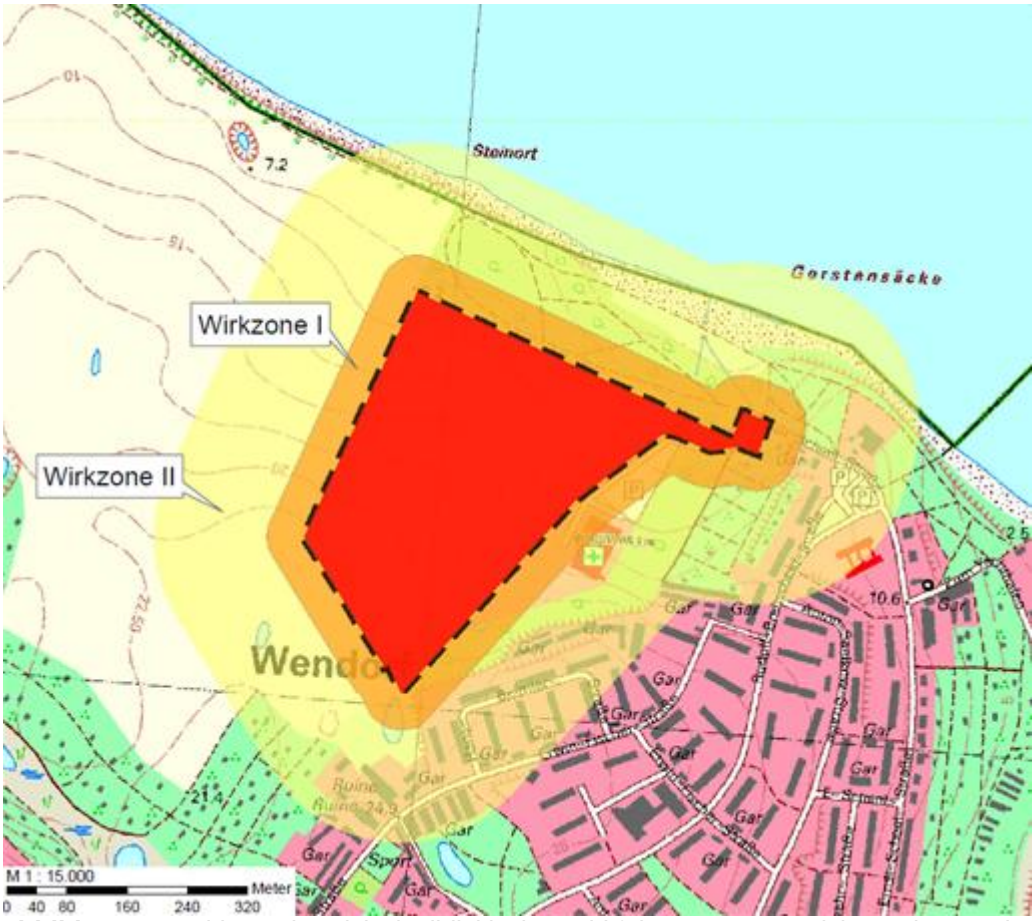


Abbildung 4: Wirkungsbereich (gelblich) der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize ausgehend von der Bebauung nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 (Geltungsbereich rot)

5.2.2 Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem SPA ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von Habitaten der Zielarten des SPA innerhalb des Schutzgebietes auszuschließen.

Es sind keine für die Erhaltungsziele relevanten funktionalen Beziehungen zwischen dem SPA und dem Planungsraum gegeben, auf die anlagenbedingte Wirkungen einen Einfluss haben könnten.

Die geplante, maximal zweigeschossige Bebauung erhebt sich nicht über umliegende Gebäude- und Gehölzstrukturen und stellt somit keine Störung für überfliegende Rastvogelbestände dar. Somit werden Flugbewegungen zwischen dem hier betrachteten SPA und anderen mit diesem in Beziehung stehenden NATURA2000-Gebieten bei Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

5.2.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Die Auswirkungen der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize, die direkt von dem geplanten Wohngebiet ausgehen werden, sind in Abbildung 4 dargestellt. Für die fertiggestellte Wohnbebauung werden die Wirkintensitäten als geringer angenommen als während der Bauphase. Die Wirkintensitäten betragen in der Wirkzone I 0,5 und in der Wirkzone II 0,1.
Innerhalb der Wirkzone II befinden sich Habitate folgender Arten:

- Brutvogelarten: Fluss-, Zwerg-, Brand-, Küstenseeschwalbe, Uferschwalbe, Seeadler, Brandgans, Gänsesäger und Mittelsäger
- Rastvogelarten: Sing-, Zwerg-, Höckerschwan, Blässgans, Reiherente, Schellente, Blässhuhn, Säbelschnäbler und Pfuhlschnepfe

Durch den vorgelagerten Küstenschutzwald und die geplanten Gehölze am Rand des Planbereichs wird die ohnehin geringe Wirkintensität von 0,1 weiter vermindert.

- Optische Reize durch Licht, Bewegungen und die Gebäude an sich können durch die umgebenden Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden.
- Lärmstörungen werden gemindert. Im Schallgutachten für den Planbereich wurde für den Tag ein Wert von etwa 56 dB(A) und für die Nacht von etwa 47 dB(A) ermittelt. Dieser ist innerhalb der Wirkzone II durch die geringe Wirkintensität von 0,1 gemindert und wird zusätzlich durch den etwa 100 m breiten Küstenschutzwald um etwa 10 dB(A) reduziert (GARNIEL ET AL., 2007, nach www.staedtebauliche-laermfibel.de, zugegriffen 2015). Dadurch ergeben sich Lärmbelastungen küstennah hinter dem Küstenschutzwald von weniger als 46 dB(A) am Tag und 37 dB(A) in der Nacht. Diese Werte liegen deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwerts (etwa 52 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts) für lärmempfindliche Vogelarten (Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, 2010).

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem SPA und der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Da über die Vorflut das Niederschlagswasser in die Ostsee eingeleitet wird, ist potentiell eine Beeinträchtigung der küstennahen Habitate möglich. Aufgrund des im Verhältnis zur Wassermenge der Ostsee relativ geringen Zuflusses durch die Vorflut – auch nach der Bebauung – und dem Verdünnungseffekt ist nicht davon auszugehen, dass Habitate der relevanten Vogelarten durch eine Senkung des Salzgehaltes oder Nährstoffeinträge betroffen sind.

2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Diese entfallen auf den Stadtteilbezirk Wendorf mit 8.809, auf Hinter Wendorf mit 2.603 und Hoben mit 38 Einwohnern.
Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um insgesamt 1.263 Einwohner zu verzeichnen (Hansestadt Wismar, 2015).

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Medianklinik, ein reines Wohngebiet zu entwickeln. Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen. Wenn durchschnittlich 3 Personen pro Wohneinheit angenommen werden, werden ca. 400–550 zusätzliche Einwohner durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 erwartet. Da in der Regel nicht von einer minimalen bzw. maximalen Ausnutzung ausgegangen wird, wird eine Zunahme der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um ca. 500 Einwohner erwartet. Es wird abgeschätzt, dass im Stadtteil Wendorf ca. 4.000 Einwohner in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften leben. Somit wird in der Umgebung des Vorhabengebietes eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Für den gesamten Stadtteil Wendorf ergibt sich eine Erhöhung der Einwohnerzahl um etwa 4 %.
Mit den zusätzlichen Einwohnern durch das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geplante Wohngebiet ist die Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf immer noch geringer als im Jahr 2000.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und untersucht.

Im Freizeit-Monitor 2014 wurde das Freizeitverhalten der Deutschen näher untersucht. Für die Studie wurden 4045 Bundesbürger ab 14 Jahren im Auftrag der Stiftung für Zukunftsfragen interviewt.
Medien wie Radio, Zeitung, Internet, Handy und Festnetz prägten die Top10 der Freizeitaktivitäten von 2014. 97 % der Deutschen schalteten wenigstens einmal pro Woche in die Programme der öffentlich-rechtlichen und privaten Sendeanstalten – über zwei Drittel sogar täglich. Damit belegte „Fernsehen“ in allen Altersgruppen zum 25. Mal in Folge den ersten Platz.
Außerhäusliche Beschäftigungen wie Spazierengehen, Fahrradfahren, Jogging/ Nordic Walking werden dagegen weitaus weniger verfolgt. Nur 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal pro Woche spazieren, 34 % fahren mindestens einmal pro Woche Fahrrad und lediglich 22 % gehen wenigsten einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking.
Laut Freizeit-Monitor 2014 gehen dabei 58 % der Ruheständler einmal pro Woche Spazieren, junge Erwachsene nur zu 24 %, Paare zu 34 % und Familien zu 41 %. Da davon auszugehen ist, dass im geplanten Wohngebiet Seebad Wendorf auch Ruheständler und nicht nur Familien/ Paare/ Singles wohnen werden, werden die Ruheständler zu einem Anteil von 30 % an den voraussichtlichen Einwohnern einberechnet. Bei voraussichtlich 500 Einwohnern im geplanten Wohngebiet „Seebad Wendorf“ ergeben sich daraus etwa 167 Ruheständler und 333 andere Einwohner (Familien, Paare, Singles).
Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Bis zu 41 % der Bewohner werden voraussichtlich mindestens einmal pro Woche außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen (Anteile in Prozent der Ruheständler, Familien, Paaren und jungen Erwachsenen am Spazierengehen zu Anteilen der Einwohnerzahlen; andere außerhäusliche Aktivitäten in der näheren Umgebung werden seltener durchgeführt).

Im Freizeit-Monitor 2014 werden an Werktagen durchschnittlich 4 Stunden Freizeit angegeben. Familien haben dabei mit knapp 3 Stunden die wenigste Freizeit, Ruheständler mit knapp 5 Stunden die meiste. Werktags ist daher davon auszugehen, dass der größte Anteil der zukünftigen Bewohner keine Spaziergänge unternimmt oder dies nur in Ausnahmefällen. Ruheständler werden hingegen häufiger Zeit für Spaziergänge aufbringen können. Daher wird angenommen, dass im Durchschnitt aller zukünftigen Einwohner des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 vorgesehenen Wohngebietes aufgrund anderweitiger Verpflichtungen (z.B. einer beruflichen Tätigkeit) nicht länger als 1 Stunde pro Tag spazieren gegangen wird.
Bei einem Spaziergang (schlendern bis mäßig gehen) werden in der Stunde maximal 4 km zurückgelegt. Unter Punkt 4.1 „Begründung für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereichs“ wird eine für die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geeignete Spazierroute, die nach eigenen Beobachtungen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert wird, vorgestellt.
Dieser Weg führt vom Vorhabengebiet über einen asphaltierten küstenparallelen Weg innerhalb des SPA nach Hoben, anschließend landeinwärts über die K22 nach Hinter Wendorf und schließlich über eine Kleingartenanlage zurück zum Vorhabengebiet.
Der innerhalb des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ gelegene, küstenparallele Weg nach Hoben ist durch Gehölzstrukturen an der Steilküste überwiegend sichtverschattet. Auswirkungen auf die Zielarten des SPA durch die Nutzung des Weges werden daher ausgeschlossen.

Zum Fahrradfahren im oder angrenzend an das SPA kann vom geplanten Wohngebiet nur der zuvor genannte asphaltierte, küstenparallele Weg nach Hoben genutzt werden. Aufgrund der sichtverschattenden Gehölze können auch Auswirkungen auf die Zielarten des SPA durch Fahrradfahrer ausgeschlossen werden. Ab Hoben führen alle für Fahrräder geeigneten Wege ins Landesinnere, also entfernen sich von dem Vogelschutzgebiet.

Einige wenige der zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden auch mal einen längeren Spaziergang machen. Dabei ist es möglich, dass die Spaziergänger bei Hoben dem küstenparallelen Weg/ Pfad bis Fliemstorf oder sogar Zierow folgen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen. Ruheständler mit mehr Freizeit werden zwar vermutlich häufiger spazieren gehen, aber aufgrund ihres Alters werden nicht alle die Ausdauer besitzen, weite Spaziergänge zu unternehmen. Daher wird angenommen, dass solche langen Spaziergänge nur eine Ausnahme darstellen und Auswirkungen somit vernachlässigbar sind.

Beim Joggen bzw. Nordic Walking werden in der Stunde 6 bis 12 km zurückgelegt. Jogger könnten vom geplanten Wohngebiet aus küstenparallel über Hoben und weiter nach Fliemstorf bzw. Zierow laufen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Der Weg ab Hoben stellt sich als Trampelpfad angrenzend an salzbeeinflussten Röhrichtflächen dar. Den Röhrichtflächen vorgelagert bzw. auch von diesen unterbrochen ist ein

naturnaher Strandbereich. An den Röhrichtflächen schließen sich landseitig teilweise Staudenfluren und Dünenvegetation (Strandroggen) an.

Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2014 wird angenommen, dass nur ein geringer Teil der zukünftigen Bewohner des vorgesehenen Wohngebietes tatsächlich joggen/ zum Nordic Walking gehen wird. Gemäß des Freizeit-Monitors 2014 gehen lediglich 22 % der Deutschen wenigstens einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking (Im Vergleich dazu: 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal in der Woche spazieren und 34 % fahren mindestens einmal die Woche Fahrrad). Aufgrund der Beschaffenheit des küstenparallelen Pfades ab Hoben (uneben, feucht) wird die tatsächliche Zahl an Joggern/ Nordic Walkern auf diesem Pfad als sehr gering eingeschätzt. Es wird keine wesentliche Erhöhung der Jogger/ Nordic Walker auf dem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Fliemstorf/ Zierow erwartet. Auswirkungen durch Jogger/ Nordic Walker werden daher als vernachlässigbar eingeschätzt.

Eine Badenutzung findet hauptsächlich von Ende Juni bis Anfang September statt. Es wird angenommen, dass die Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 zum Baden hauptsächlich den Strandabschnitt nördlich des Vorhabengebietes nutzen. Eine Nutzung des Strandabschnittes ab Hoben kann aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes von über 1.000 m zum Strandbereich bei Hoben und der Ausstattung dieser Strandflächen (dem Strand häufig vorgelagerte Röhrichtflächen) ausgeschlossen werden.
Auswirkungen durch die Strandnutzung auf die Vogelhabitate werden nicht erwartet, weil es sich bei dem Strandabschnitt von Wismar Wendorf bis Hoben um einen bereits regelmäßig genutzten Strandabschnitt handelt. GEORGII stellte in seinem Artikel „Auswirkungen von Freizeitaktivitäten und Jagd auf Wildtiere“ Folgendes fest: Wenn eine Reizsituation (Störung) immer wieder an derselben Stelle oder zur selben Zeit auftritt – also berechenbar ist – und ohne Folgen für ein Tier bleibt, kann eine Gewöhnung der Wildtiere an diese Störreize eintreten. Es wird daher angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich sind als Arten, die nicht vorkommen, und sich durch Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die Störungen kaum ändern.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Bereich um Hoben auch durch Besucher beispielsweise aus dem Stadtteilbezirk Hinter Wendorf/ Ostseeblick regelmäßig frequentiert wird. Für die bereits bestehende Nutzung der Wege nach und um Hoben/ Fliemstorf ist daher bei maximaler Ausnutzung eine Erhöhung der Frequentierung durch zukünftige Bewohner im Plangebiet Seebad Wendorf um ca. 7 % zu erwarten. Da wie bereits erwähnt nicht davon auszugehen ist, dass häufig Spaziergänger von Seebad Wendorf bis nach Hoben oder gar Fliemstorf gehen und die tatsächliche bereits bestehende Nutzung durch Besucher aus der weiteren Umgebung vermutlich noch höher liegt, liegt die reale zusätzliche Belastung unter 7 %. Hinzu kommt, dass auch mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 die Einwohnerzahl in Wendorf niedriger als 2000 liegen wird.

Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar auf die Habitate werden aufgrund der bestehenden Störungen ausgeschlossen.
Im folgenden Abschnitt wird auf die einzelnen Brut- und Rastvogelarten des SPA eingegangen.

Brutvogelarten

Als in einem hervorragenden Erhaltungszustand („A“) befindlich wurden die Habitate der **Flussseeschwalbe** (A193) und der **Schwarzkopfmöwe** (A176), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, im Rahmen der Erstellung des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf, Grundlagenteil, 13. April 2015) bewertet.

Der Erhaltungszustand der Habitate der **Brandseeschwalbe** (A191) innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs wurde aufgrund von Beeinträchtigungen durch einzelne Gehölzstrukturen mit einer Höhe von mehr als 3 m mit „B“ bewertet.

Der Erhaltungszustand der **Sturmmöwe** (A182) wird innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs mit „B“ bewertet. Der vorherige Erhaltungszustand „C“ (Stand: April 2015) aufgrund des geringen Angebots an Sommergetreidekulturen auf den Ackerflächen wurde neu (Stand: September 2015) und das Angebot an Sommergetreide besser bewertet.

Die Erhaltungszustände der Habitate des **Mittelsägers** (A069), des **Neuntöters** (A338), der **Rohrweihe** (A081), und der **Zwergseeschwalbe** (A195), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, wurden mit „C“ bewertet. Der Erhaltungszustand der Habitate des Mittelsägers und der Zwergseeschwalbe wurden aufgrund von Beeinträchtigungen durch Prädatoren mit „C“ bewertet. Beeinträchtigungen durch einen geringen Grünlandanteil an der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie durch Windenergieanlagen führten zu einer „C“-Bewertung des Erhaltungszustands des Habitats der Rohrweihe. Der Erhaltungszustand des Habitats des Neuntöters wurde aufgrund des hohen Anteils des Habitatrandes an intensiv genutzten Acker- oder Grünlandflächen mit „C“ beurteilt.

Der Bewertungsparameter „Beeinträchtigungen durch Störung durch menschliche Präsenz“ wurde für die Habitate der Brandseeschwalbe, der Rohrweihe und der Sturmmöwe innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs mit „A“ (keine/ sehr geringe Beeinträchtigungen) und für die Habitate des Mittelsägers und der Zwergseeschwalbe mit „B“ (gering bis mäßig) beurteilt. Für den Neuntöter wurden „Beeinträchtigungen durch Störung durch menschliche Präsenz“ nicht als Bewertungsparameter berücksichtigt.

Bei der Bewertung des Erhaltungszustandes der Habitate der Arten **Brandgans** (A048), **Gänsesäger** (A070), **Küstenseeschwalbe** (A194), **Schnatterente** (A051), **Seeadler** (A075) und **Uferschwalbe** (A249), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, wurden im Rahmen der Erstellung des Managementplans hingegen deutliche Störungen durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonstige Freizeitaktivitäten) festgestellt. Diese Störungen führten zusammen mit anderen Bewertungsparametern bei den Habitaten der Brandgans, des Gänsesägers, der Schnatterente, des Seeadlers und der Uferschwalbe, die innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs liegen, zur Bewertung des Erhaltungszustands mit „C“, bei dem Habitat der Küstenseeschwalbe zu dem Erhaltungszustand „B“.

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Bei Arten,

deren Bewertungskriterium „Beeinträchtigungen durch Störung durch menschliche Präsenz“ derzeit mit „A“ bzw. „B“ beurteilt wurde, kann angenommen werden, dass die bereits bestehenden Nutzungen bisher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen geführt haben. Für die Arten, bei denen dieses Kriterium mit „C“ bewertet wurde, wird angenommen, dass sie, wenn sie in diesem Bereich Habitate aufweisen, weniger störungsempfindlich sind als andere Arten, die nicht vorkommen, und sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen der Arten durch das Vorhaben im Bereich zwischen Küstenschutzwald und Hoben werden daher ausgeschlossen.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine Nutzung des Weges als Ausnahme angesehen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt.

Rastvogelarten

Der Erhaltungszustand der Habitate des **Ohrentauchers** (A007), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, wurde im Rahmen der Erstellung des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf, Grundlagenteil, 13. April 2015) mit hervorragend („A“) bewertet. Aus diesem Erhaltungszustand der Habitate kann geschlussfolgert werden, dass die bereits bestehenden Nutzungen bisher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen geführt haben.

Der Erhaltungszustand der Habitate der **Bergente** (A062), **Reiherente** (A061) und der **Schellente** (A067) wurden im Entwurf des Managementplans mit Stand April 2015 mit „C“ bewertet. Grund waren Beeinträchtigungen durch die Bejagung gemäß der JagdZVO M-V. Dieser Punkt wurde im Entwurf mit Stand September 2015 neu bewertet und der Erhaltungszustand der Arten in „B“ hochgestuft.
Der Erhaltungszustand der Habitate des **Blässhuhns** (A125), der **Blässgans** (A041) sowie des **Sing**- (A038) und **Zwergschwans** (A037), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, wurde mit „C“ bewertet.

Aufgrund der Größe des Flachwasserbereichs und der Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen wurde der Erhaltungszustand der Habitate der Blässgans sowie des Sing- und Zwergschwans mit „C“ bewertet. Die geringe Habitatgröße und Beeinträchtigungen durch Bejagung des Rastgewässers führten zu einer „C“-Bewertung des Erhaltungszustands des Habitats des Blässhuhns.

Der Bewertungsparameter „Beeinträchtigungen durch Störungen durch Bootsverkehr, Wassersport und menschliche Aktivitäten“ wurde für die Habitate der Blässgans, des Blässhuhns sowie des Sing- und Zwergschwans innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs mit A (keine/ sehr geringe Beeinträchtigungen) und für die Habitate der Berg-, Reiher- und Schellente mit B (gering bis mäßig) beurteilt.

Aufgrund des derzeit mit A bzw. B beurteilten Bewertungskriteriums „Beeinträchtigungen durch Störungen durch Bootsverkehr, Wassersport und menschliche Aktivitäten“ kann angenommen werden, dass die bereits bestehenden Nutzungen bisher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen geführt haben. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen dieser Arten durch das Vorhaben werden daher ausgeschlossen.

Bei der Bewertung des Erhaltungszustandes der Habitate der Arten **Graugans** (A043), **Höckerschwan** (A036), **Pfuhlschnepfe** (A157) und **Säbelschnäbler** (A132), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, wurden im Rahmen der Erstellung des Managementplans u.a. Störungen durch menschliche Aktivitäten (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) festgestellt. Diese Störungen führten zusammen mit anderen Bewertungsparametern bei den Habitaten zur Bewertung des Erhaltungszustands mit „C“.

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Es wird angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich sind als Arten, die nicht vorkommen, und sich durch Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen dieser Arten durch das Vorhaben im Bereich zwischen Küstenschutzwald und Hoben werden daher ausgeschlossen.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine Nutzung des Weges als Ausnahme angesehen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf Brut- und Rastvogelarten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar nicht erwartet werden.

5.3 Beeinträchtigung der Maßnahmen des Managementplanes

Bestandteil des Managementplanes sind die Erhaltungs-, Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen zum Schutz der Habitate der Vogelarten des SPA-Gebietes. Diese Maßnahmen dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt bzw. in ihrer Umsetzung behindert werden.
Im Juli 2015 wurden die Maßnahmenkarten für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ veröffentlicht. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde küstenparallel die Maßnahme „S-478_1[R6]: K1“ zum Erhalt störungsarmer, naturnaher Küstenabschnitte vorgesehen.
„Die Maßnahme bezieht sich auf die naturnahen Küstenabschnitte, die noch keiner intensiven Nutzung unterworfen sind. Im Vergleich zu intensiv genutzten (habitatfreien) Stränden sind diese Abschnitte hinsichtlich der von menschlicher Präsenz ausgehenden Störungen relativ störungsarm. Der bisher übliche Allgemeingebrauch des Strandes (z.B. Wandern) soll durch diese Maßnahme nicht eingeschränkt werden.“ (StALU WM, Managementplan SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Entwurf, Stand September 2015)

Am Strand bei Hoben sollen durch diese Maßnahme maßgeblich die Habitate der Vogelarten A069 Mittelsäger, A070 Gänsesäger und A249 Uferschwalbe geschützt werden.
Da keine erhebliche Intensivierung der Strandnutzung durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar eintreten wird, sondern davon auszugehen ist, dass die Hauptnutzung weiterhin das Wandern bleibt, ist keine Beeinträchtigung der Maßnahme zu erwarten.

6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Es wird angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich sind als Arten, die nicht vorkommen, und sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben im Bereich zwischen Küstenschutzwald und Hoben können daher ausgeschlossen werden.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Dieser Küstenabschnitt wird jedoch bisher nicht so häufig frequentiert wie der Abschnitt südöstlich von Hoben.
Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine Nutzung des Weges durch die zukünftigen Einwohner des Wohngebietes „Seebad Wendorf“ als Ausnahme angesehen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.

Zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitate der Vogelarten wird dennoch die nachfolgende Besucherinformation empfohlen.

6.1 Besucherinformation und Verhaltensregeln

Die Hansestadt Wismar ist sich der besonderen Lage an der Ostseeküste und des hohen naturräumlichen Potentials des umliegenden SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ bewusst.

Die Intensität und Reichweite der Auswirkungen durch die Umsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 können im Rahmen der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung nur auf Grundlage der durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 geplanten Kapazitäten sowie veröffentlichter Studien zum Freizeitverhalten und deren Auswirkungen prognostiziert werden.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden.

Durch Hinweisschilder können Besucher des Schutzgebietes hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten sensibilisiert werden. Weiterhin kann durch die Hinweisschilder auf die mit der

Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen hingewiesen und über geeignete Verhaltensregeln innerhalb des Schutzgebietes informiert werden.

Wissen und Informationen zum SPA bewirken eine größere Akzeptanz für dessen Schutzziele. So werden auch Einschränkungen in der Nutzung bestimmter Bereiche eher beachtet, als das alleinige Aussprechen von Verboten und Verhaltensvorschriften. Generell wird die Aufmerksamkeit der Besucher für natürliche Gegebenheiten und Prozesse erhöht.

7. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte

Die Auswirkungen auf Habitate der Vogelarten des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar werden als unerheblich eingestuft. Um auszuschließen, dass auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, werden diese nachfolgend betrachtet.

In die Kumulation einzubeziehen sind dabei die Pläne und Projekte, die in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 stehen und noch nicht rechtskräftig sind. Maßgeblich für den vorliegenden Bebauungsplan sind dabei geplante Entwicklungen in der Gemeinde Zierow.

Derzeit liegen keine Kenntnisse zu geplanten oder nicht-rechtskräftigen Bebauungsplänen in der Gemeinde Zierow vor. Als relevantes Ferienhausgebiet ist der Bebauungsplan Nr. 7 “De Poeler Drift“ der Gemeinde Zierow zu nennen. Die 2. Änderung dessen ist jedoch seit dem 24.04.2015 rechtskräftig. Somit fällt der Plan nicht unter die in der Kumulation zu betrachtenden Vorhaben.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes „Seebad Wendorf“ zum überwiegenden Teil auf die Wege bis Hoben beschränken. Die Strandgäste aus der Gemeinde Zierow werden hingegen verstärkt die Wege zwischen Hoben und Fliemstorf nutzen. Eine Aufteilung der Besucherströme ist somit zu erwarten. Alle Wege werden bereits zum derzeitigen Zeitpunkt frequentiert.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden. Zudem ist die gezielte Besucherinformation und –lenkung auf die bestehenden Wege zwischen Wendorf und Fliemstorf aus fachgutachterlicher Sicht positiv zu bewerten. Die Strandabschnitte werden dadurch entlastet.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile hat.
Sollten neue Erkenntnisse entstehen, sind diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

8. Zusammenfassung

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem SPA und der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und untersucht.

Im Rahmen des in dieser FFH-VU betrachteten Vorhabens ist lediglich die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Beeinträchtigungen eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Es wird angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.
Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Der Weg vom Vorhabengebiet nach Hoben ist zudem überwiegend sichtverschattet, so dass Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch die Nutzung des Weges ausgeschlossen werden können.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine Nutzung des Weges als Ausnahme angesehen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben werden daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirkt.

9. Literaturverzeichnis

Georgii; B. (2001): Auswirkungen von Freizeitaktivitäten und Jagd auf Wildtiere, Laufener Seminarbeiträge 1/01, S. 37 – 47, Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege, Laufen/ Salzach.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010.

Lambrecht; H. & Trautner; J.: (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP - Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007 - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FZK 804 82 004 (unter Mitarb. von K. Kockelke, R. Steiner, R. Brinkmann, D. Bernotat, E. Gassner & G. Kaule). - Hannover, Filderstadt.

Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.

LUNG: Standarddatenbogen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Oktober 2007, Juni 2014 aktualisiert.

Petersen, B., Ellwanger, G., Biewald, G., Hauke, U.; Ludwig, G., Pretscher, P., Schröder, E., und Ssymank, A. (Bearb.) (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH -Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. - Bonn-Bad Godesberg (Landwirtschaftsverlag) - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz.

Petersen, B., Ellwanger, G., Bless, R., Boye, P., Schröder, E., und Ssymank, A. (Bearb.) (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH -Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. - Bonn-Bad Godesberg (Landwirtschaftsverlag) - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz.

Planungsbüro Froelich und Sporbeck: Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitungsstand Januar 2006.

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste - Teil Tourismus, Schwerin, Januar 2002.

Reinhardt, U.: Freizeit-Monitor 2014, Stiftung für Zukunftsfragen, Hamburg, 2014.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ – Grundlagenteil (Entwurf), Teterow/Schwerin, 13. April 2015.

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Referat Landschaftsplanung, Management der Naura2000-Gebiete: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie), Schwerin, Februar 2006.

Schlussbemerkung

Diese Natura2000-Verträglichkeitsprüfung wurde auf Grundlage des zuletzt verfügbaren Bearbeitungsstandes des Managementplanes zum SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ von September 2015 erstellt.

Aufgestellt:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

N

ZIEROW
Fliemstorf
Hoben
Wendorf
Wisch
Grundbargstag

M 1 : 15.000

0 125 250 500 750 1.000 Meter

Legende

- Untersuchungsraum - SPA
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/13
- SPA-Grenze
- b061 Reiherente
- b081 Rohrweihe
- b137 Sandregenpfeifer
- b191 Brandseeschwalbe
- b193 Flussseeschwalbe
- b194 Küstenseeschwalbe
- b195 Zwergseeschwalbe
- b307 Sperbergrasmücke
- b338 Neuntöter

Quelle: TK10: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)

Karte: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie Brutvögel (Artengruppe 1) gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Juni 2015

1

N

M 1 : 15.000

0 125 250 500 750 1.000 Meter

Legende

- Untersuchungsraum - SPA
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/13
- SPA-Grenze
- b048 Brandgans
- b051 Schnatterente
- b069 Mittelsäger
- b070 Gänsesäger
- b075 Seeadler
- b127 Kranich
- b130 Austernfischer
- b176 Schwarzkopfmöve
- b182 Sturmmöve
- b249 Uferschwalbe

Quelle: TK10: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)

Karte: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Brutvögel (Artengruppe 2)
gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Juni 2015

2

N

M 1 : 15.000

0 125 250 500 750 1.000 Meter

Legende

- Untersuchungsraum - SPA
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/13
- SPA-Grenze
- r036 Höckerschwan
- r037 Zwergschwan
- r038 Singschwan
- r041 Blässgans
- r043 Graugans

Quelle: TK10: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)

Karte: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Rast- und Mauservögel (Artengruppe 1)
gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Juni 2015

3

Legende

- Untersuchungsraum - SPA
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/13
- SPA-Grenze
- r007 Ohrentaucher
- r061 Reiherente
- r062 Bergente
- r067 Schellente
- r125 Blässhuhn
- r132 Säbelschnäbler
- r157 Pfuhlschnepfe
- r170 Odinshühnchen

Quelle: TK10: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Grundlagenteil des Managementplans für das SPA
"Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)

Karte: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Rast- und Mauservögel (Artengruppe 2)
gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das
SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

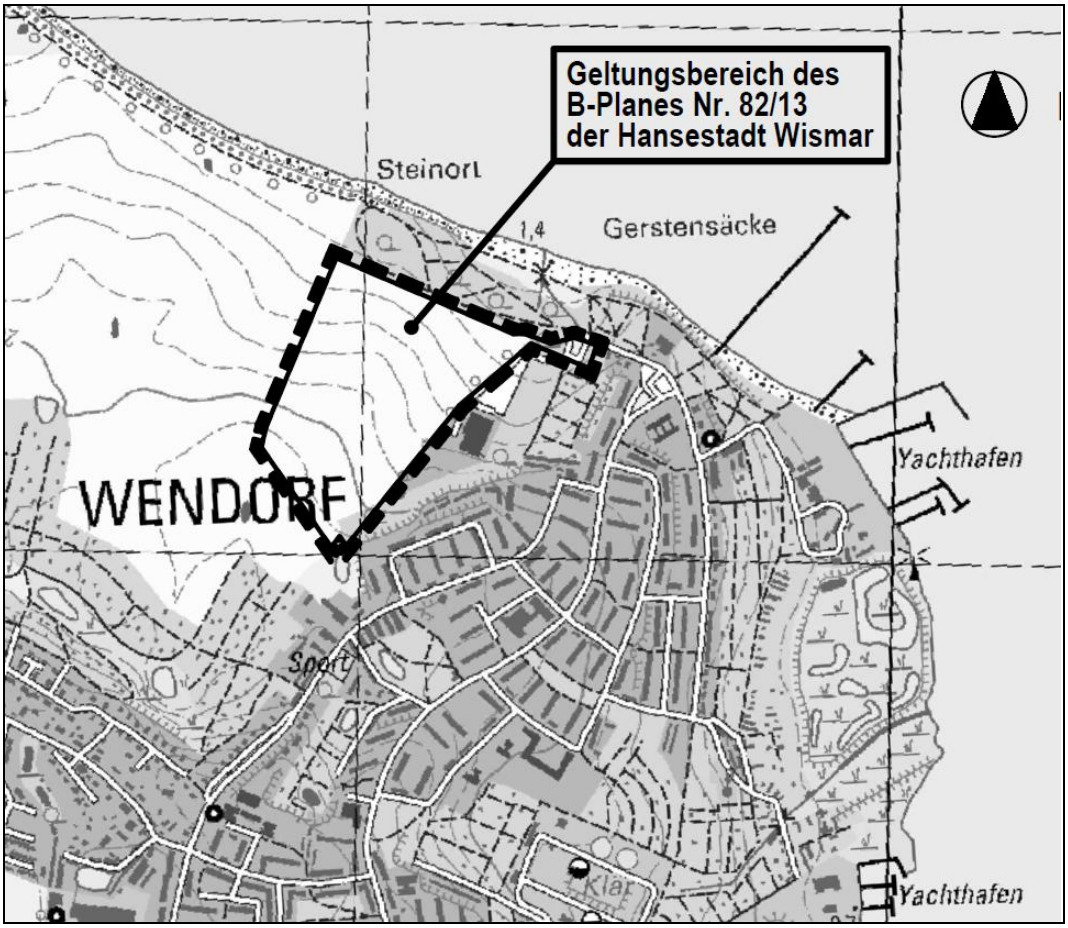
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Juni 2015

4

Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar
„Wohngebiet Seebad Wendorf“
(Landkreis Nordwestmecklenburg)

Faunistische Bestandserfassung
und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit
zum Umweltbericht



Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Verfasser: **Gutachterbüro Martin Bauer**
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 20. Dezember 2014 (Stand 17. Dezember 2015)

Inhaltsverzeichnis:

1 Einleitung 3
2 Gesetzliche Grundlagen 3
3 Beschreibung des Untersuchungsgebietes 6
4 Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände 9
4.1 Fledermäuse 9
4.1.1 Methodik 9
4.1.2 Ergebnisse 9
4.1.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Fledermäuse 9
4.2 Brutvögel 10
4.2.1 Methodik 10
4.2.2 Ergebnisse 10
4.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel 13
4.3 Rastvögel 14
4.3.1 Methodik 14
4.3.2 Ergebnisse 14
4.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Rastvögel 15
4.4 Amphibien 15
4.4.1 Methodik 15
4.4.2 Ergebnisse 15
4.4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien 19
5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse 19
5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) 19
5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen 20
5.3 Vorsorgemaßnahmen 21
6 Rechtliche Zusammenfassung 21
7 Literatur 22

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Es ist vorgesehen, auf Flächen in der Hansestadt Wismar im Rahmen eines Bebauungsplanes eine bauliche Nutzung vorzubereiten. Es ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Es handelt sich überwiegend um derzeit als Acker genutzte Flächen. Die Flächen liegen im Ortsteil Seebad Wendorf westlich der Median-Klinik und südlich des Küstenschutzwaldes. Die verkehrliche Erschließung ist über die Ernst-Scheel-Straße geplant. Es sind geringfügige Eingriffe insbesondere im Bereich der geplanten Zufahrt in den Baumbestand des Küstenschutzwaldes vorgesehen. Diese Planung bzw. deren Umsetzung hat unter Umständen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Entsprechend erfolgte die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Grundlage einer aktuellen Erfassung der planungsrelevanten Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel und Amphibien. Es erfolgten in den Jahren 2012/2013 bereits Untersuchungen des angrenzenden Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 71/08 (BAUER 2013). Entsprechend konnte die mögliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien im Vorfeld ausgeschlossen werden.

2 Gesetzliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.
In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.
Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.
Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde erforderlich.
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.
Es werden nachfolgend nur die Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel und Amphibien betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:
Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.
Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:
a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 834/2004 vom 28. April 2004), aufgeführt sind,
b) nicht unter Buchstabe a) fallende
aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zu V-RL),
c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die
a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.
So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:
a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;
b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;
c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;
d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;

e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen/Biotoptypen ermittelt und einbezogen.
Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the **C**ontinoued **E**cological **F**unctionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

3 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um den Plangeltungsbereich und die angrenzenden Strukturen. Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen, Gebüsche und Vorwaldstadien, urbane Bereiche im Bereich der Zufahrt sowie die Randbereiche des Küstenschutzwaldes.

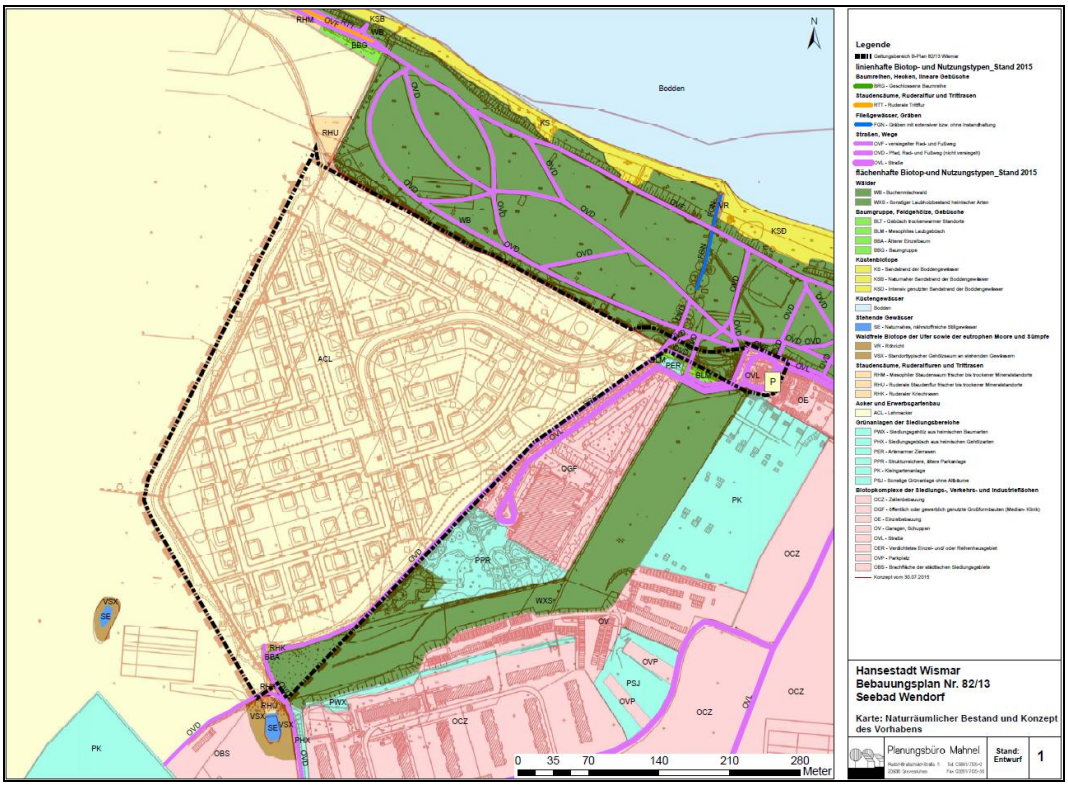


Abbildung 1: Biotopbestand (Quelle: Planungsbüro Mahnel)

Abbildung 2: Blick über das Vorhabengebiet auf die Median-Klinik

Abbildung 3: Blick über das Vorhabengebiet in Richtung Ostsee

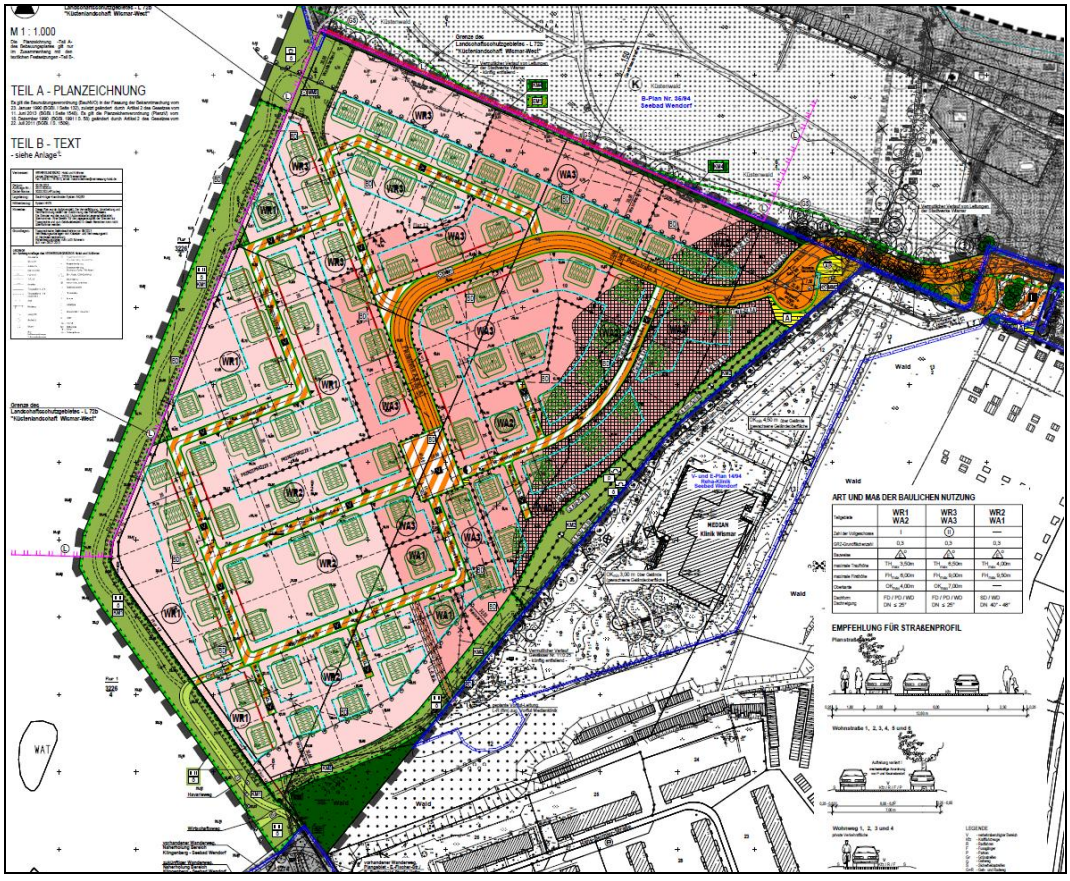


Abbildung 4: Planungsabsichten (Quelle: Planungsbüro Mahnel)

4 Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich untersuchten bzw. betrachteten planungsrelevanten Artengruppen. Das Vorkommen weiter planungsrelevanter Arten ist aufgrund der Verbreitung der Arten bzw. aufgrund der fehlenden Habitateignung und unter Berücksichtigung von Untersuchungsergebnissen angrenzender Plangebiete (BAUER 2013) auszuschließen.

4.1 Fledermäuse

Die Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte vor allem mit der Zielstellung, den Baumbestand, der im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden muss, bezüglich der aktuellen Habitatfunktion für Fledermäuse zu bewerten. Es erfolgte eine aktuelle Begutachtung und Bewertung des Gehölzbestandes innerhalb des Vorhabengebietes (Zufahrtsbereich von der Ernst-Scheel-Straße) hinsichtlich der Bedeutung als Winterquartier bzw. Sommerquartier/Wochenstube für Fledermäuse. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als „Streng geschützt“ eingestuft. Entsprechend besteht eine artenschutzrechtliche Bedeutung für alle Fledermausarten im Rahmen der Planverfahren bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung.

4.1.1 Methodik

Es erfolgte eine Begutachtung des potentiell als Fledermausquartier geeigneten Baumbestandes im Bereich der geplanten Erschließungsstraße am 21. Juli und 21. November 2014 am Tage. Zielstellung war es, Hinweise für eine Nutzung der Bäume durch Fledermäuse zu suchen (Nahrungsreste, Kot, Urinspuren usw.). Der Baumbestand wurde am Tage visuell nach Einflugöffnungen und Nutzungsspuren abgesucht.

4.1.2 Ergebnisse

Die Gehölze (Rotbuchen) im Untersuchungsgebiet weisen aufgrund ihres geringen Alters keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Arten auf. Eine Nutzung des vorhandenen Gehölzbestandes als Sommer- bzw. Winterquartier ist aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung weitgehend auszuschließen. Eine Funktion als Übergangsquartier bzw. Tageshangplatz ist nicht gänzlich auszuschließen.

4.1.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Fledermäuse

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im Gehölzbestand nicht vorgefunden werden. Entsprechend ist das Vorhaben nicht artenschutzrechtlich relevant. Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Fällung der Bäume und Beseitigung sonstiger Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 15. September bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

4.2 Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel. Auswertbare Daten lagen nur für den südlichen Teil des Gebietes vor. Es erfolgten in den Jahren 2012/2013 bereits Untersuchungen des angrenzenden Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 71/08 (BAUER 2013).Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 150 Metern zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Die Brutvögel des angrenzenden Küstenschutzwaldes wurden nicht vollständig erfasst, da durch die Umsetzung des Vorhabens keine Auswirkungen auf den ohnehin parkartig genutzten Küstenschutzwald bzw. dessen Brutvogelgemeinschaften zu erwarten sind.

4.2.1 Methodik

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert. Hierfür sind die Brutvogelarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2009) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) gut geeignet. Im vorliegenden Gutachten werden die in diesen Roten Listen aufgeführten Vogelarten einschließlich der Arten als „Wertarten“ betrachtet, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) aufgeführt sind. Bei allen diesen Arten handelt es sich um Arten, die einer Gefährdung unterliegen, bzw. für deren Erhaltung eine Verpflichtung besteht. Entsprechend ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber anderen Arten bzw. ihrer Gefährdung sind diese Arten bestens dazu geeignet, den Zustand der Landschaft bezüglich ihrer Vorbelastungen einzuschätzen. Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt fünfmal im Jahr 2014 (24. April, 8. Mai, 26. Mai, 7. Juni und 21. Juli) begangen. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. Junge führenden Vögel registriert. Es erfolgten auch Begehungen in den frühen Morgenstunden bzw. in den Abendstunden (für die Kartierung der Abendsänger und dämmerungsaktiver Arten). Die Beobachtungsergebnisse werden in Form einer Tabelle mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2009) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

4.2.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2014 insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum der Gebüsche und Vorwaldstadien sowie der Ackerlandschaft. Es wurden keine wertgebenden Arten festgestellt. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Im Vorhabengebiet brüten keine Zielarten des nahegelegenen Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Artenspektrum der Gebüsche und Gehölze wurde vor

allem in den südöstlichen Saumstrukturen und in den angrenzenden Vorwaldstadien festgestellt.

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	*Columba palumbus*	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	*Parus caeruleus*	X	Bg	-	-
3	Kohlmeise	*Parus major*	X	Bg	-	-
4	Weidenmeise	*Parus montanus*	X	Bg	V	-
5	Elster	*Pica pica*	X	Bg	-	-
6	Fitis	*Phylloscopus trochilus*	X	Bg	-	-
7	Sumpfrohrsänger	*Acrocephalus palustris*	X	Bg	-	-
8	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atriucapilla*	X	Bg	-	-
9	Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	X	Bg	-	-
10	Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	X	Bg	-	-
11	Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	X	Bg	-	-
12	Star	*Sturnus vulgaris*	X	Bg	-	-
13	Amsel	*Turdus merula*	X	Bg	-	-
14	Grauschnäpper	*Muscicapa striata*	X	Bg	-	-
15	Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	X	Bg	-	-
16	Sprosser	*Luscinia luscinia*	X	Bg	-	-
17	Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	X	Bg	-	-
18	Bachstelze	*Motacilla alba*	X	Bg	-	-
19	Grünfink	*Carduelis chloris*	X	Bg	-	-
20	Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	X	Bg	V	V
21	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	X	Bg	-	-
22	Feldlerche	*Allauda arvensis*	X	Bg	3	3
23	Goldammer	*Emberiza citrinella*	X	Bg	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Ergänzung zur Saatkrähe (*Corvus frugilegus*)

Im nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Küstenschutzwald befindet sich in etwa 70 bis 80 Metern Entfernung zur Grenze des Vorhabengebietes eine Kolonie von Saatkrähen (*Corvus frugilegus*). Die Brutvögel des nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Küstenschutzwaldes wurden bisher nicht vollständig erfasst, da durch die Umsetzung des Vorhabens keine Auswirkungen auf den ohnehin parkartig genutzten Küstenschutzwald bzw. dessen Brutvogelgemeinschaften zu erwarten waren. Die Saatkrähenkolonie war zwar bekannt. Ihr wurde aber in Bezug auf die Wirkungen des geplanten Vorhabens keine Bedeutung beigemessen. In Ergänzung erfolgt nachfolgend eine Betrachtung der Saatkrähenkolonie. Der durchschnittliche Brutbestand dieser Kolonie liegt bei 10 bis 20 Paaren. Bei der Saatkrähe handelt es sich um eine in Mecklenburg-Vorpommern schutz- und managementrelevante Art gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie (VSchRL). Es handelt sich um einen in Bäumen brütenden Kolonienbrüter. Die Kolonie ist in der Regel standorttreu, sofern aber ein zusammenhängendes Bruthabitat vorhanden ist, kann sich die Brutkolonie auch innerhalb des Brutwaldes verlagern. Der Brutbestand ist in Mecklenburg-Vorpommern mit etwa 4.000 bis 5.000 Brutpaaren anzusetzen. Die Saatkrähe ist in ihren Kolonien im Siedlungsbereich bestens an den Menschen angepasst und gegenüber der Siedlungsnutzung als relativ unempfindlich. In Boltenhagen werden teilweise Bäume innerhalb des Siedlungsbereiches genutzt. In Schwerin befinden sich Nester der Kolonie direkt über der Grevesmühlener Straße. In Wismar befindet sich eine größere Kolonie der Saatkrähe im Lindengarten. Sofern die Kolonie direkt über den Häusern bzw. in deren unmittelbaren Nähe liegt, kann es zu Lärmbelästigungen der Anwohner duch die Saatkrähen kommen.

Abbildung 5: Lage der Saatkrähen-Kolonie im Küstenschutzwald nördlich des Plangeltungsbereiches

4.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Die maßgeblichen Lebensräume der Brutvögel befinden sich in den Gebüschen im Süden und Osten des Gebietes. Diese Strukturen werden erhalten. Die ökologische Funktion wird für die geringfügig beeinträchtigten Arten im Umfeld weiter erfüllt. Entsprechend sind die Wirkungen auf die Brutvögel nicht maßgeblich. Auswirkungen auf die außerhalb des Vorhabengebites liegenden Kolonie der Saatkrähe sind weder baubedingt noch anlagebedingt zu erwarten. Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch mögliche Aktivitäten der Saatkrähe sind aufgrund der Entfernung zur vorgesehenen Bebauung von über 100 Metern auszuschließen.

Abbildung 6: Schwerpunktlebensraum der Brutvögel mit Gebüschen am südöstlichen Rand bzw. in den angrenzenden Strukturen

4.3 Rastvögel

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden überwiegend Ackerflächen beansprucht. Weiterhin grenzt in einer Entfernung von ca. 150 Metern das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) an. Entsprechend erfolgt eine Erfassung der tatsächlichen Nutzung des Gebietes als Äsungsfläche für artenschutzrechtlich relevante Rastvogelarten.

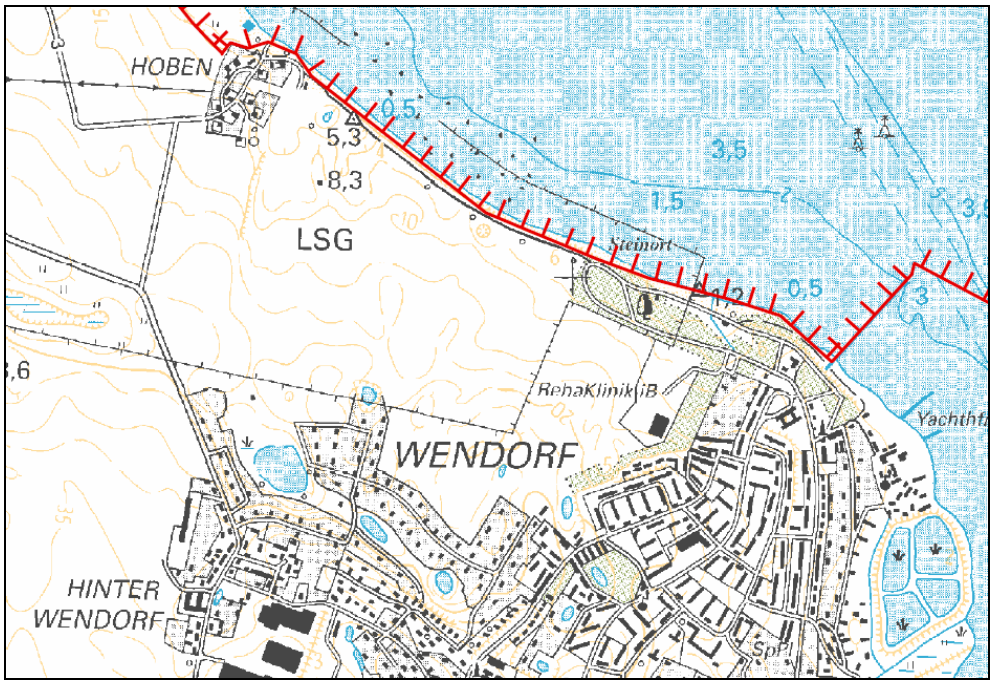


Abbildung 7: Lage des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

4.3.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Rastvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Rastvögel im Herbst/Winter 2013/2014 mittels 4 Begehungen (21.November, 20.Dezember, 6.Januar, 10.Februar). Als planungsrelevantes Untersuchungsgebiet wurden das eigentliche Vorhabengebiet einschließlich eines 300 m breiten Puffers im Richtung Westen (Feldblock DEMVLI083BD10008) betrachtet. Das Untersuchungsgebiet wurde von Wendorf und Hoben am Tage nach äsenden Gänsen, Schwänen und Kranichen abgesucht.

4.3.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnte im Zeitraum von November 2013 bis Februar 2014 kein Rastgeschehen von Gänsen, Schwänen oder Kranichen festgestellt werden. Die Flächen wurden aktuell nicht als Äsungsflächen genutzt. Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als küstennahe Äsungsflächen insbesondere für Gänse und Schwäne. Die Eignung der Flächen als Äsungsfläche ist überdies vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Offensichtlich wird das Gebiet zu stark von Menschen und Hunden frequentiert. Überdies ist ein direkter Anflug von der Ostsee

her nicht möglich, da ein hoher Küstenwald vorgelagert ist. Insgesamt ist die Bedeutung des eigentlichen Plangeltungsbereiches als maßgeblich bedeutsame Äsungsfläche nicht gegeben.

4.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Rastvögel

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf tatsächlich genutzte Äsungsflächen von Rast- und Zugvogelarten zu erwarten. Durch die Umsetzung kommt es möglicherweise zu einer Verringerung der potenziell nutzbaren Äsungsfläche durch Erhöhung des Störpotenzials. Insgesamt werden auch die Flächen westlich des Plangeltungsbereiches in Richtung Hoben nur sporadisch als Äsungsflächen genutzt. Eine Reduzierung der für Rastvogelarten potenziell nutzbaren Feldblockfläche um das eigentliche Vorhabengebiet bzw. einen anzunehmenden Meidungsraum von ca. 200 Metern ist als nicht maßgeblich zu betrachten, da das Gebiet (Acker) bereits jetzt in den Wintermonaten stark durch Spaziergänger auch mit Hunden frequentiert wird. Durch den vorgesehenen Weg am westlichen Rand wird diese Nutzung kanalisiert, was zu einer Beruhigung der eigentlichen Ackerflächen (potenzielle Äsungsflächen) beiträgt.

4.4 Amphibien

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten Geländebegehungen im Jahr 2014. Zielstellung war es, die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der artenschutzrechtlich relevanten Arten zu bewerten bzw. ihr Vorkommen auszuschließen.

4.4.1 Methodik

Es erfolgte im Zeitraum April bis Juli 2014 eine Erfassung der Artengruppe der Amphibien mittels 5-maliger Begehung (24. April, 8. Mai, 26. Mai, 7. Juni und 21. Juli) des Geländes und intensiver Begutachtung der angrenzenden Gewässer. Die Begehungen im April und Mai erfolgten auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Weiterhin erfolgten Datenerhebungen im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind.

4.4.2 Ergebnisse

Im eigentlichen Vorhabensgebiet befinden sich keine Amphibien-Laichgewässer. Im Umfeld liegen aber drei Gewässer, die potenziell eine Bedeutung als Laichgewässer besitzen.

Gewässer am Rand des Bebauungsplanes Nr. 71/08 (Nr. 193777)
Es handelt sich um ein Gewässer am Rand des Bebauungsplanes Nr. 71/08. Dieses Gewässer wurde im Rahmen der Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan bereits in den Jahren 2012 und 2013 untersucht. In diesem Gewässer wurden damals Teichmolch und Teichfrosch nachgewiesen (BAUER 2013). Diese Arten wurden im Jahr 2014 bestätigt. Das Gewässer am Rand des Bebauungsplanes Nr. 71/08 wurde im Herbst 2014 entschlammt. Es stellt in der Form ein optimales Laichgewässer für

den Europäischen Laubfrosch dar. Es ist davon auszugehen, dass der Europäische Laubfrosch dieses Gewässer im Jahr 2015 als Laichgewässer nutzen wird.

Gewässer im Acker (Nr. 196626)
Ein weiteres Gewässer befindet sich westlich des Vorhabengebietes im Acker. Dieses von Kopfweiden stark beschattete Gewässer führt ganzjährig kein Wasser. Entsprechend besaß das Gewässer im Jahr 2014 keine Bedeutung als Amphibien-Laichgewässer.

Gewässer an der Median-Klinik (Nr. 196775)
Am Rand des Geländes der Median-Klinik befindet sich ein weiteres Gewässer. Dieses Gewässer ist teilweise verbuscht und in die Parkanlagen eingebunden. In diesem Gewässer wurden im Jahr 2014 Teichmolch, Teichfrosch und Europäischer Laubfrosch nachgewiesen. Alle Arten vermehren sich im Gewässer.

Geländebeobachtungen
Die Erdkröte konnte mehrfach im Gelände beobachtet werden. Die Erdkröte vermehrt sich aber nicht im Gebiet. Offenbar befinden sich Laichgewässer außerhalb des Gebietes (Gewässer in der südwestlich gelegenen Kleingartenanlage „Am Klingenberg“). Diese wurden aber nicht weiter untersucht. Das Vorhabengebiet besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für die Erdkröte. Offenbar nutzen nur einzelne Tiere das Vorhabengebiet in der Phase der Migration. Der Europäische Laubfrosch wurde im Untersuchungsgebiet mehrfach verhört. Der Europäische Laubfrosch nutzt offenbar die Gehölzstrukturen im Umfeld als Jahreslebensraum.

Insgesamt konnten vier Amphibien-Arten im Gebiet festgestellt werden. Artenschutzrechtlich relevant ist nur der Europäische Laubfrosch.
Das Vermehrungshabitat des Europäischen Laubfrosches liegt im Gewässer am Rand des Geländes der Median-Klinik knapp außerhalb des Vorhabengebietes. Im eigentlichen Vorhabengebiet befinden sich keine Vermehrungshabitate für die festgestellten Arten. Insbesondere der südliche Bereich besitzt jedoch eine Funktion als Migrationskorridor, Landlebensraum und Winterquartier.

Tabelle 2: Artenliste der Amphibien im Untersuchungsgebiet

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	***Bufo bufo***	**Bg**	**3**	**-**	**-**
Europ. Laubfrosch	***Hyla arborea***	**Sg**	**3**	**3**	**IV**
Teichfrosch	***Rana* kl. *esculenta***	**Bg**	**3**	**-**	**V**
Teichmolch	***Triturus vulgaris***	**Bg**	**3**	**-**	**-**

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen
2 Stark gefährdet
3 Gefährdet
V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bg Besonders geschützte Arten
Sg Streng geschützte Arten
Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie
II Art gemäß Anhang II
IV Art gemäß Anhang IV
V Art gemäß Anhang V

Abbildung 8: Gewässer am Rand des südlich angrenzenden B-Planes 71/08

Abbildung 9: ausgetrocknetes Gewässer westlich des Vorhabengebietes

Abbildung 10: Gewässer am Rand der Median-Klinik

Abbildung 11: Gebüsche und Staudenfluren als Landlebensraum des Europäischen Laubfrosches

4.4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien

Im eigentlichen Vorhabensgebiet befinden sich keine Laichgewässer von Amphibien. Im Umfeld befinden sich aber zwei Amphibien-Laichgewässer, die unter anderem dem Europäischen Laubfrosch als Vermehrungshabitat dienen. Das Gebiet, insbesondere die Randstrukturen im Südosten, stellt einen Migrationskorridor bzw. ein Winterquartier für alle Arten dar. Die Funktion sollte durch geeignete Maßnahmen in den Randstrukturen, insbesondere um die Laichgewässer optimiert werden.

5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.) nutzen. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten

Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

Fledermäuse
Für die Fledermäuse sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Brutvögel
Für die Brutvögel sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Rastvögel
Für die Rastvögel sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Amphibien
Für die Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge der allgemeinen Ausgleiches erfolgen und hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Fledermäuse
Zur Minimierung und Vermeidung möglicher Wirkungen auf die Fledermäuse sollte die die Fällung der Bäume im Bereich der Erschließungsstraße im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März erfolgen.

Brutvögel
Zur Minimierung und Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die Brutvogelarten sollten die Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März erfolgen.

Rastvögel
Für die Rastvögel sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

5.3 Vorsorgemaßnahmen

Als Vorsorgemaßnahmen sind auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verstehen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sollen gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren.

Fledermäuse
Für die Fledermäuse sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Brutvögel
Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Die Artenzusammensetzung der vorgesehenen Bepflanzung im Übergang zur freien Landschaft sollte sich an den Erfordernissen der Brutvogelarten der Gebüsche und Säume orientieren. Es sollten nur einheimische und standortgerechte Gehölze, vornehmlich Dornensträucher Verwendung finden.

Rastvögel
Für die Rastvögel sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Amphibien
Für die Amphibien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

6 Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen zur Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Vorsorgemaßnahmen nicht.

7 Literatur

BAUER, M. (2013): Bebauungsplan Nr. 71/08 der Hansestadt Wismar für das Gebiet „Wohnpark Erwin Fischer-Straße", Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH, Wismar.

BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

BOYE, P.; DIETZ, M. & M. WEBER (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz.

DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELLIN, D., STARKE, W. & K.-D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Steffen Verlag, Friedland.

ENGELMANN, W.-E. (1985): Lurche und Kriechtiere Europas. Neumann, Leipzig Radebeul.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008). In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

MATTHÄUS, G. (1992): Vögel, Hinweise zur Erfassung und Bewertung im Rahmen landschaftsökologischer Planungen. - In **TRAUTNER, J. (Hrsg.):** Arten- und Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. Ökologie in Forschung und Anwendung, 5, 27- 38.

MEINIG, H., BOYE, P & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtliste der Säugetiere (Mammalia) in Deutschland. - In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands. Natur und Text, Rangsdorf.

SCHOBER, W. & E. GRIMMBERGER (1987): Die Fledermäuse Europas: kennen-bestimmen-schützen- Stuttgart: Franck, Kosmos- Naturführer.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.; **2005):** Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung (Stand 30.11.2007). In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

Richtlinien und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):
Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 23936 Gostorf

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung

PF 1245
23952 Wismar

Bearbeitet von: Herrn Rabe

Telefon: 0 3881-7599-10
Fax: 0 3881-7599-17
E-Mail: peter.rabe@lfoa-mv.de

Aktenzeichen:
FoAL/7444.21/Hoheit/2016/WU
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 25.1.2016

Umwandlung von Wald gemäß § 15 LWaldG M-V[1] zum
in der Gemarkung Wismar Flur 12 FS 6/1
B-Plan 82/13

Anlage (Übersichtslageplan, Unterlage des Antrages)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den Antrag auf Waldumwandlung vom 8.9.2015 ergeht entsprechend §15 Abs. 1 LWaldG M-V und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 42 Abs. 2 NatSchAG[2] M-V folgender

Bescheid:

1. Die dauerhafte Änderung der Nutzungsart Wald wird unter nachfolgenden Nebenbestimmungen

genehmigt.

2. Der Bescheid ergeht kostenfrei.

3. Die Umwandlungsgenehmigung wird für den Zeitraum vom 1.2.2016 bis 1.2.2019 befristet (§ 15 Abs. 2 LWaldG).

Die Genehmigung für die dauerhafte Änderung der Nutzungsart Wald auf dem Flurstück 6/1 wird auf einer Flächengröße von ca. 1167 m^2 erteilt.

Die Lage der Umwandlungsfläche ist der Karte des Antrages zu entnehmen, welche zum Bestandteil der Genehmigung erklärt wird.

---

[1] Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870)
[2] Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt geändert worden ist durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

Nachfolgende Stellungnahmen/Dokumente liegen der Genehmigung zu Grunde:

- *Ihr Antrag vom 8.9.2015 an das Forstamt, präzisiert am 25.1.2016 auf eine Waldumwandlungsfläche von 1167m²*
- *Einvernehmen gemäß § 42 NatSchAG M-V der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vom 21.1.16*
- *Umfangreiche gebündelte Stellungnahme des Landeskreises u. a. zu den naturschutzrechtlich relevanten Sachverhalten (Biotop und Artenschutz, Natura 2000)*
- *Natura 2000-Vorprüfung der unteren Forstbehörde*
-

Im Übrigen wird auf die Planungsunterlagen verwiesen.

Auflagen

1. Für die Waldumwandlung ist entsprechend § 15 LWaldG M-V Ersatz im Verhältnis von 1: 3, also 0,3501 ha als Erstaufforstung in der Gemarkung Wismar Flur 1, Teilfläche des FS 3226/6 sowie in der Flur 12 Teilflächen der Flurstücke 7, 10 und 11 auf bisher nicht als Wald genutzten Flächen zu leisten.
   Der dazu zeitgleich ergangene Bescheid zur Genehmigung der Ersatzaufforstung ist dazu verbindlich einzuhalten.
2. Die Erstaufforstung ist mit einheimischen standortgerechten Baumarten und den in M-V geltenden Pflanzverbänden einschließlich der Kultursicherung (i. d. R. 3 Jahre), Schutz gegen Wildschäden und den in M-V geforderten Pflanzenherkünften durchzuführen.
3. Für die Durchführung der Ersatzaufforstung wird eine Frist bis zum 1.12.2019 gesetzt. Die Beendigung der Aufforstung ist unter Nachweis der exakten Flächengröße der Genehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen.
4. Zur Herstellung des Lichtraumprofils bzw. der Arbeitsfreiheit während der Baumaßnahme sind nur die Äste aus dem Traufbereich des Bestandes zu entnehmen, die die Bauarbeiten stören. Der Verlust von Bäumen für die Realisierung des Vorhabens ist auf das technisch notwendige Maß zu beschränken.
5. Durch die Arbeiten sind keine Schäden an dem verbleibenden Bestand, weder im oberirdischen Bereich noch durch Erdarbeiten im Wurzelbereich zu verursachen. Gegebenenfalls ist während der Bauarbeiten ein Zaun zum Schutz der Bäume oder Bestände zu errichten.
6. Erdaufschüttungen und Verfestigungen/Versiegelungen im angrenzenden Bestand sind zu unterlassen. Das Lagern von Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen in den umliegenden Waldbeständen sind nicht gestattet.
7. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Graben wieder zu verfüllen. Auf Waldwegen liegende Kabelgräben müssen so verfüllt und verdichtet sein, dass die bestimmungsgemäße Benutzung des Waldweges für die forstliche Bewirtschaftung wieder gewährleistet ist. Der Zustand des Waldweges

vor Beginn der Arbeiten ist wieder herzustellen. Das Versinken von Fahrzeugen im Kabelgraben ist zu verhindern.

8. Vor der Fällung von Bäumen ist durch Prüfung auszuschließen, dass sich in den Zweigen brütende Vögel aufhalten. Die zu fällenden Bäume sind auf Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte die Fällung von Höhlenbäumen unvermeidbar sein, ist die Maßnahme dem LUNG schriftlich anzuzeigen und zu begründen.

Begründung

I.

Sie beantragten mit Datum vom 8.9.2016 eine dauerhafte Waldumwandlung - am 25.1.2016 gemäß einhergehendem Erstaufforstungsantrag auf einen Flächenumfang von 0,1167 ha präzisiert - für die Zuwegung als öffentlich rechtliche Straße im Zusammenhang mit dem B-Plan 82/13 der Stadt Wismar.

Bei der umzuwandelnden Waldfläche handelt es sich um die Inanspruchnahme von Küsten-Wald. Der Waldzustand und die Zugehörigkeit zu Schutzkategorien nach Landeswald- und Landesnaturschutzrecht sowie der FFH-Richtlinie sind in den Planungsunterlagen umfassend dargestellt und hinsichtlich der Auswirkungen untersucht.

Mit Stellungnahme vom 21.1.2016 teilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises NWM mit, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen und das Einvernehmen gemäß § 42 NatSchAG M-V erteilt wird.

Außerdem steht das Projekt nicht in Widerspruch zu den wesentlichen Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes. Die Arbeiten wurden in den naturschutzfachlichen Stellungnahmen zeitlich nicht begrenzt.

II.

Die Entscheidung über die Waldumwandlung obliegt entsprechend § 15 Abs. 1 LWaldG M-V in Verbindung mit § 35 LWaldG M-V dem Vorstand der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern als untere Forstbehörde.

Der Wald prägt in Mecklenburg-Vorpommern die Landschaft und gehört zu den Naturreichtümern des Landes. Er ist unverzichtbare Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dieser Grundsatz ist im Landeswaldgesetz verankert. Der Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten und zu mehren.

Maßgeblich für die Entscheidung, die Genehmigung zur Waldumwandlung zu erteilen, war der Abwägungsprozess zwischen den wirtschaftlichen Interessen

und den Belangen der Allgemeinheit an der Walderhaltung gegeneinander und untereinander (vgl. § 15 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 4 LWaldG M-V).

Die Errichtung einer Zuwegung zur Erschließung des B-Planes ist nach Prüfung von Alternativen nur über das Waldgrundstück möglich. Die Antragstellerin hat die dafür erforderlichen Nachweise erbracht.

Es besteht somit ein öffentliches Interesse an der Waldumwandlung, um das Vorhaben des B-Planes 82/13 umsetzen zu können.

Die negativen Auswirkungen einer Waldumwandlung auf das Landschaftsbild sowie die sonstigen Waldfunktionen sind mangels Alternativen für die Erschließung des B-Plan-Gebietes nicht vermeidbar.

Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung ist eine Ersatzaufforstung festgesetzt.

Die Umwandlungsfläche wird in die Kategorie 1 (höchste Kategorie) gemäß Walderhaltungsabgabenverordnung[3] eingeordnet.

Es wird ein Ausgleich im Flächen-Verhältnis 1:3 festgesetzt.

Die Auflagen 1 bis 3 sind erforderlich, um die Entstehung des neuen Waldes sicherzustellen und den Erfolg der Anpflanzung zu gewährleisten.

Die Auflagen 4 bis 7 sind geeignet, um Schäden am verbleibenden Wald im Sinne des § 18 LWaldG M-V zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Es liegt keine bauzeitliche Befristung des Vorhabens vor. Die Waldumwandlung ergeht gemäß § 42 Abs. 2 NatSchAG M-V im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Waldumwandlung ist ergänzend zu den Feststellungen der Naturschutzbehörde eine Prüfung der Verträglichkeit von forstlichen Vorhaben in Bezug auf Natura-2000-Gebiete durchgeführt worden.
Als Ergebnis dieser Prüfung ist festgestellt worden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter vorliegen und somit keine negativen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind.

III.

Die Höhe der zu zahlenden Gebühren und Auslagen ergeben sich aus dem Landesverwaltungskostengesetz[4] M-V und aus der Forstverwaltungskostenverordnung M-V[5] mit der zugehörigen Anlage (Gebührenverzeichnis):

---

3 Verordnung zur Erhebung einer Walderhaltungsabgabe - Walderhaltungsabgabenverordnung - vom 17. Juli 1995 (GVOBl. M-V 1995, S. 366)

4 Verwaltungskostengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungskostengesetz - VwKostG M-V) vom 4. Oktober 1991 (GVOBl. M-V 1991, S. 366), das zuletzt geändert worden ist durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 666, 671)

Das Verwaltungskostengesetz M-V[6] sieht die Zahlung von Gebühren für Verwaltungsentscheidungen vor. Nach der Forstkostenverwaltungskostenverordnung[7] ist für Waldumwandlungsgenehmigung eine Gebühr nach Gebührenverzeichnis Nr. 2.3 zu erheben. Diese Genehmigung ist entsprechend § 8 Abs. 1 Nr. 2 des VwKostG M-V gebührenfrei, da Behörden der Landesverwaltung von der Zahlung befreit sind.

Hinweise

Die Genehmigung zur Waldumwandlung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und berührt die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen und sonstigen Entscheidungen oder Anzeigen an andere Behörden nicht (vgl. § 15 Abs. 8 LWaldG).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.
Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Vorstand der Landesforstanstalt M-V, Fritz-Reuter-Platz 9 in 17139 Malchin einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Rabe
Forstamtsleiter

---

[5] Verordnung über die Kosten für Amtshandlungen der Forstverwaltung (Forstverwaltungskostenverordnung - ForstKostVO M-V) vom 5. März 2009 (GVOBl. M-V 2009, S. 294), Anlage neu gefasst durch Verordnung vom 27. September 2010 (GVOBl. M-V S. 599)

[6] §§ 1-3, 9, 11 und 14 des Verwaltungskostengesetzes des Landes Mecklenburg Vorpommern (VwKostG M-V) vom 04.Oktober 1991 (GVOBl. M-V 1991, S. 366), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 666, 671)

[7] Verordnung über die Kosten für Amtshandlungen der Forstverwaltung (Forstverwaltungskostenverordnung – ForstkostVO M-V) vom 27. September 2010

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Grevesmühlen An der B105 · 23936 Gostorf

Bearbeitet von: Herrn Rabe
3
Telefon: 0 3881/ 7599-10
Fax: 0 3881/ 7599-17
E-Mail: peter.rabe@lfoa-mv.de

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung

PF 1245
23952 Wismar

Aktenzeichen:
FoAL-7444.11/Hohelt/EA
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 25.1.2016

Erstaufforstungsgenehmigung gemäß § 25 LWaldG M-V[1]
Gemarkung Wismar
B-Plan 82/13

Bezug nehmend auf den Antrag zur Erstaufforstung (Ursprungsantrag vom 12.1.2016) im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 82/13 ergänzt durch den Antrag vom 21.1. 2016 genehmige ich Ihnen entsprechend § 25 des Landeswaldgesetzes M- V (LWaldG M-V) die Erstaufforstung der folgende Grundstücke (teilweise) mit einer Größe von ca. 1353,5 m^2 (Waldsaum aus KM1 und KM4) sowie einer zweiten Fläche mit einer Größe von ca. 2147,5 m^2 (westlich).

Kreis:	NWM		
Gemeinde:	HWI		
Gemarkung:	Wismar		
Flur:	1	und	12
Flurstücke:	3226/6	und	7,10,11

Die genaue Lage der aufzuforstenden Flächen ist dem Lageplan (s. Anlage zum Antrag) zu entnehmen, der zum Bestandteil des Bescheides erklärt wird.

Die Aufforstungen sind kompensatorisch zweckgebunden für den Ausgleich der mit dem o. g. B-Plan verbundenen Waldumwandlung von ca. 1167m^2.

Die Genehmigung erfolgt im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Genehmigung ist auf drei Jahre bis zum 1.12.2019 befristet.

[1] Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870)

Auflagen

1. Die Erstaufforstung erfolgt mit standortgerechten einheimischen Baumarten und den für Mecklenburg-Vorpommern geforderten Pflanzenherkünften und Pflanzverbänden entsprechend des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG)[2] und einer landschaftsgerechten strukturreichen Waldsaumgestaltung mit Wildgehölzanteil.
2. Die Erstaufforstung ist zu pflegen und vor Schäden durch Wild zu schützen.
3. Zu Flächen mit anderen Nutzungsarten sind nach § 16 Abs. 2 LWaldG M-V entsprechende Mindestabstände einzuhalten.
4. Gemäß § 38 WHG sind 5 m Abstand zu Gewässern I. und II. Ordnung einzuhalten. Nicht bepflanzen.
5. Der vollzogene Nutzungsartenwechsel muss im Waldverzeichnis registriert werden. Die Flächengröße ist im Aufforstungsjahr in der Waldbilanz des Forstamtes zu erfassen.

Begründung

Die Entscheidung über die Erstaufforstung liegt entsprechend § 25 Abs. 1 i. V. m. § 35 LWaldG M-V beim der Vorstand der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Die aufzuforstende Fläche grenzt an bestehenden Wald an.

Entsprechend § 42 Abs. 2 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V)[3] wird die Naturschutzgenehmigung durch die untere Forstbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erteilt, wenn das Vorhaben einer Genehmigung nach § 25 LWaldG M-V bedarf. Von Seiten der Naturschutzbehörde des Landkreises bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Erstaufforstung. (Einvernehmen vom 21.1.16)

Die Genehmigung wird mit einer Befristung versehen, weil sich die Biotopausstattung und das Artenspektrum der aufzuforstenden Fläche von Natur aus verändern können. Das führt ggf. zu einer abweichenden naturschutzfachlichen Einschätzung der Zulässigkeit einer Erstaufforstung. Außerdem ist die Gemeinde berechtigt, von ihrer Planungshoheit Gebrauch zu machen.

Die Vorprüfung der Verträglichkeit in Bezug auf NATURA-2000-Gebiete wurde durchgeführt und ergab keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele.

Von der Erhebung der Gebühr wird entsprechend § 8 Abs. 1 Nr. XX des Verwaltungskostengesetzes (VwKostG M-V)[4] abgesehen (Land, Kommunen, BImA).

Hinweise

---

[2] Forstvermehrungsgutgesetz vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 37 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1934) geändert worden ist

[3] Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt geändert worden ist durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

[4] Verwaltungskostengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungskostengesetz - VwKostG M-V) vom 4. Oktober 1991 (GVOBl. M-V 1991, S. 366), das zuletzt geändert worden ist durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 666, 671)

Die Genehmigung zur Waldumwandlung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und berührt die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen und sonstigen Entscheidungen oder Anzeigen an andere Behörden nicht (vgl. §15 Abs. 8 LWaldG).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.
Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Vorstand der Landesforstanstalt M-V, Fritz-Reuter-Platz 9 in 17139 Malchin einzulegen.

Im Auftrag

Peter Rabe
Forstamtsleiter

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Gädebehn

Forstamt Gädebehn · Rönkenhofer Weg 2 · 19089 Gädebehn

Gut Stieten GmbH & Co. KG
Kastanienallee 14

19406 Wamckow

Mecklenburgische Forstverwaltungs- & dienstleistungsgesellschaft mbH
VW | PP | F | H | W
ANGEN
21. Nov. 2012
Gesehen
Wiedervorlage
Rückstand
Kopie

Bearbeitet von: Frau Wieland
Telefon: 0 3 86 3/ 502 671
Fax: 0 3 86 3/ 555 331
e-mail: gaedebehn@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.11
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gädebehn, den 20. November 2012

Erstaufforstung auf diversen Flurstücken der Gemarkung Kobrow, Flur 12 nach § 25 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V

Sehr geehrter Herr Dr. Rethmann,

in vorbezeichneter Angelegenheit ergeht auf Ihren Antrag auf Erstaufforstung vom 30.07.2012 gemäß § 25 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) folgender

Bescheid.

Die Erstaufforstung auf den nachfolgend genannten Flurstücken wird gemäß § 25 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)

genehmigt.

Landkreis	Ludwigslust - Parchim
Gemeinde:	Kobrow
Gemarkung:	Kobrow
Flur:	12
Flurstück:	Teilweise: 5;6/2;9;10;11;12;13/4;17/5;43/8,46/2;47/2;48;51;52;53;56;59/1;59/4;62/2;69;71;73 Vollständig: 17/3;18/3;18/5;60/4

Die genaue Lage der aufzuforstenden Flächen ist dem Lageplan zu entnehmen, der zum Bestandteil des Bescheides erklärt wird.

Nachfolgende Stellungnahmen und Prüfverfahren liegen der Genehmigung zu Grunde:

- Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust -Parchim vom 01.10.2012
- Stellungnahme des Amtes Sternberger Seenlandschaft für die Gemeinde Kobrow vom 23.08.2012
- UVP – Vorprüfung vom 17.10.2012

Die Genehmigung ist auf fünf Jahre bis zum 31.12.2017 befristet.

Auflagen

1. Die Erstaufforstung erfolgt mit standortgerechten einheimischen Baumarten (§ 12 Abs. 1 Nr. 4 LWaldG) und den für Mecklenburg-Vorpommern geforderten Pflanzenherkünften (entsprechend Forstsaatgut- und Forstvermehrungsgesetz) und Pflanzverbänden und einer landschaftsgerechten strukturreichen Waldsaumgestaltung mit Wildgehölzanteil.

2. Die Erstaufforstung ist zu pflegen und vor Schäden durch Wild zu schützen.

3. Zu Flächen mit anderen Nutzungsarten sind nach § 16 Abs. 2 LWaldG M-V entsprechende Mindestabstände einzuhalten.

Hinweise

Südlich der Fläche 8 und nördlich der Fläche 9 befinden sich am Stüwicksee mehrere gesetzlich geschützte Biotope. Die geplanten Erstaufforstungen sollten einen Mindestabstand von 30 m einhalten, damit es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope kommt.

Begründung

Die aufzuforstenden Flächen grenzen teilweise an bestehenden Wald an.

Entsprechend § 42 Abs. 2 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) wird die Naturschutzgenehmigung durch die untere Forstbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erteilt, wenn das Vorhaben einer Genehmigung nach § LWaldG M-V bedarf. Von Seiten der Naturschutzbehörde des Landkreises bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Erstaufforstung.

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Die Genehmigung wird mit einer Befristung versehen, weil sich die Biotopausstattung und das Artenspektrum der aufzuforstenden Fläche von Natur aus verändern können. Das führt ggf. zu einer abweichenden naturschutzfachlichen Einschätzung der Zulässigkeit einer Erstaufforstung. Außerdem ist die Gemeinde berechtigt, von ihrer Planungshoheit Gebrauch zu machen.

Die Größe der Erstaufforstung erfordert eine standortbezogene Vorprüfung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit Nummer 17.1.3. der Anlage 1 zu § 3 c UVPG.
Die nach dem UVP – Gesetz in der Fassung vom 24.02.2010 erforderliche Vorprüfung wurde durchgeführt und hat ergeben, dass eine UVP nicht erforderlich ist. Das Ergebnis der Vorprüfung wird im Amtlichen Anzeiger M-V Nr. 48 vom 12.11.2012 veröffentlicht.

Entsprechend Erlass des Innenministers vom 10.10.2001 ist die Veröffentlichung des Ergebnisses der Vorprüfung für die Erstaufforstung kostenpflichtig.
Die Auslagen für die Veröffentlichung betragen **75,00 Euro.**

Gemäß Verwaltungskostengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VwKostG M-V) vom 04.10.1991 (GVOBl. M-V 1991, S. 366), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2009 (GVOBl. M-V 2009, S. 666, 671) in Verbindung mit der Verordnung über die Kosten für Amtshandlungen der Forstverwaltung (Forstverwaltungskostenverordnung – ForstKostVO M-V) vom 05.03.2009 (GVOBl. M-V 2009, S. 294), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 599) ist die Genehmigung von Erstaufforstungen gebührenpflichtig.
Gemäß Gebührenverzeichnisnummer 2.9.1 der ForstKostVO M-V beträgt die Gebühr für Entscheidungen über den Antrag auf Genehmigung von Erstaufforstungen nach § 25 Abs. 1 LWaldG **25,00 Euro**.

Die Zahlung der Auslage in Höhe von 75,00 Euro und der Gebühr in Höhe von 25,00 Euro hat bis zum **20.12.2012** auf folgendes Konto unter Verwendung der aufgeführten Belegnummer zu erfolgen:

Begünstigter:	Forstamt Gädebehn
Kontonummer:	150 015 30
Bankleitzahl:	150 000 00
Bankverbindung:	Deutsche Bundesbank
Belegnummer:	24402

Die Genehmigung zur Erstaufforstung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und berührt die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen oder Anzeigen an andere Behörden nicht.

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Vorstand der Landesforstanstalt M-V, Fritz-Reuter-Platz 9, 17139 Malchin schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nadler
Forstamtsleiter

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Vertrag über die Bereitstellung von Flächen zur Schaffung von Ersatzwald

Zwischen

Gut Stieten GmbH & Co. KG
Dorfstraße 11
19406 Kobrow
- vertreten durch Gut Stieten Verwaltungsgesellschaft mbh, diese vertreten durch den Geschäftsführer Lukas Rethmann

- Eigentümer -

und

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin
- vertreten durch die Geschäftsführung

- Vorhabenträger / LGE -

wird nachstehender Vertrag geschlossen.

Präambel

Der Vorhabenträger plant die Entwicklung des Wohngebietes Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar. Der Bebauungsplan legt erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes fest, welche durch die LGE im Rahmen der Erschließung zu realisieren sind.
Die LGE verpflichtet sich gegenüber der Hansestadt Wismar zur Aufforstung von 53.800 m² Wald nach forstrechtlichen Anforderungen als externer Kompensationsmaßnahme.

Der Eigentümer hat in der Gemarkung Kobrow, Flur 12 auf insgesamt 41,11 ha eine Erstaufforstungsmaßnahme ha durchgeführt. Alle notwendigen Genehmigungen für die Durchführung der Aufforstung liegen dem Eigentümer vor.

Es besteht die Möglichkeit, die Aufforstungsmaßnahmen des Eigentümers zugunsten der o. g. Erschließungsmaßnahme des Vorhabenträgers anzurechnen. Der Vertrag dient der Sicherung der Aufforstungsmaßnahme für das Vorhaben als externer Kompensationsmaßnahme sowie der Regelung einer Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an der Maßnahme des Eigentümers.

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Der Eigentümer ist in der Lage und erklärt sich bereit, auf eigenen Flächen mit einer Größe von insgesamt 5,38 ha eine Aufforstung und deren Pflege gemäß den Vorgaben entsprechend der Aufforstungsgenehmigung des Forstamtes Gädebehn vom 20.11.2012 bzw. ergänzender Hinweise des Fortsamtes Gädebehn mit Schreiben vom 21.07.2015 durchzuführen. Ein entsprechender Auftrag wurde seitens des Eigentümers an das Unternehmen Brüeler Land- und Forstwirtschaftliche Dienstleistungs GmbH erteilt. Während der anschließenden Kulturpflegezeit ist jegliche forstliche Nutzung auszuschließen. Erlaubt sind insbesondere Maßnahmen zur Verkehrssicherung, des Forstschutzes und der Waldbrandbekämpfung.

(2) Die Maßnahmenfläche umfasst die im Eigentum der Firma Gut Stieten GmbH & Co. KG stehenden Grundstücke im Bereich des Forstamtes Gädebehn, Revier Jülchendorf, in der Gemarkung Kobrow, Flur 12, Teilflächen aus den Flurstücken 9, 10 und 11 (je teilweise), gleichbedeutend mit der Teilfläche Nr. 2 (teilweise) und Lageplan in Anlage 1 bzw. tabellarischer Übersicht in Anlage 2 zu diesem Vertrag.

(3) Grundlagen des Vertrages sind
- Lageplan der geplanten Aufforstungsfläche (Anlage 1)
- Tabellarische Übersicht der Teilflächen zur Aufforstung und rechnerische Ermittlung des Betrags zur Kostenteilung (Anlage 2)
- Erstaufforstungsgenehmigung des Forstamtes Gädebehn vom 20.11.2012 (Anlage 3)
- Rechnung Firma Brüeler Land- und Forstwirtschaftliche Dienstleistungs GmbH vom 22.12.2015 (Anlage 4),
- die Bestimmungen dieses Vertrages
- die Bestimmungen des BGB.

(4) Eine Übertragung von Flächen ist mit diesem Vertrag nicht verbunden.

§ 2 Dingliche Sicherung der Maßnahmenfläche

Eine dingliche Sicherung zugunsten des Vorhabenträgers ist nicht erforderlich. Die Regelungen dieses Vertrags verpflichten zur vorhabenbezogenen Aufforstung und dem dauerhaften Erhalt der Flächen gemäß dem Landeswaldgesetz M-V zugunsten der LGE. Es steht dem Eigentümer darüber hinaus frei, die Aufforstungsmaßnahme zu seinen Lasten dinglich zu sichern.

§ 3 Vergütung

(1) Die LGE übernimmt die Herstellungskosten der Aufforstungsmaßnahme auf den für dieses Vorhaben zugeordneten Flächen auf Grundlage der Schlussrechnung zur Herstellung der Pflanzung der Firma Brüeler Land- und Forstwirtschaftliche Dienstleistungs GmbH vom 22.12.2015 zzgl. pauschal ermittelten Kosten für einen Kulturpflegezeitraum von drei Jahren.

Der zu entrichtende Betrag beläuft sich gemäß Anlage 2 auf **– 35.878,20 € –**

(in Worten: Fünfunddreißigtausendachthundertachtundsiebzig 20/100 EURO)
zzgl. Mehrwertsteuer in gesetzlich geltender Höhe.

(2) Der Betrag gemäß § 3 Absatz 1 dieses Vertrages ist als Gesamtsumme innerhalb von 20 Werktagen nach Vertragsschluss zur Zahlung fällig, ohne dass es einer gesonderten Rechnung des Eigentümers bedarf.

(3) Zahlungen sind so zu leisten, dass der geschuldete Betrag spätestens am letzten Tag der Frist dem nachgenannten Konto des Eigentümers gutgeschrieben ist.

Die Gesamtsumme ist unter Angabe der Debitorennummer und des Verwendungszwecks „Aufforstung Schönfeld LGE/ Wismar Wendorf" vom Vorhabenträger auf nachfolgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: Gut Stieten GmbH & Co. KG
Kontonummer: DE71 14051362 1400014464
BIC NOLADE21 PCH
Bank: Sparkasse Parchim-Lübz

Umsatzsteuer wird bei deren Anfall, s. Absatz 1 Satz 3, gesondert in Rechnung gestellt; Satz 1 gilt entsprechend.

Falls der Betrag nicht fristgerecht gezahlt wird, tritt Verzug ein und der Betrag ist vom Tage der Fälligkeit an mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB zu verzinsen. Durch diese Zinsvereinbarung wird die Fälligkeit des Betrages nicht berührt. Der Ersatz weitergehenden Verzugsschadens wird nicht ausgeschlossen. Diese Zinsen sind direkt an den Eigentümer zu zahlen. Die Durchführung des Vertrages soll von der Zahlung dieser Zinsen nicht abhängig sein.

(4) Sämtliche Aufwendungen des Eigentümers zur dauerhaften Sicherung der Flächen sind mit dem Zahlungseingang abgegolten.

§ 4 Durchführung und Sicherung der Aufforstung, Haftung

(1) Die Durchführung der Aufforstungsmaßnahme einschl. aller Nebenarbeiten und Sicherung des Anwuchserfolgs obliegt dem Eigentümer. Die LGE übernimmt keine Verantwortung bzgl. Durchführung der Maßnahme bzw. der dauerhaften Sicherung der Aufforstungsfläche. Die seitens der LGE in der Präambel benannte Verpflichtung zur Aufforstung von Ersatzflächen für das Vorhaben „Wohngebiet Seebad Wendorf" in der Hansestadt Wismar wird hiermit an den Eigentümer übertragen.

(2) Festgestellte Drainageleitungen und -ausläufe sind, soweit vorhanden, entweder zu sichern oder aber zu verlegen.

(3) Zur Verhütung von Wildverbiss wird die aufgeforstete Fläche durch den Eigentümer eingezäunt.

(4) Im Übrigen richtet sich die Art und Weise der Durchführung nach den verbindlichen Vorgaben aus dem o.a. Verfahren. Der Eigentümer zeigt die Fertigstellung der Aufforstung bzw. das Ende der Kulturpflege dem Vorhabenträger und gleichzeitig dem zuständigen Forstamt schriftlich an.

(5) Der Eigentümer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht und haftet bis zum Eingang der Anzeige über das Ende der Pflegezeit für alle im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme entstehenden Schäden, und zwar auch bei Verrichtungsgehilfen wie für eigenes Verschulden. Er stellt den Vorhabenträger von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich gegen diese als Grundstückseigentümer der Flächen richten.

§ 5 Befugnisse, Genehmigungen

(1) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Grundstücke der Aufforstungsfläche nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und somit privatrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Eine Besichtigung bzw. Begehung der Flächen durch den Vorhabenträger ist dem Eigentümer im Vorfeld rechtzeitig anzuzeigen.

(2) Der Eigentümer übernimmt die Gewähr für Zustand, Beschaffenheit und Geeignetheit des Grundstückes zum vertragegemäßen Gebrauch. Wege sind den forstwirtschaftlichen Anforderungen entsprechend ausgebaut.

§ 6 Sonstiges, Schriftform

(1) Von dieser Vereinbarung werden 2 Exemplare ausgefertigt, jeweils für den Vorhabenträger und den Eigentümer.

(2) Änderungen, Ergänzungen einschließlich dieser Regelung und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Schriftform ist nur die des § 126 BGB; § 127 Abs.2 BGB wird ausgeschlossen.

Anlagen:

1 Lageplan der geplanten Aufforstungsfläche
2 Tabellarische Übersicht der Teilflächen zur Aufforstung und rechnerische Ermittlung des Betrags zur Kostenteilung
3 Erstaufforstungsgenehmigung des Forstamtes Gädebehn vom 20.11.2012
4 Rechnung Firma Brüeler Land- und Forstwirtschaftliche Dienstleistungs GmbH vom 22.12.2015

Die Anlagen sind wesentlicher Vertragsbestandteil.

_____
Ort und Datum

Schwerin, d. 20.04.2016
Ort und Datum

_____
(Name in Druckschrift und Unterschrift)
Eigentümer

(Name in Druckschrift und Unterschrift)
Vorhabenträger

GUT STIETEN

Ökologisches Land- und Forstgut

GUT STIETEN GmbH & Co. KG | Dorfstraße 11 | 19 406 Kobrow II

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung
Lindenallee 2a
19067 Leezen

Kobrow, den 19. Januar 2016

Betreff: Absichtserklärung

Sehr geehrte Damen und Herren,

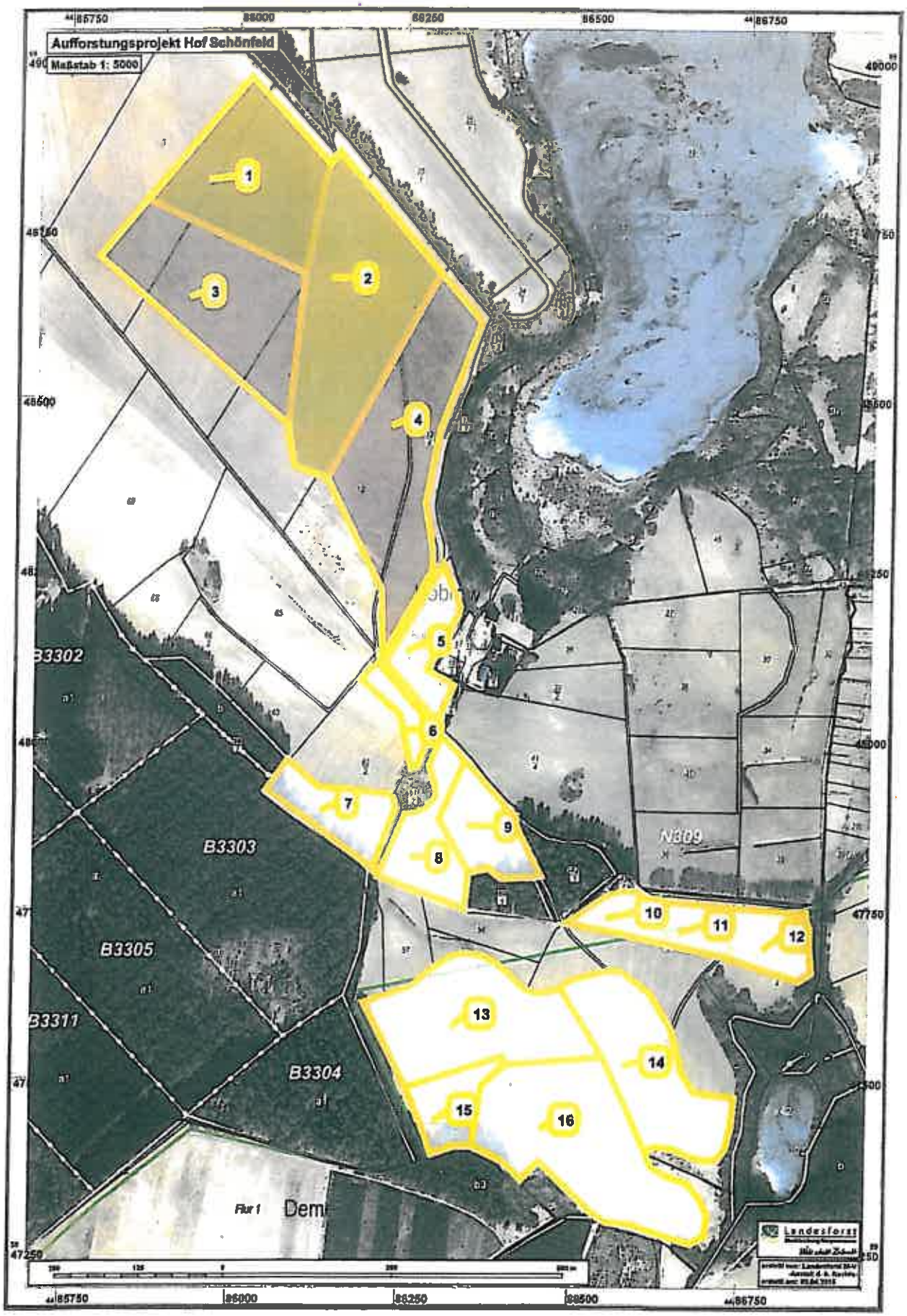
hiermit erteilen wir eine Absichtserklärung, Aufforstungsflächen im Flächenumfang von rund 32 Hektar als Kompensationsflächen zur Verfügung zu stellen.

Detailliert bedeutet dieses für den Bereich Schwerin Friedrichsthal ca. 26 ha und für den Bereich in Wismar Wendorf ca. 5,6 ha Aufforstungsflächen vertraglich mit der LGE zu binden

Weitere Vertragsgegenstände, die über den Flächenumfang hinausgehen werden ausschließlich in schriftlicher Form, gesondert in anknüpfenden Verträgen festgehalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gregor Walter


Aufforstungsprojekt Hof Schönfeld
Maßstab 1: 5000
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
B3302
B3303
B3305
B3311
B3304
N309
Flur 1
Landesforst

WG Wismar Wendorf - Aufforstungsmaßnahme Gut Stieten
Übersicht Flächen und Kostenteilung 20.04.2016/ LGE

Flächen

Fläche Nr.	Waldfläche in ha	Waldrand in ha	Gesamtfläche in ha	Aufforstung für andere Bauvorhaben in ha Bedarf: 26,34	Aufforstung für WG Wendorf in ha Bedarf: 5,38	entspricht Anteil in %
1	3,70	0,42	4,12	4,12		
2	5,38	0,37	5,75	0,37	5,38	
3	4,32	0,49	4,81	4,81		
4	4,33	0,89	5,22	5,22		
5	1,12		1,12	1,12		
6	0,11	0,39	0,50	0,50		
7	1,03	0,29	1,32	1,32		
8	1,05	0,44	1,49	1,49		
9	1,24	0,10	1,34	1,34		
10	0,44	0,18	0,62	0,62		
11	0,48	0,21	0,69	0,69		
12	0,82	0,22	1,04	1,04		
13	3,63	0,33	3,96	3,70		
14	2,76	0,48	3,24			
15	1,02		1,02			
16	4,63	0,24	4,87			
	36,06	**5,05**	**41,11**	**26,34**	**5,38**	**13,09%**

Kosten

Herstellungskosten gesamt (Rechnung Fa. Veith v. 22.12.2015)	154.088,65 € netto
Pauschalbetrag Kulturpflege: 3 Jahre je 40.000 €	120.000,00 € netto
Gesamtkosten	274.088,65 € netto

davon 13,09 % gemäß Flächenanteil LGE 35.878,20 € netto

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Gädebehn

Forstamt Gädebehn • Rönkenhofer Weg 2 • 19089 Gädebehn

Mecklenburg... Güterverwaltung- & dienstleistungsgesellschaft mbH
VW | PP | TP | F | H | W
EINGEGANGEN
21 Nov. 2012
Gesehen
Wiederv.
Rücksp.
Kopie

Gut Stieten GmbH & Co. KG
Kastanienallee 14

19406 Warnckow

Bearbeitet von: Frau Wieland
Telefon: 0 3 86 3/ 502 671
Fax: 0 3 86 3/ 555 331
e-mail: gaedebehn@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.11
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gädebehn, den 20. November 2012

Erstaufforstung auf diversen Flurstücken der Gemarkung Kobrow, Flur 12 nach § 25 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V

Sehr geehrter Herr Dr. Rethmann,

in vorbezeichneter Angelegenheit ergeht auf Ihren Antrag auf Erstaufforstung vom 30.07.2012 gemäß § 25 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) folgender

Bescheid.

Die Erstaufforstung auf den nachfolgend genannten Flurstücken wird gemäß § 25 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)

genehmigt.

Landkreis	Ludwigslust - Parchim
Gemeinde:	Kobrow
Gemarkung:	Kobrow
Flur:	12
Flurstück:	Teilweise: 5;6/2;9;10;11;12;13/4;17/5;43/8,46/2;47/2;48;51;52;53;56;59/1;59/4;62/2;69;71;73 Vollständig: 17/3;18/3;18/5;60/4

Die genaue Lage der aufzuforstenden Flächen ist dem Lageplan zu entnehmen, der zum Bestandteil des Bescheides erklärt wird.

Nachfolgende Stellungnahmen und Prüfverfahren liegen der Genehmigung zu Grunde:

- Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust -Parchim vom 01.10.2012
- Stellungnahme des Amtes Sternberger Seenlandschaft für die Gemeinde Kobrow vom 23.08.2012
- UVP – Vorprüfung vom 17.10.2012

Die Genehmigung ist auf fünf Jahre bis zum 31.12.2017 befristet.

Auflagen

1. Die Erstaufforstung erfolgt mit standortgerechten einheimischen Baumarten (§ 12 Abs. 1 Nr. 4 LWaldG) und den für Mecklenburg-Vorpommern geforderten Pflanzenherkünften (entsprechend Forstsaatgut- und Forstvermehrungsgesetz) und Pflanzverbänden und einer landschaftsgerechten strukturreichen Waldsaumgestaltung mit Wildgehölzanteil.

2. Die Erstaufforstung ist zu pflegen und vor Schäden durch Wild zu schützen.

3. Zu Flächen mit anderen Nutzungsarten sind nach § 16 Abs. 2 LWaldG M-V entsprechende Mindestabstände einzuhalten.

Hinweise

Südlich der Fläche 8 und nördlich der Fläche 9 befinden sich am Stüwicksee mehrere gesetzlich geschützte Biotope. Die geplanten Erstaufforstungen sollten einen Mindestabstand von 30 m einhalten, damit es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope kommt.

Begründung

Die aufzuforstenden Flächen grenzen teilweise an bestehenden Wald an.

Entsprechend § 42 Abs. 2 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) wird die Naturschutzgenehmigung durch die untere Forstbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erteilt, wenn das Vorhaben einer Genehmigung nach § LWaldG M-V bedarf. Von Seiten der Naturschutzbehörde des Landkreises bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Erstaufforstung.

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Die Genehmigung wird mit einer Befristung versehen, weil sich die Biotopausstattung und das Artenspektrum der aufzuforstenden Fläche von Natur aus verändern können. Das führt ggf. zu einer abweichenden naturschutzfachlichen Einschätzung der Zulässigkeit einer Erstaufforstung. Außerdem ist die Gemeinde berechtigt, von ihrer Planungshoheit Gebrauch zu machen.

Die Größe der Erstaufforstung erfordert eine standortbezogene Vorprüfung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit Nummer 17.1.3. der Anlage 1 zu § 3 c UVPG.
Die nach dem UVP – Gesetz in der Fassung vom 24.02.2010 erforderliche Vorprüfung wurde durchgeführt und hat ergeben, dass eine UVP nicht erforderlich ist. Das Ergebnis der Vorprüfung wird im Amtlichen Anzeiger M-V Nr. 48 vom 12.11.2012 veröffentlicht.

Entsprechend Erlass des Innenministers vom 10.10.2001 ist die Veröffentlichung des Ergebnisses der Vorprüfung für die Erstaufforstung kostenpflichtig.
Die Auslagen für die Veröffentlichung betragen **75,00 Euro.**

Gemäß Verwaltungskostengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VwKostG M-V) vom 04.10.1991 (GVOBl. M-V 1991, S. 366), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2009 (GVOBl. M-V 2009, S. 666, 671) in Verbindung mit der Verordnung über die Kosten für Amtshandlungen der Forstverwaltung (Forstverwaltungskostenverordnung – ForstKostVO M-V) vom 05.03.2009 (GVOBl. M-V 2009, S. 294), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 599) ist die Genehmigung von Erstaufforstungen gebührenpflichtig.
Gemäß Gebührenverzeichnisnummer 2.9.1 der ForstKostVO M-V beträgt die Gebühr für Entscheidungen über den Antrag auf Genehmigung von Erstaufforstungen nach § 25 Abs. 1 LWaldG **25,00 Euro**.

Die Zahlung der Auslage in Höhe von 75,00 Euro und der Gebühr in Höhe von 25,00 Euro hat bis zum **20.12.2012** auf folgendes Konto unter Verwendung der aufgeführten Belegnummer zu erfolgen:

Begünstigter:	Forstamt Gädebehn
Kontonummer:	150 015 30
Bankleitzahl:	150 000 00
Bankverbindung:	Deutsche Bundesbank
Belegnummer:	24402

Die Genehmigung zur Erstaufforstung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und berührt die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen oder Anzeigen an andere Behörden nicht.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Vorstand der Landesforstanstalt M-V, Fritz-Reuter-Platz 9, 17139 Malchin schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nadler
Forstamtsleiter

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Brüeler Land- und Forstwirtschaftliche Dienstleistungs GmbH

Werner Straße 47
19412 Brüel

Tel.: 03 84 83/2 05 26
Fax: 03 84 83/2 95 36
Mobil: René Veit (Forstw.) 0172 8719366
Mobil: Ulrike Veit (Landw.) 0152 22758687
E-Mail: blfd-veit@t-online.de

Brüeler Land- und Forstwirtschaftliche Dienstleistungs GmbH
Werner Straße 47 • 19412 Brüel

Gut Stieten GmbH & Co.KG
Dorfstraße 11
19406 Kobrow II

Rechnung

Seite 1

Rechnungskontrolle u. -buchung
Datum: 23. Dez. 2015
	sachl. richtig	ksl.	gebucht	bezahlt
Unterschrift:				

Brüel, den 21.12.2015
Fällig am: 04.01.2016
Rechnungs-Nr.: 507/15
Kunden-Nr.: 22003
Lieferung/Leistung: Nov. - Dez. 2015

Wir berechnen für die Ackeraufforstung (Hof Schönfeld) folgende Positionen:
(lt. Angebot vom 17.06.2015)

Pos.	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	E-Preis (EUR)	G-Preis (EUR)
1.	Einmessen der Gesamtfläche	1,00	psch	1.200,00	1.200,00
2.	Tiefenlockerung mit Bodenmeißel (Traubeneiche, Fläche 3)	4,32	ha	580,00	2.505,60
3.	Tiefenlockerung mit Bodenmeißel (Roteiche, Fläche 4)	4,33	ha	580,00	2.511,40
4.	Tiefenlockerung mit Bodenmeißel (Roteiche, Fläche 14)	2,76	ha	580,00	1.600,80
5.	Tiefenlockerung mit Bodenmeißel (E.Lärche, Fläche 8)	1,05	ha	580,00	609,00
6.	Tiefenlockerung mit Bodenmeißel (E.Lärche, Fläche 10)	0,44	ha	580,00	255,20
7.	Tiefenlockerung mit Bodenmeißel (E.Lärche, Fläche 12)	0,82	ha	580,00	475,60
8.	Tiefenlockerung mit Bodenmeißel (Waldrand, Fläche 1-4, 6-14,16)	5,05	ha	580,00	2.929,00
9.	Streifenpflügen (Roterie, Fläche 15)	1,02	ha	240,00	244,80
10.	Ausbringung Rhodentizid (Traubeneiche, Fläche 3)	4,32	ha	220,00	950,40
11.	Ausbringung Rhodentizid (Roteiche, Fläche 4)	4,33	ha	220,00	952,60
12.	Ausbringung Rhodentizid (Roteiche, Fläche 14)	2,76	ha	220,00	607,20
13.	Ausbringung Rhodentizid (Traubeneiche, Beckmann)	3,00	ha	220,00	660,00
	Übertrag				***15.501,60***

Brüeler Land- und Forstwirtschaftliche Dienstleistungs GmbH

Werner Straße 47
19412 Brüel

Tel.: 03 84 83/2 05 26
Fax: 03 84 83/2 95 36
Mobil: René Veit (Forstw.) 0172 8719366
Mobil: Ulrike Veit (Landw.) 0152 22758687
E-Mail: blfd-veit@t-online.de

Brüeler Land- und Forstwirtschaftliche Dienstleistungs GmbH
Werner Straße 47 · 19412 Brüel

Gut Stieten GmbH & Co.KG
Dorfstraße 11
19406 Kobrow II

Rechnung

Brüel, den 21.12.2015

Fällig am: 04.01.2016
Rechnungs-Nr.: 507/15
Kunden-Nr.: 22003
Lieferung/Leistung: Nov. - Dez. 2015

Wir berechnen für die Ackeraufforstung (Hof Schönfeld) folgende Positionen:
(lt. Angebot vom 17.06.2015)

Pos.	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	E-Preis (EUR)	G-Preis (EUR)
	Übertrag				***15.501,60***
14.	Lieferung und Pflanzung von Roteiche 2/0, 50 - 80cm, HkG 81602	38.725,00	Stck	0,81	31.367,25
15.	Lieferung und Pflanzung Sandbirke 1/1, 50 - 80cm, HkG 80401	1.997,00	Stck	0,73	1.457,81
16.	Lieferung und Pflanzung Traubeneiche 2/0, 30 - 50cm, HkG 81804	36.000,00	Stck	0,80	28.800,00
17.	Lieferung und Pflanzung Roterle 1/1, 50 - 80cm, HkG 80202	4.220,00	Stck	0,70	2.954,00
18.	Lieferung und Pflanzung E. Lärche 1/1, 30 - 60cm, HkG 83701	8.600,00	Stck	0,61	5.246,00
19.	Lieferung und Pflanzung Zitterpappel, Steckholz, 30cm	1.997,00	Stck	0,87	1.737,39
20.	Lieferung und Pflanzung Eingriffeliger Weißdorn 1/1, 50 - 80cm	1.580,00	Stck	1,06	1.674,80
21.	Lieferung und Pflanzung Pfaffenhütchen 1/1, 50 - 80cm	1.580,00	Stck	1,06	1.674,80
22.	Lieferung und Pflanzung Hainbuche 1/1, 50 - 80cm	1.580,00	Stck	0,98	1.548,40
23.	Lieferung und Pflanzung Schwarzdorn 1/1, 50 - 80cm	1.580,00	Stck	1,06	1.674,80
24.	Lieferung und Pflanzung Hundsrose 1/1, 50 - 80 cm	1.580,00	Stck	1,06	1.674,80
25.	Lieferung und Pflanzung Gewöhnliche Eberesche 1/1, 50 - 80cm	1.580,00	Stck	1,03	1.627,40
	Übertrag				***96.939,05***

Brüeler Land- und Forstwirtschaftliche Dienstleistungs GmbH

Wariner Straße 47
19412 Brüel

Tel.: 03 84 83/2 05 26
Fax: 03 84 83/2 95 36
Mobil: René Veit (Forstw.) 0172 8719366
Mobil: Ulrike Veit (Landw.) 0152 22758687
E-Mail: blfd-veit@t-online.de

Brüeler Land- und Forstwirtschaftliche Dienstleistungs GmbH
Wariner Straße 47 • 19412 Brüel

Gut Stieten GmbH & Co.KG
Dorfstraße 11
19406 Kobrow II

Rechnung

Seite 3

Brüel, den 21.12.2015

Fällig am: 04.01.2016
Rechnungs-Nr.: 507/15
Kunden-Nr.: 22003
Lieferung/Leistung: Nov. - Dez. 2015

Wir berechnen für die Ackeraufforstung (Hof Schönfeld) folgende Positionen:
(lt. Angebot vom 17.06.2015)

Pos.	Leistungsbeschreibung	Menge	ME	E-Preis (EUR)	G-Preis (EUR)
	Übertrag				***96.939,05***
26.	Lieferung und Pflanzung Gemeine Birne 1/1, 80 - 120cm	1.580,00	Stck	1,18	1.864,40
27.	Lieferung und Pflanzung Gemeiner Apfel 1/2, 80 - 120cm	1.580,00	Stck	1,09	1.722,20
28.	Zaunbau, Höhe 2m, Medium	7.292,00	lfdm	5,50	40.106,00
29.	Einbau Tore	16,00	Stck	285,00	4.560,00
30.	Wegebau Profilieren, Lockern, Einbau von Brechkorngemisch 0 - 45 mit 20cm Schichtdicke auf 3,5m Breite verdichten	310,00	lfdm	28,70	8.897,00

Summe	154.088,65
19% MwSt	29.276,84
Rechnungsbetrag	**183.365,49**

Bitte überweisen Sie den aufgeführten Rechnungsbetrag innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsdatum rein netto auf nachstehendes Konto.

Vorlage **Nr.: VO/2016/1711-01**

Federführend:
13.3 Tourismuszentrale

Beteiligt:
I Bürgermeister
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
10.5 Abt. Recht und Vergabe

Status: öffentlich
Datum: 10.05.2016
Verfasser: Huschner, Norbert

Einführung einer kostenpflichtigen Prospektauslage und kostenpflichtiger digitaler Plakatwerbung in den Räumlichkeiten der Tourist-Information

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Einführung einer kostenpflichtigen Auslage von tourismusrelevanten Prospektmaterialien und einer kostenpflichtigen Möglichkeit der Präsentation von digitaler Plakatwerbung auf Bildschirmen in der Tourist-Information sowie die in Anlage 1 beigefügten dafür ab 1. Juni 2016 zu erhebenden Entgelte.

Begründung:
Die Hansestadt Wismar, Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur, Abteilung Tourismuszentrale bietet ab 1. Juni 2016 Möglichkeiten zur Auslage von tourismusrelevanten Prospektmaterialien in der Tourist-Information sowie die Möglichkeit der Präsentation von digitaler Plakatwerbung auf Bildschirmen in der Tourismuszentrale an. Hierfür werden Entgelte erhoben.

Prospektauslage:
Die Tourismuszentrale hält in ihren Räumlichkeiten in der Tourist-Information 54 Regalfächer für die Auslage von tourismusrelevanten Prospektmaterialien vor. Diese Printmaterialien werden von touristischen Leistungsträgern der Region zur Verfügung gestellt. Die Mitarbeiter der Tourist-Information werden diese Regalfächer im Kundenauftrag mit Prospekten im Format DIN lang bestücken. Diese Leistung wird den Kunden gegen Entgelt angeboten, deren Leistungsangebot einen touristischen Bezug hat.

Digitale Plakatwerbung als Dauermiete oder Bildschirmpräsentation:
Des Weiteren hält die Tourismuszentrale in den Räumlichkeiten der Tourist-Information bis zu 5 Bildschirme für die Präsentation von tourismusrelevanter digitaler Plakatwerbung vor, die von der Tourismuszentrale im Kundenauftrag bespielt werden. Diese Leistung wird ebenfalls Kunden gegen Entgelt angeboten, deren Leistungsangebot einen touristischen Bezug hat.

Bei der *Dauermiete* wird ein Bildschirm ausschließlich einem Partner für die Vertragsdauer zur Verfügung gestellt. Hier kann der Partner eine oder mehrere digitale Plakatwerbungen schalten.

In der *Bildschirmpräsentation* werden auf einem Werbe-Screen digitale Plakatwerbungen mehrerer Partner gezeigt. Die Anzahl ist auf 20 begrenzt. Die Werbung jedes Partners wird für 15 Sekunden eingeblendet und alle 5 Minuten wiederholt. Die Anzeigenrate beträgt je nach Anzahl teilnehmender Anbieter mindestens 12 Wiederholungen pro Stunde. Die Dauer der Gesamtpräsentation beträgt je nach Saison 6 bis 8 Stunden (abhängig von den Öffnungszeiten).

Für die Nutzung der genannten Leistungen sind Entgelte zu entrichten. Diesem Entgelt ist die Umsatzsteuer nach dem Umsatzsteuergesetz in Höhe von 19 % hinzuzufügen. Hierzu werden mit den Partnern privatrechtliche Verträge geschlossen. Die Preisübersicht ist als Anlage 1 beigefügt. Die Kalkulation in Anlage 2 beinhaltet Jahreswerte. Für das laufende Haushaltsjahr sind die Erträge und Aufwendungen bzw. Einzahlungen und Auszahlungen anteilig ab 1. Juni 2016 errechnet.

In Einzelfällen kann das Entgelt ermäßigt oder ganz erlassen werden, wenn die beworbene Veranstaltung/ Einrichtung im besonderen öffentlichen Interesse oder im Interesse der Hansestadt Wismar liegt oder eine Entgeltermäßigung aus Billigkeitsgründen gerechtfertigt erscheint. Über die Gewährung einer Ermäßigung oder eines Erlasses der Entgelte für die Prospektauslage und die digitale Plakatwerbung entscheidet die Leitung der Tourist-Information.

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	57503.4629930/03	Ertrag in Höhe von	10.537,92 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	57503.5XXXXX/03	Aufwand in Höhe von	5.117,29 €

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	57503.6629910/03	Einzahlung in Höhe von	10.537,92 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	57503.7XXXXX/03	Auszahlung in Höhe von	5.117,29 €

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:	57503.4629930/03	Ertrag in Höhe von	18.065,00 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	57503.5XXXXX/03	Aufwand in Höhe von	8.772,50 €

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	57503.6629910/03	Einzahlung in Höhe von	18.065,00 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	57503.7XXXXXX/03	Auszahlung in Höhe von	8.772,50 €

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:
Anlage 1 - Preisübersicht
Anlage 2 - Kalkulation

Der Bürgermeister

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

Preisübersicht gültig ab 1. Juni 2016

	Flyerauslage	Werbe-Screens	
		Dauermiete	Bildschirmpräsentation
1 Woche		100,00 €	50,00 €
1 Monat	25,00 €	250,00 €	150,00 €
3 Monate	50,00 €	600,00 €	250,00 €
6 Monate	120,00 €	1.000,00 €	400,00 €
1 Jahr	180,00 €	1.800,00 €	600,00 €

Einnahmenkalkulation Flyerauslage

Dauer	vermietete Flächen	Preis pro Monat und Fach	Preis für Mietdauer	Summe
1 Monat	14	25,00 €	25,00 €	350,00 €
ab 3 Monate	10	22,50 €	67,50 €	675,00 €
ab 6 Monate	5	20,00 €	120,00 €	600,00 €
ab 12 Monate	3	15,00 €	180,00 €	540,00 €
	32			2.165,00 €

Bei einer geplanten Auslastung von 60 % entspricht dies einer Buchung von 32 von insgesamt 54 Plätzen.

Einnahmenkalkulation Werbe-Screens – Dauermiete

Dauer	vermietete Plätze	Preis für Mietdauer	Summe
1 Woche	5	100,00 €	500,00 €
1 Monat	3	250,00 €	750,00 €
3 Monate	1	600,00 €	600,00 €
6 Monate	0	1.000,00 €	0,00 €
12 Monate	0	1.800,00 €	0,00 €
			1.850,00 €

Bei einer geplanten Auslastung von 60 % entspricht dies einer Buchung von 29 Wochen-Plätzen.

Einnahmenkalkulation Werbe-Screens – Bildschirmpräsentation

Dauer	vermietete Plätze	Preis für Mietdauer	Summe
1 Woche	60	50,00 €	3.000,00 €
1 Monat	21	150,00 €	3.150,00 €
3 Monate	10	250,00 €	2.500,00 €
6 Monate	6	400,00 €	2.400,00 €
12 Monate	5	600,00 €	3.000,00 €
			14.050,00 €

Bei einer geplanten Auslastung von 60 % entspricht dies einer Buchung von 624 Wochen-Plätzen.

voraussichtliche Gesamteinnahmen: 18.065,00 €

Ausgaben	1 VzÄ	anteilig*
Personalkosten	50.400,00 €	6.300,00 €
Sachkostenpauschale	9.700,00 €	1.212,50 €
Verwaltungsgemeinkosten		1.260,00 €
		8.772,50 €

* Bei 1 Stunde pro Arbeitstag entspricht dies den jährlichen Gesamtkosten des Arbeitsplatzes für diese Aufgabe.

Vorlage **Nr.: VO/2016/1752**

Federführend:
32.5 Abt. Brandschutz

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
32 ORDNUNGSAMT
10 AMT FÜR ZENTRALE DIENSTE
III Senatorin

Status: öffentlich
Datum: 12.04.2016
Verfasser: Schmidt, Wolfgang

Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Hansestadt Wismar über den Einsatz der Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar zur Schiffsbrandbekämpfung und technischen Hilfeleistungen auf den Seewasserstraßen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	02.05.2016	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister, die o. g. Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Hansestadt Wismar zu kündigen

Begründung:
Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat die Durchführung der ihm obliegenden Aufgaben in Bezug auf die Brandbekämpfung und technische Hilfe auf Schiffen auf der Seewasserstraße Ostsee mittels Verwaltungsvereinbarung an die Hansestadt Wismar, Rostock, Stralsund und die Landeshauptstadt Schwerin übertragen.

Die Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Land und den Städten war notwendig, weil das Land selbst nicht über eigenes Personal und Gerät verfügt.

Die entstandenen Kosten wurden für die Gerätewartung mit einer halben Personalstelle (siehe Verwaltungsvereinbarung § 10, Abs. 1) und die Aufwendungen für Aus- und Fortbildungsveranstaltungen entsprechend der in der Anlage 2 enthaltenen Größenordnung vom Land Mecklenburg-Vorpommern getragen. Mit Stand vom 01. Januar 2016 stehen aus den Vorjahren noch nicht verausgabte Investitionszuwendungen des Landes in Höhe von 219.614,09 EURO zur Verfügung. Über die Verwendung bzw. den Verbleib dieser Mittel wird im Rahmen des Kündigungsverfahrens entschieden.

Die bestehende Verwaltungsvereinbarung kann auf Grund der vorhandenen Personalsituation in der Berufsfeuerwehr nicht fortgeführt werden. Seit Juni 2014 ist die Hansestadt Wismar mit dem Innenministerium in Verhandlungen mit dem Ziel, die Vereinbarung entweder zu kündigen oder mehr Personalkosten erstattet zu bekommen. Unabhängig davon überarbeitete das Havariekommando das Fachkonzept zur Schiffsbrandbekämpfung und technischen Hilfeleistungen auf den Seewasserstraßen. Im Ergebnis unserer Verhandlungen und dem überarbeiteten Fachkonzept wurden alle beteiligten

Berufsfeuerwehren aufgefordert, ein Kostenangebot für die nun neuen Anforderungen beim Innenministerium abzugeben.

Das Angebot der Hansestadt Wismar wurde zum Selbstkostenpreis mit rund 810 T€ dem Innenministerium im September 2015 unterbreitet.
Das Innenministerium teilte den Leitern der Berufsfeuerwehren der Hansestadt Rostock, Hansestadt Stralsund, Landeshauptstadt Schwerin und Hansestadt Wismar am 16.03.2016 mit, dass zukünftig auf Grund der eingegangenen Angebote nur noch mit der Berufsfeuerwehr der Hansestadt Rostock weiterverhandelt wird.

Aufgrund des überarbeiteten Fachkonzeptes durch das Havariekommando und der Nichtübernahme der Selbstkosten der Hansestadt Wismar durch das Innenministerium ist es der Hansestadt Wismar nicht mehr möglich, zukünftig eine personelle Absicherung zu gewährleisten.

Es wird vorgeschlagen, die o. g. Verwaltungsvereinbarung entsprechend § 11 Abs. 2 zum nächstgelegenen Zeitpunkt zu kündigen.

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

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

	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
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:	12600/4144100 und 4144200	Ertrag in Höhe von	49.900,00 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	12600/5254100 und 5254200	Aufwand in Höhe von	49.900,00 €

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	12600/6144100 und 6144200	Einzahlung in Höhe von	49.900,00 €
	12600/6814100 und 6814200	Einzahlung in Höhe von	25.000,00 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	12600/7254100 und 7254200	Auszahlung in Höhe von	49.900,00 €
	12600/7857100	Auszahlung in Höhe von	25.000,00 €

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

Anlage 2

Die Berufsfeuerwehren Rostock und Stralsund stellen je eine Gruppe 1/1/8/10
Die Berufsfeuerwehr Wismar und Schwerin stellen eine gemeinsame Gruppe 1/1/8/10

	jährliche Kosten
Hansestadt Rostock	
Nichtinvestive Kosten:	
Personalmehrkosten Grundausbildg.	2.270 EUR
Personalmehrkosten Fortbildung	40.522 EUR
Gerätewartung	22.100 EUR
Sonderausb. / Übungen	12.782 EUR
Aufg. Koordinierende Feuerwehr	11.050 EUR
Investive Kosten	
Spezialgerät	25.249 EUR
Hansestadt Stralsund	
Nichtinvestive Kosten	
Personalmehrkosten Grundausbildg.	2.270 EUR
Personalmehrkosten Fortbildung	40.522 EUR
Gerätewartung	22.100 EUR
Sonderausb. / Übungen	12.782 EUR
Investive Kosten	
Gerät	25.249 EUR
Hansestadt Wismar	
Nichtinvestive Kosten	
Personalmehrkosten Grundausbildg.	1.135 EUR
Personalmehrkosten Fortbildung	20.261 EUR
Gerätewartung	22.100 EUR
Sonderausb. / Übungen	6.391 EUR
Investive Kosten	
Gerät	25.249 EUR
Landeshauptstadt Schwerin	
Nichtinvestive Kosten	
Personalmehrkosten Grundausbildg.	1.135 EUR
Personalmehrkosten Fortbildung	20.261 EUR
Sonderausb. / Übungen	6.391 EUR
Nichtinvestive Kosten Boote	
HRO Feuerlöschboot FLB 40-3	40.903 EUR
HST Feuerlöschboot FLB 23-2	15.339 EUR
Gesamtkosten mit Boote	**376.061 EUR**
Landesanteil MV (50 %)	188.030 EUR
davon	
nichtinvestive Kosten	150.157 EUR
investive Kosten	37.874 EUR
Bundesanteil (50%)	**188.030 EUR**

Verwaltungsvereinbarung

in der Fassung vom 24.10.2002, geändert am 5.02.2010

zwischen

dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Innenministerium
- im Folgenden „Land" genannt –

und

der Hansestadt Wismar vertreten durch die Bürgermeisterin
- im Folgenden „Stadt" genannt -

über den Einsatz der Berufsfeuerwehr der Hansestadt Wismar zur Schiffsbrandbekämpfung und technischen Hilfeleistungen auf Seewasserstraßen

Präambel

Gemäß § 35 Abs. 2 des Bundeswasserstraßengesetzes ist der Bund zur Unterhaltung des Feuerschutzes nach Maßgabe einer mit den Ländern zu schließenden Vereinbarung zuständig, soweit Brände auf den Seewasserstraßen und angrenzenden Mündungstrichtern der Binnenwasserstraßen den Verkehr behindern können.

Für den allgemeinen Brandschutz und technischen Hilfeleistungen, die auf den Schutz von Personen und Sachgütern gerichtet sind, sind die Länder zuständig.

Zur Koordinierung der Aufgaben der Brandbekämpfung und technischen Hilfe auf Schiffen auf der Seewasserstraße Ostsee haben die Länder Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern und die Bundesrepublik Deutschland eine vorläufige Verwaltungsvereinbarung getroffen. Die Länder bekunden darin, sich im Einsatzfall mit den vorhandenen Kräften und Mitteln zu unterstützen.

Das Land überträgt die Durchführung der ihm aufgrund der vorläufigen Verwaltungsvereinbarung obliegenden Aufgaben auf die Hansestädte Rostock, Stralsund, Wismar und die Landeshauptstadt Schwerin.

Zur Durchführung seiner Aufgaben sowie der Aufgaben, die sich aus der mit der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein am 05. September 2002 abgeschlossenen vorläufigen Verwaltungsvereinbarung ergeben, schließt das Land Mecklenburg-Vorpommern mit der Stadt Wismar nachstehende Verwaltungsvereinbarung:

§ 1
Gegenstand und Geltungsbereich der Verwaltungsvereinbarung

(1) Gegenstand dieser Verwaltungsvereinbarung sind die Schiffsbrandbekämpfung und die technischen Hilfeleistungen auf der Seewasserstraße Ostsee vor der mecklenburg-vorpommerschen Ostseeküste und den angrenzenden Mündungstrichtern, die damit verbundene Qualifikation des Personals und dessen Ausbildung sowie die hierfür notwendige Geräteausstattung.

(2) Auf Anforderung des Landes ist auch ein Einsatz in anderen Seewasserstraßen möglich.

§ 2
Durchführung der Aufgabe

(1) Die Durchführung der Aufgabe erfolgt je nach Lage des Schadensfalles unter Einsatz der vom Bund vorgehaltenen Mehrzweckschiffe oder anderer geeigneter Schiffe ,wozu auch die Feuerlöschboote der Hansestädte Rostock und Stralsund zählen, des von der Stadt vorgehaltenen feuerwehrtechnischen Personals und ihrer brandschutztechnischen Einrichtungen und Ausrüstungen, mit denen die Brandbekämpfung und die technischen Hilfeleistungen auf Schiffen wasserseitig und von der Landseite aus sichergestellt werden kann. Das Land kann hierzu Weisungen erteilen.

(2) Die Brandbekämpfung und technischen Hilfeleistungen auf Schiffen sollen in der Regel an geeigneten Liegeplätzen durchgeführt werden.

§ 3
Feuerwehrtechnisches Personal

(1) Die Stadt stellt das feuerwehrtechnische Personal zur Verfügung, das die Brandbekämpfung und technische Hilfeleistungen auf Schiffen in den in § 1 bezeichneten Gebieten durchführt. Für die wasserseitige Durchführung der Aufgaben werden grundsätzlich Beamte der Berufsfeuerwehr der Stadt Wismar eingesetzt. Die Stadt gewährleistet zu diesem Zweck die Einsatzbereitschaft von 5 Einsatzkräften inklusive einer feuerwehrtechnischen Führungskraft als Feuerwehreinsatzleiter.

(2) Das Land sichert der Stadt Wismar zu, im Rahmen der Haushaltsgenehmigung bei den Auflagen zum Stellenplan keine Wiederbesetzungssperren für notwendige Stellen des feuerwehrtechnischen Dienstes auszusprechen.

§ 4
Aus- und Fortbildung des feuerwehrtechnischen Personals

(1) Das Land erstellt im Zusammenwirken mit den beteiligten Feuerwehren einen Aus- und Fortbildungsplan für die Schiffsbrandbekämpfung und technische Hilfeleistungen, welcher bei Bedarf fortgeschrieben wird. Das Land sorgt für eine Abstimmung der Aus- und Fortbildungsinhalte mit den anderen Küstenländern und dem Bund.

(2) Die Stadt stellt die erforderliche Qualifikation des feuerwehrtechnischen Personals nach

einem angemessenen Zeitraum sicher.

(3) Zur Gewährleistung der Einsatzbereitschaft ist das 4,5-fache des im Einsatzfall durch die Stadt zur Verfügung zu stellenden Personals aus- und fortzubilden.

(4) Die Aus- oder Fortbildung jeder Einsatzkraft muss mindestens 5 Tage pro Jahr betragen. Dies beinhaltet eine Fortbildungsmaßnahme auf See alle 3 Jahre.

(5) Für die Aus- und Fortbildung am Standort ist die Stadt verantwortlich. Die Planung, Koordination und Durchführung der externen Aus- und Fortbildung sowie der Übungen auf See übernimmt das Land.

§ 5
Sicherstellung des wasserseitigen Brandschutzes und der technischen Hilfeleistungen auf Schiffen

(1) Für Übungen und Einsatz des feuerwehrtechnischen Personals der Stadt von Schiffen aus stehen im Rahmen der in der Präambel genannten Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund Mehrzweckschiffe zur Verfügung.
Es kann bestimmt werden, dass andere geeignete Schiffe im Übungs- oder Einsatzfall durch das feuerwehrtechnische Personal der Stadt besetzt werden. Informationen über die hierfür in Frage kommenden Schiffe werden der Stadt sofern möglich im Rahmen der Einsatzvorbereitung bereits im Vorwege zur Verfügung gestellt.

(2) Die Stadt wird bei der Erarbeitung einer Alarm- und Ausrückeordnung, der Entwicklung der notwendigen Führungsstrukturen und deren bedarfsweisen Fortschreibung beteiligt.

(3) Die Stadt Rostock übernimmt die Aufgabe der koordinierenden Feuerwehr, die im Einsatzfall gemäß einer gemeinsam erstellten Alarm- und Ausrückeordnung die Alarmierung und die Einsatzkoordinierung der in Satz 5 der Präambel genannten Feuerwehren veranlasst.

§ 6
Alarmierung der Feuerwehr und Einsatzdauer

(1) Die Alarmierung der Feuerwehr der Stadt erfolgt nach der von den Beteiligten gemeinsam erarbeiteten Alarm- und Ausrückeordnung für Einsätze bei der Brandbekämpfung und technischen Hilfeleistungen auf Schiffen.

(2) Der Einsatz der Feuerwehr beginnt mit der Alarmierung durch die Koordinierende Feuerwehr und endet mit dem Zeitpunkt, an dem die Einsatzkräfte an den Standort zurückgekehrt sind.

§ 7
Besetzung des Einsatzstabes beim Havariekommando

Das Land entsendet bei Übungen und im Einsatzfall einen feuerwehrtechnischen Verbindungsmann in das Havariekommando. Der Verbindungsmann soll dem gehobenen oder höheren feuerwehrtechnischen Dienst angehören und kann aus der Berufsfeuerwehr abgefordert werden.

§ 8
Technische Ausrüstung

(1) Das Land weist der Stadt die Mittel für die Beschaffung der besonderen, zusätzlichen feuerwehrtechnischen Ausrüstung zur Schiffsbrandbekämpfung und technischen Hilfe zu. Die Grundausstattung an feuerwehrtechnischer Ausrüstung ist entsprechend der Abstimmungen in der AGF See zusammengestellt. Die Fortschreibungen über Art und Umfang der Ausrüstung sind gemeinsam festzulegen.

(2) Bei Bedarf kann die besondere, zusätzliche feuerwehrtechnische Ausrüstung durch die Stadt auch für eigene Brandschutzaufgaben verwendet werden.

(3) Die Stadt übernimmt die fachgerechte Wartung, Instandhaltung und Verwaltung der durch das Land zur Verfügung gestellten besonderen, zusätzlichen feuerwehrtechnischen Ausrüstung zur Schiffsbrandbekämpfung und technischen Hilfeleistung. Sie ist verantwortlich für die Funktionsfähigkeit der Ausrüstung.

§ 9
Haftung und Kostenersatz

(1) Die Stadt haftet bei Vorsatz für Schäden, die bei der Durchführung der Aufgaben nach dieser Verwaltungsvereinbarung an der im Eigentum des Landes oder des Bundes stehenden Ausrüstung entstehen.

(2) Die Stadt sorgt bei Schäden im Falle der Nutzung der besonderen, zusätzlichen feuerwehrtechnischen Ausrüstung zu eigenen Zwecken für entsprechenden Ersatz.

(3) Das Land übernimmt für vorsätzlich verursachte Personen- oder Sachschäden, die Dritten bei der Durchführung dieser Verwaltungsvereinbarung entstehen, keinen Kostenersatz. Bei den anderen Personen- und Sachschäden, die Dritten bei der Durchführung dieser Verwaltungsvereinbarung entstehen, erstattet das Land die Kosten.

(4) Bei Unfällen mit Personenschäden unter den Einsatzkräften übernimmt das Land die Kosten der Heilbehandlung und sämtliche aus dem Unfall resultierende Versorgungsansprüche.

(5) Das Land erstattet gegen Nachweis die Kosten für Fahrzeuge und

Ausrüstungsgegenstände der Stadt, die bei der Durchführung der Aufgaben dieser Verwaltungsvereinbarung beschädigt worden oder verloren gegangen sind, ausgenommen bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 10
Kosten

(1) Das Land sichert der Stadt Zuwendungen für die Finanzierung der Aufwendungen für die Aus- und Fortbildung des in § 4 genannten feuerwehrtechnischen Personals entsprechend der in der Anlage enthaltenen Größenordnung zu. Für die Pflege und Wartung der zusätzlichen Ausrüstung sowie die Organisation der Aufgaben aus dieser Verwaltungsvereinbarung erstattet das Land die Kosten in Form einer Pauschale in Höhe einer halben Stelle der Besoldungsstufe A9.

(2) Das Land erstattet der Stadt die Sachkosten für das im Rahmen der Durchführung der Aufgaben nach §1 dieser Verwaltungsvereinbarung benötigte Gerät, für Ersatzbeschaffungen, Wartungen, Sicherheitsüberprüfungen, Verbrauchsmittel und Betriebskosten.

(3) Die Kosten für externe Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie Übungen trägt das Land.

(4) Das Land erstattet die Auslagen der Einsatzkosten gegen Einzelnachweis nach Personalkostentabelle und Sachkostenrechnung. Eine eventuelle Kostenerstattung durch Dritte wird auf die zu erstattenden Beträge angerechnet. Die Rechnungsstellung erfolgt zentral durch das Land.

(5) Zur Gewährleistung der Planungssicherheit für beide Parteien ist durch das Land eine Kosten- und Finanzierungsplanung für die nächsten drei Jahre aufzustellen und jährlich fortzuschreiben.

§ 11
Inkrafttreten und Geltungsdauer

(1) Diese Vereinbarung tritt am 31.03.2010 in Kraft.

(2) Diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann frühestens nach fünf Jahren mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden.

(3) Eine vorzeitige Kündigung ist nach Abschluss einer Grundsatzvereinbarung zwischen dem Bund und den Küstenländern über die Brandbekämpfung und technischen Hilfeleistung auf den deutschen Küstengewässern und angrenzenden Seewasserstraßen sowie mit Inkrafttreten des Staatsvertrages zum Havariekommando mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende möglich. Gleiches gilt, wenn die vorläufige Verwaltungsvereinbarung zwischen den Ländern Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und dem Bund über die Schiffsbrandbekämpfung und technischen Hilfeleistung auf der Seewasserstraße Ostsee ihre Gültigkeit verliert.

(4) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, sind die Stadt und das Land verpflichtet, unverzüglich eine Vereinbarung zu schließen, die die unwirksamen Bestandteile ersetzt. Die Gültigkeit der übrigen Bestandteile dieser Verwaltungsvereinbarung berührt dies nicht.

(5) Eine vorzeitige Kündigung ist mit einer Frist von drei Monaten möglich, wenn eine der beiden Parteien wesentliche Inhalte dieser Verwaltungsvereinbarung nicht erfüllt.

Schwerin, den 25.2.2010

Für das Land Mecklenburg-Vorpommern

Lorenz Caffier
Innenminister

Wismar, den 09.03.2010

Für die Hansestadt Wismar

Dr. Rosemarie Wilken
Bürgermeisterin

Dienstsiegel

Vorlage **Nr.: VO/2016/1753**

Federführend:
03 Beteiligungsverwaltung

Beteiligt:
II Senator
I Bürgermeister

Status: öffentlich
Datum: 12.04.2016
Verfasser: Vehlhaber, Siegfried

Neubesetzung des Sitzes im Aufsichtsrat der Sana HANSE-Klinikum Wismar GmbH

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft entsendet **Herrn Bürgermeister Thomas Beyer** als Vertreter der Hansestadt Wismar in den Aufsichtsrat der Sana HANSE-Klinikum Wismar GmbH.

Begründung:
Die Hansestadt Wismar ist Mitgesellschafter der Sana HANSE-Klinikum Wismar GmbH.

Gem. § 10 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages endet die Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder mit dem Beschluss der Gesellschafterversammlung über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Entsendung.
Das maßgebende vierte Geschäftsjahr für die Amtszeit des jetzigen Aufsichtsrates ist das Jahr 2015. Der Jahresabschluss 2015 wurde am 25.04.2016 in der Sitzung des Aufsichtsrates beraten und durch die im Anschluss stattgefundene Gesellschafterversammlung festgestellt.
Mit dieser Beschlussfassung endet die Amtszeit des jetzigen Aufsichtsrates.

Um nicht ohne beschlussfähiges Organ zu sein, ist die Bestellung der künftigen Mitglieder des Aufsichtsrates nunmehr erforderlich.

Der Aufsichtsrat der Sana HANSE-Klinikum Wismar GmbH besteht nach § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages aus **neun Mitgliedern**. Hiervon stellt der Mitgesellschafter fünf Mitglieder, die Personalvertretung nach den Bestimmungen des Drittelbeteiligungsgesetzes drei Mitglieder. Die **Hansestadt Wismar entsendet ein Mitglied** in den Aufsichtsrat.

Die Bürgerschaft hatte im Jahr 2011 **Herrn Bürgermeister Thomas Beyer** in den Aufsichtsrat entsandt. Er war zugleich stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender.

Aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Senator u.a. für Soziales und Gesundheit ist Herr Beyer mit dem Geschehen um das Krankenhaus auf das Beste vertraut. In dieser Funktion und auch als langjähriges Mitglied im Aufsichtsrat hat er das Krankenhaus in seiner Entwicklung maßgeblich begleitet und die Interessen der Hansestadt Wismar vertreten. Sein Wissen um die medizinischen als auch wirtschaftlichen Konzepte der Sana HANSE-Klinikum Wismar GmbH sind für die Umsetzung des Konsortialvertrages von großer Bedeutung.

Ich hoffe auf Ihr Einverständnis, Herrn Thomas Beyer erneut als Vertreter der Hansestadt Wismar in den Aufsichtsrat der Sana HANSE-Klinikum GmbH zu entsenden.

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
X	Vorgeschrieben durch: §§ 71 i.V.m. 22 KV M-V

Anlage/n:
keine

Michael Berkhahn
Senator/ 1. stellv. Bürgermeister

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

Vorlage **Nr.: VO/2016/1781**

Federführend:
60.1 Abt. Bauordnung

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 21.04.2016
Verfasser: Petzke, Maria

Benennung von Straßennamen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.05.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die neuen Straßennamen im „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"werden wie folgt festgelegt.
Planstraße A: „Zum Festplatz"
Planstraße B: „Alexander-Behm-Straße"
Planstraße C: „Nicolaus-Dierling-Straße"
Planstraße D: „Ernst-Alban-Straße"

Begründung: Mit dem „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" werden auch öffentliche Verkehrsflächen, die Planstraße A, Planstraße B, Planstraße C, Planstraße D sowie mehrere Verbindungswege neu hergestellt.
Die Straßen sind zu benennen, um die Zuordnung der Grundstücke zu ermöglichen.
Im Bereich der Planstraße A hat sich in der Vergangenheit bereits eine Kindertagesstätte angesiedelt (Kita Löwenzahn) mit der Anschrift „Zum Festplatz"1. Deshalb sollte die Planstraße A ebenfalls den Straßennamen"Zum Festplatz" erhalten.
Das neue Wohn- und Mischgebiet befindet sich in der Örtlichkeit in unmittelbarer Nähe zu phan TECHNIKUM. Aus diesem Grunde könnten die neuen Straßen nach berühmten Erfindern aus M_V benannt werden.

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

Kita Löwenzahn

Planstraße A

Planstraße D

Planstraße C

Planstraße B

FESTPLATZ

Krukower Feld

Schmiedestraße

Zum Festplatz

Jürn-Gagarin-Ring

Ziolkowskistr.

Kappelmühlenbach

Lübsche Burg

Planstraße A
Planstraße B
Planstraße C
Planstraße D

Anlage 1

Erfindungen **Erfinder aus MV**

Dr. h.c. Alexander Karl Friedrich Franz Behm

geb.: 1880 in Sternberg
gest.: 1952 in Kiel

Physiker

Nach einer abgebrochenen Ausbildung zum Büchsenmacher studierte Dr.h.c. Alexander Behm bis 1903 Physik an der Technischen Hochschule in Karlsruhe. Ein Jahr später wurde er Assistent an der Lehr- und Forschungsstätte. Im Anschluss arbeitete er als Leiter der physikalisch-technischen Versuchsanstalt in Wien.

Im Jahr 1912 gelang es Behm, die Wassertiefe mit Hilfe von Schallwellen zu messen. Er konstruierte das für die Seefahrt so wichtige Echolot. 1920 gründete er die Behm-Echolot-Gesellschaft Kiel und errichtete eine Fabrik, um die produzierten Geräte in der Schifffahrt zum Einsatz bringen zu können. 1921 wurde Alexander Behm Mitglied der Schiffbautechnischen Gesellschaft.

Nebenbei tüftelte Behm stetig weiter. Am Ende seines Schaffens hatte er 110 Patente angemeldet. Darunter waren ein Luftlot, die unhörbare Hundepfeife und diverse Angelutensilien.

Für seine Leistungen erhielt er 1928 den Ehrendoktor der Kieler Universität und wurde 1930 zum Ehrenbürger Sternbergs ernannt. Da er mit seinen Forschungen nicht den NS-Krieg unterstützen wollte, setzte er sich zur Ruhe. Im Treenetal bei Tarp ging er seinen liebsten Hobbies Jagen und Fischen nach und baute sich ein Häuschen. Dies war auch der Ort an dem er am 22.04.1952 aus dem Leben schied, beigesetzt wurde sein Leichnam auf dem Friedhof in Oeversee.

Anlage 2

Nicolaus Dierling

aus Wikipedia, der freien Enzyklopädie

Nicolaus Dierling (* um 1735 in Bartelshagen II bei Barth; † 3. August 1801 in Damgarten) war ein Schiffbaumeister und Werftleiter in Damgarten.

Leben

Dierling entstammt der in Bartelshagen ansässigen Familie Dierling, genannt auch Döring oder Düring. Das älteste, hier nachweisbare Familienmitglied ist Bartold/Barthel, der Vater von Nikolaus, dessen erste, namentlich nicht bekannte Ehefrau 1740 in Bartelshagen verstarb. Sie dürfte die Mutter von Nikolaus gewesen sein. Der Vater heiratete ein zweites Mal, Barbara Örgel, die 1768 ebenfalls in Bartelshagen verstarb. Zu diesem Zeitpunkt war der Vater noch am Leben.

Das Geburtsjahr von Nikolaus Dierling ist nicht bekannt. Sein vollständiger Name lautet Johann (Hans) Niclas Barthold Dierling. Das erste sichere Datum ist das seiner Einsegnung in Lüdershagen 1747. Da er damals etwa 11 bis 15 Jahre alt gewesen sein muss, wird sein Geburtsjahr um 1735 gelegen haben.

Seine erste Schulbildung erlangte Dierling sicherlich beim Pfarrer in Lüdershagen, wo Bartelshagen eingepfarrt war. Hierzu sind Details nicht bekannt. Er nahm eine Lehre als Schiffbauer in Stralsund bei dem britischstämmigen, schwedischen Schiffbauer Frederik Henrik af Chapman (1721–1808), der damals für Schwedisch-Pommern tätig war und dort 1760 bis 1762 eine Werft leitete. Von Chapman ist bekannt, dass er seine Arbeit unter Zuhilfenahme von Strömungsexperimenten ausführte, wozu er durch seine Beschäftigung mit Mathematik und Physik in der Lage war. Seine Prinzipien legte er in seinem Buch „Architectura Navalis Mercatoria“, gedruckt 1768 in Stockholm mit zahlreichen Konstruktionsplänen dar (Nachdrucke und Übersetzungen 1775, 1781 sowie zahlreiche Ausgaben in neuerer Zeit). Inwieweit Dierling hiervon beeinflusst wurde, lässt sich nicht sagen.

Dierling übernahm 1764 die Damgarter Werft Marx und Krüger, die er zu einem florierenden Unternehmen führte. Hier wurden vor allem Schiffe der Typen Galeasse, Schoner und Brigg gebaut. Dierlings Damgarter Werft wirkte auch durch weitere dortige Schiffbaumeister, die hier lernten, wie Johann Carl Peters und Julius Miedbrodt, die beide ebenfalls aus Bartelshagen stammten. Dierling führte die Werft auch durch die schwierige Zeit der Kontinentalsperre, die für den Schiffbau drückend war. Nach Nikolaus Dierlings Tod wurde die Werft durch seine Söhne Johann Daniel und Heinrich bis 1880 geleitet. Sie stellte ihre Arbeit als Folge der wachsenden Konkurrenz durch den Stahlschiffbau ein.

Der Schiffbau, an dem Dierling einen nicht geringen Anteil hatte, wurde in Damgarten mit Werften und kleineren Schiffbauplätzen neben dem Hafen zu einem wichtigen Wirtschaftszweig.

Nikolaus Dierling war seit 1761 verheiratet mit Catharina Maria Ewert aus Bartelshagen, gestorben 1785 in Damgarten, kurz nach der Entbindung eines ihrer Kinder. Dierling starb in Damgarten am 3. August 1801 als „Bürger und Schiffbauherr“.

Sein Bruder Jacob Bogislav, geboren 1724 in Bartelshagen, gestorben vor 1792, wird zunächst als Einlieger in Langenhanshagen genannt, war später ebenfalls in Damgarten, dort als Bürger und Ackermann bezeichnet. Er war verheiratet mit Dorothea Hamann aus Bartelshagen. Von Jacob Bogislav stammt die heutige Familie Dierling in Damgarten ab.

Mit Wirkung vom 1. Februar 2015 wurde in Bartelshagen die damalige Hessenburger Straße umbenannt

Ernst Alban

geb.: 7. Februar 1791 in Neubrandenburg
gest.: 13. Juni 1856 in Plau am See

Ernst Alban gilt als Pionier des Dampfmaschinenbaus in Deutschland. Besonders seine Arbeiten zum Hochdruckdampf waren auch international von großer Bedeutung und stellten einen wichtigen Schritt auf dem Weg zur Entwicklung neuer Maschinen dar.

Alban wurde 1791 in Neubrandenburg als Sohn eines Pfarrers geboren. Er studierte ab 1810 Theologie in Rostock, wechselte dann aber zur Medizin. 1812 setzte er seine Studien in Berlin und später in Greifswald fort, wo er 1814 promovierte. Alban ging 1814 nach Göttingen, um Chirurgie und Augenheilkunde zu studieren. Nach seiner Habilitation 1815 in Rostock arbeitete Alban dort bis 1825 als praktizierender Augenarzt und lehrte als Privatdozent an der Universität Rostock Anatomie, Physiologie und Augenheilkunde.

Bereits während seines Studiums belegte Ernst Alban auch Vorlesungen in den Fächern Physik und Mechanik. Sein erstes Modell einer Dampfmaschine baute er bereits 1815.
1825 gab Alban seine Arztpraxis endgültig auf und begann ein Technikstudium in England. 1827 kehrte er nach Mecklenburg zurück und vertiefte sich in Stubbendorf (bei Tessin) ins Studium der Dampfmaschine. 1829 erwarb Ernst Alban ein Landgut in Klein-Wehnendorf und gründete die erste Machinenbauanstalt Mecklenburgs. Hier wurden bis 1838 vor allem Häcksel- und Sämaschinen gebaut. Dampfmaschinen entstanden nur im Modell.
In den folgenden beiden Jahren wurde Alban Teilhaber der Maschinenbauanstalt Gustrow. 1840 gründete er wiederum eine eigene Fabrik in Plau am See, in der dann Dampfkessel- und Dampfmaschinen, sowie Textil- und landwirtschaftliche Maschinen hergestellt wurden.

Die Universität Rostock verlieh Ernst Alban für seine Leistungen die Ehrendoktorwürde.
Neben seinen Erfindungen verfasste er viele Aufsätze für "Dinglers polytechnisches Journal" und veröffentlichte 1843 sein Buch "Die Hochdruckdampfmaschine".

Ernst Alban starb 1856 in Plau am See.

Anlage 4

Vorlage **Nr.: VO/2016/1807**

Federführend:
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG

Beteiligt:
I Bürgermeister

Status: öffentlich
Datum: 12.05.2016
Verfasser: Bansemer, Heike

Annahme von Zuwendungen (Spenden) an die Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar stimmt der Annahme der in der Anlage 1 dargestellten, vom 01.04. - 30.04.2016, eingegangenen Zuwendungen (Spenden) in Höhe von 4.877,00 € zur Verwendung entsprechend des angegebenen Zuwendungszweckes zu.

Begründung:
Gemäß § 44 Abs. 4 Satz 3 der Kommunalverfassung M-V entscheidet die Gemeindevertretung über die Annahme und Vermittlung von Zuwendungen.
Um die antragsgemäße Annahme der in der Anlage 1 angegebenen Zuwendungen wird in dieser Vorlage als Voraussetzung für die Verwendung der Zuwendungen entsprechend des in der Anlage 1 ebenfalls aufgeführten Zuwendungszweckes daher gebeten.

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

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

	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	4.877,00 €
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	4.877,00 €

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlagen:
Spendeninfo April 2016
Spendenboxen 2016

Der Bürgermeister

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

Amt für Finanzverwaltung

11.05.2016
Auskunft erteilt: Frau Hoop
Tel: 251-2001

Annahme von Einzelspenden (bis 25.000,00 €) im Einzelfall
Vom 01.04.2016 – 30.04.2016

lfd. Nr.	Datum	Spender / Zuwendungsgeber	Empfänger	Verwendungszweck	Produktkonto	Betrag
1	01.09.2015	EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG	Hansestadt Wismar	Sachspende Diverse Getränke für den Backsteinkongress 2015	----------	262,00 €
2	26.11.2015	EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG	Hansestadt Wismar	Sachspende Diverse Getränke für das NDR-Konzert	----------	138,60 €
3	05.01.2016	EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG	Hansestadt Wismar	Sachspende Diverse Getränke für den Neujahrsempfang 2016	----------	151,20 €
4	01.02.2016	EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG	Hansestadt Wismar	Sachspende Freiwillige Feuerwehr Wismar Friedenshof Diverse Getränke für die Jahreshauptversammlung	----------	150,40 €
5	19.02.2016	Wismarer Korrosionsschutz GmbH	Hansestadt Wismar	Sachspende Freiwillige Feuerwehr Wismar Altstadt T-shirts + Druck	----------	174,80 €
6	01.04.2016	Karsten Boerma	Hansestadt Wismar	Spende Freiwillige Feuerwehr Wismar Friedenshof	61200.3799001	100,00 €
7	01.04.2016	Frank Ehlers	Hansestadt Wismar	Spende Freiwillige Feuerwehr Wismar Altstadt	61200.3799001	300,00 €
8	11.04.2016	Lions Förderverein Wismar E.V.	Hansestadt Wismar	Spende Wappen Stadthaus	61200.3799001	500,00 €
9	12.04.2016	Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	Hansestadt Wismar	Spende Wappen Stadthaus	61200.3799001	200,00 €
10	22.04.2016	Lions Förderverein Wismar E.V.	Hansestadt Wismar	Spende zur Beschaffung von Jugendfeuerwehrbekleidung	61200.3799001	2.500,00 €
11	28.04.2016	Ingenieurbüro Thomas Hadan	Hansestadt Wismar	Spende Schwedenfest	61200.3799001	200,00 €

12	28.04.2016	Volks- und Raiffeisenbank eG	Hansestadt Wismar	Spende Rudolf-Tarnow-Grundschule 1. Platz Ostereierwettbewerb	61200.3799001	100,00 €
13	29.04.2016	Friedenshof Apotheke	Hansestadt Wismar	Spende Schwedenfest	61200.3799001	100,00 €
					Gesamt:	**4.877,00 €**

Spendenboxen für das Jahr 2016

Monat	St.-Georgenkirche	St.-Marien	Rathauskeller	Baumhaus	Welterbezentrum
Januar	464,47 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	189,07 €
Februar	692,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	240,91 €
März	746,61 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
April	573,32 €	494,48 €	287,30 €	0,00 €	0,00 €
Mai					
Juni					
Juli					
August					
September					
Oktober					
November					
Dezember					
Gesamt:	**2.476,58 €**	**494,48 €**	**287,30 €**	**0,00 €**	**429,98 €**

Vorlage **Nr.: VO/2016/1801**

Federführend:
CDU-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 11.05.2016
Verfasser: CDU-Fraktion

Preisnachlass für junge Familien beim Erwerb städtischer, unbebauter Wohnbaugrundstücke

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob eine Förderung junger Familien durch Gewährung von Preisnachlässen beim Erwerb städtischer, unbebauter Wohnbaugrundstücke innerhalb von Baugebieten möglich ist.

Begründung:
Mehrere Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern fördern den Hausbau junger Familien mit vergünstigten Baukonditionen. Beim Kauf von städtischen Wohnbaugrundstücken gewährt beispielsweise die Hansestadt Greifswald einen Kaufpreisnachlass von 5 Prozent je Kind sowie weitere 2,5 Prozent für Verheiratete mit mindestens einem Kind. Der Erwerb eines Grundstückes mittels Erbbaurecht wird dort nach ähnlichen Kriterien vergünstigt.

Anlage/n: - keine

Siegfried Ballentin
Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage **Nr.: VO/2016/1802**

Federführend:
CDU-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 11.05.2016
Verfasser: CDU-Fraktion

135-jähriges Jubiläum Karstadt Warenhaus GmbH

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gratuliert den MitarbeiterInnen und der Karstadt Warenhaus GmbH zum 135-jährigen Jubiläum.
2. Die Bürgerschaft bittet den Bürgermeister, der Karstadt Warenhaus GmbH schriftlich zu gratulieren, die Bedeutung des Stammhauses für die Hansestadt Wismar zu schildern und für den Erhalt zu werben. Des Weiteren sollte geprüft werden, ob die Leitung der Karstadt Warenhaus GmbH zu einem Besuch in der Hansestadt Wismar eingeladen werden kann.

Begründung:
Am 14. Mai 1881 gründete Rudolph Karstadt sein erstes Geschäft in Wismar unter dem Namen „Tuch-, Manufactur- und Confectionsgeschäft Karstadt". Seine neue Geschäftspolitik - billige, feste Preise und nur gegen Barzahlung - war damals noch ungewöhnlich.
Der Erfolg gab ihm jedoch Recht. Bereits im Jahre 1906 unterhielt Karstadt 24 Kaufhäuser in Norddeutschland. In einer der ältesten Straßen der Hansestadt Wismar steht noch heute das Stammhaus der Karstadt AG. Das Kaufhaus wurde 1907 in Stahlskelettbauweise errichtet. In diesem Jahr feiern wir das 135-jährige Jubiläum. Bis in die heutige Zeit hinein ist das Karstadt Stammhaus einer der wichtigsten Handelseinrichtungen der Stadt. Das kleinste Kaufhaus innerhalb der Karstadt Familie hat in den letzten Jahrzehnten einige bewegende Entwicklungen durchgemacht. Nicht zuletzt durch den täglichen Einsatz der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen ist das Stammhaus bis heute erhalten geblieben. Als Zugpferd des Einzelhandels in Wismar steht die Bürgerschaft hinter dem Stammhaus und seiner Belegschaft und bekräftigt, dass das Kaufhaus in Wismar erhalten bleiben muss.

Anlage/n: - keine

Siegfried Ballentin
Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage **Nr.: VO/2016/1811**

Federführend:
CDU-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 17.05.2016
Verfasser: CDU-Fraktion

Graffitis in der Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
1) Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister gemeinsam mit dem Präventionsrat der Hansestadt Wismar, der Jugendgerichtshilfe, der Staatsanwaltschaft Schwerin sowie den für Jugendstrafsachen zuständigen Richtern darauf hinzuwirken, dass jugendliche Straftäter im Rahmen von Sozialstunden auch zur Beseitigung von Graffiti und Aufklebern im öffentlichen Raum herangezogen werden.

2a) Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister, über den Stand der Verhandlungen mit der deutschen Bahn zum Thema Platter Kamp zu berichten.
2b) Ferner wird der Bürgermeister beauftragt, alternative Flächen oder Grundstücke zu prüfen, an denen legale Flächen für Graffitikunst seitens der Stadt zur Verfügung gestellt werden können.

Begründung:
Es ist festzustellen, dass das Wismarer Stadtbild zunehmend durch Aufkleber, Graffiti an Verkehrsschildern, Regenrinnen und sonstigen Sachen nachhaltig beeinträchtigt wird. Dies schadet dem Antlitz und Image der Hansestadt.

Die Graffitis sowie die Aufkleber mit politischen Parolen, Werbung für Konzertveranstaltungen oder für einzelne Sportvereine stören das Stadtbild nachhaltig. Die Beseitigung von Graffiti und Aufklebern ist zur Resozialisierung von jugendlichen Tätern geeignet. Auf diese Weise erfahren sie, wie anstrengend die Beseitigung von leichtfertig angebrachten Graffitis für die Betroffenen ist.

Die Anfrage BA/2015/1629 vom 17.12.2015 der FDP/Grünen Fraktion beschäftigte sich mit dem Thema Graffitikunst in Wismar. In der dazugehörigen Antwort BA/2015/1629-01 wurde auf laufende Verhandlungen hingewiesen. Die Bürgerschaft sollte im April 2016 weiter informiert werden. Eine erneute Information seitens der Verwaltung blieb im April aus. Neben der Fläche am Platten Kamp sollen weitere Alternativen geprüft werden.

Anlage/n: keine

Siegfried Ballentin
Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage **Nr.: VO/2016/1812**

Federführend:
Fraktion FDP/GRÜNE

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 17.05.2016
Verfasser: Fraktion FDP/GRÜNE

Erstellung eines Organisationsgutachtens und Analyse des Personaleinsatzes

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister, eine Analyse des Personaleinsatzes und der Ablauforganisation im Rahmen eines Organisationsgutachtens vornehmen zu lassen.
Die vom Innenministerium M-V angekündigten Mittel zur Unterstützung derartiger Untersuchungen sind abzurufen.

Begründung:
Im Rahmen der Haushaltsberatungen wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass das Innenministerium M-V umfassende Organisationsgutachten bspw. der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement fördert.
Seit Jahren wurden entsprechende Untersuchungen politisch diskutiert, aber nicht umgesetzt.

Da die konkreten Arbeiten bis zum nächsten Haushalt und Stellenplan für 2018 erst in 2017 erfolgen brauchen, besteht in 2016 ein Zeitfenster, in dem eine entsprechende Untersuchung durchgeführt werden kann.
Aus diesem Organisationsgutachten sollten sich Empfehlungen zum Soll-Stellenbedarf ergeben und Hinweise zu Möglichkeiten der Optimierung der Aufbauorganisation hervorgehen.
Gleichzeitig sind Hinweise zur Optimierung des Verwaltungshandelns zu erwarten.

Anlage/n: - keine

René Domke
Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage **Nr.: VO/2016/1813**

Federführend:
Fraktion FDP/GRÜNE

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 17.05.2016
Verfasser: Fraktion FDP/GRÜNE

Ausstellung der Papagojenkette

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister, mit der Eigentümerin bzw. Besitzerin der Papagojenkette eine Vereinbarung zu treffen, nach der die Kette oder eine Replik der Öffentlichkeit in einem geeigneten Rahmen zugänglich gemacht werden kann.

Die Voraussetzungen für eine Dauerleihgabe sind zu prüfen.

Begründung:
Im Bericht/Antwort vom 20.11.2013, BA/2013/0783-01, wurde auf Anfrage der FDP-Fraktion seitens der Verwaltung geantwortet, dass nach dem Urteil des Landgerichtes Berlin vom 22.02.2013 das weitere Vorgehen derzeit intern geprüft und abgestimmt werde.

Über den Ausgang dieser Prüfung und Abstimmung ist die Bürgerschaft nicht wieder informiert worden.

Da inzwischen einige Zeit vergangen ist seit der Gerichtsentscheidung in zweiter Instanz am 22.02.2013, dass die Hansestadt Wismar keinen Herausgabeanspruch hat, wäre es längst an der Zeit, die Verhandlungen wieder aufzunehmen, um dieses wichtige Kulturgut den Einwohnern und Besuchern der Hansestadt Wismar öffentlich in geeigneter Form zugänglich zu machen.

Anlage/n: - keine

René Domke
Fraktionsvorsitzender

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

Auskünfte / Anfrage gem. KV M-V

Nr.: BA/2016/1803

Federführend:
CDU-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 11.05.2016
Verfasser: CDU-Fraktion

Anfrage der CDU-Fraktion, Sitzung der Bürgerschaft am 26.052016 - Bestattungswälder "Friedwald-Konzept"

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Anfrage / Antwort / Bericht

---

Bestattungswälder als besondere Orte der Trauer werden von Vielen als Alternative zur Bestattung auf konventionellen Friedhöfen nachgefragt und etablieren sich zunehmend als Teil der Bestattungskultur. Viele Presseberichte und Bürgergespräche zeigen, dass ein deutlicher „Trend zur preiswerten Bestattung ohne Folgeverpflichtungen" zu erkennen ist.

Daher bittet die CDU-Fraktion um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Bietet die städtische Friedhofsverwaltung einem Bestattungswald vergleichbare Leistungen an und worin unterscheiden sich diese vom sogenannten Friedwald-Konzept?

2. Welche Grundstücke hält die Friedhofsverwaltung grundsätzlich für die Einrichtung eines Bestattungswaldes nach dem Friedwald-Konzept für geeignet bzw. welche Voraussetzungen müssten hierfür gegebenenfalls noch erfüllt werden, um dies zu ermöglichen? Bitte detailliert für die einzelnen Grundstücke beantworten.

3. Gibt es andere alternative Bestattungsformen auf dem Gelände des Wismarer Friedhofes bzw. sind welche für die Zukunft angedacht?

Anlage/n: keine

Siegfried Ballentin
Fraktionsvorsitzender

(Diese Anfrage/Antwort wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Auskünfte / Anfrage gem. KV M-V

Nr.: BA/2016/1804

Federführend:
CDU-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 11.05.2016
Verfasser: CDU-Fraktion

Anfrage der CDU-Fraktion, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Straßenbeleuchtung

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Anfrage / Antwort / Bericht

---

Für die Straßen- und Wegebeleuchtung stehen verschiedenste Leuchtmitteltechnologien zur Verfügung, die sich erheblich in der Energieeffizienz, Umweltverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit unterscheiden. Insbesondere die Lichtausbeute der LED-Technik hat sich in den letzten Jahren erheblich gesteigert und übertrifft die herkömmlichen Lampen.

Daher bittet die CDU-Fraktion um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Leuchtmittel werden aktuell in der Hansestadt Wismar für die Straßen- und Wegebeleuchtung eingesetzt? (Bitte aufschlüsseln nach Art, Anzahl, Leuchtmitteleffizienz)

2. In welchem Umfang ist eine weitere Modernisierung geplant bzw. auf Grund rechtlicher Vorgaben erforderlich und wie wird diese Umrüstung bewertet?
(Bitte neben dem möglichen Einsparpotential (Energie, CO2, Energiekosten) auch den technischen und finanziellen Aufwand für die Umrüstung sowie Fördermittel berücksichtigen.)

3. Wie bewertet die Hansestadt die bestehenden Förderprogramme auf Bundes- bzw. Landesebene und wie wurden diese bislang in Anspruch genommen?

Anlage/n: - keine

Siegfried Ballentin
Fraktionsvorsitzender

(Diese Anfrage/Antwort wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Auskünfte / Anfrage gem. KV M-V

Nr.: BA/2016/1805

Federführend:
CDU-Fraktion

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 11.05.2016
Verfasser: CDU-Fraktion

Anfrage der CDU-Fraktion, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Städtepartnerschaften

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Anfrage / Antwort / Bericht

---

Bezugnehmend auf die Anfrage BA/2015/1218 Städtepartnerschaft Lübeck und einem Artikel aus dem Stadtanzeiger vom 07.Juli 2007 unter dem Titel: „Partnerschaften mit anderen Städten in Europa – Sinn und Zweck von Städtepartnerschaften" ergeben sich folgende grundlegende Fragen.
Daher bittet die CDU-Fraktion um die Beantwortung derer:

1. Wie bewertet die Stadtverwaltung den Zustand der einzelnen Städtepartnerschaften und gibt es eventuelle Unterschiede in der Intensität der Partnerschaft?

2. Welche aktiven Verbindungen und Beziehungen gibt es zu den einzelnen Partnerstädten? (bitte alle gemeinsamen Aktivitäten im Jahre 2015 auflisten)

3. Welche Bemühungen seitens der Stadtverwaltung gibt es, die Beziehungen zu pflegen und ggf. zu intensivieren?

4. Gibt es sogenannte Städtefreundschaften zu anderen Städten, mit denen noch keine feste Partnerschaft vereinbart wurde und werden weitere Partnerschaften angestrebt?

Anlage/n: - keine

Siegfried Ballentin
Fraktionsvorsitzender

(Diese Anfrage/Antwort wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Auskünfte / Anfrage gem. KV M-V

Nr.: BA/2016/1814

Federführend:
Fraktion FDP/GRÜNE

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 17.05.2016
Verfasser: Fraktion FDP/GRÜNE

Anfrage der Fraktion FDP/Grüne, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Gesundheitsmanagement und Personalführungsinstrumente

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Anfrage / Antwort / Bericht

---

Fragen:
Zum Gesundheitsmanagement der Verwaltung der Hansestadt Wismar werden folgende Fragen gestellt:

1. Wie hoch war der Krankenstand innerhalb der Verwaltung in 2015?
Bitte angeben nach Dauer der Erkrankung und gesondert angeben für die einzelnen Fachbereiche.

2. Welche Schlussfolgerungen wurden in Fachbereichen mit auffällig hohem Krankenstand gezogen, welche Maßnahmen wurden eingeleitet?

3. Wie viele Gespräche im Rahmen des Betrieblichen Wiedereingliederungsmanagements wurden in 2015 geführt?
Konnten im Rahmen der BEM-Gespräche Unterstützungen angeboten werden?

4. Wann erfolgte die letzte Arbeitsplatzuntersuchung aller Verwaltungsarbeitsplätze?

5. Wann erfolgte die letzte augenärztliche Untersuchung aller Verwaltungsmitarbeiter (Bildschirmtätigkeit)?

6. Wie lange dauert die Beschaffung von arbeitsplatzbezogenen Erleichterungen oder Sonderausstattungen (höhenverstellbare Schreibtische, Bürostühle, Vertikal-Mouse usw.)

7. Wie viele Arbeitsplätze sind mit Erleichterungen oder Sonderausstattungen versehen (vgl. 6.)?

8. Wie oft werden Mitarbeitergespräche bzw. Feedbackgespräche geführt?
Bitte gesondert angeben für die einzelnen Fachbereiche.

9. Wann erfolgte die letzte Mitarbeiterbefragung? Wie viele Mitarbeiter haben daran teilgenommen und Hinweise gegeben?

10. Wann erfolgte die letzte Vorgesetztenbewertung?

11. Wie oft werden die Personalführungskräfte für ihre Führungsaufgaben geschult? Wann erfolgten die letzten Schulungen?
Bitte getrennt für die Fachbereiche angeben.

Anlage/n: - keine

René Domke
Fraktionsvorsitzender

(Diese Anfrage/Antwort wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Auskünfte / Anfrage gem. KV M-V

Nr.: BA/2016/1815

Federführend:
Fraktion FDP/GRÜNE

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 17.05.2016
Verfasser: Fraktion FDP/GRÜNE

Anfrage der Fraktion FDP/Grüne, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Offenlegung der Geschäftsführervergütung in kommunalen Unternehmen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Anfrage / Antwort / Bericht

---

Fragen:

1. In welchen Unternehmen oder Einrichtungen mit mittelbarer oder unmittelbarer Beteiligung der Hansestadt Wismar wurde entsprechend § 73 Absatz 1 Nummer 8 Kommunalverfassung MV im Gesellschaftervertrag oder in der Satzung dafür Sorge getragen, dass § 286 Absatz 4 und § 288 des Handelsgesetzbuches im Hinblick auf die Angaben nach § 285 Nummer 9 Buchstaben a und b des Handelsgesetzbuches keine Anwendung findet, und in welchen Unternehmen und Einrichtungen wurde noch nicht dafür Sorge getragen?

2. Wie viele Geschäftsführer sind jeweils für die Unternehmen tätig?

3. Falls noch keine Umsetzung erfolgte: Warum ist in den betreffenden Gesellschafterverträgen und Satzungen der Unternehmen und Einrichtungen bisher keine Umsetzung erfolgt?

4. Welche Unternehmen haben ohne eine entsprechende Regelung in den Gesellschafterverträgen eine Veröffentlichung der Geschäftsführervergütung im Jahresabschluss vorgenommen?

Anlage/n: - keine

René Domke
Fraktionsvorsitzender

(Diese Anfrage/Antwort wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Auskünfte / Anfrage gem. KV M-V

Nr.: BA/2016/1816

Federführend:
Fraktion FDP/GRÜNE

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 17.05.2016
Verfasser: Fraktion FDP/GRÜNE

Anfrage der Fraktion FDP/Grüne, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Projekt Multifunktionsarena in Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Anfrage / Antwort / Bericht

---

Seit mehreren Wochen liegen die Unterlagen des Investors zur Prüfung in der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar GmbH. Seitdem wurde über den Fortgang der Prüfung nicht mehr berichtet.

Fragen:
1. Welche Unterlagen lagen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar GmbH konkret vor?
2. Zu welchen Erkenntnissen ist die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar GmbH gekommen?
3. Wann wird die Öffentlichkeit über das Ergebnis der Prüfung informiert?
4. Werden die Unterlagen für die Bürgerschaftsmitglieder einsehbar sein?

Anlage/n: - keine

René Domke
Fraktionsvorsitzender

(Diese Anfrage/Antwort wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Auskünfte / Anfrage gem. KV M-V

Nr.: BA/2016/1817

Federführend:
Fraktion FDP/GRÜNE

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 17.05.2016
Verfasser: Fraktion FDP/GRÜNE

Anfrage der Fraktion FDP/Grüne, Sitzung der Bürgerschaft am 26.05.2016 - Beteiligung zur Fortschreibung des Regionalen Raument-wicklungsprogrammes

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.05.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Anfrage / Antwort / Bericht

---

Vom 29.02.2016 bis zum 30.05.2016 findet die erste Beteiligung zur Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms statt. Fortgeschrieben wird das Kapitel Energie. Dies betrifft die Neuausweisung von Windeignungsgebieten und den Erhalt alter Gebiete, die bei Bestand repowert werden dürfen (Planerische Öffnungsklausel).

Fragen:

1. Warum wurde die Bürgerschaft bei einem die Bevölkerung der Stadt und des Stadt-Umland-Raumes interessierenden Themas über die laufende Auslegung und den Entwurf der Stellungnahme der Stadtverwaltung nicht informiert?
2. Halten Sie die Stellungnahme der Stadtverwaltung durch die Bürgerschaft für zustimmungspflichtig? Wann soll die Behandlung des Themas erfolgen?
3. Welche Eignungsgebiete betreffen die Hansestadt direkt oder indirekt?
4. Wurde eine Abstimmung mit den die Stadt umgebenden Gemeinden vorgenommen? Wenn ja, welche und mit welchen Ergebnissen?
5. Welche Gebiete (Neu- und Altgebiete, hier auch die Anlagen und Gebiete bei Gägelow/ Metelsdorf und Hornstorf) liegen in der Sichtachse zum Weltkulturerbe? Gibt es gutachterliche Untersuchungen zu den Sichtbeziehungen?

Anlage/n: - keine

René Domke
Fraktionsvorsitzender

(Diese Anfrage/Antwort wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)