Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses	
Sitzungstermin:	Montag, 13.06.2016, 17:00 Uhr
Ort, Raum:	Raum 234, Bürocenter

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Begrüßung durch den Vorsitzenden	
2	Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit	
3	Bestätigung der Tagesordnung	
4	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 09.05.2016	
5	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 19/91/3 "Wohngebiet Redentin Ost" 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss	**VO/2016/1780**
6	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	**VO/2016/1800**
7	60. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Öffentliche Auslegung)	**VO/2016/1819**
8	Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Öffentliche Auslegung)	**VO/2016/1820**
9	Erschließungsmaßnahme Um- und Ausbau der Straße "Neustadt	**VO/2016/1825**
10	Sonstiges	

Nicht öffentlicher Teil

11	Abschluss eines Erschießungsvertrages für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"	**VO/2016/1824**
12	Einvernehmen der Gemeinde	
13	Informationen/Verschiedenes	

Kargel
Ausschussvorsitzender

HANSESTADT
wismar

Bürgerschaft der Hansestadt Wismar
Ausschussvorsitzender

An die Mitglieder
des Bau- und Sanierungsausschusses

1. Juni 2016

E i n l a d u n g

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir, Sie zur Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (Wahlperiode 2014-2019) am

Montag, 13.06.2016, 17:00 Uhr

in den Raum 234, Bürocenter, einzuladen.

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil

1	Begrüßung durch den Vorsitzenden	
2	Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit	
3	Bestätigung der Tagesordnung	
4	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 09.05.2016	
5	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 19/91/3 "Wohngebiet Redentin Ost" 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss	**VO/2016/1780**
6	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	**VO/2016/1800**
7	60. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Öffentliche Auslegung)	**VO/2016/1819**

8	Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Öffentliche Auslegung)	**VO/2016/1820**
9	Erschließungsmaßnahme Um- und Ausbau der Straße "Neustadt	**VO/2016/1825**
10	Sonstiges	

Nicht öffentlicher Teil

11	Abschluss eines Erschießungsvertrages für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"	**VO/2016/1824**
12	Einvernehmen der Gemeinde	
13	Informationen/Verschiedenes	

Mit freundlichen Grüßen

Kargel
Ausschussvorsitzender

Vorlage **Nr.: VO/2016/1780**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich
Datum: 20.04.2016
Verfasser: Prante, Beate

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

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 19/91/3 "Wohngebiet Redentin Ost"

2. Änderung – Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	13.06.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	30.06.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost" die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch den Landgang
im Osten: durch die Planstraße A
im Süden: durch die Planstraße A
im Westen: durch das Flurstück 4141/1
(Übersichtsplan siehe Anlage 1)

3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.

4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

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

6. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 19/91/3, 2. Änderung entsprechend Anlage 3 mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost" ist seit dem 22.11.2003 rechtskräftig. Ein großer Teil des Plangebietes wurde bereits in den vergangenen Jahren entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut (Netzweg, Kescherweg, Landgang).

Derzeit wird die Erschließung des 3. Bauabschnitts südlich der Straße Landgang vorbereitet. Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Hansestadt Wismar. Die künftigen Baugrundstücke werden über die Abt. Liegenschaften verkauft.
Als etwas schwierig erwies sich bisher der Verkauf des Grundstücks im Teilbereich WA 13. Hier sind lt. der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Hausgruppen (Reihenhäuser) zu errichten. Für diese Wohnform gibt es gegenwärtig kaum Interessenten, so dass eine derartige Bebauung nicht wirtschaftlich zu realisieren ist. Zudem wäre diese Bauform am Standort Redentin für die angestrebte lockere offene Bebauung in Stadtrandlage keine optimale städtebauliche Lösung.

Ein Interessent beabsichtigt nun nach Erwerb des Grundstücks die Errichtung von drei Doppelhäusern. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben beantragt er folgende Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Teilbereich WA 13:

- Änderung der Festsetzung Hausgruppe (H) in Einzel- und Doppelhäuser (ED)
- Änderung des Baufensters (Baugrenzen)
- Änderung zur Festsetzung der zulässigen Dachneigung (Reduzierung der Mindestdachneigung auf 25°)

(Schreiben siehe Anlage 2)

Städtebauliche Gründe stehen dem Änderungsersuchen nicht entgegen. Das Plangebiet befindet sich auf einem in den Stadtorganismus integrierten Standort in einem Wohngebiet.
Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Es ist vorgesehen, zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Interessenten einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen. (siehe Anlage 3 – Städtebaulicher Vertrag)

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

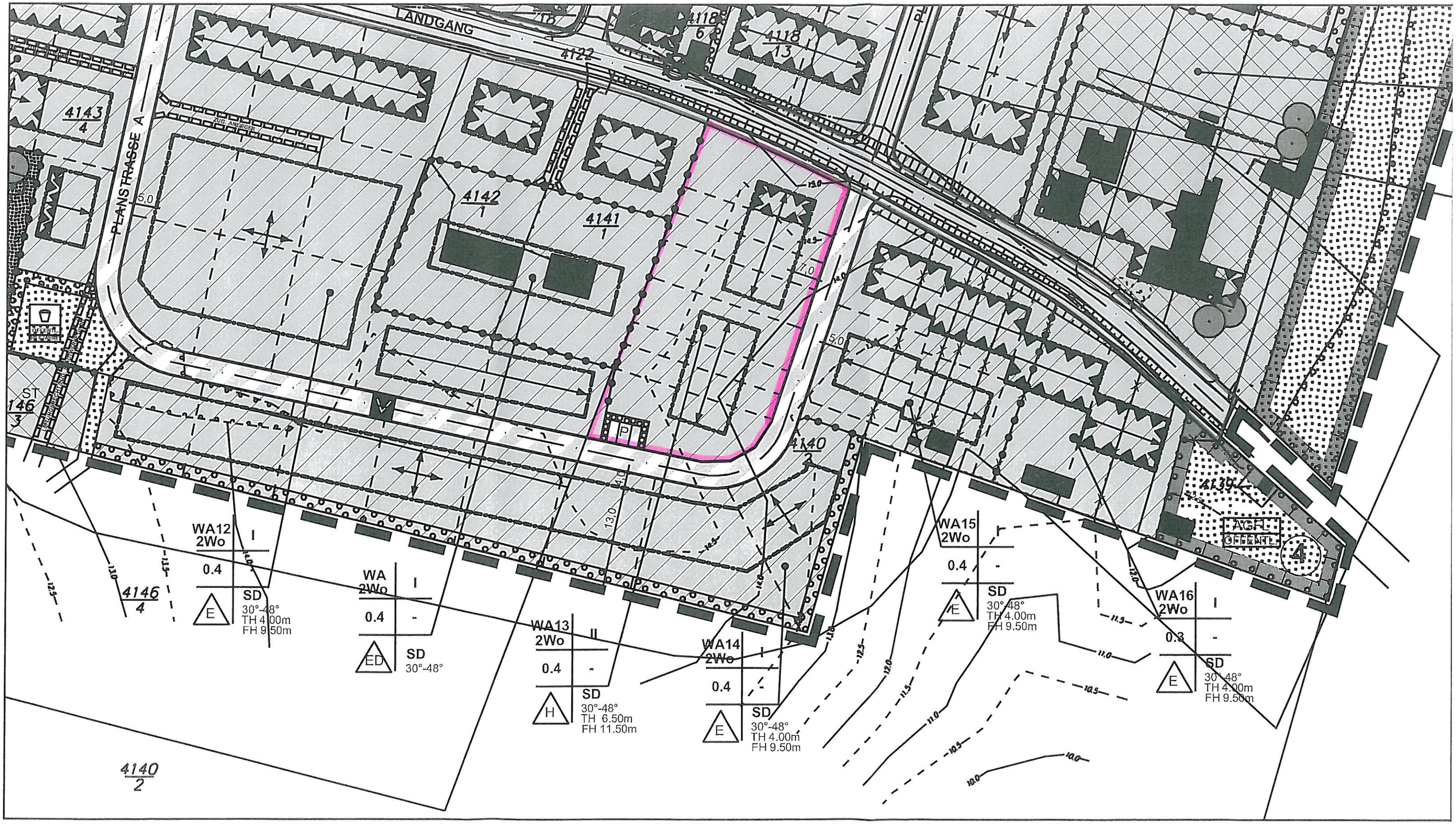
x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:
1 – Geltungsbereich 2. Änderung
2 – Antrag
3 – Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

Auszug aus dem B-Plan 9/91/3
Redentin Ost, 2. Änderung



implace
Immobilien + Finanzierungen

implace GmbH · Turnerweg 1 · 23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Wismar
Bauamt
Amtsleiter
18 APR. 2016
60.2

implace GmbH
Turnerweg 1
23966 Wismar

Ihr Ansprechpartner:
André Blaffert

Telefon: 0 38 41/ 21 01 70
Fax: 0 38 41/ 21 01 71
Mobil: 01 73/ 2 04 26 03
E-Mail: info@implace.de

Wismar, 13.04.2016

Antrag auf Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren
Bebauungsplan Nr. 19/91/3 Wohngebiet Redentin Ost
3. Bauabschnitt, WA 13, Flurstück 4140/10 (ca. 3.220 m²)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich den Antrag auf Änderung des o. g. Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren.

Die Hansestadt Wismar, Amt für Liegenschaften (Frau Bengtsson), hatte mich vor geraumer Zeit angesprochen, ob ich **Interesse am Erwerb des o. g. Flurstücks** hätte. Hintergrund ist, dass die Grundstücksfläche gemäß Bebauungsplan **als „Hausgruppe" (vornehmlich Reihenhäuser) ausgewiesen** ist und die Vermarktung durch die Hansestadt Wismar kaum möglich wäre. Aus diesem Grund hat Frau Bengtsson potenziellen Investoren die o. g. Wohnbaufläche zum Kauf angeboten.

Aufgrund unserer Tätigkeit im Bereich der Immobilienfinanzierung haben wir in den vergangenen Wochen und Monaten in einer Vielzahl von Gesprächen intensiv versucht, **potenziellen Kunden den Erwerb von Reihenhäusern anzubieten**. Im Ergebnis mussten wir leider feststellen, dass das **Interesse an Reihenhäusern** in Redentin derzeit **gleich null** ist.

In einem persönlichen Gespräch am 13.04.2016 im Bauamt der Hansestadt Wismar mit Frau Prante, Herrn Rittemann und Herrn Groth, habe ich meine Vorstellungen zum **Herstellen von Doppelhäusern** dargelegt. Da dies jedoch auf Grundlage des Bebauungsplanes nicht möglich ist, favorisiere ich die Änderung des Bebauungsplanes für das Flurstück 4140/10.

Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt die implace GmbH.

Folgende Änderungen möchte ich anführen:

- **Änderung von Hausgruppe (H) auf Einzel- und Doppelhäuser (ED)**
- **Änderung des vorhandenen Baufensters**
- **Reduzierung der Dachneigung auf 25°**

Der **beigefügte Lageplan** soll dabei **als Grundlage** für das städtebauliche Konzept dienen.

Ich bitte um **Übersendung eines städtebaulichen Vertrages**.

Für Fragen oder weitere Gespräche kommen Sie gern auf mich zu.

Mit freundlichen Grüßen

André Blaffert

Anlagen
Lageplan
Lageplan mit Projektierung (Entwurf)

Verteiler:
implace GmbH
HWI - Bauamt
HWI - Amt für Liegenschaften, Frau Bengtsson

VERMESSUNGSBÜRO
LOTHAR BAUER · KERSTIN SIWEK
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

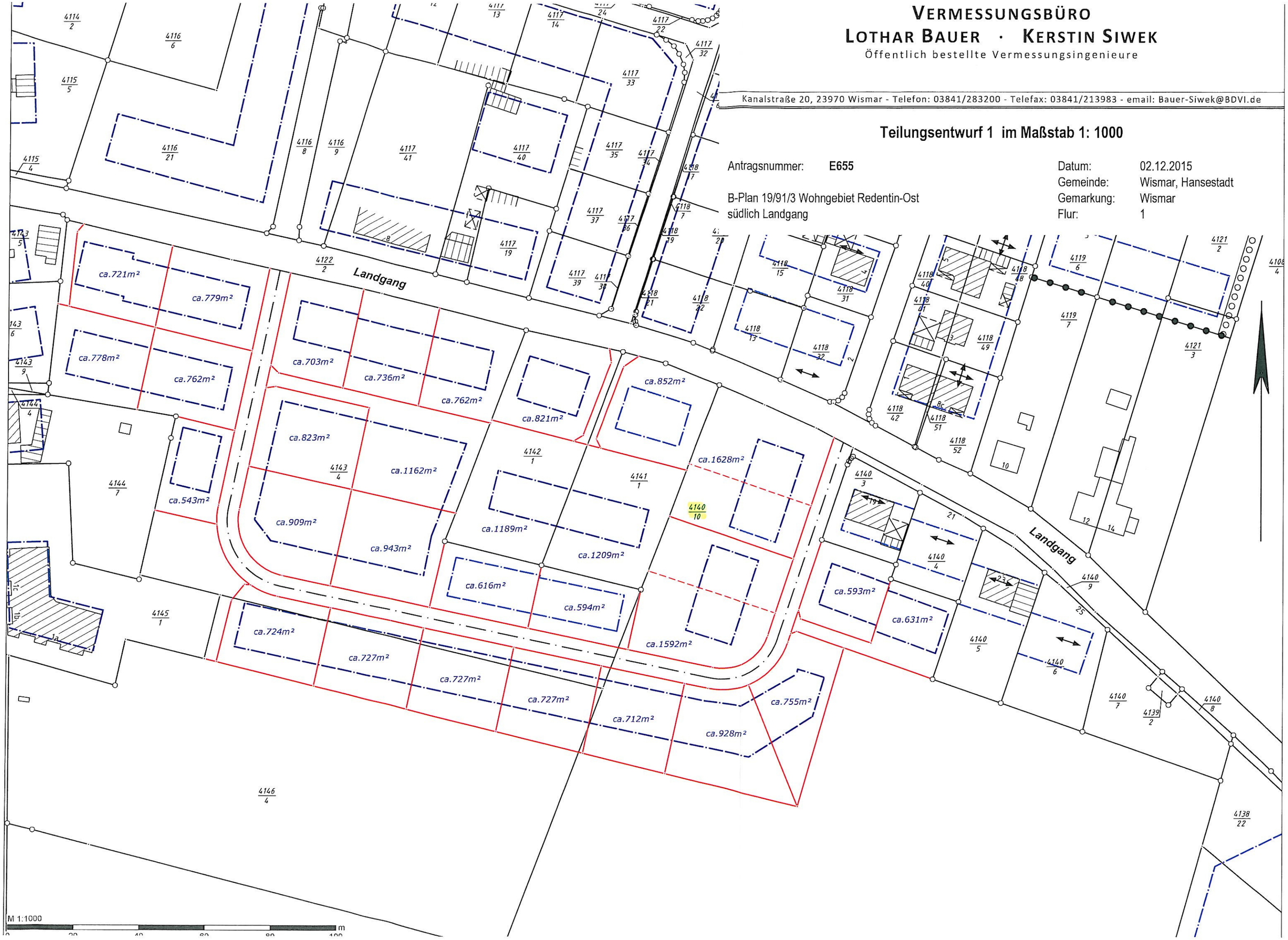
Kanalstraße 20, 23970 Wismar - Telefon: 03841/283200 - Telefax: 03841/213983 - email: Bauer-Siwek@BDVI.de

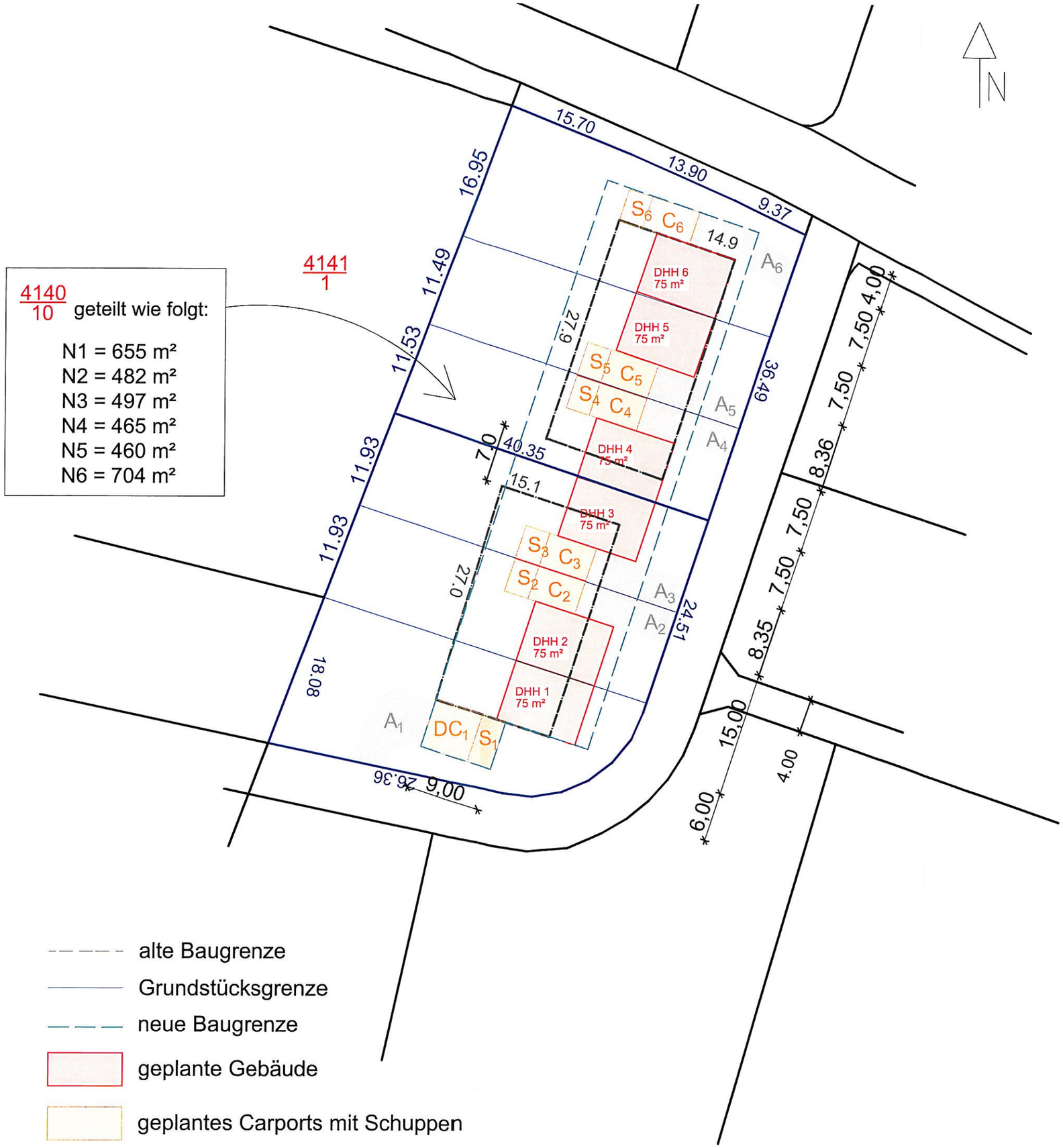
Teilungsentwurf 1 im Maßstab 1: 1000

Antragsnummer: **E655**

B-Plan 19/91/3 Wohngebiet Redentin-Ost
südlich Landgang

Datum: 02.12.2015
Gemeinde: Wismar, Hansestadt
Gemarkung: Wismar
Flur: 1





GRZ Berechnung
OHNE Terrassen, Auffahrten und Stellflächen

N1: 75 m² + 54 m² = 129 m²
GRZ: $\frac{129}{655}$ =0,197

N2: 75 m² + 37,6 m² = 112,6 m²
GRZ: $\frac{112,6}{482}$ =0,234

N3: 75 m² + 37,6 m² = 112,6 m²
GRZ: $\frac{112,6}{497}$ =0,2233

N4: 75 m² + 37,6 m² = 112,6 m²
GRZ: $\frac{112,6}{465}$ =0,242

N5: 75 m² + 37,6 m² = 112,6 m²
GRZ: $\frac{112,6}{460}$ =0,245

N6: 75 m² + 36 m² = 111 m²
GRZ: $\frac{111}{704}$ =0,158

Projekt:		
Bauherr:	Blaffert	
Architekt:	Dipl. -Ing. Dirk Voigt Kuhlenlot 1, 23970 Wismar	
Dateiname:	Entwurf 1	
Maßstab: 1:500	Datum: 14.04.2016	Lageplan
ENTWURFSPLANUNG		

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 19/91/3
„Wohngebiet Redentin Ost“
2. Änderung

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der

implace GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer
Herr André Blaffert
Turnerweg 1
23966 Wismar

– Vorhabenträger –

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Erwerb des Grundstücks 4140/10.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Wohngebiet Redentin Ost“. Dieser ist seit dem 22.11.2003 rechtskräftig.
Der Vorhabenträger beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich seines künftigen Grundstücks eine Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für den genannten Bereich das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Wohngebiet Redentin Ost“ durchzuführen.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,32 ha.

§ 2
Vertragsgegenstand

1.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt auf seine Kosten für das in § 1 genannte Gebiet die Planungsleistungen zu erbringen. Hierfür hat der Vorhabenträger den Bebauungsplan durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellen zu lassen. Die Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen.

2.
Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar für die Erstellung des Bebauungsplanes erforderliche Leistungen wie z.B. eine Vermessung entsprechend der Richtlinien der Hansestadt Wismar beauftragen.

3.
Für den Fall, dass die Stadt zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Einholung von Fachgutachten für erforderlich hält, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auch diese auf seine Kosten beizubringen.

4.
Eventuell erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und die damit einhergehenden Kosten der Durchführung dieser Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

5.
Die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt der Stadt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung des Vorhabenträgers bei der Vorbereitung und Durchführung des Planverfahrens, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Trägerbeteiligung und die Beschlussfassung der politischen Gremien, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und die Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB dar.

§ 3

Haftungsausschluss

1.
Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

2.
Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger alle Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist ausgeschlossen.

Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 4

Kündigung

1.
Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/ oder rechtlich unmöglich ist.

2.
Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu.

§ 5

Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

§ 6

Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegt als Anlage der Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost", 2. Änderung bei. Er ist Bestandteil des Vertrages.

§ 7

Wirksamwerden

Der Vertrag ist mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 8
Schlussbestimmungen

1.
Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je zwei Ausfertigungen.

2.
Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages im Zweifel nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Wismar, den

Hansestadt Wismar

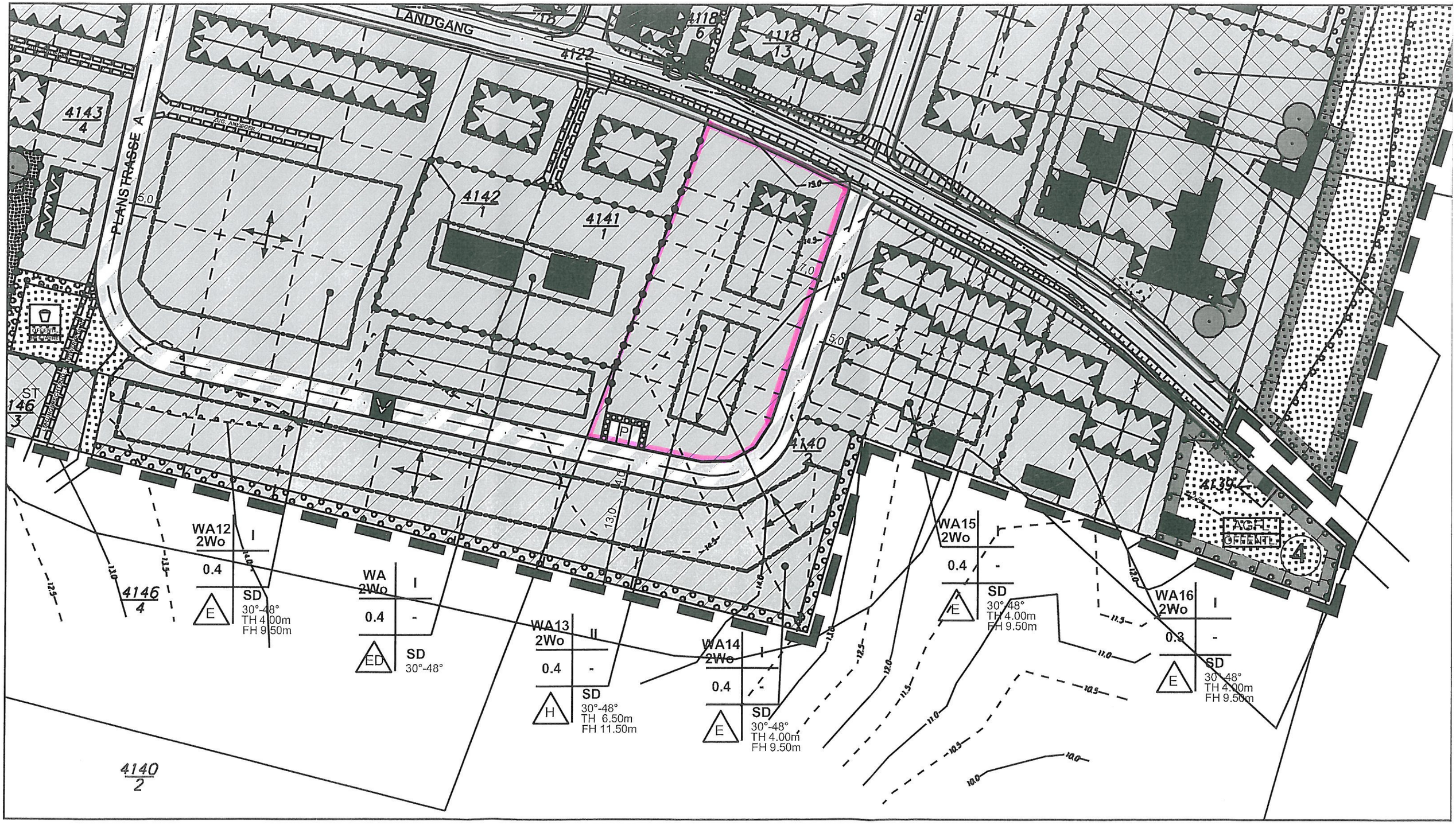
Thomas Beyer
Bürgermeister

implace GmbH

André Blattert
Geschäftsführer

implace
Immobilien + Finanzierungen
Turnerweg 1 · 23966 Wismar
0 38 41 - 21 01 70 · www.implace.de

Auszug aus dem B-Plan 19/91/3
Redentin Ost, 2. Änderung



Vorlage **Nr.: VO/2016/1800**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich
Datum: 10.05.2016
Verfasser: Prante, Beate

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

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 76/09

"Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	13.06.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	30.06.2016	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, der Nachbargemeinden sowie der Bürger aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB sowie aus den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ mit dem Ergebnis geprüft, dass

die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen von

Landrätin als untere Bodenschutzbehörde
Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich Naturschutz, Wasser und Boden
Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V
Stadtwerke Wismar GmbH
Landrätin, Kataster und Vermessungsamt
Landesamt für innere Verwaltung M-V
Landrätin als untere Naturschutzbehörde
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Bürgermeister als Straßenbaulastträger
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB), Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

berücksichtigt werden,

die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen von
Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde
Landrätin als untere Wasserbehörde
teilweise berücksichtigt werden und

die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen von
Fa. Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG
Herr Berkholz und Herr Erdmann i.A. der Stadtwerke Wismar GmbH
nicht berücksichtigt werden.

(Abwägung siehe Anlage 1)

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der vorliegenden Fassung (siehe Anlage 2)

3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" (siehe Anlage 3) wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zum Bebauungsplan nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" nach Wirksamkeit der im Parallelverfahren aufgestellten 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost" gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

siehe Anlagen

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

1 – Abwägung einschließlich Stellungnahmen (Anhänge 1 – 4)
2 (2a – 2e) – Bebauungsplan
3 - Begründung

Der Bürgermeister

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

Anlage 1

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76/09
„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

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

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

Von 26 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 18 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 1 zur Anlage 1).
Acht Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landrätin als untere Bodenschutzbehörde	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	Kenntnisnahme
		Hinweise: <u>Ausstehende Unterlagen</u> Die vorgelegten Unterlagen enthalten weder Aussagen zum Umgang mit Abfällen noch zu den Bodenverhältnissen. Eine Stellungnahme im Einzelfall ist daher nicht möglich. Der Planungsträger hat durch Untersuchungen begründete Aussagen darüber zu treffen, ob und welche Bodenbelastungen vorliegen und ob Bodenbelastungen die vorgesehenen Nutzungen gestattet bzw. welche Maßnahmen ggf. ergriffen werden sollen, um die Nutzungen zu ermöglichen.	Kenntnisnahme; es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung) handelt. Dem entsprechend enthielten die vorgelegten Unterlagen Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Die Behörde war mit dem Anschreiben aufgefordert, sich besonders „im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB" zu äußern. Eine Stellungnahme im Einzelfall ist in dieser Stufe des Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten und somit nicht erforderlich.
		<u>Bodenschutz</u> Auskunft aus dem Altlastenkataster: Hinweis, dass im Planungsgebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt sind. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenbelastungen oder Altlasten übernommen.	Kenntnisnahme; aufgrund überarbeiteter Aussagen der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zum Umgang mit Altlasten/ Bodenschutz im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird ein entsprechender Hinweis als Textlicher Hinweis Nr. 2 sowie in der Begründung Pkt. 2.7.2 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Hinweise zum Bodenschutz sowie zu den Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz	Kenntnisnahme; Hinweise zum Bodenschutz werden als Textlicher Hinweis Nr. 2 sowie in der Begründung Pkt. 2.7.2 Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.	Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Bereich Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	<u>Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG</u>: Hinweis, dass im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung folgende Anlagen bekannt sind, die nach BImSchG durch das StALU genehmigt oder ihm angezeigt wurden: Nordic Yards Wismar GmbH (Anlage zur Herstellung von Schiffskörpern) Ostsee-Molkerei Wismar GmbH (Anlage zur Verarbeitung von Milch/ Kälteanlage) Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Hansestadt Wismar (Blockheizkraftwerk) Diese Anlagen genießen Bestandsschutz.	Kenntnisnahme; der Bestandsschutz der genannten Anlagen in der Umgebung des Plangebietes wird durch das Planverfahren nicht berührt. Vorhandene Anlagen, hier explizit der Nordic Yards Wismar GmbH fanden bei Erarbeitung des Schallschutzgutachtens als Grundlage für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Ostsee-Molkerei im Stadtteil Wismar Ost in einer Entfernung von ca. 3,5 km zum Plangebiet befindet und hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.
		<u>Lärmimmissionen</u> Hinweis auf schalltechnische Orientierungswerte entsprechend DIN 18005, die einzuhalten sind	Kenntnisnahme; die schalltechnische Orientierungswerte entsprechend DIN 18005 fanden bei der Erarbeitung des Schallschutzgutachtens als Grundlage für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Abfall und Kreislaufwirtschaft Hinweis zur Durchführung von Baumaßnahmen und zum Umgang mit Auffälligkeiten bei Erdarbeiten	Kenntnisnahme; der Hinweis wird als Textlicher Hinweis Nr. 2 sowie in der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Bereich Naturschutz, Wasser und Boden	Naturschutz Belange des StALU nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1-3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 NatSchAG M-V sind nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach NatSchAG sind zu prüfen.	Kenntnisnahme; andere Naturschutzbehörden sind am Planverfahren beteiligt (siehe Nr. 4 und 17)
		Wasser Hinweis, dass Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V und wasserrechtliche Anlagen in Zuständigkeit des StALU nicht berührt werden, so dass gegen das Vorhaben keine wasserrechtlichen Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme
		Boden Hinweis auf das Altlastenkataster für das Land M-V Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens in M-V die Verpflichtung, den unteren Behörden der Landkreise hierüber Mitteilung zu machen.	Kenntnisnahme; Hinweise zum Altlastenkataster sowie zum Umgang mit Altlasten/Abfall werden Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 2, Begründung Pkt. 2.7.2).

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz	Hinweise zur erforderlichen Zugänglichkeit im Plangebiet sowie zur Löschwasserversorgung	Kenntnisnahme; die Hinweise werden bei der weiteren Erarbeitung des Planentwurfes bzw. in der Ausführungsplanung berücksichtigt.
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Hinweis auf Beteiligung der sachlich und örtlich zuständigen Kommunalbehörde.	Kenntnisnahme; die zuständigen Behörden werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.
		Hinweis, dass konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten sind. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	Kenntnisnahme; ein Hinweis zur Kampfmittelbelastung sowie zum Umgang mit Munitionsfunden wird Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 3, Begründung Pkt. 2.7.2.)
8.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	<u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> Hinweise und Anregungen zur Planzeichnung, zu Textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung	Kenntnisnahme; es wird darauf hingewiesen, dass die seitens der unteren Denkmalschutzbehörde geäußerten Anregungen und Hinweise über das Maß der im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu vertretenen Belange hinausgehen. Mit dieser Beteiligung sind die Behörden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			aufzufordern. Hierzu wurden seitens der Denkmalschutzbehörde keine Anregungen gegeben.
		Bodendenkmalpflege Hinweis, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt sind. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind weitere Hinweise zu beachten.	Kenntnisnahme; die Hinweise werden berücksichtigt. Sie werden als Textlicher Hinweis Nr. 1 sowie in der Begründung Pkt. 2.10. Bestandteil des Bebauungsplanes.
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	Hinweis, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt werden.	Kenntnisnahme
		Hinweis, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind weitere Hinweise zu beachten.	Kenntnisnahme; die Hinweise werden berücksichtigt. Sie werden als Textlicher Hinweis Nr. 1 sowie in der Begründung Pkt. 2.10. Bestandteil des Bebauungsplanes.
10.	Stadtwerke Wismar GmbH	Stromversorgung Hinweise: Die Stromversorgung kann aus dem bestehenden Mittelspannungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen Für die Stromversorgung mit Niederspannung ist im Bereich der Verkehrsflächen zwischen den Flächen WA 8 und WA 9 eine Trafostation notwendig. Für diese Station ist ein geeigneter Standort auszuweisen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Zur Erschließung des B-Plangebietes mit Strom ist zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.	
		<u>Gasversorgung</u> Hinweise: Im unmittelbaren Bereich existiert noch keine Gasversorgung. Die Versorgung kann aus dem Gasrohrnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen. Die Privatstraßen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Zur Erschließung des B-Plangebietes mit Gas ist zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.
		<u>Wasserversorgung</u> Hinweise: Das B-Plangebiet muss mit Wasserversorgungsleitungen erschlossen werden. Die Anschlusspunkte für die Wasserversorgung liegen in der Lübschen Straße. Zur Erschließung des B-Plangebietes mit Trinkwasser ist zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.
		Hinweis auf Bestandsrisse	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
11.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	Hinweis, dass keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. Bebauungsplan bestehen.	Kenntnisnahme
12.	Handwerkskammer Schwerin	Keine Stellungnahme	
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Keine Stellungnahme	
14.	Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	Keine Stellungnahme	
15.	Landrätin Kataster- und Vermessungsamt	Hinweis auf diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes Hinweis, dass die Übereinstimmung der Planunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster nicht geprüft wurde.	Kenntnisnahme; ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit den Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes wird als nachrichtliche Übernahme Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 4)
16.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	Hinweis, dass sich im Planbereich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden.	Kenntnisnahme
		Hinweis auf Merkblatt	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Hinweis zur Beteiligung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörden	Das zuständige Katasteramt war am Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (siehe Nr. 15)
17.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg SG Naturschutz und Landschaftspflege	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	Kenntnisnahme
		<u>Eingriffs- und Ausgleichsregelung</u> Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß §§ 15/18 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen. Hierüber ist eine Bilanz anzufertigen. In diesem Zusammenhang müssen auch Vorkommen von Fledermausquartieren in zum Abbruch vorgesehener Bausubstanz berücksichtigt werden.	Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.
		<u>Artenschutz</u> Hinweis auf gesetzlich gesicherte Verbotstatbestände Hinweis, dass die eingereichten Unterlagen bisher keine Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung des Vorhabens enthalten. Damit können von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden seiner Umsetzung rechtliche Hindernisse entgegen. Es ist daher erforderlich, dass die	Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde gutachterlich dargelegt werden. Die Darlegung, z.B. als Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)" oder „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)" ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich. Hinweis auf im Internet publizierte Arbeitshilfen Hinweis, dass davon ausgegangen werden muss, dass die zum Abriss vorgesehenen Gebäude im Osten des Plangeltungsbereichs Quartiere geschützter Fledermausarten beherbergen. Hier machen sich planerische Vorkehrungen zum Erhalt oder zur Kompensation der Lebens- und Fortpflanzungsstätten erforderlich.	
		<u>Biotopschutz</u> Hinweis, dass nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte Biotope innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht betroffen sind. Hinweis zu erforderlichen Prüfungen im Falle der Ableitung des Niederschlagswassers über die Köppernitz. Hinweis auf gesetzliche Grundlagen	Kenntnisnahme; die Hinweise werden im weiteren Planverfahren bzw. bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
		<u>Vogelschutzgebiete (SPA)</u> Ein SPA ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<u>Natura 2000/FFH</u> Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele eines FFH-Gebietes wird nicht gesehen.	Kenntnisnahme
18.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg SG Gewässerschutz / Wasserwirtschaft	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	Kenntnisnahme
		<u>Wasserversorgung</u> Hinweis, dass das Vorhaben nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt ist.	Kenntnisnahme
		Hinweis, dass die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Stadtwerke Wismar GmbH besteht. Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dieser zu vereinbaren.	Kenntnisnahme; die Stadtwerke Wismar GmbH ist am Planverfahren beteiligt (siehe Nr. 10).
		<u>Abwasserentsorgung</u> Hinweis auf gesetzliche Grundlagen zur Abwasserbeseitigungspflicht, Hinweis auf Übertragung dieser Pflicht an den EVB. Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit diesem zu vereinbaren.	Kenntnisnahme; der EVB ist am Planverfahren beteiligt (siehe Nr. 25)
		<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Hinweis, dass im Bebauungsplan eindeutige Aussagen zur geplanten Niederschlagsentwässerung zu treffen sind und vor Satzungsbeschluss ein Entwässerungskonzept vorzulegen ist. Mit dem Konzept ist	Die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet. Der Inhalt des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 BauGB

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem künftigen Siedlungsgebiet den natürlichen 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 Gewässer bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen.	definiert. Für die Forderung zur Erstellung eines Entwässerungskonzeptes innerhalb der Bauleitplanung konnten seitens der Antragstellerin – auch bei Nachfrage - keine gesetzlichen Grundlagen genannt werden. Somit ist davon auszugehen, dass die Erstellung des geforderten Entwässerungskonzeptes nicht Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist. Die Forderung der unteren Wasserbehörde (UWB) ist somit bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass in der zum Zeitpunkt der Abwägung vorliegenden Erschließungsplanung für das Gebiet eine „Konzeption zur Ver- und Entsorgung" enthalten ist und diese mit der UWB abgestimmt wurde.
		Hinweis auf erforderliche Zustimmung durch den EVB.	Der EVB ist am Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (siehe Nr. 25)
		<u>Gewässerschutz</u> Hinweis auf gesetzliche Grundlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie zu evtl. Einwirkungen auf das Grundwasser	Kenntnisnahme; der Hinweis findet ggf. Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung
19.	Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
20.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Raumordnerische Bewertung/Hinweise: Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt Wismar die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.12.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 42.433 Einwohner registriert werden.	Kenntnisnahme
		Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, 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 Baugebiet wird wie gefordert innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abgedeckt (vgl. 4.1 (2) RREP WM) **(Z)**	Kenntnisnahme
		Hinweis: Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht ändern.	
21.	Straßenbauamt Schwerin	Hinweis, dass sich im Planungsraum keine Bundes- bzw. Landesstraßen befinden bzw. angrenzen. Belange der Straßenbauverwaltung werden somit nicht berührt. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
22.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Straßenverwaltung	Keine Hinweise/Anmerkungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	Kenntnisnahme
		Sonstige Hinweise/Anmerkungen: Die Wege zwischen WA 10/ WA 11/ WA 12 sollten als Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen werden, da keine Verbindungsfunktion zu vorhandenen öffentlichen Gehwegen erkennbar ist. Die erforderliche Wegbreite ist mit der Abt. Planung abzustimmen. Es ist zu prüfen, inwieweit der Nebenanlagenbereich der Lübschen Straße Bestandteil des B-Planes sein muss.	Die sonstigen Hinweise beziehen sich auf eine frühere Entwurfsfassung. Zwischen den WA 10 und WA 11 ist kein öffentlicher Weg vorgesehen, WA 12 entfällt. Die Nebenanlagen der Lübschen Straße sind weiterhin Bestandteil des Plangebietes, da sie im Zuge der Erschließungsplanung für das Plangebiet (insbesondere auf Grund der erforderlichen Sanierung der Mauer) ggf. angepasst werden sollen.
23.	Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Hinweis auf amtsinterne Weiterleitung der Unterlagen	Kenntnisnahme
25.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung	Hinweis, dass das anfallende Abwasser grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten ist. Die Anbindepunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind bereits in der Straße Zum Festplatz vorhanden und somit zu nutzen. Entsprechende Planungen für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem EVB durchzuführen. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.	Kenntnisnahme; die Hinweise werden modifiziert in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Pkt. 2.6.2. aufgenommen. Entsprechend der Ausführungen in der „Konzeption zur Ver- und Entsorgung“, die im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt wurde, ist eine Anbindung der Entwässerungsleitungen in der Straße zum Festplatz nicht möglich. Die Entwässerung erfolgt über die Lübsche Straße (Schmutzwasser) bzw. über die Köppernitz (Regenwasser).
18.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Keine Stellungnahme	

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

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

Von 36 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 29 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 2 zur Anlage 1).
vier Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie drei Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	Kenntnisnahme
		Mit dem Entwurf besteht dem Grunde nach Einverständnis.	Kenntnisnahme
		Folgende Änderungen sind erforderlich: 1. Zeichnerische Festsetzungen: WA 3 und ggf. teilweise WA 1 und WA 4 sind mit dem Planzeichen 15.12 nach PlanZV zu kennzeichnen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Alle Grundstücke für die bisher keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt wurden (WA 3 sowie teilweise MI 3 bis MI 5), werden aufgrund des bestehenden Altlastverdachtes durch die Vornutzung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit dem Planzeichen 15.12. (Altlastenverdacht) gekennzeichnet. Die Altlastenuntersuchungen erfolgen im Vorfeld der Errichtung von Hochbauten und somit vor Nutzungsbeginn im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Gebiet.
		2. Textliche Festsetzungen Vorschläge für textliche Festsetzungen für die als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Bereiche sowie für alle Flächen	Die Vorschläge der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) werden als textlicher Hinweis Nr. 2 Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie stellen eine Handlungsanweisung dar wie im Plangebiet mit evtl. zu findenden Schadstoffen umgegangen werden muss. Rechtsgrundlage hierfür ist u.a. das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Gesetzliche Regelungen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren und sind seitens der Grundstückseigentümer einzuhalten. Die vorgeschlagenen Festsetzungen sind keine Fest-

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			setzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB (Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen). Durch die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung auf Grundlage des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Altlastenverdacht vorliegt. Der Umgang damit wird im Hinweis Nr. 2 beschrieben. Die Beseitigung evtl. vorkommender Altlasten hat entsprechend der gesetzlichen Regelungen in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde zu erfolgen.
		3. Hinweise unter III Solange die textlichen Festsetzungen wie unter 2. erforderlich sind, kann der Hinweis zum Bodenschutz entfallen. Mindestens der erste Absatz ist zu streichen.	Der Textliche Hinweis Nr. 2 wird entsprechend der Anregungen durch die UBB geändert.
2.	Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	Keine Bedenken; Hinweis zur Ergänzung einer Festsetzung	Kenntnisnahme; der Hinweis wird berücksichtigt, die Festsetzung Nr. 7 entsprechend ergänzt
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)	Bei Beachtung der Feststellungen in der Entwurfsbegründung (Punkt 2.6.) bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Hinweis, dass das LUNG keine Stellungnahme abgibt.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	<u>Naturschutz</u> Von dem Vorhaben sind Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	Kenntnisnahme; das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie die Untere Naturschutzbehörde waren am Planverfahren beteiligt (siehe Nr. 4 und 18)
		<u>Wasser</u> Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 Wassergesetz M-V (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in Zuständigkeit des StALU werden nicht berührt, so dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme
		<u>Boden</u> Hinweis auf das Altlastenkataster für das Land M-V; werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, den unteren Bodenschutzbehörden hierüber Mitteilung zu machen.	Kenntnisnahme; ein Hinweis zum Bodenschutz ist als Textlicher Hinweis Nr. 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz	Hinweise auf Vorgaben und gesetzlich Regelungen zu Zufahrten und zur Löschwasserversorgung; Hinweis, dass die erforderliche Löschwassermenge 96 m^3 beträgt	Kenntnisnahme; die Hinweise sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, die erforderliche Löschwassermenge wird hier entsprechend dem Hinweis der Brandschutzbehörde

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			korrigiert. Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu beachten. Die erforderliche Löschwassermenge kann nach Aussage der für die Wasserversorgung zuständigen Stadtwerke Wismar GmbH bereitgestellt werden.
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken	Kenntnisnahme
		Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in M-V Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) erhält man gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Er ist als textlicher Hinweis Nr. 3 sowie in der Begründung Pkt. 2.7.2. Bestandteil des Bebauungsplanes.
		Hinweise auf rechtliche Grundlagen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, rechtliche Grundlagen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren.
8.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	Untere Denkmalschutzbehörde: Das geplante Vorhaben ist aus städtebaulicher, stadtbildpflegerischer und denkmalpflegerischer Sicht denkbar. Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Kenntnisnahme
		Hinweis auf die im Managementplan UNESCO -	Der Hinweis wurde geprüft. Im Managementplan, 1.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Welterbestätte Altstadt, 1. Fortschreibung erläuterte Wichtigkeit von Sichtachsen, Silhouetten und Panoramen. Es ist empfehlenswert, bestimmte Bereiche zum Schutz von Sichtachsen etc. freizuhalten bzw. Obergrenzen für Höhenentwicklungen festzulegen. Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde erscheint die Festsetzung bezüglich der Gebäudehöhe für das MI 1 und MI 3 zu hoch.	Fortschreibung, Karte 2 sind die für die UNESCO Welterbestätte Altstadt relevanten Sichtachsen dargestellt. Ein Teil des Planbereiches befindet sich innerhalb einer übergeordneten Sichtachse auf die Altstadt entlang der Lübschen Straße mit dem Ausgangspunkt Wendorf, Einmündung Mozartstraße. Aufgrund der topografischen Situation und der weiteren Straßenführung der Lübschen Straße in Richtung Altstadt ist allerdings ein Einwirken auf die Sichtbeziehungen zum UNESCO Welterbe durch die künftige Bebauung mit den Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 10,20 m bzw. einer maximalen Firsthöhe von 13,00 m nicht gegeben. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Mischgebietes ca. 15 m tiefer als der Ausgangspunkt der dargestellten Sichtachse (Lübsche Straße - Einmündung Mozartstraße, ca. 30 m über HN) und ca. 3 bis 8 m tiefer als das benachbarte Gebiet Lübsche Burg (Bebauungsplan Nr. 54/00) mit seiner Bebauung. Das Grundstück ist derzeit mit Bäumen bepflanzt, die eine Höhe von 20 m und mehr aufweisen. Eine Sicht auf die Altstadt in dieser dargestellten Achse ist zudem aufgrund weiterer Bepflanzungen und Bebauungen entlang der Lübschen Straße (Park der Solidarität, Burgwallzentrum, dreigeschossige Bebauung entlang der Lübschen Straße/Weidendamm) nicht möglich. Somit kann eine Beeinträchtigung der genannten Sichtachse aufgrund der vorgesehenen Bebauung ausgeschlossen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass das für den Schutz des

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Welterbes zuständige Fachamt (Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur) dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt hat. Eine Einschränkung der zulässigen Gebäudehöhen für die Bereiche MI 1 und MI 3 ist nicht erforderlich.
		Hinweis, dass sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken Festplatz 1, Lübsche Straße 177 und 179 jeweils ein Einzeldenkmal befinden. Aufgrund des Umgebungsschutzes könnte hier die vorliegende Planung Auswirkungen auf die Einzeldenkmale haben. Das gilt insbesondere für mögliche Gebäudehöhen im MI 1 und MI 3. In allen anderen Baufeldern ist nur eine Bebauung bis 2 Geschosse zulässig. Des weiteren ist in allen Baufeldern noch ein Staffelgeschoss erlaubt. Hinsichtlich des Umgebungs- und Panoramaschutzes der Einzeldenkmale ist die Höhenentwicklung im Abgleich mit den Einzeldenkmalen zu prüfen. Die betroffenen Villen sind 2geschossig plus Dach, die ehemalige Wache Zum Festplatz ist nur 1geschossig. Die Untere Denkmalschutzbehörde hält es für notwendig, die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen. Die Nutzungsschablone für das MI 1 und MI 3 ist entsprechend der übrigen MI-Gebiete zu ändern.	Der Hinweis wurde geprüft. Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet auf dem ehemaligen Kasernengelände orientiert sich in Nutzung und Kubaturen am benachbarten Plangebiet Lübsche Burg (Bebauungsplan Nr. 54/00 - Wohn- und Mischgebiet). Prägend hierfür sind die vorhandenen ehemaligen Kasernengebäude (heute genutzt als Phantechnikum bzw. Alten- und Pflegeheim) sowie eine meist zweigeschossige Wohnbebauung. Im Bereich des Mischgebietes sollen – auch zur Abschirmung der dahinterliegenden schützenswerten Wohnbebauung – größere Kubaturen analog der noch vorhandenen Kasernenbebauung entstehen. Die Firsthöhe des ehemaligen Stabsgebäudes (heute Phantechnikum) beträgt 37,5 m über HN bei einer Geländehöhe von ca. 23 m über HN. Der Bezugspunkt für das Gebäude (Straße Zum Festplatz) liegt bei ca. 20,8 m über HN. Für die MI 1 und MI 3 ist eine maximal zulässige Firsthöhe von 13 m festgesetzt. Die derzeitige Geländehöhe des Bereiches beträgt 10 bis 20 m über HN. Vorgesehen ist lt. Erschließungsplanung für die Planstraße B im Bereich MI 3 eine Höhenlage von ca. 11,5 m bis 15 m über HN, im Bereich MI 1 ca. 20 m über HN. Gemäß Festsetzung Nr. 2.2.1 ist die mittlere Endausbauhöhe des

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung

zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes der untere Bezugspunkt. Das bedeutet eine maximal zulässige Firsthöhe über HN von 33 m im MI 1 und von 18 m im MI 3.
Der Vergleich der Firsthöhen über dem jeweiligen Bezugspunkt sieht wie folgt aus:
Ehemaliges Stabsgebäude - 16,70 m
Zulässige Bebauung in den MI 1 und MI 3 - 13,00 m
Die Höhen der neuen Gebäude sind somit etwas geringer als die der zur städtebaulichen und gestalterischen Orientierung dienenden benachbarten Bebauung.

Die Lübsche Straße bildet eine Zäsur zwischen zwei städtebaulich unterschiedlich strukturierten Gebieten: zum einen das ehemalige Kasernengebiet mit einer Mischung aus großen Kubaturen und kleinteiliger Wohnbebauung und zum anderen die zweigeschossige Villenbebauung entlang der Straße, die in ihrer Eigenart als Erhaltungssatzungsgebiet E 9 zu erhalten ist. Es ist nicht erkennbar und es wurde seitens der unteren Denkmalschutzbehörde nicht begründet, inwieweit eine Neubebauung von maximal 13 m Höhe im gegenüberliegenden Mischgebiet dem Denkmalstatus der beiden Villen abträglich wäre, weil sie nicht die gleiche Höhe wie die vorhandenen Villen aufweist. Städtische Ensembles enthalten oft Gebäude und auch Einzeldenkmale unterschiedlicher Höhen, die keine Beeinträchtigung der Einzeldenkmale darstellen (beispielsweise in der Altstadt Wohnhäuser, Geschäftshäuser, Kirchen).

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Das ehemalige Wachgebäude ist als Solitär zugehörig zum ehemaligen Kasernengelände. Es steht in seiner Ausformung im Kontext zu den vorhandenen Kubaturen der Kasernenbebauung, die wiederum – wie oben dargestellt - durch die Neubebauung im Mischgebiet aufgenommen werden sollen. Neben den Belangen des Denkmalschutzes sind zudem bei Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB weitere Belange zu berücksichtigen. Für die Gestaltung des Mischgebietes sind hier neben den o.g. städtebaulichen Belangen insbesondere auch die Belange der Wirtschaft zu nennen. Um effektive, an den Standort angepasste Nutzungen realisieren zu können sind Mindestgrößen bei den Gebäuden erforderlich. Das betrifft die zulässige Wohnnutzung mit den erhöhten Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen ebenso wie andere Nutzungen (z.B. Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und andere Zwecke), die per se größere Gebäudestrukturen benötigen. In Abwägung aller Belange wird die Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Herabsetzung der zulässigen Geschossigkeit in den MI 1 und MI 3 nicht berücksichtigt.
		Hinweis, dass die Baulinie im WA 3 nicht mit der vorhandenen Bebauung entlang des Festplatzes	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung (ehemalige Garagenreihe) ist zum Abbruch

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		übereinstimmt.	vorgesehen und wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.
		Anregung, in den Baufeldern MI 1, MI 3 und MI 5 entlang der Straßen Zum Festplatz und zur Lübschen Straße anstelle der Baugrenze ebenfalls eine Baulinie festzusetzen, um den im WA 1, WA 2 und WA 3 begonnenen städtebaulichen Kontext mit den hier festgesetzten Baulinien zu unterstreichen.	Die Anregung wurde geprüft, eine Berücksichtigung erfolgt nicht. Aufgrund der bereits oben dargestellten schwierigen Situation bei der Planung und Realisierung des Mischgebietes sollen keine weitere Restriktionen erfolgen. Zudem ist dies zur städtebaulichen Gestaltung des Bereiches Lübsche Straße – Straße zum Festplatz im Kontext zur vorhandenen Bebauung im Eingangsbereich der ehemaligen Kasernenanlage nicht zwingend erforderlich. Das Gebäude des Phantechnikum ist etwas zurückgesetzt, die stringenten Formen der ehemaligen Kasernenbauten beginnen erst gegenüber des WA 2, in Fortsetzung WA 1. Auch bei einer etwas gelockerten Führung der Gebäudefronten im Mischgebiet wird das städtebauliche Ziel aufgrund der entstehenden Kubaturen (Mindestfestsetzung 2 Geschosse) erreicht werden können.
		Hinweis, dass in der Planzeichnung zur frühzeitigen TÖB-Beteiligung noch Wegeverbindungen zur südlich angrenzenden Parkanlage vorgesehen waren. Diese sind jetzt nicht mehr geplant. Bezüglich der Anbindung der Parkanlage an das Wohngebiet sollten diese doch wichtigen Verbindungen und Radfahrer wieder aufgenommen werden.	Die Wegeverbindungen, wie sie im Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgesehen waren, sind aufgrund der Topografie und des Baumbestandes in der Parkanlage Köppernitztal so nicht realisierbar. Die Weiterführung der ursprünglich angedachten Wege in die Parkanlage hätte aufgrund des Höhensprunges von bis zu 8 m und des Eingriffes in den Gehölzbestand der Parkanlage zu großen Kosten und erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen geführt, die in keiner

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			vertretbaren Relation zum Nutzen stehen würden. Eine barrierefreie Zuwegung wäre zudem nicht möglich. Es ist vorgesehen, eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung vom Wohngebiet in die Parkanlage ausgehend von der Planstraße D über die Wendeanlage an der rückwärtigen Bebauung Lübsche Straße, die vorhandene Wegeverbindung in der Parkanlage Köppernitztal, den Wirtschaftsweg zum Tierpark bis zum Festplatz zu konzipieren. Die Realisierung wird im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger vereinbart. Sie beinhaltet neben der Errichtung der festgesetzten Fuß- und Radwege auch die Ergänzung fehlender Wegestücke in der Parkanlage sowie die Schaffung einer teilweise barrierefreien Begehbarkeit.
		Anregung, zur zusätzlichen Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung	Die Anregung wird berücksichtigt, die Festsetzung entsprechend dem Vorschlag ergänzt.
		Anregung, den Punkt 3 Photovoltaikanlagen/ Solaranlagen/.... hinsichtlich der o.g. Thematik Sichtachsen, Silhouetten, Panorama- und Umgebungsschutz dahingehend zu prüfen, dass diese insbesondere durch die Errichtung von Windenergieanlagen und Photovoltaik-/Solaranlagen nicht beeinträchtigt wird. Der entsprechende Nachweis ist zu führen und der unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen.	Wie bereits oben dargelegt, ist eine Beeinträchtigung der Altstadt, die sich in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet befindet und von diesem nicht sichtbar ist (auch nicht in entgegengesetzter Richtung) durch die Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen nicht gegeben. Gleiches gilt für die gemäß Nr. 3 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Anlagen. Diese dürfen nicht höher sein als die festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhen. Auch sie werden also von der schutzwürdigen Altstadt aus nicht sichtbar sein.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Der Nachweis zur Vermeidung von Blendwirkungen ist gemäß Festsetzung zu erbringen. dies gilt auch für evtl. benachbarte Grundstücke mit Einzeldenkmalen.
		Untere Behörde für Bodendenkmalschutz: Hinweis, das nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt sind. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, daher sind Hinweise zu beachten.	Kenntnisnahme; die Hinweise sind bereits als Textlicher Hinweis Nr. 1 sowie in der Begründung Pkt. 2.10. Bestandteil des Bebauungsplanes.
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Archäologie und Denkmalpflege	In der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege berücksichtigt.	Kenntnisnahme
10.	Stadtwerke Wismar GmbH	Elektroenergieversorgung: Keine zusätzlichen Hinweise	Kenntnisnahme
		Gasversorgung: Die Versorgung kann aus dem Gasrohrnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen. Im Bereich MI 3 ist der Standort für die Gas-Druckregelanlage (GDRA) zu reservieren.	Mit Mail vom 14.04.2016 wurde seitens der Stadtwerke Wismar GmbH mitgeteilt, dass aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Detailplanung der Gasversorgung entschieden wurde, das Plangebiet mit Mitteldruck statt mit Niederdruck zu versorgen. Somit wird der Standort für die GDRA nicht mehr benötigt.
		Wasserversorgung: In der Lübschen Straße befindet sich das Trinkwassernetz der Stadtwerke Wismar GmbH. Dazu sind im	Kenntnisnahme; die Erschließungsplanung erfolgt in Abstimmung mit der

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Planungsstadium die Stadtwerke zu konsultieren, um die Neuordnung der Netze einzuplanen.	Stadtwerke Wismar GmbH.
11.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Landkreis Nordwestmecklenburg Gesundheitsamt	Keine Stellungnahme	
12.	Handwerkskammer Schwerin	Keine Stellungnahme	
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Hinweis, dass die IHK als Vertreter wirtschaftlicher Belange der Umwandlung potenziell gewerblicher Bauflächen zu Gunsten der Wohnnutzung grundsätzlich kritisch gegenübersteht. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Wismarer Hafen/Gewerbegebiet West lässt das Plangebiet als geeignete Fläche für eine zukünftig mögliche Erweiterungs-/Ergänzungsfläche im Sinne einer gewerblichen Nutzung erscheinen. Es wird davon ausgegangen, dass eine umfängliche Überprüfung und Abstimmung mit den ansässigen Unternehmen dahingehend vorgenommen wurde, ob der Standort als Ergänzungsfläche für das GE West vorgehalten werden sollte und ggf. in diesem Sinne nutzbar gemacht werden kann.	Der Hinweis wurde geprüft. In Abstimmung mit der Wirtschaftsfördergesellschaft Wismar mbH ist festzustellen, dass das Gebiet Lübsche Burg Ost kein potenzielles Gebiet für eine gewerbliche Nutzung in Ergänzung zum Wismarer Hafen/GE West ist. Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung im Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg (Bebauungsplan Nr. 54/00) sowie der Wohnnutzung entlang der Lübschen Straße wäre für den Planbereich nur eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet möglich, d.h. hier dürften nur nichtstörende Betriebe mit ähnlichen zulässigen Emissionen wie in einem Mischgebiet angesiedelt werden. Für derartige Unternehmen stehen im Bereich der Hansestadt Wismar und auch in Hafennähe umfangreiche freie Flächen zur Ansiedlung zur Verfügung (z.B. Plangebiete Holzhafen, GE Dammhusen, GE Dargetzow).

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Innerhalb des Planbereiches Lübsche Burg Ost sind im festgesetzten Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Hansestadt Wismar insbesondere ein Bedarf an der Neuausweisung großflächiger Gewerbe- und Industriegebiete besteht. Solche Nutzungen wären aufgrund der o.g. vorhandenen Nachbarbebauung am Standort Lübsche Burg jedoch nicht zulässig. Vorgesehen ist eine derartige Planung im Bereich Wismar-Kritzow. Hier wird gegenwärtig ein landesweit bedeutsamer Gewerbestandort vorzugsweise für hafenaffine Nutzungen entwickelt.
		Hinweis, dass die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte für den Norden des allgemeinen Wohngebietes durch Gewerbelärm mittels entsprechender Festsetzungen zu kompensieren wären. In Kombination mit den zusätzlichen Überschreitungen der Richtwerte durch Freizeit- und Verkehrslärm ist jedoch zu hinterfragen, ob die in der Entwurfsplanung angesprochene Lagegunst für einen Wohnstandort tatsächlich zutreffend ist.	Der Hinweis wurde wie folgt geprüft: Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Plangebiet ausweislich des Schallschutzgutachtens zum B-Plan 76/09 „Lübsche Burg Ost" vom 12.01.2015 der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH durch den einwirkenden Gewerbelärm am Tag um mindestens 6 dB(A) unterschritten und nachts im Großteil des Plangebietes eingehalten bzw. ebenfalls unterschritten. Im Norden des allgemeinen Wohngebietes betragen die nächtlichen Überschreitungen auf einer relativ kleinen Fläche von rund 5.000 m² bis zu maximal 0,5 dB(A) bei Beurteilungspegeln von bis zu 40,5 dB(A) direkt an der nördlichen Baugrenze. Für diesen Bereich ergeben die Prognosewerte für den Verkehrslärm nächtliche

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Beurteilungspegel von bis zu ca. 45,9 dB(A). Die Verkehrsgeräuschpegel liegen um mehr als 5 dB(A) über den Gewerbegeräuschpegeln bei vergleichbarer breitbandiger Geräuschcharakteristik (Fahrzeuggeräusche, Lüfterbetrieb). Die Geräuschsituation wird somit durch den Verkehrslärm bestimmt, so dass neben den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm keine weiteren ergänzenden Festsetzungen zum Gewerbelärm getroffen werden müssen.
14.	Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	Zustimmung	Kenntnisnahme
15.	Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur	Keine Stellungnahme	
16.	Kataster- und Vermessungsamt	Hinweis, dass sich im Planbereich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Hinweis zum Umgang mit diesen.	Kenntnisnahme; ein Textlicher Hinweis zu den Punkten wird Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 4)
		Hinweis, dass die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster nicht überprüft wurde.	Kenntnisnahme; die Erstellung der Planzeichnung erfolgte auf Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt herausgegebenen Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK).

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
17.	Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden. Hinweis auf Beachtung die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).	Kenntnisnahme
		Bitte um Beteiligung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde	Das für die Hansestadt Wismar zuständige Kataster- und Vermessungsamt war am Planverfahren beteiligt (siehe Nr. 16)
18.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	Kenntnisnahme
		<u>Eingriffs- und Ausgleichsregelung</u> Mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach § 15 (2) Bundesnaturschutzgesetz besteht im Grunde Einverständnis.	Kenntnisnahme
		Vor Rechtssetzung des Bebauungsplans ist jedoch gegenüber der unteren Naturschutzbehörde (UNB) die Sicherung der extern zu erbringenden Kompensation nachzuweisen. Dazu besteht die Möglichkeit einen städtebaulichen Vertrag vorzulegen. Es besteht auch die Möglichkeit der UNB einen Nachweis vorzulegen, dass ein entsprechendes Kontingent an Ausgleichspunkten aus einem geeigneten zentralen Ökokonto der gleichen Landschaftszone bereitsteht und für das Vorhaben vorgemerkt ist. Der UNB obliegt dann auf Antrag die Buchung der Punkte.	Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung erfolgte im Zeitraum August 2015 bis Januar 2016 durch das Büro Adolphi & Rose, Kahlenberg und wurde bereits mit der UNB abgestimmt. Neben der Festsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind externe Kompensationsmaßnahmen in der benachbarten Parkanlage Köppernitztal vorgesehen. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Zur Umsetzung der Maßnahmen ist vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes ein entsprechender städtebaulicher Vertrag bzw. Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Erschließungsträger abzuschließen (siehe auch Textlicher Hinweis Nr. 6)
		Hinweise: 1. In den Mischgebietsflächen MI 3, 4, 5 der Planzeichnung sind einige Bäume in überbaubaren Flächen mit dem Planzeichen `Baum zum Erhalt´ dargestellt. Das ist naturschutzrechtlich zweifelhaft. Die Bäume sind, falls so beabsichtigt, naturschutzrechtlich nicht haltbar. Bei einem Fällersuchen zugunsten einer Baumaßnahme besteht gemäß § 18 (3) 1 Naturschutzausführungsgesetz ein gebundenes Ermessen zur Fällgenehmigung. Sollte die Erhaltung beabsichtigt und baurechtlich vertretbar sein, sollte in der Bebauungsplan-Begründung extra darauf hingewiesen werden. Sollte es sich um ein Versehen handeln, müsste das Planzeichen geändert werden und ggf. die Bäume in die Eingriffs- Ausgleichsbilanz aufgenommen werden.	Die wenigen zur Erhaltung festgesetzten Bäume (Höhlenbäume) sollen als potentielle Fledermausquartiere erhalten bleiben. Diese sind nicht Bestandteil des bei der UNB für das Vorhaben bereits gestellten Baumfällantrages und der sich daraus ergebenen im Bebauungsplan festgesetzten Ersatzpflanzungen (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz). Falls ein Erhalt dieser Bäume aufgrund technischer Erfordernisse durch die Bebauung im Mischgebiet nicht erfolgen kann, ist gemäß Festsetzung Text Teil B Nr. 9 in begründeten Einzelfällen eine Fällung von festgesetzten Einzelbäumen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf Antrag möglich. In diesem Fall sind Ersatzpflanzungen zu leisten.
		2. Die Übersichtstabelle auf S. 54 ist satztechnisch unvollständig eingearbeitet worden.	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung entsprechend korrigiert.
		<u>Artenschutz</u> Mit den Darstellungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Büros Dreher & Sudhoff vom 15.01.2015 besteht Einverständnis.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Biotopschutz Hinweis auf die Niederschlagsentwässerung und die Betroffenheit von Belangen des gesetzlichen Biotopschutzes. In den Unterlagen wird auf die Niederschlagsentwässerung nicht im erforderlichen Ausmaß eingegangen. Deshalb folgender Hinweis: Wenn das auf den Wohn- und Mischgebietsflächen anfallende Niederschlagswasser über die Köppernitz oder andere nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte Biotope (z.B. Kleingewässer, Sölle) abgeleitet werden soll, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie sich die Ableitung des Niederschlagswassers auf den in Teilabschnitten gesetzlich geschützten Bachlauf auswirkt. Hinweis auf § 20 Abs. 1 NatSchAG	Die Niederschlagsentwässerung ist Bestandteil der Erschließungsplanung. In der in diesem Rahmen erarbeiteten Konzeption des Ingenieurbüros Dr. Wobschal vom 18.01.2016 zur Ver- und Entsorgung ist es vorgesehen, das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle in zwei Einleitstellen der Köppernitz als Vorflut abzuleiten. Die vorgesehenen Rohrdimensionen mit den gewählten Sohlgefällen wirken wie Drosselleitungen und führen nur die zugelassene Niederschlagsmenge in die Köppernitz ab. Eine Ableitung über andere nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte Biotope (z.B. Kleingewässer, Sölle) erfolgt aufgrund deren geringer Kapazität nicht. Der Nachweis zur Behandlung des Niederschlagswassers aus dem Regenkanalnetz vor Einleitung in die Köppernitz wurde geführt. Danach ist keine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Dem Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurde seitens des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ mit Schreiben vom 11.02.2016 zugestimmt. Gesetzliche Grundlagen bspw. zum Biotopschutz gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren und sind entsprechend einzuhalten und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
		Vogelschutzgebiete Ein SPA ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<u>Natura 2000/ FFH</u> Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele eines FFH- Gebietes wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen.	Kenntnisnahme
19.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen:	Kenntnisnahme
		<u>Wasserversorgung</u> Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH.	Kenntnisnahme
		<u>Abwasserentsorgung</u> Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gem. § 40 Abs. 4 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. Damit hat der EVB das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Für die gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz in Abhängigkeit von der Art des anfallenden Abwassers ggf. Anträge	Kenntnisnahme; die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung und ggf. bei der Genehmigung gewerblicher Nutzungen zu beachten. Die Erschließungsplanung wird in Abstimmung mit dem EVB durchgeführt.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu stellen.	
		Niederschlagswasserbeseitigung Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser 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. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan erfolgt die Abwasserentsorgung im Trennsystem. Es sollen vorhandene Leitungen in der Straße Zum Festplatz genutzt werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers bleibt nur die Einleitung in die Köppernitz.	Die Niederschlagsentwässerung ist Bestandteil der Erschließungsplanung. In diesem Rahmen wurde im Januar 2016 durch das Ingenieurbüro Dr. Wobschal eine Konzeption zur Ver- und Entsorgung erarbeitet. Diese enthält zur Niederschlagswasserbeseitigung folgende Aussagen: 1. „Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der sehr schwach durchlässigen anstehenden Böden nicht möglich und wird auch im Baugrundgutachten ausgeschlossen. Es ist daher erforderlich, das anfallende Oberflächenwasser aus Grundstücks- und Straßenflächen in einer Regenwasserkanalisation zu sammeln und in ein Gewässer einzuleiten." 2. „ Die vorhandenen Geländeverhältnisse ... führen zur Teilung des geplanten Regenwasserkanals in zwei Abschnitte. ... Ein Abschnitt verläuft parallel zur Lübschen Straße und mündet in die Köppernitz ein. Der zweite Abschnitt verläuft über den Hang ... und bindet ebenfalls in die Köppernitz ein. ... Die Köppernitz wird als großer Flachlandbach eingestuft, so dass nach [der Handlungsempfehlung für Regenwasser, 08/2007] DWA M 153 die einzuleitende

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Hier ist zu prüfen, inwieweit die Köppernitz weitere Einleitmengen aufnehmen kann (Hydraulik) und in welcher Form evtl. eine Rückhaltung und Vorbehandlung erforderlich ist. Die Benutzung eines Gewässers bedarf grundsätzlich der Erlaubnis. Hinweise zu Voraussetzungen für Gewässerbenutzungen	Niederschlagsmenge auf 120 l/(s*ha) zu drosseln ist. Diese Mengenbegrenzung erfolgt über einen Rückstau im Kanal". Die vorgesehenen Rohrdimensionen mit den gewählten Sohlgefällen wirken wie Drosselleitungen und führen nur die zugelassene Niederschlagsmenge in die Köppernitz ab. Eine Ableitung über andere nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte Biotope (z.B. Kleingewässer, Sölle) erfolgt aufgrund deren geringer Kapazität nicht. Der Nachweis zur Behandlung des Niederschlagswassers aus dem Regenkanalnetz vor Einleitung in die Köppernitz wurde geführt. Danach ist keine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Dem Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurde seitens des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste" mit Schreiben vom 11.02.2016 zugestimmt.
		Falls die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen ist, sind entsprechend fachtechnisch ermittelte Flächen im Plangebiet auszuweisen.	Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ist nicht vorgesehen.
		Durch die Flächenversiegelung und Ableitung des Niederschlagswassers über die Kanalisation steht das Niederschlagswasser nicht mehr für die Grundwasserneubildung durch Versickerung zur Verfügung. Eine ortsnahe und schadlose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der	Wie oben erläutert ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der sehr schwach durchlässigen anstehenden Böden im Plangebiet nicht möglich.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Hinweise zu Voraussetzungen bei Versickerung	
		Hinweis, dass zur geplanten Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplan eindeutige Aussagen zu treffen sind und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen ist. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem künftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität der Gewässer bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen.	Wie oben erläutert wurde im Rahmen der Erschließungsplanung im Januar 2016 durch das Ingenieurbüro Dr. Wobschal eine Konzeption zur Ver- und Entsorgung erarbeitet. Dieses beinhaltet Aussagen zur geplanten Niederschlagsentwässerung im Plangebiet und liegt u.a. der Unteren Wasserbehörde vor.
		Hinweis auf Zustimmungspflicht durch EVB und Untere Wasserbehörde (UWB) und Beantragung bei Durchführung des wasserrechtlichen Verfahrens.	Die erforderlichen Zustimmungen entsprechend gesetzlicher Regelungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung einzuholen.
		Hinweis, dass Festlegungen zur Abwasserbeseitigung Bestandteil des B-Planes sein sollten, da die Begründung zum Bebauungsplan nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.	Der Hinweis wurde geprüft. Festsetzungen im Bebauungsplan können nur im Rahmen der Zulässigkeit von Festsetzungen entsprechend § 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplanes - getroffen werden, hier bspw. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB „Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB „Flächen für die Wasserwirtschaft". Werden derartige Flächen nicht benötigt, weil z.B. das

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Abwasser (Niederschlags- und Schmutzwasser) über die Entwässerungssysteme der Stadt abgeleitet wird, ist eine solche Aussage innerhalb der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant.
		Gewässerschutz Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück evtl. vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Hinweis auf gesetzliche Grundlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Hinweis auf gesetzliche Grundlagen bei Erfordernis von Erdaufschlüssen (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) sowie evtl. erforderlichen Grundwasserabsenkungen	Kenntnisnahme; gesetzliche Grundlagen wie WHG und LWaG gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren
20.	Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	Keine Einwände	Kenntnisnahme
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Raumordnerische Bewertung: Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Im	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Parallelverfahren erfolgt eine Anpassung der Darstellungen durch die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes.	
		Mit der vorliegenden Planung soll ein künftiges Wohn- und Mischgebiet im Stadtteil Wismar-West entwickelt werden. Durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen trägt das geplante Bauvorhaben dem Programmsatz 4.1 (2) (Z) RREP WM Rechnung.	Kenntnisnahme
		Bewertungsergebnis: Der Bebauungsplan Nr. 76/09 ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.	Kenntnisnahme
		Hinweis, dass sich die landesplanerische Stellungnahme auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bezieht und der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.	Kenntnisnahme
		Bitte um Übersendung eines Exemplars des genehmigten Planes an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG.	Kenntnisnahme
22.	Straßenbauamt Schwerin	Keine Bedenken in verkehrlicher und straßenbaulicher	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Hinsicht	
23.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt	Straßenverwaltung: Keine Hinweise und Anmerkungen zu den neu entstehenden Verkehrsanlagen	Kenntnisnahme
		Verkehrplanung: Grundsätzliche Zustimmung; Hinweis, dass für den Einmündungsbereich Lübsche Straße ein Leistungsfähigkeitsnachweis einschließlich der Fußgänger- und Radfahrerführung erforderlich ist	Der Hinweis wurde berücksichtigt, ein entsprechendes Verkehrsgutachten vom Ingenieurbüro Klaeser, Waren erstellt. Nach den Ausführungen des Gutachters vom 18.12.2015 „kann ... [unter der Voraussetzung der Einhaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan] davon ausgegangen werden, dass trotz rechnerisch geringfügiger Überlastung eine noch ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs erreicht werden kann".
24.	Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme	
25.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3	Hinweis, dass die Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht betroffen sind. Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der LV-Radaranlage Elmenhorst. Keine Einwände bei Einhaltung der beantragten Parameter. Es ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, Bitte um Zuleitung der Planunterlagen zur Prüfung.	Kenntnisnahme; die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet betragen 13 m über Grund. Somit ist von einer Betroffenheit des Antragstellers nicht auszugehen.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung	Anregung zur Änderung des Absatzes „Abwasserentsorgung in der Begründung	Die Anregung wird berücksichtigt, die Begründung auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich durch das Ingenieurbüro Dr. Wobschal, Wismar als Grundlage für die Erschließungsplanung erstellten „Konzeption zur Ver- und Entsorgung“ vom 18.01.2016 geändert.
		Hinweis, zur Lage der erforderlichen Leitungsrechte (Planausschnitt). Die Trassen sind von Überbauungen freizuhalten, so dass dies bei der Festlegung der Baugrenzen zu beachten ist.	Der Hinweis wurde geprüft. Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie im Bereich zwischen den Teilbereichen WA 10 und WA 11 auf privaten Baufeldern. In der Planzeichnung wurde hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit dem Planzeichen 15.5. Plan ZV dargestellt. Dieses ist für den Nutzer (EVB) materiell zu sichern durch die Eintragung einer Baulast und/oder durch entsprechenden Grundbucheintrag. Der Bereich liegt außerhalb der festgesetzten Baufenster (Baugrenzen), eine Überbauung ist nicht zulässig.
		Hinweis, dass bei den bereits durchgeführten Vorplanungen der Abwasseranlagen im B-Plangebiet die Leitungstrassen für den Bereich WA 3 außerhalb der B-Plangrenze liegen.	Der Hinweis wurde geprüft. Die Leitungstrassen befinden sich im Bereich einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg), festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 38/96 (benachbartes Plangebiet). Eine Errichtung von Leitungstrassen ist hier zulässig.
		Hinweise zur Straßenbeleuchtung in LED-Technik	Die Hinweise sind für die Bauleitplanung nicht relevant. Sie finden ggf. Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung und in dem zwischen der Hansestadt Wismar

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			und dem Erschließungsträger abzuschließenden Erschließungsvertrag. Bei der Erarbeitung dieses Vertrages ist der EVB beteiligt.
27.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Zustimmung zum Vorhaben; die Erschließungsplanung ist unter Angabe der Einleitmengen und der Einleitstellen in das Gewässer Nr. 11:0:3, Köppernitz dem Verband zur Stellungnahme vorzulegen. Ggf. sind Einleiterlaubnisse zu aktualisieren und der schadlose Wasserabfluss im Gewässer nachzuweisen.	Kenntnisnahme
28.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	Weder Anregungen noch Bedenken	Kenntnisnahme
29.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	Keine Anregungen, nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt	Kenntnisnahme
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	Keine Stellungnahme	
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelsdorf	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
33.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	Keine Stellungnahme	
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
35.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
36.	Gemeinde Ostseebad Insel Poel	Keine Änderungen bzw. Ergänzungen erforderlich, Planung berührt nicht durch die Gemeinde wahrzunehmende Belange	Kenntnisnahme

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" fand in der Zeit vom 22.04.2014 bis einschließlich 20.05.2014 statt.
Zum Informationsgespräch am 15.05.2014 waren mehrere Bürger anwesend. Sie interessierten sich insbesondere für private Bebauungsmöglichkeiten.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Anregungen oder Hinweise von einem Unternehmen fristgerecht vorgebracht.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG	Erklärung zum Interesse an einer Neuansiedlung von NORMA-Flächen im Bereich der Zufahrt von der Straße Zum Festplatz aus, in der Nähe der Lübschen Straße; Bitte um Zulassung eines NORMA Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² + Nebenräumen	Kenntnisnahme; die Bitte kann nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, ob innerhalb des Mischgebietes die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen möglich sein kann. In Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde, dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V ist der zusätzliche Bedarf an Einzelhandelskapazitäten, der durch Errichtung des Wohngebietes (ca. 80 – 100 WE) entsteht, für das Betreiben eines marktgängigen Nahversorgungs-/Verbrauchermarktes von bis zu 800 m² Verkaufsraumfläche nicht ausreichend. Somit soll Einzelhandel im Plangebiet nur in Einrichtungen bis 400 m² (sogenannte Nachbarschaftsläden) sowie als Handwerkerhandel zulässig sein (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 2.1.2.)

2.2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht, Fachgutachten und die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 05.01.2016 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden zur im Parallelverfahren durchgeführten 51. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht. Da diese für die Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich nicht relevant sind, werden sie im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 76/09 wie folgt geprüft:

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1	Stadtwerke Wismar GmbH Herr Berkholz, Herr Erdmann	Hinweise zum Punkt 2.5.1 Verkehr im B-Planentwurf: in den Planstraßen C und D sind Baumpflanzungen vorgesehen. Durch die Pflanzung verringert sich der verbleibende Straßenraum derartig, dass bei der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen gültige technische Leitungen nicht eingehalten werden. Damit können die Stadtwerke Wismar GmbH in diesen Planstraßen nur dann Versorgungsleitungen verlegen, wenn die Regelungen aus den Merkblättern im Bebauungsplan umgesetzt werden; Hinweis auf Merkblätter.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; sie finden ggf. Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung. Gesetzliche Grundlagen und anerkannte technische Regelungen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren und sind Grundlage für die Erschließungsplanung und -ausführung. Der Ausführung der Antragsteller, dass technische Regeln aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht einzuhalten sind, ist zu widersprechen. Um eine Flexibilität bei der Ausgestaltung unter Berücksichtigung technischer Erfordernisse zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan auf konkrete Festsetzungen der Baumstandorte im Straßenraum durch Darstellung in der Planzeichnung verzichtet. Allerdings werden aus städtebaulichen Gründen und hier insbesondere zur optimalen Gestaltung und Strukturierung des Straßenraumes sowie zur Verkehrsbe-

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			ruhigung weiterhin Baumpflanzungen speziell auch in den verkehrsberuhigten Bereichen (Mischverkehrsflächen) als notwendig erachtet. Alternativ wären im Bebauungsplan breitere Verkehrsräume als Fahrbahn mit separaten Gehwegen festzusetzen. Dies würde neben einer Vergrößerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verbunden mit höheren Kosten für die künftige Unterhaltung der Verkehrsanlagen durch den Straßenbaulastträger (Hansestadt Wismar) zur Verringerung der zur Verfügung stehenden privaten Bauflächen einhergehend mit einer Verminderung künftiger Grundsteuereinnahmen führen. Um den verschiedenen aufgeführten Belangen gerecht werden zu können wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 9 vorgegeben, dass entlang der Planstraßen und der Fuß- und Radwege bzw. in der Parkanlage/ Spielplatz angrenzend zum WA 6 insgesamt mindestens 21 Bäume als Einzelstandorte anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Ein geringer Anteil davon soll aus o.g. städtebaulichen Gründen in den Planstraßen C und D realisiert werden. Die Auswahl der zulässigen Baumarten gemäß Festsetzung Nr. 9 ermöglicht die Verwendung von Bäumen 3. Ordnung, die eine geringe Höhe und einen geringen Kronen- (und Wurzel-)durchmesser haben. Zudem bestehen erprobte technische Möglichkeiten mit denen ein Einwachsen der Baumwurzeln in das benachbarte Leitungssystem unterbunden wird, z.B. durch die

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Verwendung einer Wurzelschutzfolie die bei der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern Anwendung finden können. Somit ist es möglich, auf den genannten Planstraßen C und D die Bäume unter Berücksichtigung technischer Belange im Rahmen der mit dem Straßenbaulastträger abzustimmenden Erschließungsplanung anzuordnen. Die festgesetzte Breite des Straßenraumes von 6,50 m bietet ausreichende Voraussetzungen zur Unterbringung von technischen Leitungssystemen, Kfz-Stellplätzen und einzelnen Bauminseln. Derartige Projekte wurden bereits in anderen Wohngebieten der Stadt – bei z.T. geringerer Breite des Straßenraumes - (z.B. Wohngebiet Hinter Wendorf – Ostseeblick) erfolgreich umgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass seit 1995 eine Vereinbarung zur Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Bereich zwischen der Hansestadt Wismar und den Versorgungsunternehmen auf Grundlage des Kieler Modells unter der Maßgabe der einvernehmlichen Abstimmung zur Unterschreitung der Mindestabstände zugunsten der Gestaltung besteht. Bei Anwendung dieser Vereinbarung darf im Havariefall ein Baum ohne Ersatzpflanzung gefällt werden. In Abwägung aller Belange ist auf vereinzelte Baumpflanzungen unter Berücksichtigung des Leitungssystems auch im Bereich der Planstraßen C und D nicht zu

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			verzichten. Die konkrete Anordnung dieser sogenannten Pflanzinseln obliegt der Erschließungsplanung.

Am 07.01.2016 fand ein Erörterungsgespräch zur Bauleitplanung statt. An ihm nahm ein Bürger teil. Er wünschte Informationen zum zeitlichen Ablauf der Erschließungsarbeiten im Plangebiet.

BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09
"WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST"

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

SCHREIBEN VOM 08.04.2014	TERMIN: 15.05.2014		ERHALT	H/A
1.	Der Landrat als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	06.06.2014	H
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		-	
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510	13.05.2014	H
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow		-	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385-59586500	13.05.2014	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		08.05.2014	H
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	20.05.2014	H

8.	Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		14.05.2014	H
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	27.05.2014	H
10.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	20.05.2014	H
11.	Der Landrat als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Postfach 1565 23958 Wismar		06.06.2014	-
12.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0	-	
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	-	
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Am Markt 1 23966 Wismar		-	
15.	Kataster- und Vermessungsamt Postfach 1565 23958 Wismar	03841-410151	06.06.2014	H
16.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-58856268	14.04.2014	H
17.	Der Landrat als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar		06.06.2014	H

18.	Der Landrat als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar		06.06.2014	H
19.	Der Landrat als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	-	
20.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	0385-58889140	02.05.2014	H
21.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	20.05.2014 22.05.2014	-
22.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516074	19.05.2014	H
23.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852	-	
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	0431-3845448	24.04.2014	Z
25.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406	30.04.2014	H

26.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580	-	

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 6. JUNI 2014
i.V. 60.2

Auskunft erteilt Ihnen:
Heike Gielow
Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.219	**03841/3040-6314**	**-86314**

E-Mail:
h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Ort, Datum:
GVM, den 2014-06-03

B-Plan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar
hier: Stellungnahme des Landkreises gem. § 4 Abs.1 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 08.04.2014 hier eingegangen am 23.04.2014

Sehr geehrte Frau Prante,
Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zum B-Plan Nr. 76/09 „ Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1000, Planungsstand vom April 2014 und die den Erläuterungen zu den Absichten und Zielen der Planung mit gleichem Bearbeitungsstand.
Die Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und dem Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises:

FD Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde	**FD Bauordnung und Planung** Bauleitplanung
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

H. Gielow

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlagen

FD Umwelt

B-Plan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost2 der Hansestadt Wismar
Gesamtstellungnahme des Fachdienstes Umwelt

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze **Az: 66.11-20/20 74087- 051-14**

18

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. 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. 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 beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes.
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 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.

Vorraussetzung für die Versickerung 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.

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 der Hansestadt Wismar, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.
Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf.

4. Gewässerschutz:

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.

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz (1)

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

1. Ausstehende Unterlagen
Die vorgelegten Unterlagen enthalten weder Aussagen zum Umgang mit Abfällen noch zu den Bodenverhältnissen.
Eine Stellungnahme im Einzelfall ist daher nicht möglich.
Der Planungsträger hat durch Untersuchungen begründete Aussagen darüber zu treffen, ob und welche Bodenbelastungen vorliegen und ob die Bodenbelastung die vorgesehenen Nutzungen gestattet bzw. welche Maßnahmen ggf. ergriffen werden sollen, um die Nutzungen zu ermöglichen.

2. Bodenschutz:

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

2.2 Hinweise
2.2.1 Bodenschutz
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei

Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Untere Naturschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck

17

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

Eingriffs- Ausgleichsregelung: Herr Dr. Podelleck
Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, z. B. durch Gehölzfällungen und Bodenversiegelungen.
Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß §§ 15/ 18 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen. Hierüber ist eine Bilanz anzufertigen.
In diesem Zusammenhang müssen auch Vorkommen von Fledermausquartieren in zum Abbruch vorgesehener Bausubstanz berücksichtigt werden.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck
Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.
Die eingereichten Unterlagen enthalten bisher keine Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei Umsetzung des Vorhabens. Damit können von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden seiner Umsetzung rechtliche Hindernisse entgegen.

Es ist daher erforderlich, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde gutachtlich dargelegt werden. Die Darlegung, z.B. als „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)" oder „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)" ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich.

Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter
http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl_artenschutz.htm.
Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz bei Eingriffen unter
http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_eingriffe.pdf verwiesen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die zum Abriss vorgesehenen Gebäude im Osten des Plangeltungsbereichs Quartiere geschützter Fledermausarten beherbergen.

Hier machen sich planerische Vorkehrungen zum Erhalt oder zur Kompensation der Lebens- und Fortpflanzungsstätten erforderlich.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel
Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützte Biotope sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht betroffen (s. a. Biotopverzeichnis Hansestadt Wismar).

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

Vogelschutzgebiete (SPA): Herr Berchtold-Micheel
Ein SPA ist nicht betroffen.

7. Natura 2000/ FFH: Herr Höpel

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

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 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013
BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 (u.a. §1 und § 4 Abs 1; §4 Abs 4)
BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (u.a. §3)
LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)
KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert vom 22.5.2013 (u.a. § 7 und § 15; Fachbetrieb **nach** §56 Abs 2)
AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012
AbfZustVO M-V - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012
NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des

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

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

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 in der Hansestadt Wismar.

FD öffentlicher Gesundheitsdienst
nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen

zum	B-Plan Nr. 76-09
unter dem Titel	Wohn-u. Mischgebiet Lübsche Burg Ost, PU Vorentwurf

(11)

ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme:

☑ von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan

☐ es werden folgende Anregungen gegeben:

Kataster- und Vermessungsamt
Siehe Anlage

15

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg ⁂Postfach 1565 ⁂23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
FD Umwelt
Untere Naturschutzbehörde

Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Herr Wienhold

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.415	**03841 / 3040-6249**	**03841 / 43040-86249**

E-Mail:
p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2014-B1-0066

Ort, Datum
Grevesmühlen, 05.05.2014

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
30.04.2014

Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09 "LÜBSCHE BURG OST"

Sehr geehrte Damen und Herren

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.
Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: A4 1x aktueller Flurkartenauszug M.: 1: 2500; 1x AP-Übersicht mit Luftbild Maßstab 1:2500

Auszug aus der Liegenschaftskarte

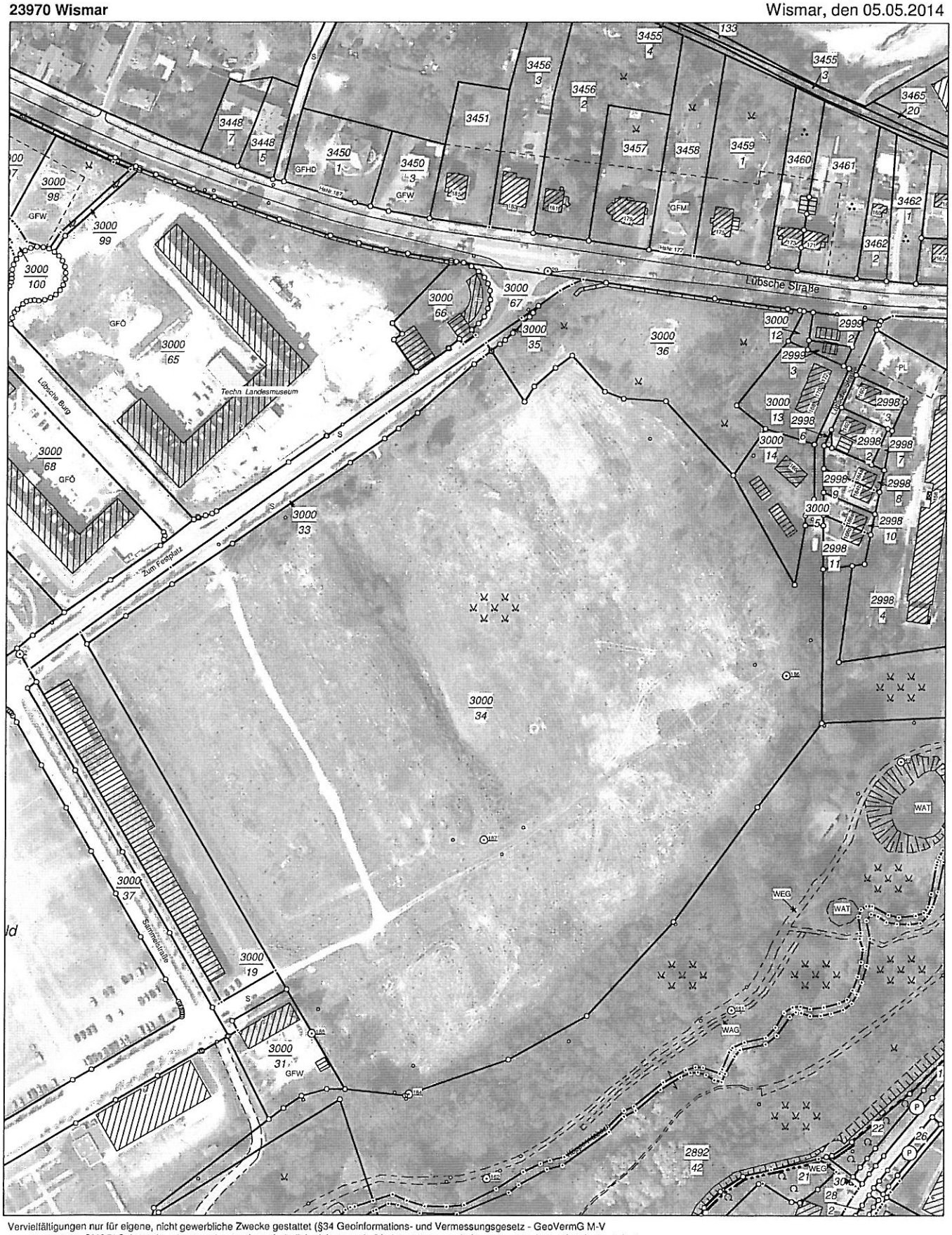
Nordwestmecklenburg

Gemarkung: 130332 / Wismar
Flur: 1

Maßstab ca. 1:2500

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Wismar, den 05.05.2014

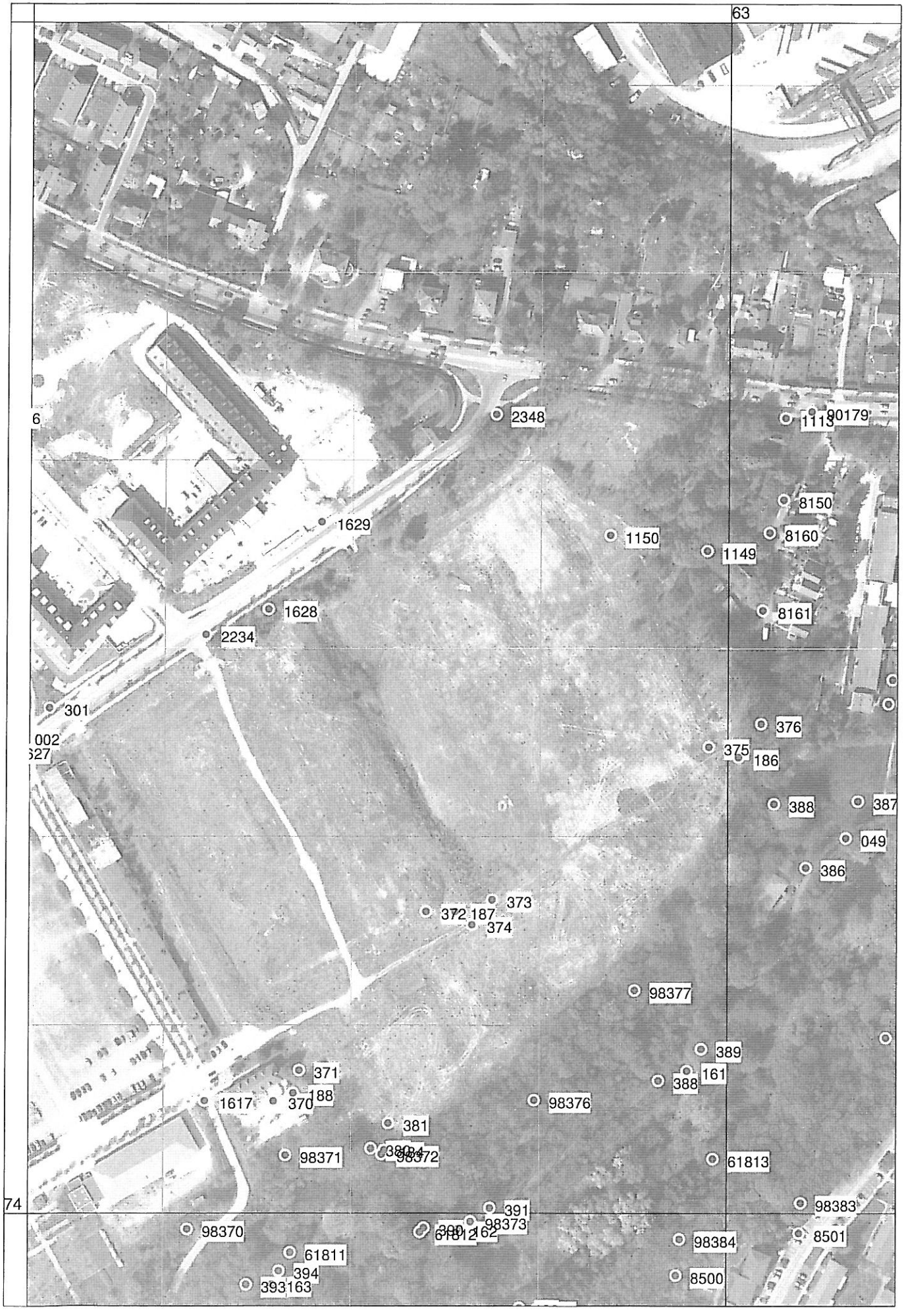


Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§34 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V vom 16.12.2010, GVOBl S. 713). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Festpunktbild (TP/AP-Netz)

Maßstab ca. 1:2500 **Wismar, den 05.05.2014**

Nummerierungsbezirk: 4459....



3

5

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

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

AZ: StALU WM-12c-147-14-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 08. Mai 2014

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

Ihr Schreiben vom 08.04.2014

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.
Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich der Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

5

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

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

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

3

4.1. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

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

4.1.1 Lärmimmissionen

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

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

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

4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

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

Im Auftrag

Thomas Frieber

HANSESTADT
wismar

(6)

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung

Postfach 1245

23952 Wismar

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 32.5
Bearbeiter/ in: Herr Jürgen Schmidt
Zimmer: 306
Telefon: 03841 251-3351/-3341
Fax: 03841 251-3342
E-Mail: JuSchmidt@wismar.de
Datum: 07.05.2014

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Zufahrten

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

2. Löschwasserversorgung

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

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Jürgen Schmidt
SB Vorb.BrSch

Dienstgebäude
Frische Grube 13
23966 Wismar

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

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

Konten	IBAN	BIC
DKB	DE78 1203 0000 0010 2045 84	BYLADEM1001
Sparkasse MNW	DE54 1405 1000 1000 0036 35	NOLADE21WIS
Deutsche Bank	DE67 1307 0000 0270 5754 00	DEUTDEBRXXX
VR Bank eG	DE12 1306 1078 0004 1001 23	GENODEF1HWI

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbestätte seit 2002

(7)

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-2885/14
Schwerin, 21. Mai 2014

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
B-Plan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“
Ihre Anfrage vom 08.04.2014; 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 nehme ich wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.
Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

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

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

(8)

60- Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 12.05.2014
Frau Feichtinger
Frau Gralow

60- Bauamt
60.2 Abt. Planung

im Hause

14.05.60.2

Bebauungsplan 76/090 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (1) BauGB i. V. m. § 3 (1) BauGB

hier: Gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich Bau- und Bodendenkmalpflege

Sehr geehrte Frau Prante,

aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde möchten wir Ihnen nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen:

→ keine Relevanz als UDB

Planzeichnung

Die Baulinie im WA 3 ist laut Planung 2 m zurückgesetzt zu der zur Zeit vorhandenen Bebauung entlang des Festplatzes. Die vorhandene Bebauung ist nicht zum Abbruch vorgesehen. Folglich muss mit deren Erhalt gerechnet werden. Dies kann im Rahmen von Bauanträgen problematisch werden. Daher ist die Baulinie auf die Außenwand des Gebäudes zu setzen.

Aus hiesiger Sicht ist in den Baufeldern MI 1, MI 3 und MI 5 entlang der Straßen Zum Festplatz und zur Lübschen Straße anstelle der Baugrenze ebenfalls eine Baulinie festzusetzen. Dies würde den bereits im WA 1, WA 2 und WA 3 begonnenen städtebaulichen Kontext mit den hier festgesetzten Baulinien entlang der Planstraßen unterstreichen. Auch ist nicht erkennbar bzw. nicht in der Begründung dargestellt, warum dies nicht auch für die MI-Gebiete gelten soll.

Die Nutzungsschablone fehlt auf der Planzeichnung. Daher kann hierzu frühzeitig keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden.

→ wird Teil der Planzeichnung sein

Textliche Festsetzungen

Eine Beurteilung der textlichen Festsetzungen ist ebenfalls nicht möglich, da diese dem Planentwurf nicht beliegen. Daher kann hierzu frühzeitig keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden.

Erläuterungen (Begründung) zum Bebauungsplan

Auf Seite 9 unter Punkt 1.5 ist bei dem Anstrich „Ausweisung des Mischgebietes ..." „mit mehreren Teilbereichen" zu ergänzen.

Der Begriff „vorwiegend geschlossene Bebauung" (S. 9, 2. Anstrich) sollte im Begründungsteil näher erläutert werden, zumal aus der Planzeichnung dieser Ansatz nicht ableitbar ist, da die Nutzungsschablonen fehlen.

Die im 3. Anstrich auf S. 10 genannten „Sonderwohnformen" sind im planungsrechtlichen Sinne herkömmliche auf Dauer angelegte Wohnformen, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zulässig sind. Das „Mischen" von unterschiedlichen Wohnformen stellt dagegen kein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dar. Typisch für ein Mischgebiet ist die Mischung von Wohnen und gewerblichen Betrieben, die das Wohnen nicht stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Folglich müsste bei der Ausweisung der Teilbereiche unterschieden werden, z. B. MI mit überwiegend Wohnen bzw. MI mit überwiegender gewerblicher Nutzung. Auf die planungsrechtliche Festsetzung Punkt 1 des Bebauungsplanes 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg", 1. Änderung wird hier verwiesen, da dieser diese Thematik bereits inhaltlich aufgegriffen hat.

Bodendenkmalpflege

Nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) 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 sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Günter
Leiter Abt. Sanierung und Denkmalschutz

(9)

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
27. MAI 2014
2-28/60.60.2

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

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

23952 Wismar

Ihr Schreiben: 08.04.2014

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny

Mein Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-79/09-01

Schwerin, den 26.05.2014

Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Umweltprüfung
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Vorhaben werden keine **Bau- und Kunstdenkmale** berührt.

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

> Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
HWI

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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

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

(10)

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Am Markt 1
23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
20. MAI 2014
21/5.60.2

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	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
08.04.2014		TP/Pio	Herr Piotrowski	03841 233425	15.05.2014

Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“
Reg.Nr.: 111/14
Az.: 8 - 290

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ lagen uns folgende Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 08.04.2014
- Erläuterungen zu den Absichten und Zielen der Planung Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ vom April 2014
- Bebauungsplan Nr. 76/09 „Lübsche Burg Ost“ Stand: April 2014

Die Stadtwerke Wismar GmbH nehmen zum Bebauungsplan Nr. 76/09 wie folgt Stellung:

Stromversorgung

- Die Stromversorgung kann aus dem bestehenden Mittelspannungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen.
- Für die Stromversorgung mit Niederspannung ist im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zwischen den Flächen der WA 8 und WA 9 eine Trafostation notwendig. Für diese Station ist ein geeigneter Standort im v. g. Bereich im öffentlichen Bauraum auszuweisen.
- Zur Erschließung des B-Plangebietes mit Strom ist zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Gasversorgung

- Im unmittelbaren Bereich existiert noch keine Gasversorgung. Die Versorgung kann aus dem Gasrohrnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen.

...

- Die Privatstraßen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.
- Zur Erschließung des B-Plangebietes mit Gas ist zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Wasserversorgung

- Das B-Plangebiet 76/09 muss mit Wasserversorgungsleitungen erschlossen werden. Die Anschlusspunkte für die Wasserversorgung liegen in der Lübschen Straße auf der nördlichen Seite im Gehweg.
- Zur Erschließung des B-Plangebietes mit Trinkwasser ist zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Für weitere Fragen erreichen Sie uns unter der obigen Telefonnummer.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

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

Anlage
Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch-, Mittel- und Niederdruck, Steuerkael
Bestandsriss Stromversorgungsleitung 4462-5974D12 E.DIS AG

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@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201400337

Schwerin, den 14.04.2014

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan Nr. 76/09 Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen 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).

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Merkblatt

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

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
   Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
   Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt") sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, 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/s^2) 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 Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

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

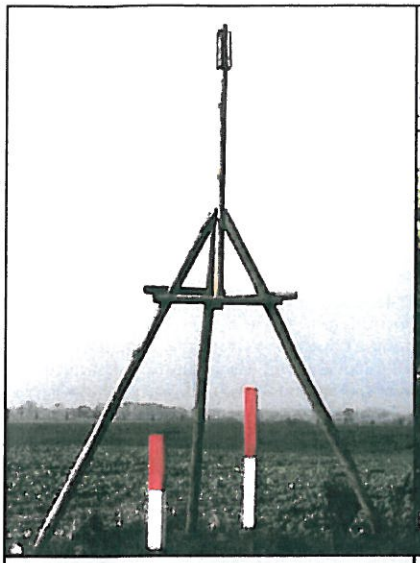
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http:// www.lverma-mv.de

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

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

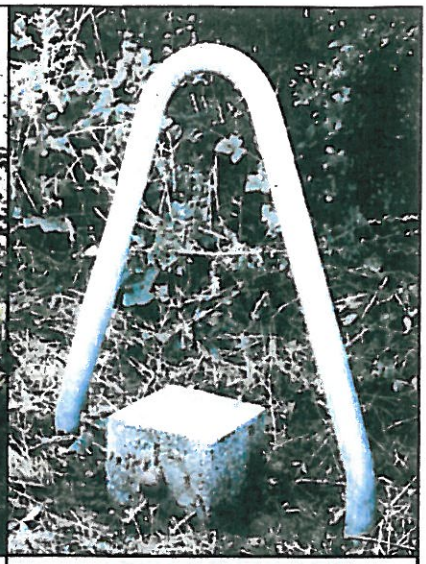
Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



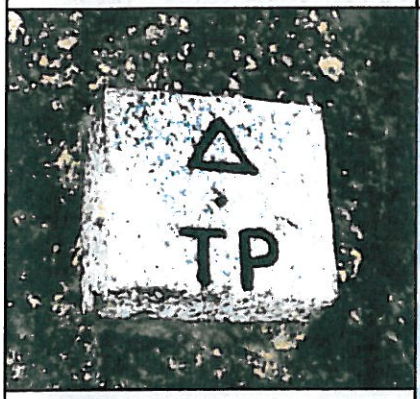
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



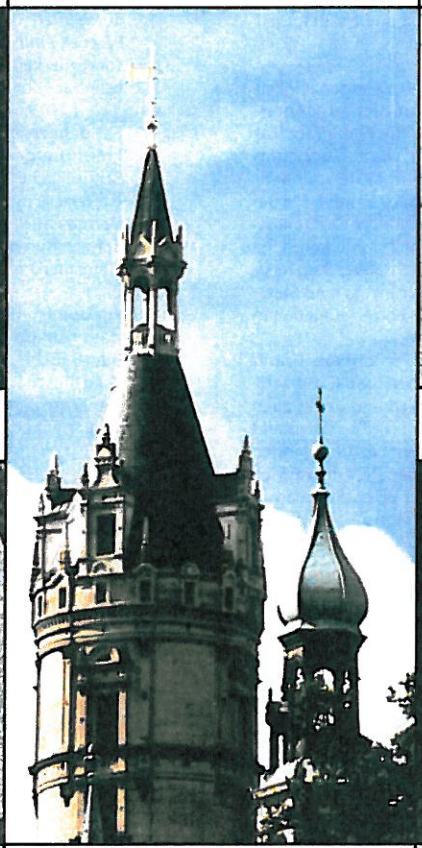
OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



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



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



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



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



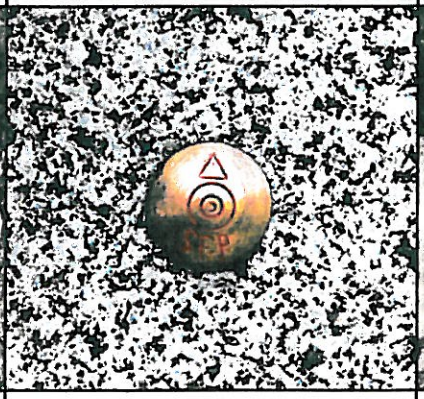
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP"



TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

(20)

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

02. MAI
40. / 60.2

Bearbeiter: Herr Pochstein
Telefon: 0385 588 89 140
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: D1 506-21/14
Datum: 29.04.2014

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 B-Plan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

Ihr Schreiben vom 08.04.2014 (Posteingang 14.04.2014)

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

Anmerkung

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

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des B-Planes Nr. 76/09 der Hansestadt Wismar, bestehend aus Planzeichnung und Erläuterungen zu den Absichten der Planung (Stand 04/2014), vorgelegen.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 76/09 sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemals militärisch genutzten Planbereiches (Konversionsfläche) geschaffen werden. Es handelt sich um eine stadtintegrierte Entwicklungsfläche mit einem Geltungsbereich von ca. 11 ha.

Raumordnerische Bewertung/Hinweise

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

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

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

Abschließender Hinweis

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Rainer Pochstein

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

(21)

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
22. MAI 2014
0365-60.2

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
z.H. Frau Prante
Am Markt 1
23966 Wismar

Bearbeiter: Herr Backert

Telefon: 0385 511 4449
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2441-512-00-.....-414a
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 16. Mai 2014

Stellungnahme
zum Bauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“,
Planungsstand April 2014
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom 08.04.2014 zum o.g. Bebauungsplan.

Im Planungsraum befinden sich keine Bundes- bzw. Landesstraßen oder grenzen an. Belange der Straßenbauverwaltung werden somit nicht berührt.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar bestehen daher aus meiner Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 511-40
Telefax: 0385 / 511-4150/-4151

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

(21)

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
z.H. Frau Prante
Am Markt 1
23966 Wismar

Bearbeiter: Herr Backert

Telefon: 0385 511 4449
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2441-512-00-.....-414a
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 16. Mai 2014

Stellungnahme
zum Bauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“,
Planungsstand April 2014
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom 08.04.2014 zum o.g. Bebauungsplan.

Im Planungsraum befinden sich keine Bundes- bzw. Landesstraßen oder grenzen an. Belange der Straßenbauverwaltung werden somit nicht berührt.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar bestehen daher aus meiner Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 511-40
Telefax: 0385 / 511-4150/-4151

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

22

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Straßenverwaltung / Bauleitung

2014-05-14

Bauamt
Abt. Planung

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB gibt es derzeit keine Hinweise / Anmerkungen durch das SG Straßenverwaltung.

Sonstige Hinweise / Anmerkungen:

Die Wege zwischen WA 10 / WA 11 / WA 12 sollten als Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen werden, da keine Verbindungsfunktion zu vorhandenen öffentlichen Gehwegen erkennbar ist. Die erforderliche Wegbreite ist mit der Abt. Planung abzustimmen.

Es ist zu prüfen, inwieweit der Nebenanlagenbereich der Lübschen Straße Bestandteil des B-Planes sein muss.

Mit freundlichen Grüßen

Konow
Sachgebietsleiterin

(24)

EINGEGANGEN
24. April 2014

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel
- K 4 -
Az 45-60-00

Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel
POSTANSCHRIFT Postfach 11 61, 24100 Kiel

Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel, Postfach 11 61, 24100 Kiel

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Postfach 1245
23952 Wismar

TEL +49 (0)431 3 84 - ~~5161~~ 5379
FAX +49 (0)431 3 84 - 5346
Bw 7400-5161
E-MAIL BAIUDBwKompzBauMgmtKIK4@bundeswehr.org

DATUM 22. April 2014

Hansestadt Wismar
Dezernat Senator
24. APR. 2014
Posteingang

BETREFF: Stellungnahme zur Bauleitplanung,
Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange;

Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 76/09

BEZUG: Ihr Schreiben vom 08.04.2014 – ohne Zeichen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Ich bitte deshalb, Ihren Schriftverkehr zukünftig an folgende Anschrift zu senden:
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr
Referat Infra I 3
Postfach 29 63
53019 Bonn
e-mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org.

Die mit o.a. Bezug übersandten Unterlagen habe ich am 17.04.2014 erhalten und zuständigkeitshalber zur abschließenden Bearbeitung an diese Adresse übersandt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Bearbeitung nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jöster

25

EVB
ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB
DER HANSESTADT WISMAR

Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 25-04-2014

60 – Bauamt
Abt. Planung

11.2.

30/04. 60.2

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

Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum o. g. B-Plan und gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 20.12.2013 teilen wir Ihnen folgendes mit.

Das anfallende Abwasser ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Anbindepunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind bereits in der Straße „Zum Festplatz" vorhanden und somit auch zu nutzen.
Entsprechende Planungen für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.
Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

O.K.
→ Bg.

Mit freundlichem Gruß

Dittmer
Bereichsleiterin

BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09
"WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST"

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE NACHBARGEMEINDEN

SCHREIBEN VOM 26.08.2015		TERMIN: 28.09.2015	ERHALT	H/A
1.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	02.10.2015	H/A
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	03841-2516020	15.09.2015	H
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510	01.10.2015	-
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow		14.10.2015	-
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586500	01.10.2015	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		07.09.2015	H

7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	01.10.2015	H
8.	Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		16.09.2015	H
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	08.10.2015	-
10.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	18.09.2015	H
11.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		-	
12.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0	-	
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	28.09.2015	H
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Tourismus und Welterbe Lübsche Straße 23 23966 Wismar	03841-22529101	15.09.2015	-
15.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur *SG Schulverwaltung* c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		-	

16.	Die Landrätin als Kataster- und Vermessungsamt c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar	03841-410151	02.10.2015	H
17.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-58856268	03.09.2015	H
18.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		02.10.2015	H
19.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		02.10.2015	H
20.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	02.10.2015	-
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	0385-58889140	15.09.2015	H
22.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	24.09.2015	-

23.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516074	15.09.2015	H
24.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852	-	
25.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 2963 53019 Bonn		03.09.2015	H
26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406	28.09.2015	H
27.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580	28.09.2015	H
28.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930	30.11.2015	-
29.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230	24.09.2015	-
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	-	
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	01.10.2015	-

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

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung

1
16
18
19
20

Landkreis Nordwestmecklenburg ● Postfach 1565 ● 23958 Wismar

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 8. OKT. 2015
60.2

Auskunft erteilt Ihnen:
Heike Gielow
Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.219	**03841/3040-6314**	**-86314**

E-Mail:
h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Ort, Datum:
GVM, den 2015-10-02

B-Plan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar
hier: Stellungnahme des Landkreises gem. § 4 Abs.2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 25.08.2015
hier eingegangen am 02.09.2015

Sehr geehrte Frau Prante,
Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zum B-Plan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand vom August 2015 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.
Die Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises:

FD Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde.	**FD Bauordnung und Planung** Bauleitplanung
Kataster – und Vermessungsamt	**FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr** Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	**FD Bildung und Kultur**

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gielow
Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlagen

FD Umwelt

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze
Az: 66.11-20/20-74087-101-15

19

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

1. 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. 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 beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.
Für die gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz in Abhängigkit von der Art des anfallenden Abwassers ggf. Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu stellen.

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.
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.
Gemäß Begründung zum B-Plan erfolgt die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Schmutz- und Niederschlagswasser). Es sollen vorhandene Leitung in der Straße Zum Festplatz genutzt werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers bleibt nur die Einleitung in die Köppernitz, die sich östlich des Geltungsbereiches des B-Plan-Gebietes befindet. Hier ist zu

prüfen, inwieweit die Köppernitz weitere Einleitmengen aufnehmen kann (Hydraulik) und in welcher Form evt. eine Rückhaltung und Vorbehandlung erforderlich ist.
Die Benutzung eines Gewässers, hierzu gehört auch die Einleitung von Niederschlagswasser, bedarf grundsätzlich der Erlaubnis.
Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils 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.** In den vorliegenden Unterlagen wird auf die Niederschlagsentwässerung nicht im erforderlichen Ausmaß eingegangen.

Durch die Flächenversiegelung und Ableitung des Niederschlagswassers über die Kanalisation steht das Niederschlagswasser nicht mehr für die Grundwasserneubildung durch Versickerung zur Verfügung.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 Niederschlagswas-sers, 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.
Vorraussetzung 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.
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 der Hansestadt Wismar, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungs-konzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.
Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf.

Grundsätzlich möchte ich darauf hinweisen, dass auch Festlegungen zur Abwasserbeseitigung Bestandteil des B-Planes sein sollten, da die Begründung zum B-Plan nicht Bestandtteil des Bebauungsplanes ist.

→ Flächenfestsetzg
z. RRRB muß,
sonst nicht

4. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. 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.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde: Frau Rose (1)

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

Mit dem Entwurf besteht dem Grunde nach Einverständnis.

Folgende Änderungen sind allerdings erforderlich:

1. Zeichnerische Festsetzungen des B-Planes:
WA 3 und ggf teilweise WA 1 und WA 4 sind mit Planzeichen 15.12 nach PlanZV zu kennzeichnen.

2. Textlichen Festsetzungen des B-Planes 8. :
   1. Für als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnete Bereiche gilt:
   1.2. Eine repräsentative Schadstoffuntersuchung ist vorzulegen und das weitere Vorgehen rechtzeitig vor Baubeginn mit der UBB abzustimmen. Dies gilt auch für Erschließungs- und Planierungsarbeiten.
   1.3. Ermittelte Schadstoffe sollen mit der Erschließung, spätestens aber vor Nutzungsbeginn entfernt werden. Dies gilt insbesondere soweit Prüfwerte nach BBodSchV oder Z2-Werte nach LAGA überschritten sind bzw. kontaminierte Bodenmaterialien sich weniger als 1,5 m unter Endhöhe befinden.
   2. Für alle Flächen gilt:
   2.1. Bodenarbeiten sind unter Fachbauleitung durchzuführen. Der für Bodenschutz und Altlasten fachkundige und zuverlässige Bauleiter oder Gutachter ist vom Bauherrn spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu benennen.
   2.2. Die Fachbauleitung stimmt Untersuchungs- sowie Bodenmanagementkonzepte mit der UBB ab.
   2.3. Bei Bodenabtrag ist die Deklaration nach LAGA M 20 TR Boden 2004 erforderlich.
   2.4. Bei Umlagerungen von Bodenmaterialien > ZO ist eine Verschlechterung am Auftragsort auszuschließen.

2.5. Spätestens vor Nutzungsbeginn ist anhand repräsentativer Bodenuntersuchungen nachzuweisen, dass keine Schadstoffkonzentrationen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegen stehen.

2.6. Die Fachbauleitung hat der UBB und der Hansestadt Wismar eine Dokumentation mit Abschlussbericht und eine allgemeinverständliche Kurzfassung unverzüglich zu übergeben.

3. Hinweise unter III. im B-Plan:
Solange die textlichen Festsetzungen wie hier unter 2. erforderlich sind, kann der Hinweis zu Bodenschutz entfallen. Mindestens der erste Absatz ist zur Zeit zu streichen.

Begründung

Die Untersuchungen aus dem Jahr 2013 liegen der UBB nicht vor und wurden nicht mit dem Entwurf zur Verfügung gestellt. Weiter Untersuchungsergebnisse werden erst für Anfang Oktober erwartet.
Die Vorlage entsprechender Dokumentationen und Berichte ist erforderlich für eine sachgerechte Einschätzung.

Zunächst ist über die bekannten Hotspots hinaus von Altlastenwahrscheinlichkeit auszugehen. Soweit die vollständigen Berichte später anderes nachweisen, werden Anforderungen angepasst.

Im Sinne der bauleitplanerischen Vorsorge für gesunde Wohnverhältnisse sollen bei Vorsorgewertüberschreitungen die Bauwilligen und künftige Nutzer mit dem B-Plan angemessen informiert werden, um sich ggf. für eigene Maßnahmen zu entscheiden und entstehnde Kosten einschätzen zu können. Die Unterschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV soll gewährleistet werden.
Weitere Untersuchungen sind zumutbar und angemessen, soweit dies zur Einschätzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder aus abfallrechtlichen Gründen sinnvoll ist.

Zu 1.
Die Kennzeichnung ist erforderlich, soweit der Altlastenverdacht durch repräsentative Schadstoffuntersuchung nicht ausgeräumt wird

Zu 2.1.1
Ohne Untersuchungsergebnisse sind Bodenqualitäten nicht einzuschätzen. Schonender Umlang (§ 7 BBodSchG) und die Einhaltung des Verschlechterungsvervotes (§ 4 BBodSchG) sind zu gewährleisten.

Zu 2.1.2
Bei Überschreitung von Prüfwerten nach BBodSchV sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.d.R. nicht gewährleistet.
1,5 m sind unter frostfreier Tiefe und schließen damit viele Arbeiten nach Fertigstellung des Gebäudes ein. Eine spätere Verlagerung erheblich kontaminierter Bodenmaterialien an die Oberfläche wird damit unwahrscheinlich.

Zu 2.2.1
Die grundsätzliche Festsetzung von Fachbauleitung dient der Umsetzung der Punkte 2.2.2 bis 2.2.6

Zu 2.2.2.
Ein Untersuchungskonzept und dessen Abstimmung gewährleisten ausreichend repräsentative Untersuchungen. Ein Bodenmanagementkonzept dient dem schonen Umgang mit hier anstehendem empfindlichem bindigem Boden, dem gefügeschonenen und schichtengerechten Höhenausgleich sowie der Umsetzung des Verschlechterungsverbotes hinsichtlich Schadstoffbelastungen.

Zu 2.2.3.
Abfallrechtlich ist die LAGA M 20 anzuwenden. Hier ist vom Untersuchungserfordernis auszugehen, da es sich um ein eine ehemaliges Mitilärgebiet als Altlastenverdachtsfläche handelt und belastete Auffüllungen bekannt sind.

Zu 2.2.4
Nach § 4 BBodSchg hat sich jeder so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Nach § 12 BBodschV darf es am Auftragsort zu keiner Verschlechterung der Schadstoffsituation der durchwurzelbaren Bodenschicht kommen. (§ 12 Abs. 2 BBodSchV nach LABO Vollzugshilfe Pkt. 1.2.

Zu 2.2.5
Siehe 2.1.2

Zu 2.2.6
Die Angaben benötige für nach LBodSchG MV vorgeschriebene Erfassungen sowie nach § 10 BBodschG Überwachung.

Hinweise

Die Fachbauleitung soll ggf. Anpassungen des B-Planes, seiner textlichen Festsetzungen und der Begründung vorschlagen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist in der Regel mindestens die Unterschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV zu gewährleisten. Dies geschieht durch repräsentative Untersuchungen vor oder im Rahmen der Bauleitplanung und ggf. durch Sanierung vor oder im Rahmen der Erschließungsarbeiten. Die Verlagerung bodenschutzrechticher Regelungen und Maßnahmen auf die nachgelagerte Ebene des einzelnen Bauvorhabens und des Bauantrages bzw. der Bauanzeige ist im Allgemeinen nicht sinnvoll. Bodenverunreinigungen beschränken sich meist nicht auf ein neuzugeschnittenes Grundstück. Der Kordinierungsaufwand steigt erheblich.
Ein gutachterliche Zusammenfassung der Dokumentationen und Berichte einzelner Bauvorhaben kann erforderlich werden.

Untere Naturschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck

(18)

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

Eingriffs- Ausgleichsregelung: Herr Dr. Podelleck
Mit der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach § 15 (2) Bundesnaturschutzgesetz besteht im Grundsatz Einverständnis.
Vor Rechtsetzung des Bebauungsplans ist jedoch gegenüber der unteren Naturschutzbehörde die Sicherung der extern zu erbringenden Kompensation nachzuweisen.
Dazu besteht die Möglichkeit, einen städtebaulicher Vertrag vorzulegen.
Es besteht auch die Möglichkeit, der unteren Naturschutzbehörde einen Nachweis vorzulegen, dass ein entsprechendes Kontingent an Ausgleichspunkten aus einem geeigneten zentralen

Ökokonto der gleichen Landschaftszone bereitsteht und für das Vorhaben vorgemerkt ist. Der unteren Naturschutzbehörde obliegt dann auf Antrag die Buchung der Punkte.
Hinweise:
1. In den Mischgebietsflächen M3, 4, 5 der Planzeichnung sind einige Bäume in überbaubaren Flächen ('Baufenster') mit dem Planzeichen 'Baum zum Erhalt' dargestellt.
Dies ist naturschutzrechtlich zweifelhaft. Die Bäume sind, falls so beabsichtigt, naturschutzrechtlich nicht erhaltbar. Bei einem Fällersuchen zugunsten einer Baumaßnahme besteht gemäß § 18 (3)1 Naturschutzausführungsgesetz ein gebundenes Ermessen zur Fällgenehmigung. Sollte die Erhaltung beabsichtigt sein und baurechtlich vertretbar sein, sollte in der B-Plan-Begründung extra darauf hingewiesen werden. Sollte es sich um ein Versehen handeln, müssten die Planzeichen geändert werden und gegebenenfalls die Bäume in die Eingriffs- Ausgleichsbilanz aufgenommen werden.
2. Die Übersichtstabelle auf S. 54 ist satztechnisch unvollständig eingearbeitet worden.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck
Mit den Darstellungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Büros Dreher & Sudhoff, Gelsenkirchen, v. 15.01.2015, besteht Einverständnis.
Die vorgeschlagenen Vorsorgevorkehrungen sind durch die Festsetsetzung Nr. 8 der B-Plan-Sartzung berücksichtigt worden.

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

Vogelschutzgebiete (SPA): Herr Berchtold-Micheel
Ein SPA ist nicht betroffen.

7. Natura 2000/ FFH: Herr Höpel

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

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)

LBauO M-V - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 20.5.2011

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

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

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 22.5.2013

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

AbfZustVO M-V - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012

Kampfmittelverordnung M-V vom 8. Juni 1993 (u.a. §5 Abs 1)

GefStoffV - Gefahrstoffverordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I Nr. 59 S. 1643) zuletzt geändert 15.7.2013

LABO Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, Stand 11.9.2002

TRGS 519 - Technische Regeln für Gefahrstoffe- „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten", Ausgabe Januar 2007, berichtigt März 2007 (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, www.baua.de)

LAGA M 20 -2003 / 2004 Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) M 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen; I. Allgemeiner Teil, Stand Überarbeitung Endfassung vom 06.11.2003; II. TR Boden, Stand 5.11.2004; III. Probenahme und Analytik: Stand 5.11.2004;

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

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

Verzeichnis der gesetzlich geschützten 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.

FD Bau- und Gebäudemanagement
Untere Straßenaufsichtsbehörde
Straßenbaulastträger
zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

20

Kataster- und Vermessungsamt
Siehe Anlage

16

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bauordnung und Planung
Frau Gielow
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Herr Wienhold

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.415	**03841 / 3040-6249**	**03841 / 3040-86249**

E-Mail:
p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2015-B1-0126

Ort, Datum
Grevesmühlen, 03.09.2015

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
27.08.2015

Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
Hansestadt Wismar Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost
B- Plan 76/09 "Lübsche Burg"

Sehr geehrte Damen und Herren

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.
Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

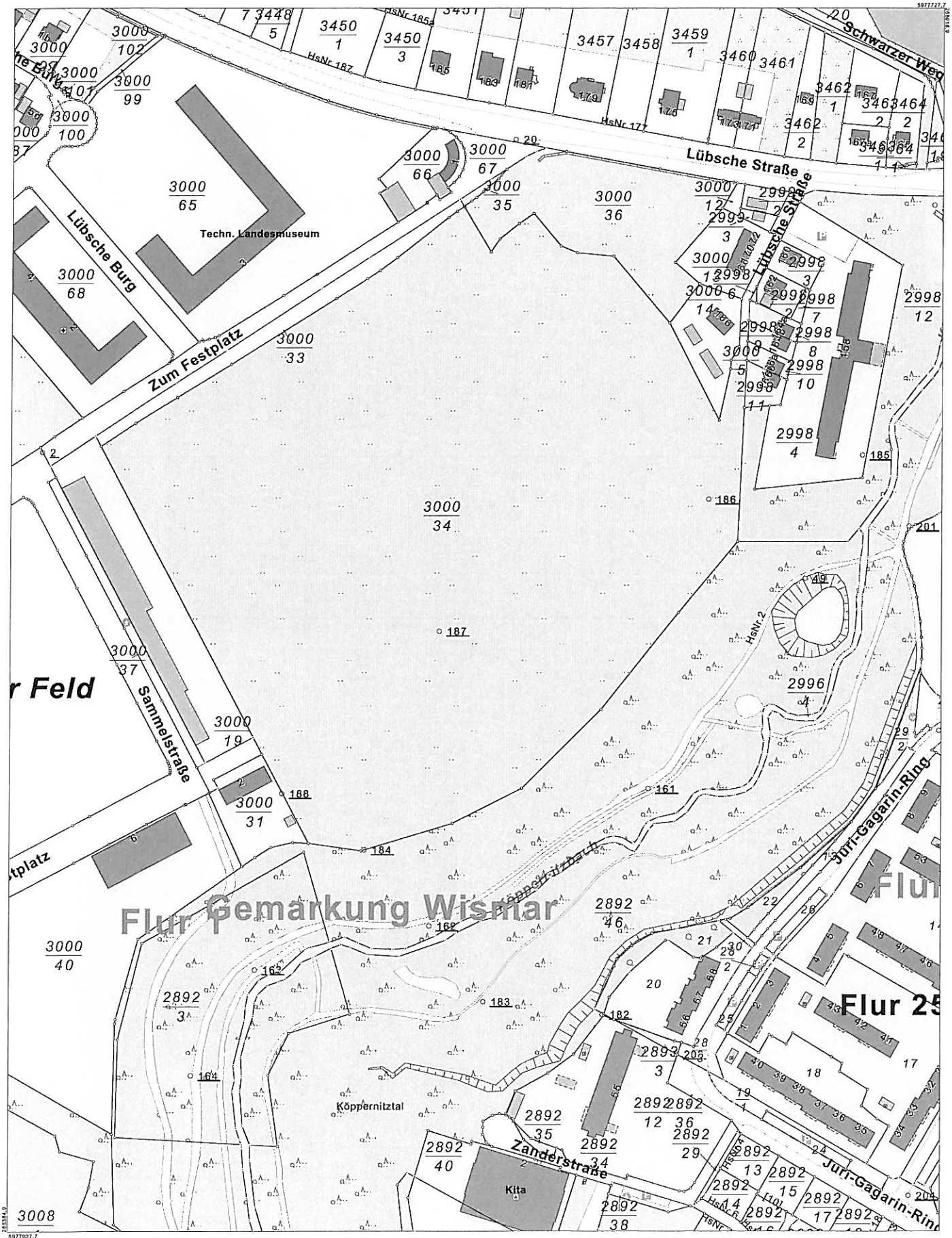
Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: A3 1x aktueller Flurkartenauszug; 1x AP- Übersicht Maßstab 1:2000



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 80 Meter

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisiergrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Nordwestmecklenburg

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2000

Erstellt am 03.09.2015

Flurstück:	3000/34	Gemeinde:	Wismar, Hansestadt
Flur:	1	Kreis:	Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemarkung:	Wismar	Lage:	Zum Festplatz



5977027,7

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 80 Meter

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisiergrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Nordwestmecklenburg

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2000

Erstellt am 03.09.2015

Flurstück:	3000/34	Gemeinde:	Wismar, Hansestadt
Flur:	1	Kreis:	Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemarkung:	Wismar	Lage:	Zum Festplatz

(2)

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

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

60 Bauamt
60.2 Abt. Planung
Frau Prante

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

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

sowie

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Faasch

S. Faasch
SB Umwelt

(3)
(5)

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 1. OKT. 2015

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-297-15-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 29. September 2015

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

Ihr Schreiben vom 25. August 2015

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

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

Daher können z.Z. keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

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

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

5

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

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

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

3

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Bei Beachtung Ihrer Feststellungen in der Entwurfsbegründung (Punkt 2.6.) bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 76/09 keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Im Auftrag

Thomas Friebel

(4)

Von: <Susann.Foerster@lung.mv-regierung.de>
An: <BPrante@wismar.de>
Datum: 14.10.2015 13:51
Betreff: S14203_Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen (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/

HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

6

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
PF 12 45
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 7. SEP. 2015
15 622

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den o.g. Planentwurf erhalten, bitte um Beachtung der Löschwassermenge abweichend von Pkt . 2.5.3. der Begründung und nehme hierzu wie folgt Stellung:

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

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

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

BOI Jürgen Schmidt
Vorbeugender Brandschutz

(7)

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-6735/15
Schwerin, 1. Oktober 2015

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
B-Plan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"
Ihre Anfrage vom 25.08.2015; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.
Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

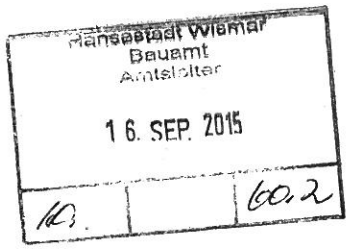
Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

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

8

60- Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 14.09.2015
Frau Feichtinger
Frau Willert



60- Bauamt
60.2 Abt. Planung

im Hause

Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"
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 Prante,

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:

Das geplante Vorhaben ist aus städtebaulicher, stadtbildpflegerischer und denkmalpflegerischer Sicht denkbar. Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nutzungsschablone/Planzeichnung::

Im Managementplan UNESCO Welterbestätte Altstadt – 1. Fortschreibung wird unter Punkt 1.7 „Sichtachsen, Silhouetten und Panoramaschutz" die Wichtigkeit von Sichtachsen, aber auch von Silhouetten und Panoramen von Bebauungen für die Welterbestätte und den Panoramaschutz näher erläutert. Blickbeziehungen entstehen z. B. durch das Landschaftsbild und die besondere Topografie. Auf Grund der bisherigen Kenntnisse und Erfahrungen ist es empfehlenswert bestimmte Bereiche zum Schutz von Sichtachsen, aber auch von Silhouetten und Panoramen von Bebauungen frei zu halten bzw. Obergrenzen für Höhenentwicklungen festzulegen.

Aus hiesiger Sicht erscheint die Festsetzung bezüglich der Gebäudehöhe für das MI 1 und 3 zu hoch.

Zudem befinden sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken Zum Festplatz 1, Lübsche Straße 177 und 179 jeweils ein Einzeldenkmal. Aufgrund des Umgebungsschutzes könnte die hier vorliegende Planung Auswirkungen auf die Einzeldenkmale haben. Dies gilt insbesondere für die möglichen Gebäudehöhen im MI 1 und MI 3. Laut Nutzungsschablone ist hier eine Bebauung bis 3 Vollgeschosse bzw. eine Firsthöhe von 13 m möglich. In allen anderen

Baufelder ist dagegen nur eine Bebauung bis 2 Geschosse zulässig. Des Weiteren kommt noch hinzu, dass in allen Baufelder zusätzlich noch ein Staffelgeschoss erlaubt wird.
Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde ist hinsichtlich der möglichen Höhenentwicklungen das Thema Welterbestätte und Panoramaschutz im vorliegenden Bebauungsplan zu prüfen und daraus ggf. beispielsweise freizuhaltende Sichtachsen auf das Welterbe und max. zulässigen Obergrenzen für bauliche Anlagen abzuleiten.

Hinsichtlich des Umgebungs- und Panoramaschutzes der oben genannten Einzeldenkmale ist zudem die Höhenentwicklung im Abgleich zu den Einzeldenkmalen zu prüfen. Auch vor dem Hintergrund, dass das Gelände im Bestand höher liegt als die Lübsche Straße. Die unmittelbar hiervon betroffenen Villen Lübsche Straße 177 und 179 sind 2-geschossig plus Dach. Die ehemalige Wache Zum Festplatz 1 ist nur 1-geschossig.

Unter Berücksichtigung der o.g .Punkte halten wir es für notwendig, die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse zu begrenzen. Diese können auch zwingend festgesetzt werden, was dem Wunsch einer abschirmenden Wirkung laut Begründung weiterhin entsprechen würde. Zudem ist hier auch zu berücksichtigen, dass weiterhin die Ausbildung eines Staffelgeschosses möglich ist. Jedoch sind die Dächer bei Staffelgeschossen dann flach bzw. flachgeneigt auszubilden.

Die Nutzungsschablone für das MI 1 und 3 ist entsprechend der übrigen MI-Gebiete 2, 4 und 5 zu ändern.

Die Baulinie im WA 3 ist laut Planung 2 m zurückgesetzt zu der zur Zeit vorhandenen Bebauung entlang des Festplatzes. Die vorhandene Bebauung ist nicht zum Abbruch vorgesehen. Folglich muss mit deren Erhalt gerechnet werden. Dies kann im Rahmen von Bauanträgen problematisch werden. Daher ist die Baulinie auf die Außenwand des Gebäudes zu setzen.

Aus hiesiger Sicht ist in den Baufeldern MI 1, MI 3 und MI 5 entlang der Straßen Zum Festplatz und zur Lübschen Straße anstelle der Baugrenze ebenfalls eine Baulinie festzusetzen. Dies würde den bereits im WA 1, WA 2 und WA 3 begonnenen städtebaulichen Kontext mit den hier festgesetzten Baulinien entlang der Planstraßen unterstreichen.

In der Planzeichnung der frühzeitigen TÖB-Beteiligung waren noch Wegeverbindungen zur südlich angrenzenden Parkanlage vorgesehen. Diese sind dagegen jetzt nicht mehr geplant. Bezüglich der Anbindung der Parkanlage an das Wohngebiet sollten diese doch wichtigen Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer wieder aufgenommen werden.

<u>Textliche Festsetzungen:</u>

Im Punkt 1 „Gebäudegestaltung", Unterpunkt „Dächer" der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist zusätzlich aufzunehmen, dass Dächer bei Staffelgeschossen flach bzw. flachgeneigt auszubilden sind.

Der Punkt 3 „Photovoltaikanlagen/Solaranlagen/Windenergieanlagen/Luftwärmepumpen" ist hinsichtlich der bereits o. g. Thematik Sichtachsen, Silhouetten, Panorama- und Umgebungsschutz dahingehend zu prüfen, dass diese insbesondere durch die Errichtung von Windenergieanlagen und Photovoltaik-/Solaranlagen nicht beeinträchtigt wird. Der entsprechende Nachweis ist zu führen und der unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen. Im Ergebnis dieser Prüfung und Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sind dann ggf. die Bereiche, in denen eine Beeinträchtigung vorliegt, von der Zulässigkeit der unter Punkt 3 genannten Anlagen auszuschließen.

Behörde für den Bodendenkmalschutz:

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) 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 sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Günter
Leiter Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Verteiler: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M-V)

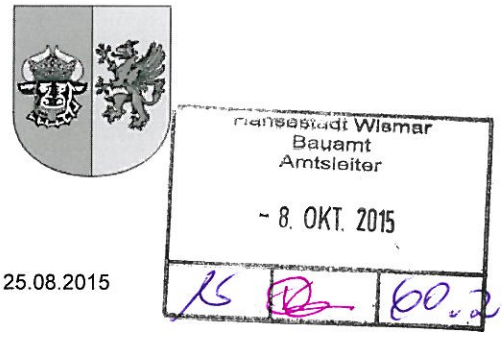
(9)

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
Postfach 1245

23952 Wismar



Ihr Schreiben: 25.08.2015

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-76/09-02
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 06.10.2015

Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar, hier: Beteiligung der Behörden mit Umweltbericht, Stand: August 2015
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

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
HWI

gez. Dr. Bettina Gnekow
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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

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

(10)

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
18 SEP. 2015
60.2

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 - 12
23970 Wismar

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

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

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
25.08.2015		TP/ha	Herr Piotrowski	03841 233425	15.09.2015

Bebauungsplan Nr. 76/09 Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost
Reg.Nr.: 308/15
Az.: 8 - 290

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" lagen uns folgende Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 2015-08-25.
- Entwurfsbegründung (§ 9 (8) BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost", August 2015.
- Bebauungsplan Nr. 76/09 „Lübsche Burg Ost" Stand: August 2015.

Die Stadtwerke Wismar GmbH nehmen zum Bebauungsplan Nr. 76/09 wie folgt Stellung:

Elektroenergieversorgung

- Zu den Ausführungen unter Punkt 2.5.2. Ver- und Entsorgung der Entwurfsbegründung haben die Stadtwerke Wismar GmbH keine zusätzlichen Hinweise.

Gasversorgung

- Die Versorgung kann aus dem Gasrohrnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen.
- Im Bereich der MI 3 im Bebauungsplan Nr. 76/09, siehe Ausschnitt im Format A4, ist der Standort für die Gas-Druckregelanlage zu reservieren.

O.K.

Wasserversorgung

- In der Lübsche Straße befindet sich das Trinkwassernetz der Stadtwerke Wismar GmbH. Dazu sind im Planungsstadium die Stadtwerke Wismar GmbH zu konsultieren, um die Neuordnung der Netze mit einzuplanen.

...

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Es sind keine weiteren Hinweise zum oben genannten Planentwurf nebst Begründung von Seiten der Stadtwerke Wismar GmbH anzubringen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

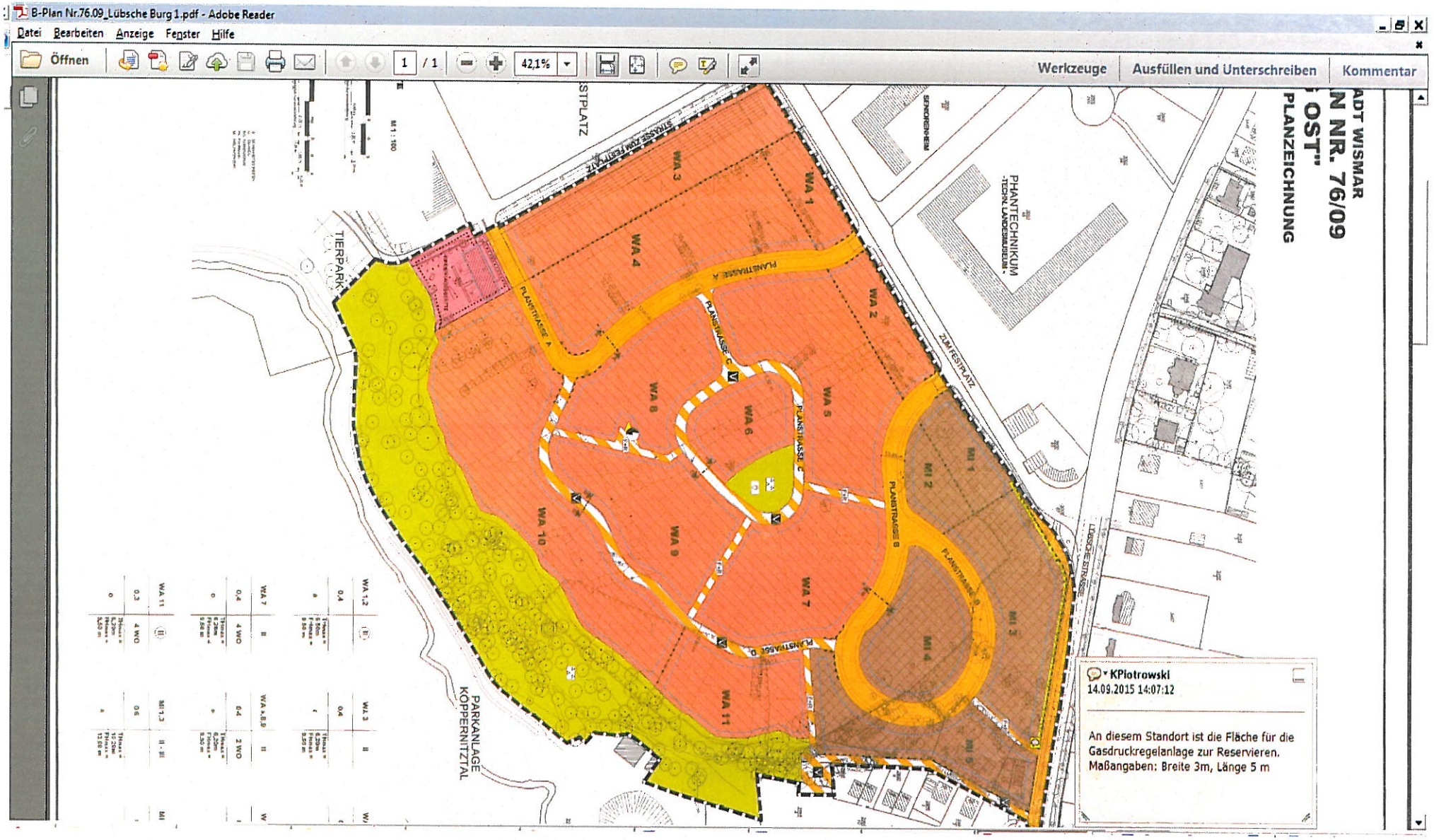
Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

i. V. André Maron

i. A. Karol Piotrowski

Bebauungsplan Nr. 76/09 „Lübsche Burg Ost“ Teil A



Von: <Gerald.Erdmann@stadtwerke-wismar.de>
An: <bprante@wismar.de>
CC: <Andre.Maron@stadtwerke-wismar.de>
Datum: 14.04.2016 16:32
Betreff: B-Plan 76/09 Lübsche Burg Standort GDRA

Sehr geehrte Frau Prante,

in unserem Schreiben vom 15.09.2015 an die Hansestadt Wismar gesendete Stellungnahme forderten wir im Bereich MI 3 einen Standort für eine Gas-Druckregelanlage (GDRA).
Bei der später erfolgten Detailplanung der Gasversorgung für dieses Wohngebiet wurde entschieden, das WG mit Mitteldruck statt mit Niederdruck zu versorgen. Daraus ergibt sich, dass die GDRA und damit auch der Standort nicht mehr benötigt wird. Damit entfällt die Reservierung eines Standortes für eine GDRA.
Um die technischen Regeln (G 459) einzuhalten, ist es damit aber notwendig, jeden Gasanschluss absperrbar zu errichten. Damit sind für jeden Netzanschluss Gas, wie bei den Netzanschlüssen Wasser, für jedes Grundstück Straßenkappen im Straßenbereich erforderlich.

Sollte diese e-mail nicht ausreichend sein, senden wir gerne eine briefliche Nachricht.

Freundliche Grüße

Gerald Erdmann
Technische Planung

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6-12
23970 Wismar

Telefon: +49 3841 233436
Telefax: +49 3841 23376436
E-Mail: Gerald.Erdmann@stadtwerke-wismar.de
http://www.stadtwerke-wismar.de

Stadtwerke Wismar GmbH, Wismar
Handelsregister Amtsgericht Schwerin HRB 2002, USt.-ID-Nr. DE 137440025
Aufsichtsratsvorsitzender Senator Michael Berkhahn
Geschäftsführer Dipl.-Ing. Andreas Grzesko

This message is confidential and may be privileged. It is intended solely for the named addressee. If you are not the intended recipient please informus. Any unauthorised dissemination, distribution or copying hereof is prohibited. As we cannot guarantee the genuineness or completeness of the information contained in this message, the statements set forth above are not legally binding.

Diese Nachricht ist vertraulich. Sie ist ausschliesslich fuer den im Adressfeld ausgewiesenen Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der vorgesehene Empfaenger sein, so bitten wir um eine kurze Nachricht. Jede

13

IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

25 JAHRE GRENZENLOS ERFOLGREICH

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Hansestadt Wismar
Frau Prante
Postfach 1245
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 1. OKT. 2015

Ihre Zeichen/Nachricht vom
25.08.2015
Ihr Ansprechpartner
Hannes Schubert
E-Mail
schubert@schwerin.ihk.de
Tel.
0385 5103-209
Fax
0385 5103-9209

28.09.2015

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

Sehr geehrte Frau Prante,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit und kommen der Aufforderung zur Stellungnahme gern nach.

Als Vertreter wirtschaftlicher Belange steht die IHK zu Schwerin der Umwandlung potenziell gewerblicher Bauflächen zu Gunsten der Wohnnutzung grundsätzlich kritisch gegenüber. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Wismarer Hafen/Gewerbegebiet West lässt das Plangebiet als geeignete Fläche für eine zukünftig mögliche Erweiterungs-/Ergänzungsfläche im Sinne einer gewerblichen Nutzung erscheinen. Wir gehen davon aus, dass eine umfängliche Überprüfung und Abstimmung mit den ansässigen Unternehmen dahingehend vorgenommen wurde, ob der Standort als Ergänzungsfläche für das Gewerbegebiet Wismar West vorgehalten werden sollte und gegebenenfalls in diesem Sinne nutzbar gemacht werden kann.

Die im Umweltbericht des Entwurfs beschriebenen Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte für den Norden des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereichs durch Gewerbelärm wären mittels entsprechender Festsetzungen umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen im Wohngebiet zu kompensieren.
In Kombination mit den zusätzlichen Überschreitungen der Richtwerte durch Freizeit- und Verkehrslärm ist jedoch zu hinterfragen, ob die in der Entwurfsplanung angesprochene prädestinierte Lagegunst für einen Wohnstandort tatsächlich zutreffend ist.

Mit freundlichen Grüßen

Hannes Schubert
Geschäftsbereich Standortpolitik, International

14

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

Sehr geehrte Frau Prante,

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

51. Änderung des Flächennutzungsplanes (v. 25.08.2015)
"Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost"
Zustimmung des Amtes 13

Bebauungsplan Nr. 76/09 (v. 25.08.2015)
"Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"
Zustimmung des Amtes 13

60. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche im Bereich Klußer Damm"
Zustimmung des Amtes 13

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"
Zustimmung des Amtes 13

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag
Sandra Mitschard

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

(17)

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
D-23966 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201500728

Schwerin, den 03.09.2015

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan Nr. 76 /09 Wohn und Mischgebiet Lübsche Burg in Wismar

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).

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Merkblatt

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

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
   Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
   Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt") sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, 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/s^2) 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 Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

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

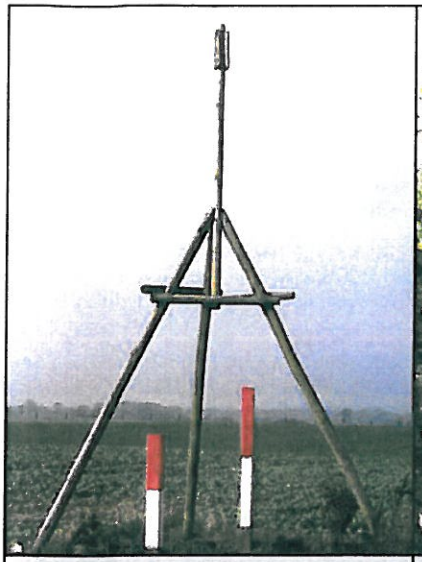
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http:// www.lverma-mv.de

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

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

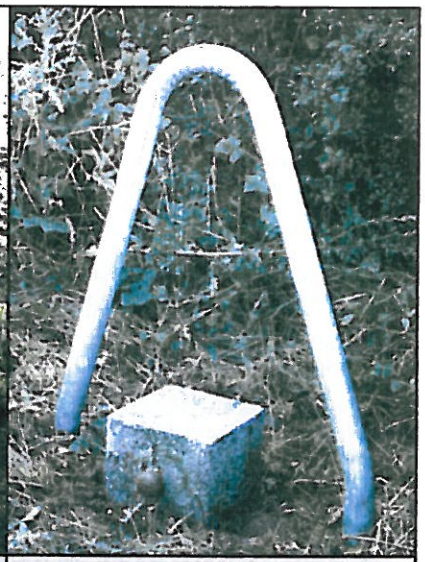
Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



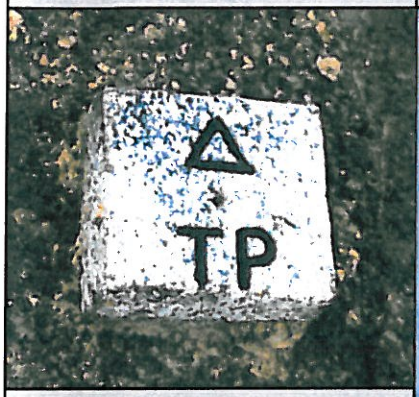
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



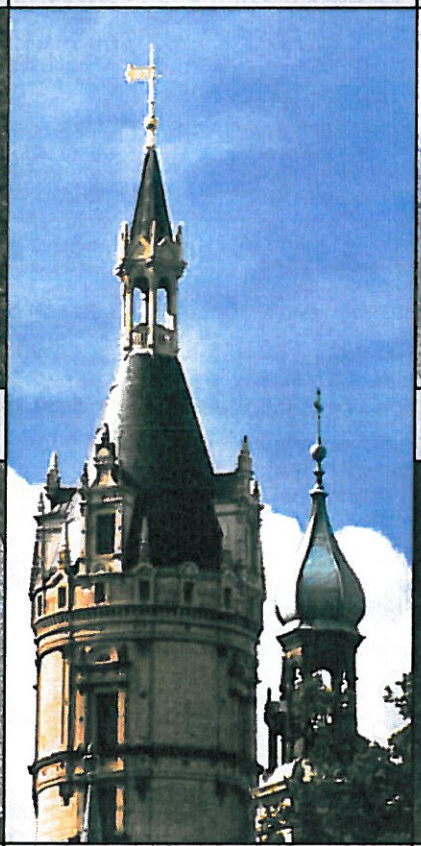
OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule

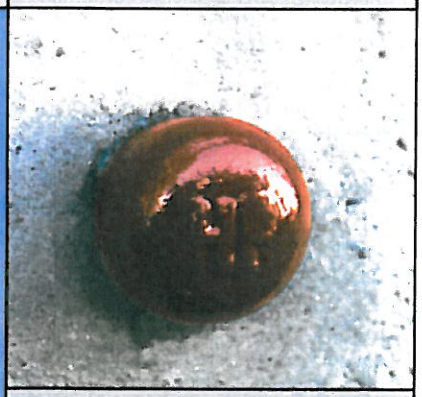


HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel



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*

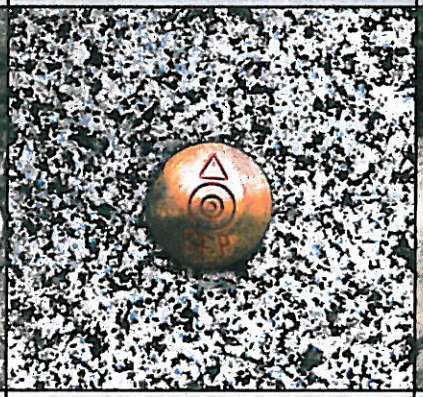
Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



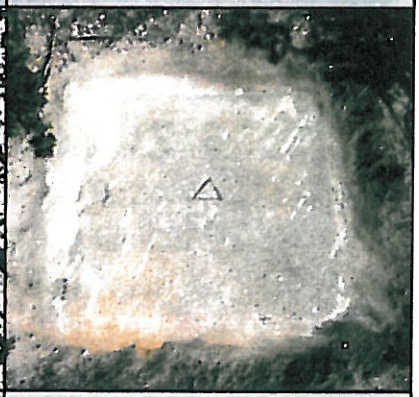
Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP"



TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

21

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
22. SEP. 2015
10. 60.2

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

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Postfach 1245

23952 Wismar

Bearbeiter: Frau Smigiel
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: alexandra.smigiel@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-21/14
Datum: 15.09.2015

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar
Hier: Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 25.08.2015 (Posteingang: 03.09.2015)
Ihr Zeichen: --

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

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 76/09 der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung (Stand 08/2015) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorgelegten Planung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes auf einem ehemals militärisch genutzten Gelände (Konversionsfläche) geschaffen werden. Es handelt sich um eine stadtintegrierte Entwicklungsfläche mit einem Geltungsbereich von ca. 12,4 ha.

Raumordnerische Bewertung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Im Parallelverfahren erfolgt eine Anpassung der Darstellungen durch die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit der vorliegenden Planung soll ein künftiges Wohn- und Mischgebiet im Stadtteil Wismar-West entwickelt werden. Durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen trägt das geplante Bauvorhaben dem Programmsatz 4.1 (2) **(Z)** RREP WM Rechnung.

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

Bewertungsergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

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

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.

i. A. Alexandra Smigiel

Alexandra Smigiel

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

(22)

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
24. SEP. 2015
Kl. 60.2

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar
Am Mark 1

23966 Wismar

Bearbeiter: Herr Jefremow
Telefon: 0385/511-4422
Telefax: 0385/511-4150
E-Mail: Marcel.Jefremow@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2441-512-00-2015/119

Datum: 22.09.2015

Stellungnahme
zum Bebauungsplanes Nr.76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“
der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre eingereichten Unterlagen vom 25.08.2015 teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan Nr.76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“der Hansestadt Wismar in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Bundes-und Landesstraßen sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon (0385) 511-40
Telefax (0385) 511-4150

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

(23)

60 Bauamt
Abteilung Planung

Wismar den 15. 09. 2015
Bearbeiter : Frau Petzke

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

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

Sehr geehrte Frau Prante,

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

Für Rückfragen stehen ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Petzke
Straßenverwaltung

60 – Bauamt
Abt. Planung

16.09.2015

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

Sehr geehrte Frau Prante,

dem o.g. B-Plan Entwurf sowie der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmen wir grundsätzlich zu.
Für den Einmündungsbereich Lübsche Strasse ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis einschließlich der Fußgänger und Radfahrerführung erforderlich.

Mit freundlichen Grüssen

H. Spieß
Bauamt
Verkehrsplanung

25

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Infra I 3

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

60 JAHRE Bundeswehr Wir. Dienen. Deutschland.

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23965 Wismar

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

Aktenzeichen	Bearbeiter/-in	Bonn,
Az. 45-60-00	Herr Jelinek	03. September 2015

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

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

ANLAGE - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Im Original gezeichnet
Jelinek

(26)

ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR

Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 24-09-2015

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abteilung
28 SEP. 2015
10. 60.2

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. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"

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 „Abwasserentsorgung" sollte wie folgt geändert werden:

Abwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Anbindepunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind bereits in der Straße „Zum Festplatz" vorhanden und somit auch zu nutzen. Sollte aufgrund der Topographie dies nicht möglich sein, so ist für Schmutzwasser eine neue Anbindung im Bereich „Lübsche Straße" vorzunehmen und für Niederschlagswasser ist östlich des Gebietes die Nutzung der vorhandenen Vorflut (Köppernitzbach / Kleingewässer) zu prüfen. Diese Vorfluter befinden sich im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes bzw. der Unteren Wasserbehörde, so dass zur Nutzung dieser Vorfluter eine Zustimmung dieser Behörden erforderlich ist.

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.

Zur Lage der erf. Leitungsrechte (Schmutz- und Regenwasserleitungen) fügen wir Ihnen einen Planausschnitt bei. Diese Trassen sind von Überbauungen freizuhalten, so dass dies bei der Festlegung der Baugrenzen zu beachten ist.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass bei den bereits durchgeführten Vorplanungen der Abwasseranlagen im B-Plangebiet die Leitungstrassen für den Bereich WA 3 außerhalb der B-Plangrenze liegen.

Für die Straßenbeleuchtung ist folgender Punkt einzufügen:

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist in LED – Technik (Klimaschutz / CO_2 – Einsparung) auszuführen.

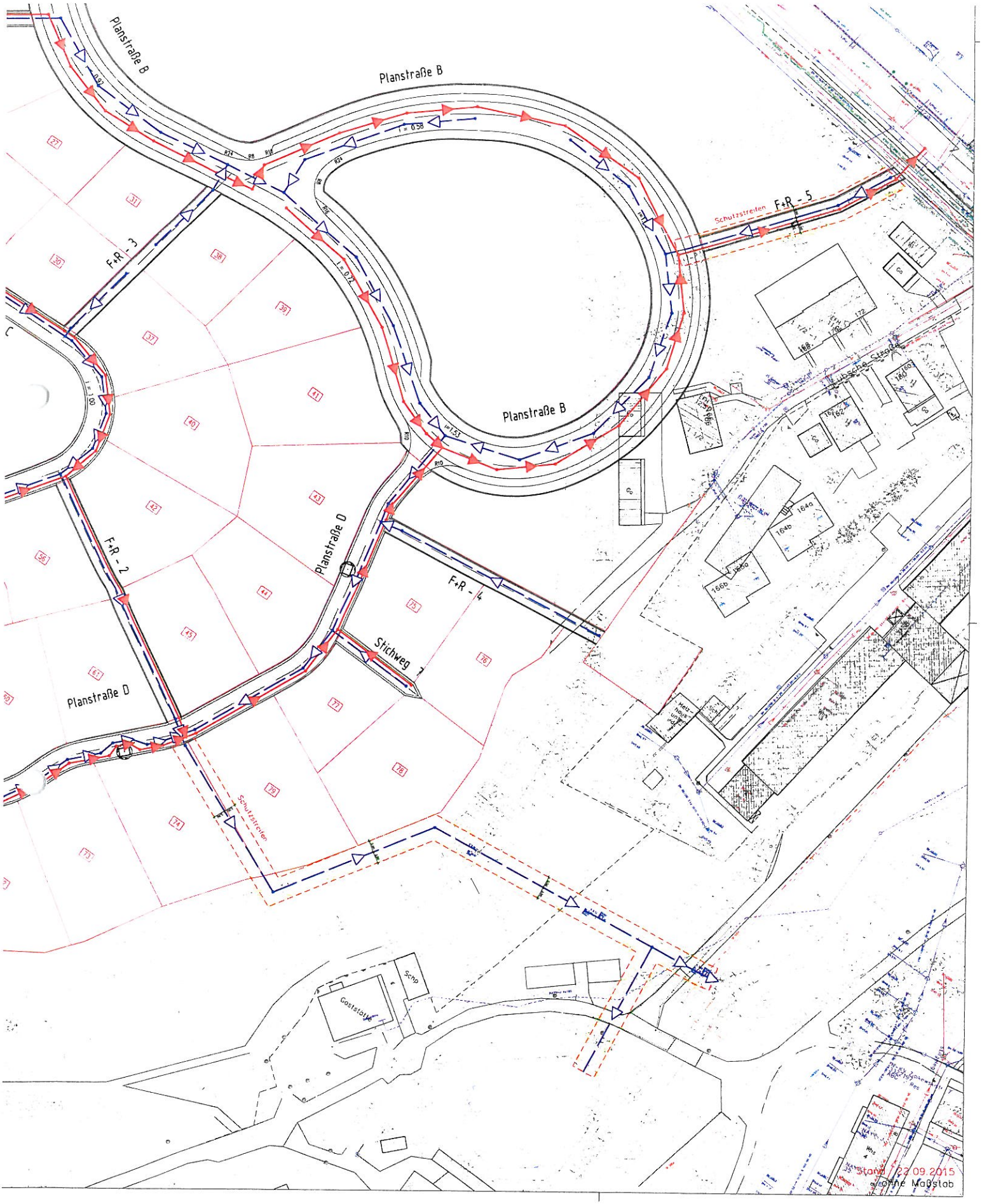
Zum Punkt 2.8 fügen wir Ihnen die Stellungnahme vom Sachgebiet Grünflächenunterhaltung und zur Gewährleistung der Entsorgung und Straßenreinigung das Datensammelblatt vom Bereich Stradtreinigung bei. (→ Verwaltungsvorlage)

Wir bitten um Berücksichtigung der v. g. Sachverhalte bei der Bearbeitung des B-Planes 76/09.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Dittmer
Bereichsleiterin


Planstraße B
Planstraße B
Planstraße B
Planstraße D
Planstraße D
F+R - 2
F+R - 3
F+R - 4
F+R - 5
Stichweg 1
Schutzstreifen
Schutzstreifen
Lübsche Straße
Geräteschuppen
Stand: 22.09.2015
ohne Maßstab

(27)

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

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

Hansestadt Wismar
PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	28.09.2015

Betr.: Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt.
Die Erschließungsplanung ist unter Angabe der Einleitmengen und der Einleitstellen in das Gewässer Nr. 11:0:3, Köppernitz dem Verband zur Stellungnahme vorzulegen. Gegebenenfalls sind Einleiterlaubnisse zu aktualisieren und der schadlose Wasserabfluss im Gewässer nachzuweisen.

Mit freundlichem Gruß

U. Brüsewitz

Uwe Brüsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher: Dr. Joachim Behrens ☎ (03841) 32 75 80 wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer: Uwe Brüsewitz Fax (03841) 32 75 81 bruesewitz@wbv-mv.de
Bankverbindung: Commerzbank AG Wismar IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

BESCHLUSSAUSZUG

der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow
vom 25.11.2015

zu 17 **Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"**
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde
Vorlage: GV Ziero/15/9800

Beschluss:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

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

F. d. R. d. A.

i. A. A. Longerich
Verw.-fachangestellter

(29)

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
24. SEP. 2015
10. 10 60.2

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

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

Aktenzeichen: 6004.st

Datum: 23.09.2015

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

L. Prahler
Leiter Bauamt

Beschluss zu VO/GV04/2015-0363

(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar

Übersicht zur Beratung:

15.09.2015	Metelsdorf	SI/04/GV04-79	ungeändert beschlossen

Beschluss:

15.09.2015
SI/04/GV04-79

Gemeindevertretung Metelsdorf
Sitzung der Gemeindevertretung Metelsdorf

Beschluss:
Die Gemeindevertretung Metelsdorf beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar zu. Die Gemeinde Metelsdorf hat keine Hinweise oder Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

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

Gilde
Bürgermeister

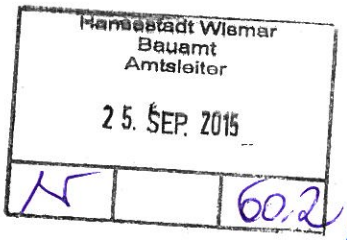
GEMEINDE METELSDORF · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

(34)

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

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Birger Lange	038426-41031	BL/la	23.09.2015

Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" 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. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr.: 109-14/15).

Mit freundlichen Grüßen

Lange
Abteilungsleiter

(35)

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleitung
21. SEP. 2015
10. | 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	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/me-ha	15.09.2015

Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2)BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 055-08/15).

Mit freundlichen Grüßen

Lange
Abteilungsleiter

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

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78140510001000077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001

(36)

Gemeinde
Ostseebad Insel Poel
Die Bürgermeisterin

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

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

23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
28 SEP. 2015
60.2

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	Datum
	ri-rei	2015-09-24

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

Sehr geehrte Frau Prante, sehr geehrte Frau Mahnel,

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

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Richter
Bürgermeisterin

110	**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** **BEBAUUNGSPLAN Nr. 76/09** **"Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"** AUSLEGUNGSZEIT: 22.04.2014 - 20.05.2014	93-94

keine Einwg

21.05.14

HANSESTADT
Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
~~23966 Wismar~~

92

(1)

Ausschließlich per Fax:
03841-251-6002

Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG
Tafelfeldstraße 16 · 90443 Nürnberg
Postanschrift: Postfach 84 01 55 · 90257 Nürnberg
Telefon (09 11) 97 39-0 · Telefax (09 11) 75 91 993

Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG · Loitzer Landstraße 23a · 17109 Demmin

Expansions-Abteilung Demmin
Loitzer Landstraße 23a · 17109 Demmin
Telefon (0 39 98) 43 70-0 · Telefax (0 39 98) 22 25 58

An das
Bauamt der Hansestadt Wismar
Abteilung Planung
z. H. Frau Beate Prante

Hansestadt Wismar

23/65.60.2

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Demmin,
		Mar-so	19.05.2014

Anregungen / Hinseise zum geplanten B-Plan
Gebiet: "Lübsche-Burg-Ost"

Sehr geehrte Frau Prante, sehr geehrte Damen und Herren,

am vergangenen Donnerstag, den 15.05.2014, hat die Unterzeichnerin an der Informationsveranstaltung zum geplanten B-Plan, Gebiet "Lübsche Burg-Ost" in Ihrem Hause als Vertreterin für unsere Firma NORMA Lebensmittelbetrieb teilgenommen.

Wir möchten gern für NORMA in attraktiver Lage in Wismar einen Standort nach neuester NORMA Baubeschreibung eröffnen.

Auf Grund der positiven Standortvoraussetzungen erklären wir hiermit unser ernsthaftes Interesse an einer Neuansiedlung entsprechender NORMA-Flächen im Bereich der Zufahrt ins neue Baugebiet von der Straße "Zum Festplatz" aus, in der Nähe der "Lübschen Straße".

Wie durch Sie auf o. g. Veranstaltung informiert wurde, ist noch kein Investor für das Gebiet festgesetzt.

Insofern möchten wir unser Ansiedlungsinteresse hiermit als Anregung und Hinweis für zukünftig anstehende Planungen zum Baugebiet verankern. Wir würden uns sehr über die Zulassung eines NORMA Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800m² + Nebenräumen freuen.

Künftigen Gesprächen und der Weiterleitung unseres Interesses an einen möglichen Investor wären wir sehr verbunden. Wir bedanken uns auf diesem Wege für Ihre informative Veranstaltung sowie für weitere Bemühungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

B. Martens B. Martens
Expansionsleiterin

Kommanditgesellschaft, Sitz Nürnberg, Registergericht Nürnberg HRA 14767
Persönlich haftende Gesellschafterin „NORMA Unternehmens Stiftung"
Sitz Fürth, Registergericht Fürth HRA 9777
Vorstand: Gerd Köber, Robert Tjón
USt-ID: DE 25[illegible]

Bankverbindung:
Commerzbank AG Nürnberg 0 130 661 300 (BLZ 760 800 40)
IBAN: DE96 7608 0040 0130 6613 00
BIC: DRESDEFF760

Nr. 099 Norma Demmin Expansion 19. Mai 2014 17:53

131	**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** **BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09** **"Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost"** AUSLEGUNGSZEIT: 30.11.2015 - 05.01.2016	135-136

Zu Einwand

06.01.16

HANSESTADT
Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

135

130	**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** **51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES** **"Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost"** AUSLEGUNGSZEIT: 30.11.2015 - 05.01.2016	133-134

23.12.2015 Stadtwerke Wismar GmbH
Herr Berkholz, Herr Erdmann

Im Gebiet eine auf dem Punkt 2.5.1 Verkehr.
In der Planstraße C und der Planstraße D sind lt. B-Planentwurf Punkt 2.5.1 Baumpflanzungen vorgesehen. Durch diese Pflanzung verringert sich der verbleibende Straßenraum derartig, dass bei der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen gültige technische Regelungen nicht eingehalten werden. Damit können die Stadtwerke Wismar GmbH in diesen Planstraßen nur dann Versorgungsleitungen verlegen, wenn die Regelungen aus den nachfolgenden Merkblättern im B-Plan umgesetzt werden.

Die aktuell gültigen Regeln der Technik zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sind in den Regelungen der Merkblätter (Stand 2013) GW 125 des DVGW, 162 des DWA und 939 des FGSV (Straßenbaum) nachzulesen. Die darin verfassten Regelungen wurden zwischen den Interessenvertretern des Straßenbaus und der Ver- und Entsorgungsträger im Konsens abgestimmt. Damit stellen die Regelungen keine einseitige Sichtweise dar.
Zum speziellen Fall Neubau von Leitungen

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

Dieses Sitten wir hier nachzuholen.

Wismar 23.12.2015

i.A. Fahlbusch i.A. Eck

ANLAGE 2

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 76/09
„WOHN- UND
MISCHGEBIET
LÜBSCHE BURG OST“**

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09
"LÜBSCHE BURG OST"
TEIL A PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

SCHNITT A - A

SCHNITT B - B

SCHNITT C - C / D - D

S SICHERHEITSSTREIFEN
G GEHWEG
P/G PARKEN/GRÜN
Fb FAHRBAHN
Mi MISCHVERKEHR

Die Einteilung der Straßenflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

M.1:1000

WA 1,2	**II**	**WA 3**	**II**	**WA 4,6**	**I**
0,4		**0,4**	**GHmin= 6,00 m**	**0,4**	**2 WO**
a	**THmax = 6,50 m FHmax = 9,50 m**	**a**	**THmax = 6,50 m FHmax = 9,50 m**	**o**	**THmax = 3,50 m FHmax = 6,30 m**
WA 7	**II**	**WA 5,8,9**	**II**	**WA 10**	**II**
0,4	**4 WO**	**0,4**	**2 WO**	**0,3**	**2 WO**
o	**THmax = 6,20 m FHmax = 9,50 m**	**o**	**THmax = 6,20 m FHmax = 9,50 m**	**o**	**THmax = 6,20 m FHmax = 9,00 m**
WA 11	**II**	**MI 1,3**	**II - III**	**MI 2,4,5**	**II**
0,3	**4 WO**	**0,6**		**0,6**	
o	**THmax = 6,20 m FHmax = 9,50 m**	**a**	**THmax = 10,20 m FHmax = 13,00 m**	**o**	**THmax = 7,10 m FHmax = 10,20 m**

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GHmin	Gebäudehöhe als Mindestmaß
THmax	Traufhöhe als Höchstmaß
FHmax	Firsthöhe als Höchstmaß
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- a — Abweichende Bauweise
- o — Offene Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Gemeinbedarf

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- V — Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
- F+R — Fuß- und Radweg, öffentlich
- Fußgängerbereich, öffentlich
- Straßenlinien
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14)

- Ver- und Entsorgungsfläche
- Elektrizität

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Parkanlage, öffentlich
- Spielplatz, öffentlich

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung Baum
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze Geltungsbereich
- Abgrenzung Nutzungsart
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für deren Böden ein Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe besteht (Altlastenverdacht)

Darstellungen ohne Normcharakter

- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Wegfallende Bäume
- Böschung
- Wegfallende Böschung
- z.B. 1806 — Flurstücksnummer
- zug. — Zugunsten
- VET — Ver- und Entsorgungsträger
- 2 WO / 4 WO — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Trennung der Lärmpegelbereiche lt. schalltechnischer Untersuchung
- Wegfallende Gebäude
- Gebäude
- Sichtdreiecke

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus elf Teilbereichen.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandel:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einzelhandelseinrichtungen allgemein nicht zulässig.

1.2. MISCHGEBIET (MI)
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Mischgebiet besteht aus fünf Teilbereichen.
Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandel:
Im Mischgebiet MI sind Einzelhandelseinrichtungen allgemein nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m² und folgenden Sortimenten zugelassen werden:
Back- und Fleischwaren
Drogeriewaren
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
Pharmazeutika
Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen/Zeitschriften
Auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sind nicht zentrenrelevante sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig.

In Betrieben gewerblicher Art ist der Vertrieb der an der Stätte der Leistung produzierten Waren (sogenannter „Handwerkerhandel“) zulässig.

1.3. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist die Errichtung und Nutzung von zweckgebundenen Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
Des weiteren dürfen zur Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Terrassenflächen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. sowie KfZ-Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf dieser Gemeinbedarfsfläche 0,4.

1.4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage östlich des WA 6 ist die Errichtung ein Spielplatzes/Spielpunktes für die Altersklasse bis zu 12 Jahren zulässig.

1.5. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 bis WA 11 wird aus städtebaulichen Gründen eine höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

1.6. BEDINGTES BAURECHT
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Eine Bebauung in den mit Planzeichen 15.6 PlanZV gekennzeichneten Flächen des WA 1 und WA 4 sowie Teile des WA 2, WA 5 und WA 8 ist erst zulässig wenn

1. das WA 3 mit einer geschlossenen mindestens 6,00 m hohen Riegelbebauung entsprechend der Festsetzungen bebaut ist, oder alternativ
2. in der gekennzeichneten Zone im WA 3 ein mindestens 6,00 m hoher Wall errichtet worden ist.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1. ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNGEN DER GRUNDFLÄCHE
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Überschreitungen der Grundflächenzahl sind für Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Baugebieten sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf bis

zu 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2. BEZUGSPUNKTE / AUSNAHMEN BEI HÖHENFESTSETZUNGEN
(§ 16 Abs. 6 und § 18 BauNVO)

2.2.1. Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Endausbauhöhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Achse der öffentlichen Straße bzw. des Privatweges).

2.2.2. Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei geneigten Dächern als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.
Bei Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pult- oder Flachdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes der zulässigen Vollgeschosse ohne Dach- oder Staffelgeschoss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Dach- oder Staffelgeschosses). Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

2.2.3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdächern entspricht der festgesetzten zulässigen Firsthöhe. Als Gebäudehöhe wird hier der oberste Abschluss der Außenwand des obersten Geschosses bzw. Staffelgeschosses einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.

2.2.4. Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Photovoltaik- oder Antennenanlagen auf bis zu 5 % der Grundfläche des Gebäudes und bis zu 20 % der zulässigen Höhe zulässig.

2.3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - STAFFELGESCHOSS
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist auf den Gebäuden in allen Teilbereichen die Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und mit einem Mindestabstand zur Traufe dieses Vollgeschosses von umlaufend 1,50 m (Außenmaß) zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 22 (4) BauNVO)
Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Die Bebauung in den Teilbereichen WA 1, WA 2, MI 1 und MI 3 kann in offener, halboffener oder geschlossener Form erfolgen, im Teilbereich WA 3 ist ausschließlich eine geschlossene Form zulässig.
Gestattet sind auch Gartenhof- oder Atriumhäuser.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile wie z. B. Erker, Balkone, Windfänge u.ä. bis zu einem Drittel der Gebäudebreite ist um max. 1,50 m zulässig.

Im Bereich WA 2 ist es entlang der Straße Zum Festplatz zulässig, die festgesetzte Baulinie über die gesamte Fassadenlänge des Gebäudes um maximal 3,0 m zurückzusetzen.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden und bei allen anderen Gebäuden mit den zulässigen Nutzungen gemäß § 4 bzw. § 6 BauGB höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Endausbauhöhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Privatweg, Straßenachse).
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen (z. B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) bedeuten würde.

5. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind in allen Baugebieten unzulässig.

Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss in jedem Fall mindestens 3 m betragen.

Gleiches gilt für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.
Auch diese dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Abstand zu allen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen. An der Einfahrtseite ist ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Nicht überdachte Stellplätze sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch in anderen Bereichen zulässig.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze auf den Grundstücken hat entsprechend der Richtzahlen in der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar vom 20.06.2010 zu erfolgen. Abweichend von dieser Satzung werden im Bereich des Plangebietes die Punkte 1.1 und 1.3 der Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

1.1	Einfamilienhäuser	1 - 2 Stellplätze je Wohnung, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Grundstück
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,4 Stellplätze je Wohnung zuzüglich 10 % für Besucher

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzung als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, dargestellt mit dem Planzeichen 15.5. PlanZV zugunsten der Allgemeinheit, der Erschließungsträger und / oder der Anlieger kann entfallen, wenn die Erschließung aller betroffenen Grundstücke anderweitig gesichert ist.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm

In den Teilbereichen MI 3 und MI 5 ist durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) mit Ausrichtung zur Lübschen Straße angeordnet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Ausnahmsweise können in den Teilbereichen MI 3 und MI 5 Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Lübschen Straße zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen mit zweischaligem Fassadenaufbau, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen der Lärmpegelbereiche III bis V (LPB III – V, Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV) an der Lübschen Straße einschließlich des angrenzenden Mischgebietes sowie an der Straße Zum Festplatz müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile Erf.R`w, res [dB(A)]	
		Wohnräume	**Büroräume**
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Die in der vorgenannten Tabelle ausgewiesenen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind ggf. in Abhängigkeit vom Verhältnis der Grundfläche des Raumes zur gesamten Außenfläche nach Tabelle 9 DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.
Für zum Schlafen genutzte Räume in den Lärmpegelbereichen III – V sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV (LPB III – V) gekennzeichneten Zonen ist ein Schallschutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile erforderlich. Dieser ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu erbringen und der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen.

<u>Schutzmaßnahmen vor Freizeitlärm</u>
Im an den Festplatz angrenzenden Bereich WA 3 ist vor Errichtung der Bebauung in den mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zonen (WA 1 und WA 4 sowie Teile des WA 2, WA 5 und WA 8) eine geschlossene 2-geschossige Riegelbebauung mit einer Mindesthöhe von 6,00 m zu realisieren.
Für die Riegelbebauung ist durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V mit Ausrichtung zum Festplatz angeordnet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume der Riegelbebauung mit Ausrichtung zum Festplatz zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen mit zweischaligem Fassadenaufbau, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.
Alternativ zur Riegelbebauung ist vor einer Bebauung in den gekennzeichneten Zonen auf dem Grundstück 3000/19 ein mindestens 6,00 m hoher Wall in einem Böschungsverhältnis von 1:2 oder 1:3 entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten und mit Pflanzen entsprechend der Pflanzlisten Teil B, Text Nr. 9 und 10 zu begrünen.

8. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGS- UND FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTS

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europarechtlich geschützten Tierarten sind Gehölzbeseitigungen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase der Vögel und außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum vom 1. November bis 29. Februar durchzuführen.
Zum Schutz potenziell vorkommender Bodenbrüter sind Baufeldfreimachungen durch Beseitigung der krautigen Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase der Vögel, d.h. im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.
Sind Gehölzbeseitigungen oder Baufeldräumungen in der übrigen Zeit nicht vermeidbar, ist vor Beginn der Maßnahmen gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde fachkundig nachzuweisen, dass europarechtlich geschützte Tierarten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden. Mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde sind Gehölzbeseitigungen oder Baufeldfreiräumungen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase zulässig.

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. m. § 18 BNatSchG)

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sowie die Gehölzfläche Parkanlage Köppernitztal sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gleichwertig zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist der Erhalt und die Weiterführung fußläufiger Wegeverbindungen zulässig.

Entlang der Planstraßen und Fuß- und Radwege bzw. in der Parkanlage/Spielplatz angrenzend zum Teilbereich WA 6 sind mindestens 21 Bäume als Einzelstandorte entsprechend nachfolgender Artenliste mit einem Stammumfang 18/20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- Rotbuche
- Stieleiche in Sorten
- Hainbuche in Sorten
- Rosskastanie in Sorten
- Gemeine Eberesche
- Schwarzerle
- Traubenkirsche
- Vogelkirsche in Sorten

- Winterlinde in Sorten
- Sommerlinde in Sorten
- Walnuss
- Baumhasel
- Feldahorn

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 4 m² auszubilden. Straßenbäume bzw. Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im südöstlichen Plangebiet (Köppernitztal) sind auf Flächen in einer Größe von ca. 7.850 m² zwischen Hauptweg und Höhenweg der Jungwuchs zu beseitigen, Einzelgehölze freizustellen und baumpflegerische Maßnahmen am Gehölzbestand auszuführen.
Innerhalb der Fläche sind 75 hochstämmige, heimische Bäume in der Pflanzqualität 16/18 cm der Arten vorwiegend Rotbuche (Fagus sylvatica) und Stieleiche (Quercus robur), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) und Hainbuche (Carpinus betulus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
Auf Flächen in einer Größe von ca. 1.900 m² nördlich des Höhenweges sind der Jungwuchs zu beseitigen, Einzelgehölze freizustellen und baumpflegerische Maßnahmen am Gehölzbestand auszuführen.

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung von festgesetzten Einzelbäumen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf Antrag möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

10. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nicht bebaubare bzw. nicht bebaute private Flächen sind als private Grünflächen zu gestalten. Auf diesen sowie auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz sind neben der gärtnerischen Gestaltung mit Obstbäumen, -sträuchern und anderen Pflanzen folgende Arten zu verwenden:

- Kolkwitzie, Deutzie
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel-, Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie
- Korallenbeere, Felsenmispel, Heckenkirsche, Felsenbirne, Pfaffenhütchen

- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume, Zierbirne, Zierkirsche
- Ahorn, Linde, Eiche und Eberesche in Sorten

Die Flächen können individuell mit Sträuchern in der Qualität ohne Ballen, in der Höhe 100/150 cm bzw. in der Qualität mit Ballen, im Stammumfang 12/14 cm bei Bäumen begrünt werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie z.B. Lebensbaum und Scheinzypresse ist bei allen Pflanzungen im Plangebiet und auf den Ausgleichsflächen im überwiegenden Maße zu verzichten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles im Plangebiet ist für private nicht bebaubare Flächen mit der Bauanzeige bzw. dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) mit der geplanten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Stellplatzanlagen im öffentlichen und privaten Bereich sind offenporig anzulegen. Je sechs KfZ-Stellplätze ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16/18 cm im Stammumfang) entsprechend der Artenlisten Teil B, Text Nr. 9 und 10 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. GEBÄUDEGESTALTUNG

DÄCHER

Zulässig sind Flachdächer (0-10°), flachgeneigte Dächer (10-22°) sowie Steildächer (größer 22°).
Dächer auf Staffelgeschossen sind nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auszubilden.
Steildächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (nicht glänzend) zu decken. Engoben mit matter Oberfläche sind zulässig, Engoben mit glänzender Oberfläche (Edelengoben oder Glanzengoben) sind nicht zulässig.
Liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig.
Bei Steildächern dürfen diese insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante von Dachaufbauten muss hier mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden.
Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m ausschließlich der Dachrinne zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden einschließlich Wintergärten sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

AUSSENWÄNDE
Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Zulässig sind Kombinationen mit Metall/ Holz und Glas (z.B. bei Wintergärten).
Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der zugehörigen Hauptgebäude zu erfolgen. Bei Nebengebäuden sind Abweichungen hiervon zulässig.
Die Errichtung von Überdachungen für KfZ-Stellplätze (Carports) aus Holz sind zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN UND SCHUTZANLAGEN

Grundstückseinfriedungen sowie Sicht-, Schall- und sonstige Schutzanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig als Heckenbepflanzungen, als Zäune integriert in lebende Hecken und als Einfriedung aus gemauerten Pfeilern mit Zaunelementen mit senkrechter Lattung.

In den Bereichen zwischen den öffentlichen Planstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen darf die Höhe der Einfriedung 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe nicht überschreiten. Dies gilt auch für die seitlichen Grundstücksgrenzen in diesen Bereichen.
Bei der Gemeinbedarfseinrichtung sowie bei gewerblichen Einrichtungen im Mischgebiet sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zaunanlagen, die die Höhe von 0,70 m überschreiten sind mit transparenten Materialien (z.B. Glas) auszuführen.

An öffentlichen Wegeflächen (Fuß- und Radwege) darf die Höhe der Einfriedungen maximal 1,40 m betragen. Auch hier sind o.g. Ausnahmen bei der Gemeinbedarfseinrichtung sowie bei gewerblichen Einrichtungen im Mischgebiet zulässig.
An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen liegen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Sicht-, Schall- und sonstige Schutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und gekennzeichneten Bereichen nur wie folgt zulässig:
Entlang der öffentlichen Planstraßen: maximale Höhe 0,70 m; entlang der öffentlichen Fuß- und Radwege: maximale Höhe 1,40 m sowie entlang der seit-

lichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen: maximale Höhe 2,00 m.

3. PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARANLAGEN / WINDENERGIEANLAGEN / LUFTWÄRMEPUMPEN

Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude bei Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe zulässig. Hier ist der Nachweis zur Vermeidung von Blendwirkungen auf die benachbarten Baugrundstücke zu erbringen.

Die Errichtung von Windenergieanlagen bis zu einer Höhe analog der des Hauptgebäudes auf dem Grundstück sind unter der Voraussetzung zulässig, dass unzulässige Emissionen auf benachbarte Baugrundstücke ausgeschlossen sind. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

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 Unteren Immissionsschutzbehörde, 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 eingesehen werden.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 0,5 m² und im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
Werbeanlagen mit Leuchtfarben und sich bewegenden Lichtern sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise kann zusätzlich für Nutzungen an der Stätte der Leistung im Mischgebiet und ausschließlich auf Grundstücken, die direkt an der Lübschen Straße bzw. an der Straße Zum Festplatz gelegen sind, eine bis max. 4 m hohe freistehende Werbeanlage innerhalb der Baugrenze zugelassen werden. Sofern mehr als eine gewerbliche Nutzung hiervon betroffen ist, ist eine Gemeinschaftswerbeanlage vorzusehen. Die Größe der Werbeflächen ist der Höhe der Werbeanlage proportional anzupassen. Die genaue Art und Ausführung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5. BUSSGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

2. BODENSCHUTZ / ABFALL

Bodenschutz

Für die als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Bereiche gilt:
1. Es ist eine repräsentative Schadstoffuntersuchung vorzulegen und das weitere Vorgehen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB – Landrätin Landkreis Nordwestmecklenburg) abzustimmen. Dies gilt auch für Erschließungs- und Planierungsarbeiten.
2. Ermittelte Schadstoffe sollen mit der Erschließung, spätestens aber vor Nutzungsbeginn entfernt werden. Dies gilt insbesondere soweit Prüfwerte nach BBodSchV oder Z2-Werte nach LAGA überschritten sind bzw. kontaminierte Bodenmaterialien sich weniger als 1,5 m unter Endhöhe befinden.

Für alle Flächen gilt:
1. Bodenarbeiten sind unter Fachbauleitung durchzuführen. Der für Bodenschutz und Altlasten fachkundige und zuverlässige Bauleiter oder Gutachter ist vom Bauherrn spätestens 3 Wochen vor Baubeginn der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu benennen.
2. Die Fachbauleitung stimmt Untersuchungs- sowie Bodenmanagementkonzepte mit der UBB ab.
3. Bei Bodenabtrag ist die Deklaration nach LAGA M 20 TR Boden 2004 erforderlich.

4. Bei Umlagerungen von Bodenmaterialien > ZO ist eine Verschlechterung am Auftragsort auszuschließen.
5. Spätestens vor Nutzungsbeginn ist anhand repräsentativer Bodenuntersuchungen nachzuweisen, dass keine Schadstoffkonzentrationen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen.
6. Die Fachbauleitung hat der UBB eine Dokumentation mit Abschlussbericht und eine allgemeinverständliche Kurzfassung unverzüglich zu übergeben.

Nach Übergabe des Abschlussberichtes gilt:
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne BBodSchG festgestellt, sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen verpflichtet, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Abfallentsorgung

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten und unbelasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.
Hierbei sind die Abfälle gemäß § 9 KrWG zur Verwertung und Behandlung getrennt zu halten.
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.
Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

3. MUNITIONSFUNDE

Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Die Grundstücke wurden bis 1993 durch die GUS-Streitkräfte als Kasernenanlage genutzt. Sondierungs- und Bergungsarbeiten wurden in den 1990er Jahren durch den Munitionsbergungsdienst M-V durchgeführt.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass - auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen - Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet stets mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des LPBK zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4. AUFNAHME- UND SICHERUNGSPUNKTE DES LAGENETZES

Im Plangebiet befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.
Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

5. TECHNISCHE NORMEN UND GRUNDLAGEN

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und weitere technische Regelwerke sowie Fachgutachten (Artenschutzbericht, Schalltechnische Untersuchung etc.) können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung eingesehen werden.

6. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Zur Durchsetzung erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen die außerhalb des Plangebietes zu erbringen sind werden zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungs-/Vorhabenträger vertragliche Regelungen im Rahmen des Erschließungsvertrages bzw. in einem Städtebaulichen Vertrag getroffen. Diese beinhalten folgende Maßnahmen im Bereich der Parkanlage Köppernitztal angrenzend zum Plangebiet:

1. Auf Flächen in einer Größe von ca. 12.000 m² südlich des Hauptweges bis zur Köppernitz sind der Jungwuchs zu beseitigen, Einzelgehölze freizustellen und baumpflegerische Maßnahmen am Gehölzbestand auszuführen. Innerhalb von Flächen, auf denen Gehölzjungwuchs beseitigt wurde, sind extensive, maximal zweischürige Wiesenflächen wiederherzustellen.
2. Das geschützte Biotop Kleingewässer ist auf Flächen in einer Größe von ca. 1.650 m² zwischen dem Hauptweg und der Köppernitz zu entschlammen und der Jungwuchs zur Wiederherstellung der Besonnung des Gewässers zu beseitigen. Das Gewässer ist einschließlich der naturnahen

Böschungsflächen dauerhaft zu erhalten sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen.

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 76/09
„WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST“
GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 /BGBl. I S. 2269) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212) geändert worden ist

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998; letzte berücksichtigte
Änderung: § 25 neu gefasst durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen
Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

   Wismar, Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 08.04.2014 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

   Wismar, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 22.04.2014 bis zum 20.05.2014 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 19.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Wismar, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wismar, Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft hat am 29.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.11.2015 bis zum 05.01.2016 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 21.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, Der Bürgermeister

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

Wismar, Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus der im Parallelverfahren durchgeführten 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Wismar, Der Bürgermeister

ANLAGE 3

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09 „WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST“

Hansestadt Wismar

Stand: Mai 2016

Begründung

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 76/09

„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost”



INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
   1.1 Allgemeines
   1.2. Geltungsbereich
   1.3. Einordnung der Planung
   1.4. Übergeordnete Planungen
   1.5. Planungsabsichten und Ziele
   1.6. Rechtsgrundlagen

2. Planinhalt
   2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
      2.1.1. Allgemeines Wohngebiet
      2.1.2. Mischgebiet
      2.1.3. Fläche für den Gemeinbedarf
   2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, zulässige Anzahl der Wohnungen
   2.3. Höhenlage der baulichen Anlagen
   2.4. Nebenanlagen und Stellplätze
   2.5. Bauordnungsrechtliche / Baugestalterische Festsetzungen
   2.6. Erschließung
      2.6.1. Verkehr
      2.6.2. Ver- und Entsorgung
      2.6.3. Brandschutz
   2.7. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
      2.7.1. Immissionsschutz
      2.7.2. Altlasten und Munition
   2.8. Naturschutzrechtlicher Artenschutz
   2.9. Grünordnung / Ausgleichsbilanzierung
   2.10. Bau- und Bodendenkmalpflege

3. Umweltbericht
   3.1. Einleitung
   3.2. Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung
   3.3. Analyse des Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S.1)
   3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
   3.5. Zusammenfassung

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes
   4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
   4.2. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Am 26.11.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“. Dieser Bereich ist als Ergänzung zum benachbarten „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ (Bebauungsplan Nr. 54/00) zu beplanen.

Der Planbereich Lübsche Burg Ost ist Teil des ehemaligen Kasernenstandortes Lübsche Burg. Nach Abzug der sowjetischen Streitkräfte (GUS) wurden für das Gebiet seit 1993 der Rahmenplan Lübsche Burg sowie die Bebauungspläne Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köpernitztal“ (Landesgartenschau 2003, heute Bürgerpark) und 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ entwickelt und die Planungen bereits größtenteils umgesetzt.
Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54/00 ist neben der ab 2006 entstandenen Wohnbebauung (vorwiegend 2-geschossige Stadtvillen) ein ehemaliges Kasernengebäude zum Seniorenheim umgebaut und als solches 2012 eröffnet worden. Seit Dezember 2012 befindet sich zudem ebenfalls nach umfangreichen Umbaumaßnahmen im ehemaligen Stabsgebäude das Technische Landesmuseum (Phantechnikum). Da die vorgesehene private Wohnbebauung zu einem überwiegenden Teil realisiert wurde, sind in diesem Bereich nur noch wenige Grundstücke verfügbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 76/09 befand sich zu Beginn des Planverfahrens eine Bundesliegenschaft (ca. 8,5 ha). Die Zusammenarbeit der Hansestadt Wismar mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Rostock als zuständiger Behörde bzw. deren Rechtsnachfolgern bei der Aufstellung des Bauleitplanes wurde in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt. Es war seinerzeit vorgesehen, die Grundstücke der BImA sowie der Hansestadt Wismar an einen Erschließungsträger zu veräußern. Dies ist im Jahr 2015 erfolgt.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-West.
Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 12,4 ha.

Er wird begrenzt:

im Nordwesten:	von der Straße Zum Festplatz (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“)
im Nordosten:	von der Lübschen Straße
im Südosten:	von der Parkanlage Köppernitztal
im Südwesten:	vom Festplatz Lübsche Burg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal“)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken aus der Flur 1:
2892/11, 2999/2, 2999/3, 3000/5, 3000/12, 3000/13, 3000/14, 3000/19, 3000/31, 3000/33, 3000/34, 3000/35, 3000/36, 3000/37 und 3000/67.

1.3. Einordnung der Planung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76/09 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „ Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ erfolgt im Parallelverfahren.

1.4. Übergeordnete Planungen

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.
Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

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

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:
„Mittelzentren sollen als
- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs
- Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden."

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

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind im RREP WM unter Pkt. 4.1 Siedlungsstruktur folgende Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung definiert:
(2) Der Siedlungsbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken... (Innen- vor Außenentwicklung)
(3) Die Wohnbauflächenentwicklung soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.
(10) Um Entwicklungsimpulse insbesondere aus der Metropolregion Hamburg .... aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden Zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden.

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPlG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung". Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung

aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „Eine geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Dessen 2. Fortschreibung ist am 26.09.2013 von der Bürgerschaft beschlossen worden.
In der Analyse zu den freien Wohnbaukapazitäten ist dargelegt, dass derzeit bis 2020 innerhalb der Hansestadt Wismar ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen (rechtskräftige Bebauungspläne mit Erschließung) für 329 Wohneinheiten besteht.
Basierend auf der Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte ist insbesondere für den Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ von folgendem Bedarf auszugehen:

2015	190 WE
2020	210 WE
2025	70 WE

Bezüglich der Funktionalität innerhalb des Stadtgebietes ist der Stadtteil Wismar West, in dem sich das Wohngebiet befindet, auf dem 2. Rang hinter der historischen Altstadt (ISEK, Tabelle 19). Hierfür sind vor allem die Bewertungen bereits vorhandener Einrichtungen wie Einzelhandel, Sport-/Freizeiteinrichtungen, Spielplätze, Kindertagesstätte und Gesundheit in überdurchschnittlicher sowie Altersgerechte Wohnformen und Sonderangebote (z.B. ehem. Gartenschaugelände und Tierpark) ausschlaggebend.
Besonders hervorzuheben ist auch die Bewertung der Indikatorengruppe „Verkehr“, die mit einer besonders guten Anbindung des Stadtteils an Bundesstraßen sowie das Radwegenetz zu einem 2. Rang hier innerhalb des Stadtgebietes führt (ISEK, Tabelle 15).

Im Gesamtergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalysen (ISEK, Pkt. 4.4.3) ist festzustellen, dass lt. Ranking der Stadtteile (ISEK, Tabelle 21) der Stadtteil Wismar West im Bereich Städtebau (Lagequalität der Wohngebiete, Verkehr und Funktionalität) den 1. Rang mit 42,9 Punkten belegt (Durchschnittswert Hansestadt Wismar 35,0).
Im Bereich Wohnungswirtschaft wird mit 33,8 Punkten jedoch nur der 6. Rang eingenommen (Durchschnittswert Hansestadt Wismar 35,0). Hier ist ein Bedarf zur Ausweisung von Baulandsreserven anzunehmen, dies auch insbesondere zur Nutzung der städtebaulich hervorragenden Voraussetzungen.

Bei der Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung (ISEK, Pkt. 5) ist der Bereich Lübsche Burg dem Gebietstyp IV (Stadtentwicklungsgebiet mit abnehmendem, nur noch punktuellem Handlungsbedarf) zugeordnet:
„Der Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Lübsche Burg“ ist im Stadtteilgebiet Lübsche Burg des Stadtteils Wismar West auf einem Teil des ehemaligen GUS-Geländes gelegen. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war und ist die Sanierung des Gebietes der ehemaligen militärischen Liegenschaft und Zuführung einer neuen Nutzung.
In den vergangenen Jahren sind hier eine Vielzahl von neubau- und Gestaltungsmaßnahmen realisiert worden. Ein neues Wohngebiet wurde erschlossen, welches mittlerweile vollständig bebaut ist. Die Haupterschließungsstraße, Geh- und Radwege wurden fertiggestellt. Im März 2012 wurde das Pflegezentrum Lübsche Burg mit 84 vollstationären Plätzen, 21 WE des Betreuten Wohnens und 14 Tagespflegeplätzen eröffnet. Diese städtebaulich wirkenden Maßnahmen dienen direkt zur Verbesserung der Wohnqualität und der sozialen Infrastruktur.
Eine bedeutende Maßnahme ist ... die Ansiedlung des Technischen Landesmuseums (Verlagerung von Schwerin nach Wismar) im Rahmen der städtebaulichewn Gesamtmaßnahme „Lübsche Burg“. Das [ehemalige] Stabsgebäude soll diese überregionale Nutzung aufnehmen ....
Für das neue Wohngebiet „Lübsche Burg Ost“ befindet sich die B-Plan-Aufstellung in Vorbereitung. Empfohlen wird hochwertiges Wohnen.“

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

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

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

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

Als Maßnahme zu diesem Handlungsfeld ist im ISEK explizit dargestellt:

- Entwicklung der Wohn- und Mischfläche Lübsche Burg Ost

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

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

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes auf einem ehemaligen Kasernengelände an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Das künftige Wohn- und Mischgebiet zeichnet sich durch eine besonders günstige Lage aus. Es ist verkehrstechnisch sehr gut über die Lübsche Straße (ehem. B 105) sowie die Westtangente erschlossen. Die historische Altstadt mit ihren zentralen Funktionen ist direkt mit dem Öffentlichen Personennahverkehr oder fußläufig (ca. 1,5 km) erreichbar.
Insbesondere die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gelegenen Naherholungsgebiete (Bürgerpark, Tierpark, Parkanlage Köppernitztal), kulturelle Angebote (Technisches Landesmuseum) sowie nahegelegene Arbeitsstätten (Nordic Yards, Gewerbegebiet West, Fachhochschule) machen das Gebiet zu einem prädestinierten Wohnstandort. Kindertagesstätte, Seniorenheim sowie eine Nahversorgungseinrichtung sind im Nahbereich bereits vorhanden.

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld der Planungen bereits eine „Machbarkeitsstudie zur Realisierbarkeit der Wohnbebauung und bestimmter Bebauungstypen“ für die bundeseigene Liegenschaft innerhalb des Plangebietes durch das Büro EGS, Schwerin sowie ein Gutachten zum Immissionsschutz erarbeitet.

Ausgehend von diesen Ergebnissen werden folgende Planungsziele definiert:

- Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Lübschen Straße
  Diese soll neben der Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern (Stadtvillen) auch die Errichtung von nichtstörenden gewerblichen Einrichtungen, beispielsweise Büro- und/oder Dienstleistungsnutzung ermöglichen

- Ausweisung eines Wohngebietes mit mehreren Teilbereichen
  Entlang der Straße Zum Festplatz sowie am Festplatz ist aufgrund evtl. vorhandener Schallemissionen durch den Straßenverkehr bzw. die Festplatznutzung voraussichtlich eine vorwiegend geschlossene Bebauung vorzusehen, innerhalb des Wohngebietes sowie zum angrenzenden Köppernitztal werden offene Bebauungsformen präferiert. Die festzusetzenden Bebauungsformen werden entsprechend einer neuen konkreteren schalltechnischen Untersuchung im Laufe des Planverfahrens definiert.

  Entsprechend der o.g. Machbarkeitsstudie werden für das Bebauungsgebiet folgende Wohnarten für verschiedene Nutzergruppen vorgeschlagen: klassisches Einfamilienhaus, urbanes Reihenhaus (Town Houses), Bungalow, Stadtvillen mit jeweils 4-5 Wohnungen, Stadtvillen mit 1-2 Wohnungen sowie Einfamilienhaus auf großem Grundstück.

- Angebot zur Errichtung von Sonderwohnformen
  In Ergänzung zum benachbarten Seniorenheim sollen insbesondere im Mischgebiet sowie entlang der Straße Zum Festplatz Gebäude errichtet werden, die besondere Wohnformen ermöglichen, wie z.B. betreutes Wohnen oder Mehrgenerationshäuser.
  Aufgrund der geringen Entfernung zur Fachhochschule (ca. 1 km) bietet sich der Standort auch für studentisches Wohnen an.

- Schaffung attraktiver fußläufiger Wegeverbindungen vom Wohn- und Mischgebiet zu den benachbarten Parkanlagen und innerhalb des Gebietes

1.6. Rechtsgrundlagen

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

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

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

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)

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

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl I S. 1274)

- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212)

- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.12)

- Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen
  Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Ein großer Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus elf Teilbereichen.

Im Plangebiet ist hauptsächlich eine individuelle Bebauung mit Einzelhäusern und Stadtvillen vorgesehen. Daher wird die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten sind innerhalb des Stadtgebietes und auch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zulässig bzw. dort bereits vorhanden.

Zur städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels sind im Allgemeinen Wohngebiet Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Die fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen vorhandenen Nahversorgungseinrichtung (derzeit Fa. Lidl) beträgt ca. 500 m bis 900 m, zum Nahversorgungszentrum Burgwall ca. 800 m bis 1.300 m. Falls Bedarf zur Errichtung weiterer Einzelhandelseinrichtungen in der näheren Umgebung besteht, sind diese im Mischgebiet anzusiedeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) und der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl beträgt in den überwiegenden Bereichen des Wohngebietes 0,4. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten.

In den Bereichen WA 10 und WA 11 wird die maximal zulässige GRZ mit 0,3 festgesetzt. Hier soll aufgrund der Randlage im Baugebiet und

unmittelbar angrenzend an die Parkanlage Köppernitztal aus städtebaulich-gestalterischen Gründen eine etwas lockerere und weniger dichte Bebauung entstehen.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig (Festsetzung Nr. 1.6).

Aufgrund ihrer Lage und unter Berücksichtigung vorhandener Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie zur angestrebten Strukturierung diverser Bebauungsformen erhalten die einzelnen Teilbereiche zudem verschiedene Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit, der Bauweise und der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude. Grundlage hierfür sind neben städtebaulichen Überlegungen die Empfehlungen aus der Machbarkeitsstudie und dem ISEK, hier insbesondere die Aussagen zum Nachholebedarf für höherwertige Wohnformen im Stadtgebiet.
So wird in den Teilbereichen WA 10 und WA 11 auf den hier vorgesehenen größeren Grundstücken die Errichtung größerer Eigenheime und sogenannter Stadtvillen präferiert. Dies gilt ebenso in den Bereichen WA 1 und WA 2, die an der Straße Zum Festplatz gelegen sind. Auch hier sollen in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen kompakten Bebauung (Phantechnikum sowie Alten- und Pflegeheim) größere Gebäude errichtet werden, die ggf. auch eine schallabweisende Funktion für die dahinterliegenden Grundstücke haben. Die Zahl der Vollgeschosse wird in den genannten Bereichen WA 1, WA 2, WA 10 und WA 11 mit zwei als Mindest- und Höchstmaß zwingend festgesetzt. In den Bereichen WA 3, WA 5, WA 7, WA 8 und WA 9 ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zulässig, in den übrigen Teilbereichen eine eingeschossige. In allen Teilbereichen kann auf den Gebäuden zusätzlich ein Dach- bzw. ein Staffelgeschoss errichtet werden.

Für den mit dem Planzeichen 15.6 PlanZV gekennzeichneten Bereich in den Teilbereichen WA 1 und WA 4 sowie in Teilen des WA 2, WA 5 und WA 8 besteht ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Hier ist aus Gründen des Schutzes vor Emissionen durch die Nutzung des an das Plangebiet angrenzenden Festplatzes eine Bebauung und in Funktionsnahme erst zulässig, wenn im Teilbereich WA 3 eine Riegelbebauung entsprechend der Festsetzungen oder ein Wall mit einer Mindesthöhe von 6 m errichtet worden ist.

2.1.2. Mischgebiet

Entlang der Lübschen Straße mit entsprechenden Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wird in Fortführung der bereits vorhandenen Nutzungen im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 54/00

(Wohnbebauung und Phantechnikum (Technisches Landesmuseum)) ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses besteht aus fünf Teilbereichen.

Analog der Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet sind auch hier Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Zudem sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) an diesem Standort nicht zulässig.
Das hier dargestellte Mischgebiet soll vorrangig der Wohnnutzung bzw. nichtstörender gewerblicher Nutzungen wie z.B. Geschäfts- und Büronutzungen dienen. Zulässig und gewünscht sind vor allem auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten weisen dagegen insbesondere aufgrund zu erwartender Verkehrsaufkommen und des erforderlichen Flächenbedarfs ein höheres Störpotenzial auf und sind deshalb vorzugsweise in Gebieten, die überwiegend gewerblich geprägt sind, anzusiedeln. Diese Bereiche sind im Stadtgebiet und auch in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet (Gewerbegebiet West in ca. 500 m, vorhandener Bau- und Gartenmarkt sowie vorhandene Tankstelle in ca. 200 m bis 300 m Entfernung) ausreichend vorhanden. Um dem angestrebten Charakter des Wohn- und Mischgebietes an diesem Standort entsprechen zu können, sind die genannten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO auszuschließen.

Die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet wurde wie folgt geprüft:
Im von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK), das als informelle Planung Grundlage für Festsetzungen zum Einzelhandel in Bauleitplänen sein soll, ist die Errichtung einer zusätzlichen Nahversorgungseinrichtung an diesem Standort nicht vorgesehen.
Das nächste Nahversorgungszentrum Burgwall befindet sich in ca. 800 m bis 1.300 m Entfernung, die Entfernung zum nächstgelegenen solitären Nahversorgungstandort Lübsche Straße West (derzeit Fa. Lidl) beträgt 500 m bis 900 m. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine optimale fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtung maximal 500 m betragen. Zudem ist erschwerend darauf hinzuweisen, dass die Wegeführung vom Wohngebiet zur Versorgungseinrichtung aufgrund der topografischen Lage teilweise eine Steigung von ca. 5 % aufweist.
Als zusätzlicher Bedarf durch Errichtung des Wohngebietes ist bei 80 bis 100 Wohneinheiten von ca. 250 Einwohnern auszugehen. Nach Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde, dem Ministerium

für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern ist dieser Bedarf für das Betreiben eines marktgängigen Nahversorgungs-/Verbrauchermarktes von bis zu 800 m² Verkaufsraumfläche nicht ausreichend. Es wird deshalb empfohlen, allgemein keine zusätzliche Verkaufseinrichtungen, die nicht den Vorgaben des REK entsprechen, zuzulassen.

Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklungen auch in diesem Wohngebiet und der Entfernung zum nächstgelegenen bestehenden Nahversorgungsstandort soll es aber ermöglicht werden, im Mischgebiet kleinere Einzelhandelseinrichtungen wie z.B. sogenannte „Convenience-Shops“ bzw. „Nachbarschaftsläden“ mit zusätzlichen ergänzenden und speziellen Angeboten des täglichen Bedarfs wie Back- und Fleischwaren, Gemüse, Getränke etc. zu errichten. Eine entsprechende Festsetzung mit einer Verkaufsraumflächenbegrenzung und ausgewählter Sortimentsliste ist deshalb Bestandteil des Bebauungsplanes.
Des weiteren ist auch der Handel mit am Ort hergestellten Waren (sogenannter „Handwerkerhandel“) zulässig.

Wie auch im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) und der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl beträgt im Mischgebiet 0,6. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in Mischgebieten.

Zur städtebaulichen Strukturierung des Mischgebietes wird die zulässige Geschossigkeit analog der Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet differenziert festgesetzt. So ist in den Teilbereichen MI 1 und MI 3 entlang der Lübschen Straße und der Straße Zum Festplatz eine Bebauung von zwei bis drei Geschossen zulässig. Diese etwas höhere Bebauung hat künftig eine abschirmende Wirkung auf die hinter liegende Baugebiete. In den anderen Teilbereichen ist eine Bebauung bis zwei Geschosse zulässig.
In allen Teilbereichen kann zusätzlich ein Dach- bzw. ein Staffelgeschoss errichtet werden.

2.1.3. Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist die Errichtung und Nutzung von zweckgebundenen Gebäuden

mit maximal zwei Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Des weiteren dürfen zur Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien errichtet werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf diesen Gemeinbedarfsflächen analog der Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet 0,4.

2.2. Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise, zulässige Anzahl der Wohnungen

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen. Durch diese Festsetzung soll die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.
Im Allgemeinen werden die Baufenster durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.
Um eine stringente Außenwirkung des Wohngebietes erzielen zu können und in Anpassung auf die klar strukturierten Formen der unmittelbaren Nachbarbebauung bzw. Freiraumgestaltung (ehemalige Kasernenanlagen, Festplatz) werden in den Teilbereichen des Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA 3 entlang der äußeren Straßen Zum Festplatz Baulinien festgesetzt. Zur Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen an Wohnnutzungen musste die Baulinie im WA 2 allerdings in einem Teilbereich analog dem dargestellten Lärmpegelbereich III zurückgesetzt werden. Ein zulässiges Zurücksetzen der restlichen Baulinie um maximal 3 m wird durch die Festsetzung Nr. 3, 2. Absatz ermöglicht, um bei Bedarf eine gerade Gebäudefront erstellen zu können. Es ist aber auch die Errichtung eines Gebäudes mit einem Gebäudeversprung entsprechend der Baulinienführung zulässig.

In den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 sowie MI 1 und MI 3, die unmittelbar entlang der Lübschen Straße, der Straße Zum Festplatz bzw. am Festplatz gelegen sind, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind zur Errichtung geschlossener Bebauungsformen – insbesondere aus Gründen des Schallschutzes - Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Lt. Machbarkeitsstudie wird hier in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes die Errichtung sogenannter urbaner Reihenhäuser (Town Houses) empfohlen. Aber auch besondere, flächenintensivere Sonderwohnformen wie z.B. Mehrgenerationshäuser und /oder Altenbetreutes Wohnen sind an diesen Standorten denkbar. Auf mögliche Synergieeffekte durch die Angebote im benachbarten Seniorenheim wird hingewiesen. Im Mischgebiet sind zusätzlich zur Wohnnutzung gewerbliche

Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig, die oftmals abweichende Gebäudekubaturen erfordern.

In allen anderen Teilbereichen des Wohn- bzw. Mischgebietes sind offene Bebauungsformen vorgesehen. Die Bebauung soll eine geringere Dichte aufweisen.
Dem entsprechend erfolgen in den „hinteren“ Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zusätzliche Festsetzungen der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude.
Diese beträgt allgemein maximal zwei, angrenzend zum Mischgebiet mit höherer Verdichtung für den allmählichen Übergang auch vier Wohnungen je Gebäude.

2.3. Höhenlage und Höhen der baulichen Anlage

Zur städtebaulichen Gestaltung des Gebietes werden für die baulichen Anlagen (Hochbauten) eine maximale Höhenlage des jeweiligen Erdgeschossfußbodens sowie maximal zulässige Trauf-, First- und/oder Gebäudehöhen festgesetzt. Für den Bereich WA 3 erfolgt zudem die Festsetzung einen Mindestgebäudehöhe als Grundlage zur Erfüllung des bedingten Baurechtes in Festsetzung Nr. 1.6.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhenlage bzw. die zulässigen Höhen ist entsprechend der Festsetzungen 4 bzw. 2.2.1 die mittlere Endausbauhöhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Achse der öffentlichen Straße bzw. des Privatweges).

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes erfolgen zunächst Bodenregulierungsarbeiten. Folgende Straßenhöhen sind seitens der Erschließungsplanung vorgesehen:

Planstraße A	24,97 – 29,40 m über HN
Planstraße B	11,44 – 20,52 m über HN
Planstraße C	19,88 – 24,99 m über HN
Planstraße D	14,23 – 26,66 m über HN

Konkrete Angaben zu den Anbindepunkten der Privatgrundstücke sind der Ausbauplanung zu entnehmen.

2.4. Nebenanlagen und Stellplätze

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Diese Anlagen widersprechen dem urbanen Charakter dieses Wohngebietes und sollen deshalb an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und teilweise auch aufgrund verkehrssicherheitstechnischer Anforderungen werden folgende Festsetzungen zur zulässigen Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen getroffen:
Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Geräteschuppen) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand von Carports und Garagen und Nebenanlagen muss zu allen öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m betragen. An der Einfahrtseite der überdachten Stellplätze ist insbesondere aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Nicht überdachte Stellplätze sind in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (z.B. für erforderliche Überfahrtsgenehmigungen – Bauamt, SG Straßenverwaltung) auch in anderen Bereichen zulässig.

2.5. Bauordnungsrechtliche / baugestalterische Festsetzungen

Auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume, die in den öffentlichen Raum hineinwirken, also direkt an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein besonderes Augenmerk zu richten.

Festsetzungen für die Gebäudegestaltung werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen. Durch diese Vorgaben soll ein städtebaulich und architektonisch ansprechendes Siedlungsbild im Sinne einer gesellschaftlich akzeptablen Baukultur geschaffen werden.
So werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft im Wohngebiet vorgenommen. In diesem Wohn- und Mischgebiet sollen analog der in den vergangenen Jahren bereits entstandenen Bebauung im benachbarten Gebiet Lübsche Burg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54/00) neben der „konventionellen“ regional bisher vorherrschenden Dachgestaltung in den sogenannten Eigenheimgebieten mit Steildächern auch moderne Bauformen mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig sein.
Da Steildächer stärker in den öffentlichen Raum wirken, werden für diese Vorgaben zur Gestaltung getroffen. Sie sind als symmetrische Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (unglasiert) zu decken. Letztere Festsetzung erfolgt zur Minimierung der Blendwirkungen und somit zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf die Nachbarbebauung.
Für die Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Kombinationen mit Holz und Glas sind möglich.

Hochglänzende Baustoffe werden ausgeschlossen, um ebenfalls unangenehme Blendwirkungen zu vermeiden. Imitationen, die andere Baustoffe vortäuschen, sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Als wichtiges Kriterium zur Gestaltung des öffentlichen Raumes erwies sich in der Vergangenheit die Einhaltung von Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen. Auch sogenannte Schutzwände können analog der Grundstückseinfriedungen das Bild des angrenzenden öffentlichen Raumes prägen und ggf. beeinträchtigen. Es werden deshalb Festsetzungen zur maximalen Höhe, Materialwahl und Ausführung dieser Elemente getroffen.
Einschränkungen zur Höhe von Einfriedungen, Schutzwänden u.ä. machen sich zum einen aufgrund der Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit erforderlich. An den Planstraßen (Anliegerstraßen und Mischverkehrsflächen) ist diese insbesondere an den Grundstücksein- und -ausfahrten bzw. Überfahrten zu gewährleisten; optimale Sichtverhältnisse sowohl für ein- und ausfahrende Kfz-Nutzer als auch für andere Nutzer der öffentlichen Straßen sind dabei Voraussetzung. Aus diesem Grund wird eine maximale Höhe von Einfriedungen u.ä. von 0,70 m festgesetzt.
Zum anderen trägt die Festsetzung zur positiven Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes und somit des Ortsbildes bei. Neben der Verstetigung der Höhenabwicklung wird eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht und andererseits dennoch ein relativ offenes Gesamtbild des Straßenraumes mit Bebauung reglementiert.

An Fuß- und Radwegen ohne Kfz-Verkehr ist – außerhalb der bebaubaren Fläche auf den Baugrundstücken – eine Höhe derartiger Anlagen von maximal 1,40 m zulässig. Auch dies dient der Stärkung des Sicherheitsgefühls durch die Möglichkeit des „Sehens und Gesehenwerdens“ bei Nutzung der öffentlichen Wege.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen machen sich evtl. aus versicherungstechnischen Gründen bei der Gemeinbedarfseinrichtung bzw. gewerblichen Einrichtungen erforderlich. In diesem Fall sind die Zaunanlagen, die die festgesetzte Höhe überschreiten in transparenten Materialien wie z.B. Glas, Plexiglas o.ä. auszuführen.
Es ist darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen, die Einschränkungen zur Gestaltung der Anlagen aufgrund der Lage an öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten, in allen Bereichen gelten, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, also auch an Straßen, die nicht zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes dienen (z.B. bei Eckgrundstücken).

Des weiteren werden zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Windenergieanlagen und Luftwärmepumpen spezielle Festsetzungen getroffen. Unter Berücksichtigung mit den Zielen des Klima-

schutzes und zur Förderung erneuerbarer Energien soll die Errichtung derartiger Anlagen auf und in den Gebäuden an diesem Standort zulässig sein. Allerdings sind Belästigungen durch Blendwirkungen und andere Emissionen wie z.B. Lärm, Schlagschatten etc. auf benachbarte Baugrundstücke auszuschließen. Entsprechende Nachweise sind zu erbringen. Dies gilt auch bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben. Verantwortlich ist der Bauherr bzw. der von ihm beauftragte Planverfasser.

2.6. Erschließung

2.6.1. Verkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahnen A 20/A 14 und Bundesstraßen) über die Straße Zum Festplatz – Straße An der Lübschen Burg - Bundesstraße 106 (Westtangente) sowie über die Straße Zum Festplatz – Lübsche Straße angebunden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt ausgehend von der bereits vorhandenen Straße Zum Festplatz über zwei Zufahrten (Planstraßen A und B). Eine zusätzliche Anbindung besteht von der Straße am Festplatz zur Planstraße A.
Die Planstraßen A und B sind über einen verkehrsberuhigten Bereich (Mischverkehrsfläche - Planstraße D) miteinander verbunden. Somit entsteht zwar eine Ringstraße, die aber aufgrund ihrer teilweisen Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche nicht vorrangig für den Durchgangsverkehr zu nutzen ist. Dies soll zur Wohnruhe auf den anliegenden Grundstücken beitragen.
Von der Planstraße A als Haupterschließung aus erschließt eine weitere Ringstraße (Planstraße C) den inneren Teilbereich des Plangebietes. Auch diese ist als verkehrberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) zu gestalten.

Die Planstraßen sind entsprechend der technischen Anforderungen (RASt) auszubauen.

Es ist vorgesehen, die Planstraßen A und B als Anliegerstraßen wie folgt auszubilden:

Planstraße A mit der Erschließungsfunktion für ein Allgemeines Wohngebiet und dem maßgeblichen Begegnungsfall PKW-LKW:

Gehweg (2,30 m einschl. Schutzstreifen) – Park- und Grünstreifen (2,00 m) – Fahrbahn (5,55 m) - Gehweg (2,55 m einschl. Schutzstreifen)

Planstraße B mit der Erschließungsfunktion für ein Mischgebiet und dem maßgeblichen Begegnungsfall LKW-LKW:
Gehweg (2,55 m einschl. Schutzstreifen) – Fahrbahn (6,35 m) - Park- und Grünstreifen (2,00 m) – Gehweg (2,30 m einschl. Schutzstreifen)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind für eine Mischverkehrsnutzung zu gestalten. Die festgesetzten Flächen haben eine Breite von 6,50 m. Auf diesen sind öffentliche Stellplätze und Baumpflanzinseln zu integrieren. Diese Ausführung soll – neben der festgesetzten mäanderförmigen Trassenführung – der Verkehrsberuhigung dienen.

Bei der weiteren Planung bzw. nach der durchgeführten Erschließung ist das Datensammelblatt „Technische Bedingungen zur Gewährleistung der Entsorgung und Straßenreinigung“ zu berücksichtigen.

Stellplätze und Grundstücksauffahrten

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Nutzungen im Wohn- und Mischgebiet sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu errichten.
Der Nachweis ist entsprechend der Richtzahlen in der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar vom 20.06.2010 in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

Abweichend von dieser Satzung werden im Bereich des Plangebietes die Punkte 1.1 und 1.3 wie folgt festgesetzt:

1.1	Einfamilienhäuser	1-2 Stellplätze je Wohnung, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Grundstück
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,4 Stellplätze je Wohnung zuzüglich 10 % für Besucher

Die etwas höheren Werte gegenüber der Stellplatzsatzung resultieren aus Erfahrungen bereits abgeschlossener Bauvorhaben. Hier wurde teilweise in Eigenheimgebieten und besonders bei Gebäuden mit sogenannten „Altenwohnungen“ eine zu geringe Anzahl von privaten Stellplätzen erstellt, was in der Folge zu Schwierigkeiten bei der Stellplatzsuche der Anwohner und Besucher und somit zu Beeinträchtigungen

der Wohnqualität führt. Um diesen vorzubeugen werden im Plangebiet o.g. Werte festgesetzt.

Entlang der Planstraßen A und B sowie auf den Mischverkehrsflächen sind als zusätzliches Angebot weitere öffentliche Stellplätze mit einer Begrünung zu integrieren. Als Orientierung ist auch hier von ca. 10 % des allgemeinen Bedarfs auszugehen. Dies ist in den Ausführungsplanungen zur verkehrlichen Erschließung zu berücksichtigen und zu präzisieren.
In prädestinierten Bereichen sind Grundstücksauffahrten ausgeschlossen, um eine bessere Anordnung der Nebenanlagen gewährleisten zu können.

Fuß- und Radwege

Zur Aufnahme wichtiger zusätzlicher Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Planstraßen und zur Parkanlage Köppernitztal werden öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese haben eine Breite von 3,50 m.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für Grundstücke, die nicht direkt an öffentlichen Verkehrsräumen gelegen sind, ist eine Anbindung an den öffentlichen Raum über Grundbucheintrag und/oder Eintrag ins Baulastenverzeichnis erforderlich.
Hierzu sind entsprechende Flächen in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.5. PlanZV (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) in einer Breite von 4,00 m dargestellt.
Unterhalb der Geländeoberfläche besteht zudem für die Ver- und Entsorgungsträger die Möglichkeit, die benötigten Anschlüsse zu verlegen.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 5, Text Teil B kann diese Festsetzung entfallen, wenn für alle betroffenen Grundstücke in dem Bereich die Erschließung gesichert ist. Das trifft beispielsweise bei größeren Baugrundstücken zu, die nicht entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan („in Aussicht genommene Grundstücksgrenze“) geteilt wurden.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet, es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der

jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z.B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich macht. Die Begründung erfolgt i.d.R. durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung.
Entsprechend § 4 LBauO M-V muss die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich rechtlich gesichert sein. D.h., sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird und auch wenn der Grundstückseigentümer zugleich Miteigentümer des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücks ist, muss das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten.

2.6.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen neu zu erschließen.
Vorhandene Leitungen (Anschlusspunkte) befinden sich in der Straße Zum Festplatz und/oder in der Lübschen Straße.
Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum (Planstraßen A, B, C und D) zu verlegen.

Bei einer Verlegung auf privaten Grundstücken (in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt) sind diese grundbuchlich und/ oder durch Eintrag ins Baulastenverzeichnis zu sichern.

Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Als Grundlage hierfür wurde bereits während des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Dr. Wobschal, Wismar in Abstimmung mit dem EVB Wismar, dem Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste und der Stadtwerke Wismar GmbH eine Konzeption zur Ableitung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers sowie der erforderlichen Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas, Strom und Kommunikationsleitungen (Konzeption zur Ver- und Entsorgung vom 18.01.2016) erstellt.

Auf den erforderlichen Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Hansestadt Wismar, den Ver- und Entsorgungsträgern sowie einem Erschließungsträger wird hingewiesen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Die Anschlusspunkte für die Wasserversorgung liegen in der Lübschen Straße auf der nördlichen Seite im Gehweg. Die Nachweise unter Einbeziehung der vorhandenen Versorgungsdrücke bzw. der Bereitstellung des Löschwasserbedarfes wurden durch die Stadtwerke Wismar GmbH vorgegeben. Danach wird der Löschwasserbedarf sichergestellt.
Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Wasserversorgung über eine geplante Wasserleitung mit Nennweiten von DA 63 bis DA 160 mit einer Gesamtlänge von 2.155 m im Straßenraum.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.

Die Anbindepunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind zwar in der Straße Zum Festplatz vorhanden, können aber lt. der o.g. Konzeption nicht genutzt werden.

Aufgrund der Tiefenlage der vorhandenen Schmutzwasserkanäle ist eine Einleitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet nur in der Lübschen Straße möglich. Entsprechend der Berechnungen im Konzept sind sowohl die hydraulische Leistungsfähigkeit des Schmutzwasserkanals als auch die Kapazität der Kläranlage der Hansestadt Wismar zur Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ausreichend.

Das Niederschlagswasser (Regenwasser) aus den Straßenräumen und Grundstücken wird über Regenwasserkanäle gesammelt und an zwei Einleitstellen in die Köppernitz als vorhandene Vorflut eingeleitet.
Die vorhandenen Regenwasserkanäle sowohl in der Straße Zum Festplatz und als auch in der Lübschen Straße scheiden aufgrund der geringen Tiefenlage sowie aufgrund der fehlenden hydraulischen Leistungsfähigkeit aus, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu übernehmen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der sehr schwach durchlässigen anstehenden Böden nicht möglich und wird auch im Baugrundgutachten, erstellt vom Baugrundbüro IBURO ausgeschlossen.

Die Geländeverhältnisse erfordern eine Teilung des nun geplanten Regenwasserentsorgungssystems in zwei Abschnitte. Damit werden die erforderlichen Kanaltiefen reduziert.
Ein Abschnitt verläuft parallel zur Lübschen Straße und mündet in die Köppernitz ein. Der zweite Abschnitt verläuft über den Hang zwischen den Teilbereichen WA 10 und WA 11 – hier ist ein entsprechendes

Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers (EVB) zu sichern – und bindet ebenfalls in die Köppernitz ein.
Die Köppernitz wird als großer Flachlandbach eingestuft. Nach der Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser DWA M 153 von 08/2007 ist hier die einzuleitende Niederschlagsmenge auf 120 l/(s*ha) zu drosseln. So wurde zunächst geprüft, ob eine Einbindung dieses Regenwasserabschnittes in das bestehende Kleingewässer in der Parkanlage möglich ist, um dessen Rückstauvolumen zu nutzen. Da das nutzbare Volumen des Kleingewässers nicht ausreicht, um die notwendige Niederschlagsmenge aufzunehmen wird auf die Einbeziehung des Kleingewässers als Rückstauraum verzichtet. Die Mengenbegrenzung erfolgt über einen Rückstau im Kanal. Durch eine hydrodynamische Berechnung des Kanalnetzes im Rahmen der Erschließungsplanung werden das Rückstauvolumen bestimmt und die erforderlichen Rohrdimensionen ermittelt. Die Einleitung des Niederschlagswassers bedarf dann der Zustimmung durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ und der Unteren Wasserbehörde. Ggf. sind vorhandene Einleiterlaubnisse zu aktualisieren und der schadlose Wasserabfluss im Gewässer nachzuweisen.

Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) durchzuführen.
Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.

Elektroenergieversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann aus dem bestehenden Mittelspannungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen.
Für die Stromversorgung mit Niederspannung ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Hierfür wird in der Planzeichnung im Bereich zwischen WA 8 und WA 9 ein Standort festgesetzt.

Gasversorgung
Im unmittelbaren Bereich existiert noch keine Gasversorgung. Die Versorgung kann aus dem Gasrohrnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen.
Die ursprünglich an der Lübschen Straße vorgesehene Errichtung einer Gasdruckreglerstation ist nach Auskunft der Versorgerin Stadtwerke Wismar GmbH nicht mehr erforderlich. Das Plangebiet soll mit Mitteldruck statt mit Niederdruck versorgt werden. Um die technischen Regeln (G 459) einzuhalten, ist es dann aber notwendig, jeden Gasanschluss absperrbar zu errichten. Damit sind für jeden Netzanschluss Gas Straßenkappen im Straßenbereich zu installieren.
Die Dimensionierung der Gasversorgung im Plangebiet wird von der Stadtwerke Wismar GmbH vorgegeben. Dementsprechend wird eine

Druckrohrleitung mit Nennweiten von DA 63 bis DA 225 in einer Gesamtlänge von 2.105 m im Straßenraum verlegt.

Telekommunikationsversorgung
Die Telekommunikationsleitungen werden durch die Deutsche Telekom AG verlegt, eine entsprechende Eigenausbauerklärung liegt vor. Seitens des Unternehmens ist die Verlegung von Glasfaserkabel vorgesehen.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar (Abfallsatzung) vom 01.01.2009 und die Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 01.01.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

2.6.3. Brandschutz

Die Zugänglichkeiten im Plangebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E – Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr – sowie DIN 14090 gewährleistet sein.
Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden. Abstimmungen hierzu sind mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar (EVB) zu führen.

Gemäß § 2 Abs.1c des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 14.11.1991, geändert durch Gesetz vom 11.02.2002 (GVOBl. S.43) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.
Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.7. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

2.7.1. Immissionsschutz - Schallschutz

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen ist das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 76/06 der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin vom 12.01.2015.

Wie im Schallschutzgutachten dargestellt kommt es im Plangebiet an einigen Immissionsorten zu Überschreitungen der Richt- und Orientierungswerte. Dementsprechend werden im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gewerbe- und Industrielärm (Anlagenlärm)
In der immissionsrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich die Werft (Nordic Yards) mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Lärmquellen (z.B. Werkshallen, Kranarbeiten, Schleif-, Schweiß- und Reinigungsvorgänge an den Kaianlagen, interne Transportwege mit Schwerlastfahrzeugen, LKW und Staplern, technische Anlagen der Gebäude und Mitarbeiterparkplätze) sowie ein Baumarkt (Obi) mit Kunden- und Anlieferparkplätzen, offenem Lager, einer Verkaufsfläche im Freien, einer Müllverdichtung und -entsorgung und einer Einkaufswagenbox.

Wie die Betrachtungen des Gewerbe- und Industrielärms und dessen Auswirkungen auf die Immissionsorte des Bebauungsplanes gezeigt haben, ist damit zu rechnen, dass nachts in einem Bereich südlich der Planstraße B im Allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Richtwerte der TA Lärm überschritten werden. Diese Überschreitungen sind jedoch sehr gering (max. 0,5 dB(A)) und können deshalb in Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen zur Gestaltung und Ausnutzung der Wohnbaufläche an dem Standort vernachlässigt werden. Eine Abschirmung der Geräuscheinwirkungen durch Wände und Wälle ist aufgrund der vorliegenden Topographie praktisch nicht möglich.

Freizeitlärm
Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich in südwestlicher Richtung der sogenannte Festplatz der Hansestadt Wismar.

Entsprechend der „Benutzungsordnung für den Festplatz Lübsche Burg zur Sicherung der Immissionsschutzbelange“ vom 14.06.2005 gelten für lärmintensive Veranstaltungen, insbesondere Jahrmärkte und Open-Air-Musikveranstaltungen folgende Einschränkungen:

1. Die vorgenannten Veranstaltungen dürfen an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten pro Jahr durchgeführt werden.
2. Veranstaltungen mit sehr hoher Lautstärke, insbesondere die vorgenannten lärmintensiven Musikveranstaltungen, sind spätestens um 22.00 Uhr zu beenden.

Für das Schallschutzgutachten wurde der Freizeitlärm auf dem Festplatz gemäß der Sächsischen Freizeitlärmstudie angesetzt. Unter allen bestehenden Veranstaltungen ist ein Open-Air-(Rock)Konzert das lauteste anzunehmende Ereignis. Lt. der o.g. Benutzungsordnung sind derartige Veranstaltungen spätestens um 22.00 Uhr zu beenden. Angesetzt wird das Konzert daher in den Abendstunden zwischen 18.00 und 22.00 Uhr.
Neben der Beschallungsanlage wurden bei der Berechnung die Zuschauerkommunikation sowie der Parkplatzlärm berücksichtigt.
Die untersuchten Immissionsorte befinden sich entlang des Festplatzes im Bereich WA 3. Es ergeben sich nur im Abendzeitraum (20.00 bis 22.00 Uhr) Überschreitungen des Richtwertes von 65 dB(A), die höchste Überschreitung beträgt 9,4 dB(A). Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden eingehalten.

Aufgrund der Überschreitung der Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Ereignisse werden für den südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

„Im an den Festplatz angrenzenden Bereich WA 3 ist vor Errichtung der Bebauung in den mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zonen (WA 1 und WA 4 sowie Teile des WA 2, WA 5 und WA 8) eine geschlossene 2-geschossige Riegelbebauung mit einer Mindesthöhe von 6,00 m zu realisieren.
Für die Riegelbebauung ist durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V mit Ausrichtung zum Festplatz angeordnet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume der Riegelbebauung mit Ausrichtung zum Festplatz zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen mit zweischaligem Fassadenaufbau, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.
Alternativ zur Riegelbebauung ist vor einer Bebauung in den gekennzeichneten Zonen auf dem Grundstück 3000/19 ein mindestens 6,00 m hoher Wall in einem Böschungsverhältnis von 1:2 oder 1:3 entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten und mit Pflanzen entsprechend er Pflanzlisten Teil B, Text Nr. 9 und 10 zu begrünen.“

Im Sinne städtebaulichen Gestaltung insbesondere zur Außenwahrnehmung des Wohngebietes sowie der optimalen Ausnutzung der zur

Verfügung stehenden Wohnbaufläche und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass mit der genannten Überschreitung des Richtwertes nur in seltenen Fällen zu rechnen ist, wird eine Riegelbebauung im Bereich WA 3 präferiert.
Hinzuweisen ist darauf, dass die festgesetzte Mindesthöhe von 6,00 m für alle Teile der Riegelbebauung gilt. Einzelne Baukörper, beispielsweise bei Reihenhäusern mit zurückgesetzten Staffelgeschossen oder verschiedenen Höhen dürfen diese Mindesthöhe über die gesamte Länge des Gebäudes nicht unterschreiten. Die Bebauung muss eine schallabschirmende Wirkung auf die dahinterliegenden Grundstücke haben.
Zudem ist die Riegelbebauung über die gesamte Länge des Teilbereiches WA 3 entsprechend der festgesetzten Baulinien zu errichten.

Falls sich eine derartige Bebauungsform nicht realisieren lässt, soll alternativ die Errichtung einer Wallanlage möglich sein.
Erst nach Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im WA 3 ist eine Bebauung der hinterliegenden Grundstücke in der mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zone zulässig.

<u>Verkehrslärm</u>
Für die Betrachtung des Verkehrslärms sind in erster Linie die Immissionsorte entlang der Straße Zum Festplatz und der Lübschen Straße relevant. Die schalltechnischen Orientierungswerte des allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Orientierungswerte des Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden an fast allen Immissionsorten überschritten. Die Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Zonen (Lärmpegelbereiche LPB III – V) erweist sich als erforderlich, um die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllen zu können:

„In den Teilbereichen MI 3 und MI 5 ist durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) mit Ausrichtung zur Lübschen Straße angeordnet werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Außenwohnbereichen.
Ausnahmsweise können in den Teilbereichen MI 3 und MI 5 Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Lübschen Straße zugelassen werden, wenn vor den Fassaden/Fenstern bauliche Schallschutzmaßnahmen mit zweischaligem Fassadenaufbau, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder Wintergärten vorgesehen werden.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen der Lärmpegelbereiche III bis V (LPB III – V, Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV) an der Lübschen Straße einschließlich des angrenzenden Mischgebietes sowie an der Straße Zum Festplatz müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum

vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 47 LBauO M-V) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile Erf.R`w, res [dB(A)]	
		Wohnräume	**Büroräume**
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Die in der vorgenannten Tabelle ausgewiesenen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind ggf. in Abhängigkeit vom Verhältnis der Grundfläche des Raumes zur gesamten Außenfläche nach Tabelle 9 DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.
Für zum Schlafen genutzte Räume in den Lärmpegelbereichen III – V sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen in den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.6 PlanZV (LPB III – V) gekennzeichneten Zonen ist ein Schallschutznachweis entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile erforderlich. Dieser ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu erbringen.“

Alternativ zu den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden im Schallschutzgutachten auch andere aktive Schallschutzmaßnahmen genannt. Das sind zum einen das Abrücken der Baugrenzen in ca. 30 m Abstand zur Straße Zum Festplatz bzw. zur Lübschen Straße sowie eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit für Kraftfahrzeuge auf der Lübschen Straße und auf der Straße Zum Festplatz auf 30 km/h. Beide Vorschläge sind keine Option für diesen im Stadtorganismus integrierten Standort. Ein Abrücken der Baugrenze würde zu einer Minimierung der bebaubaren Fläche im Plangebiet führen und damit einer wirtschaftlichen Nutzung der Fläche sowie dem raumordnerischen Ziel zur Abdeckung des Siedlungsbedarfes „vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlos-

sener Standortreserven“ (Innen- vor Außenentwicklung) entgegenstehen. Eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit wiederum soll aufgrund der Bedeutung der genannten Straßen für den städtischen Verkehr nicht erfolgen. Die Lübsche Straße als Hauptverkehrsstraße und die Straße Zum Festplatz als Sammelstraße entsprechen vom Ausbaustandard sowie von der Verkehrsbelegung her nicht den Anforderungen, die an die Ausweisung einer sogenannten Tempo-30-Zone mit einer maximal zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h gestellt werden.
Wie oben erläutert, werden durch die im Schallschutzgutachten ebenfalls vorgeschlagenen und nunmehr im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesichert.

2.7.2. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten / Abfall
In der Altlastenkarte der Hansestadt Wismar ist die gesamte ehemalige GUS-Liegenschaft, auf der sich das Plangebiet befindet, aufgrund seiner Vornutzung bis zum Abzug der GUS-Truppen 1993 mit der Nr. AS 130 gekennzeichnet. 2004 erfolgte der Abbruch der auf dem Grundstück der Bundesliegenschaft gelegenen Objekte einschließlich Kellergeschosse, Fundamente, Montagegruben sowie die „Sanierung sonstiger Schadstoffe“ und die Entsorgung schadstoffbelasteter Baumaterialien.
Innerhalb des Plangebietes ist zudem unter der Nr. AS 113 (Heizhaus, ungeordnete Ablagerung) die Altlastenverdachtsfläche Nr. 24 vermerkt.

Zur Untersuchung dieser Fläche wurde durch die damalige Grundstückseigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) der Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V, Geschäftsstelle Schwerin beauftragt.
Zuarbeiten zu dieser Untersuchung lieferten das Ingenieurbüro Dr. Busch, Ivers, Dr. Wobschal, Wismar sowie als Gutachter die Kiwa Control GmbH, Kessin. Das Untersuchungsergebnis wurde mit Schreiben vom 17.07.2013 übergeben:

Im Bereich der Altlastenfläche Nr. 24 befindet sich eine Kohlengrusablagerungsfläche mit einer Fläche von 4.824 m² und einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 0,57 m (Mengenansatz 2.750 m³).
Zudem wurden im Bereich des Grundstücks Fundamentreste mit einem Mengenansatz von insgesamt 525 m³ festgestellt.
Für die Beseitigung der erkundeten Bauwerksteile, schadstoffbelasteter Auffüllungen und Altleitungen sind finanzielle Mittel in Höhe von ca. 500.000,00 € aufzuwenden. Anzumerken ist lt. Untersuchungsbericht, „dass durch Separierung der Kohlengrusablagerungsfläche Kostenein-

sparungen erzielt werden können“. Weitere Kosteneinsparungen sind möglich, wenn die Beseitigung der Altlasten sowie Fundamentreste im Rahmen der Geländeprofilierungs- und Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.

Die betroffenen Flächen werden bis zur Beseitigung der genannten Altlasten in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.12. PlanZV als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Die im Plangebiet noch vorhandenen leerstehenden Gebäude wie ehemalige Wohnhäuser sowie derzeit noch genutzte Garagen auf den Grundstücken 2999/2, 2999/3, 3000/12, 3000/13 und 3000/14 (MI 5) wurden von der damaligen Grundstückseigentümerin nicht untersucht.
Ebenso verhält es sich mit den Flächen, die sich im Eigentum der Hansestadt Wismar befanden. Auf dem Grundstück 3000/36 (MI 3) gab es eine Verkaufseinrichtung, die bereits abgebrochen wurde. Das Grundstück 3000/19 (WA 3) ist mit einer Garagenreihe bebaut, die im Zuge der Landesgartenschau saniert und als Lager- und Verkaufseinrichtung genutzt wurde.
Obwohl auf diesen Grundstücken aufgrund der Vornutzung als Wohngebäude bzw. Verkaufseinrichtung nicht mit konkreten Altlasten zu rechnen ist, werden die Flächen in der Planzeichnung wegen eines nicht vorhandenen Altlastengutachtens zunächst ebenfalls als Altlastenverdachtsfläche mit dem Planzeichen 15.12. PlanZV gekennzeichnet. Nach dem beabsichtigten Abbruch der Gebäude und im Zuge der anschließenden Erschließungs- und Bodenregulierungsarbeiten sind hierzu Aussagen zu erwarten.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

1. Abfallentsorgung

1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassenen Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In

Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial) aus. Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens sieben Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.
Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und Abbruch/ Entkernung/ Sanierungen arbeitsschutz- und abfallrechtlich ordnungsgemäß zu planen. Damit wird auch der Ausschreibungsverantwortung und der Kalkulationssicherheit des Bauherren gedient.

1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Stadtreinigung. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

2. Bodenschutz
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Kampfmittelbelastung
Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Die Grundstücke wurden bis 1993 durch die GUS-Streitkräfte als Kasernenanlage

genutzt. Sondierungs- und Bergungsarbeiten wurden in den 1990er Jahren durch den Munitionsbergungsdienst M-V durchgeführt.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass (auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen) Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet stets mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des LPBK zu benachrichtigen.
Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2.8. Naturschutzrechtlicher Artenschutz

Grundlage für die Festsetzungen erforderlicher Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind das Fledermausgutachten, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Arpshagen vom 11.10.2013 sowie der Artenschutzbericht (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), erstellt durch die dreher+sudhoff ingenieurplanung gbr (dsi), Gelsenkirchen vom 15.01.2015. Die hier vorgeschlagenen und begründeten Maßnahmen werden als textliche Festsetzung Nr. 8 wie folgt festgesetzt:

„Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europarechtlich geschützten Tierarten sind Gehölzbeseitigungen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase der Vögel und außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar durchzuführen.
Zum Schutz potenziell vorkommender Bodenbrüter sind Baufeldfreimachungen durch Beseitigung der krautigen Vegetationsdecke außerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase der Vögel, d.h. im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.
Sind Gehölzbeseitigungen oder Baufeldräumungen in der übrigen Zeit nicht vermeidbar, ist vor Beginn der Maßnahmen gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde fachkundig nachzuweisen, dass europarechtlich geschützte Tierarten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden. Mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde sind Gehölzbeseitigungen oder Baufeldfreiräumungen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtsphase zulässig.“

2.9. Grünordnung / Ausgleichsbilanzierung

Ausführliche Erläuterungen zum Bestand und zu den grünordnerischen Planungszielen werden unter Pkt. 3 Umweltbericht gegeben.

Wie in diesem vorgeschlagen, erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt, zum Schutz und zur Ergänzung wichtiger Freiflächenbestandteile. So ist der Gehölzbestand der öffentlichen Parkanlage Köppernitztal zu schützen, ergänzende Bepflanzungen sowie der Erhalt und die Weiterführung fußläufiger Wegeverbindungen sind zulässig.
Ebenso sind einige Bäume aufgrund ihrer Größe, ihres die Gestaltung des Gebietes prägenden Zustandes bzw. ihrer Funktion als Bruthöhlenbäume im Bereich des Mischgebietes festgesetzt.

Für geschützte Bäume über einen Stammumfang von 100 cm ist nach dem gültigen Landesnaturschutzgesetz M-V gemäß § 18 NatSchAG M-V die Baumfällung zu beantragen und ein Ersatz zu leisten.
Lt. Baumfällantrag zur vorhabensbedingten Baumfällung vom 21.01.2016 werden innerhalb des Plangebietes 49 geschützte Bäume entfernt. Als erforderlicher Ausgleich für diesen Eingriff in den Baumbestand sind Pflanzungen von insgesamt 96 Bäumen in der öffentlichen Parkanlage Köppernitztal (75 Bäume) sowie in der Parkanlage mit Spielplatz im Zentrum des Wohngebietes (am Teilbereich WA 6) und entlang der Planstraßen (21 Bäume) vorgesehen.

Die Auswahl der festgesetzten Baum- und Straucharten erfolgt aufgrund der Standorttypik und –verträglichkeit in diesen Bereichen sowie unter stadtgestalterischen Aspekten.
Anpflanzungen anderer Arten als in der Artenliste aufgeführt sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und der Planungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren möglich. Es ist jedoch auf die Verwendung immergrüner Nadelgehölze wie Lebensbaum, Scheinzypresse und Wacholder in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten.

Neben dem Eingriff in den Baumbestand kommt es mit der Umsetzung der beabsichtigten Planung zum dauerhaften Verlust flächiger Biotope (Ruderale Trittflur, heimische Siedlungsgebüsche) und zur dauerhaften Vollversiegelung von Bodenflächen. So wurden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch das Büro Adolphi & Rose, Kahlenberg für die Biotop- und Funktionsverluste ein Flächenäquivalent/m² von 35.757 und für die Flächenversiegelung von 25.217 Wertpunkten errechnet.
Unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen durch die Schaffung neuer Grünflächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken (Hausgärten, Parkanlage mit Spielplatz) sowie nach den Entsiegelungen vorhandener ehemaliger militärischer Anlagen (Ausgleich durch

Entsiegelung) verbleibt noch ein restliches Kompensationserfordernis in Höhe von 26.836 Flächenäquivalent/m².
Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb im Bebauungsplan, Text, Teil B Nr. 9 wie folgt festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahme 1:
„Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im südöstlichen Plangebiet (Köppernitztal) sind auf Flächen in einer Größe von ca. 7.850 m² zwischen Hauptweg und Höhenweg der Jungwuchs zu beseitigen, Einzelgehölze freizustellen und baumpflegerische Maßnahmen am Gehölzbestand auszuführen“

Ausgleichsmaßnahme 2:
„Auf Flächen in einer Größe von ca. 1.900 m² nördlich des Höhenweges sind der Jungwuchs zu beseitigen, Einzelgehölze freizustellen und baumpflegerische Maßnahmen am Gehölzbestand auszuführen.“

Des weiteren sind folgende Maßnahmen angrenzend zum Plangebiet in der Parkanlage Köppernitztal durchzuführen (externer Ausgleich):

Ausgleichsmaßnahme 3:
Auf Flächen in einer Größe von ca. 12.000 m² südlich des Hauptweges bis zur Köppernitz sind der Jungwuchs zu beseitigen, Einzelgehölze freizustellen und baumpflegerische Maßnahmen am Gehölzbestand auszuführen. Innerhalb von Flächen, auf denen Gehölzjungwuchs beseitigt wurde, sind extensive, maximal zweischürige Wiesenflächen wiederherzustellen.

Ausgleichsmaßnahme 4:
Das geschützte Biotop Kleingewässer ist auf Flächen in einer Größe von ca. 1.650 m² zwischen dem Hauptweg und der Köppernitz zu entschlammen und der Jungwuchs zur Wiederherstellung der Besonnung des Gewässers zu beseitigen. Das Gewässer ist einschließlich der naturnahen Böschungsflächen dauerhaft zu erhalten sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen vor oder zeitgleich mit der Erschließung des Wohn- und Mischgebietes ist durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages und/oder als Bestandteil des Erschließungsvertrages zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger zu sichern.

Nach Umsetzung dieser aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen entsteht ein Kompensationsüberschuss von 107 Flächenäquivalent/m². Damit wäre der Eingriff in die Natur durch die beabsichtigten Baumaßnahmen ausgeglichen.

2.10. Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmalpflege
Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Am 26.11.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“. Das Büro dsi, Gelsenkirchen wurde mit der Erstellung des Umweltberichts zum Bauleitplanverfahren beauftragt. Darüber hinaus wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG als weiterer umweltrelevanter Planungsbeitrag erstellt.
Die Ermittlung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte auf Basis einer ersten Bestandserfassung (Büro dsi vom 06.11.2014/24.04.2015) durch das Büro Adolphi & Rose, Kahlenberg (Gutachten vom 18.08.2015 sowie Überarbeitung vom 25.01.2016).

3.2. Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

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

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

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

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

3.3.1. Schutzgut menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Wohnstandorte. Als Objekt mit Wohnumfeldfunktion ist am Südrand eine Kindertagesstätte gelegen.
Westlich und nördlich des Geltungsbereiches grenzen Mischgebiete (einschließlich eines Seniorenheimes) bzw. Wohnbauflächen (lt. Flächennutzungsplan) an.
Südöstlich befindet sich eine größere Freifläche für Veranstaltungen („Festplatz“). Jenseits des Festplatzes liegt der Bürgerpark (ehemalige Landesgartenschau 2002), der in östliche Richtung in den Grüngürtel im Köppernitztal übergeht, der u.a. den Tierpark beherbergt.
Die südlich und östlich des Geltungsbereichs anschließenden Bereiche weisen somit eine besondere Bedeutung für die Erholungs- und Wohnumfeldfunktion auf.

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

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

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

Beurteilung des Gewerbelärms nach TA Lärm
Es wurden die Emissionen der nördlich gelegenen Werft und des nahegelegenen Baumarkts berücksichtigt.
Die Untersuchungen zeigen, dass im Norden des als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereiches, nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf einer Fläche von ca. 5.000 m² durch den Betrieb der Werft auftreten.

Beurteilung des Freizeitlärms nach Freizeitlärmrichtlinie
Als maßgebliches Schallereignis wurde ein Open-Air-(Rock)Konzert mit einer Zuschauerfläche von ca. 700 m² im Bereich des südlich des Geltungsbereichs anschließenden Veranstaltungsgeländes angenommen.
Es ergeben sich abends erhebliche Überschreitungen der Richtwerte im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA).

Beurteilung des Verkehrslärms nach DIN 18005
Es wurde der bestehende Verkehr der Lübschen Straße und der Straße Zum Festplatz angesetzt.
Es ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte entlang der Lübschen Straße und der Straße Zum Festplatz.

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

3.3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Biotope
Der Geltungsbereich wird durch die große zentrale Freifläche mit ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) geprägt; in Teilbereichen haben sich Siedlungsgebüsche mit heimischen Gehölzarten (PHX) entwickelt. In den Randbereichen des Geltungsbereichs sind flächige, zum ältere Gehölzbestände vorhanden. Am Südwestrand im Bereich einer Garagen- und Schuppenzeile stehen auf der Rückseite der Gebäude sowie entlang der Straße Zum Festplatz an der Westgrenze wiederum Siedlungsgebüsche und junge Pioniergehölze überwiegend einheimischer Arten (PHX). Die Straße Zum Festplatz wird von einer jungen Lindenallee (BAJ) bzw. einer einseitigen jungen Baumreihe (BRJ) gesäumt. Ältere Gehölze sind am Nord- und Ostrand des Geltungsbereichs vorhanden. Es handelt sich neben alten Pappeln (PWY) und einigen Rosskastanien mit Brusthöhendurchmessern von bis

zu ca. 100 cm um verschiedene Ahornarten mit bis zu ca. 50 cm Durchmesser (PWX). Nach Aufgabe der Nutzung vor ca. 20 Jahren hat sich ein dichter Unterwuchs aus jungen Bäumen, insbesondere Ahornarten, und einheimischen Straucharten etabliert. An der Nordostecke befinden sich als Relikte der früheren Nutzung noch zwei niedrige, baufällige Gebäude und eine Garagenanlage. Nach Osten schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs das Köppernitztal mit einem alten Buchen-Eichenwaldbestand an den Geltungsbereich an.

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

Zur Ermittlung des Eingriffs und zur Ableitung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Pflanzen wurde die landeseinheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsmethode nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung,* LUNG 1999 angewandt. Die Ermittlung erfolgte durch das Büro Adolphi & Rose nach Vorarbeit durch das Büro dsi.

Die Bestandsdarstellung der Biotop- und Nutzungstypen (siehe Anlage zur Begründung, Tabelle 1) beschränkt sich auf Eingriffsflächen, die mit der Errichtung des neuen Wohn- und Mischgebietes verloren gehen:

Zu 10.2.1 Ruderale Trittflur
Ca. 45 % des gesamten B-Plangebietes sind durch die Ruderale Trittflur gekennzeichnet. Nach Abbruch und Beräumung der militärischen Einrichtungen hat sich auf der freigewordenen Fläche eine ruderale Trittflur entwickelt, die stark durch den Bewuchs mit Gräsern und nitrophylen Pflanzenarten geprägt ist.

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

Zu 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
Ca. 25 % der Fläche des Vorhabensgebietes sind mit Sträuchern heimischer Gehölzarten bestanden.

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

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

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

Fledermausfauna
Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt fünf Fledermausarten eindeutig festgestellt werden. Diese Artenanzahl kann als durchschnittlich angesehen werden und deutet auf eine eher mäßige Naturraumausstattung hin. Alle fünf Arten kommen im Mecklenburg-Vorpommern und Deutschland noch relativ häufig vor. Der am meisten von Fledermäusen frequentierte Bereich war der Waldbereich im Nordosten und hier insbesondere die östliche Waldkante zur Straße.

Tabelle: Übersicht über die nachgewiesenen Fledermausarten im Gebiet

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

Insgesamt wurden 205 Fledermausnachweise im Geltungsbereich erbracht. Am häufigsten wurde die Zwergfledermaus nachgewiesen, gefolgt von der Rauhautfledermaus. Um erste Anhaltspunkte über die Populationsgröße zu erhalten, kann die Anzahl der Tiere einer Art gewertet werden, die gleichzeitig nachgewiesen werden konnten. So wurden bei der Zwergfledermaus gleichzeitig drei und bei der Rauhautfledermaus gleichzeitig zwei Exemplare beobachtet. Bei den übrigen Arten wurden nur Einzeltiere festgestellt. Die Untersuchung erbrachte demzufolge, dass zwar mehrere Fledermausnachweise erbracht wurden, aber

im Gebiet nur einige wenige Einzeltiere vorkommen. Eine Wochenstube (Quartier, wo die Weibchen ihre Jungen bekommen und aufziehen) oder ein Rastquartier (Quartier, wo sich mehrere Fledermäuse auf dem Durchzug im September aufhalten) kann im Gebiet ausgeschlossen werden.
Als nachtaktive Tiere verbringen Fledermäuse den Tag an ungestörten und relativ dunklen Plätzen. Neben den waldbewohnenden Fledermäusen, (Rauhaut- und Mückenfledermaus sowie Großer Abendsegler) die ihre Quartiere meist in Baumhöhlen oder hinter loser Rinde haben, gibt es gebäudebewohnende Fledermäuse (Breitflügel- und Zwergfledermaus), die Dachböden sowie die fugen-, spalten- oder nischenförmige Quartiere an den Häusern nutzen. Diese liegen v.a. sonnenexponiert hinter Holz- und Wandverkleidungen, in Dach- und Mauerritzen sowie in Ritzen über Türen und Fenstern. Die Suche nach Fledermausquartieren erbrachte, dass die Baumhöhlen bewohnenden Arten mehrere geeignete Quartiere im Gebiet finden, während es für die gebäudebewohnenden Arten einen Quartiermangel gibt. Es sind zwar in den unbewohnten Häusern zahlreiche Höhlungen und Spalten vorhanden, aber diese sind aufgrund der Beschattung angrenzender Gehölze nicht mehr sonnenexponiert und weisen damit nicht die notwendige Wärme in den Quartieren auf. Es kann zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere (meist nur Männchen) in den Gebäuden gelegentlich ihren Tagesschlafplatz haben, aber als Wochenstube sind die Quartiere in den Gebäuden ungeeignet. Bei der aktuellen Kartierung konnte keine Fledermaus beobachtet werden, die aus den unbewohnten Gebäuden geflogen ist. Die gebäudebewohnenden Arten, die im Untersuchungsgebiet erfasst wurden, können ihre Quartiere auch im benachbarten Wohnhäusern haben und das Gebiet lediglich als Jagdgebiet nutzen.

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

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

12	Weißbuche	Mittl. Stammbereich, nach Osten	mehrere aufgefaulte Asthöhlungen	gut
13	Schw.-pappel	Mittl. Stammbereich, nach Westen	Aufgefaulte Astundswunde, 20 cm Dm.	mäßig
14	Schw.-pappel	Mittl. Stammbereich, nach Osten	Aufgefaulte Astundswunde, 20 cm Dm.	mäßig

Im Folgenden wird auf die einzelnen Arten kurz eingegangen:

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

Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)
Nachweise konnten über der Brachfläche im Zentrum sowie entlang des Gehölzstreifens im Osten erbracht werden. Dabei handelte es sich nur um Einzeltiere, die meist das Gebiet in einer Höhe von etwa 30 m

überflogen haben. Das Quartier wird außerhalb des Gebietes vermutet. Mit 13 Nachweisen wurden dementsprechend auch nur relativ wenige Abendsegler erfasst.

Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)
Sie wurde im gesamten Geltungsbereich nachgewiesen, bevorzugt aber als Jagdgebiet den nordöstlichen Waldbereich.

Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)
Eindeutige Nachweise der Art im UG gelangen nur im nordöstlichen Waldbereich, in Höhe der Garagen.

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

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

Zum Schutz der im Plangebiet auftretenden Tierpopulation (Fledermäuse, Brutvögel) werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind

keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen würden.

Eingriff in den Baumbestand

Der Baumbestand des Untersuchungsraumes wurde im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 für das Plangebiet erhoben.
Grundlage für die Bewertung ist neben der Biotoptypenbestandsdarstellung vom 06.11.2014 (Büro dsi) eine örtliche Begehung durch das Büro Adolphi & Rose am 17.08.2015.

Bewertung:
Der Gehölzbestand <100 cm Stammumfang des Plangebietes stellt jüngeren und damit nicht geschützten Gehölzbestand dar.
Vor Baubeginn werden neben den nach § 18 LNatSchAG M-V gesetzlich geschützten und im Lageplan dargestellten Bäumen auch ungeschützte Bäume sowie Jungwuchs aus Bäumen und Sträuchern auf den Geländeflächen beseitigt. Die auf dem Gelände stehenden großen Hybridpappeln sind nach LNatSchAG M-V §18 (1) Abs. 3 nicht geschützt. Sie werden in der Tabelle der zu fällenden Bäume (siehe Anlage zur Begründung, Tabelle 2) mit aufgelistet, sind aber nicht auszugleichen.
Die mehrstämmigen geschützten Bäume werden je gemessenem Stämmling addiert und der Ausgleich entsprechend der Summe des Stammumfanges berechnet.
Die Fällung der geschützten Bäume ist nach dem Kompensationserlass 2007 je nach Größe des Stammumfanges im Verhältnis von 1:1, 1:2 und 1:3 auszugleichen. Der Eingriff in die zu fällenden geschützten Bäume kann durch die Anpflanzung von 96 Stück neuen hochstämmigen Bäumen in der Qualität 3xv, mDb, STU 16/18 cm bzw. 18/20 cm (im Straßenraum) ausgeglichen werden.

Eingriff in flächige Biotope

Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust flächiger Biotope und zur dauerhaften Vollversiegelung von Bodenflächen.
Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Gebietes kommt durch die flächenhafte Inanspruchnahme von 25.912 m² der vorhandenen heimischen Siedlungsgebüsche (Biotoptyp 13.2.1) und von 43.528 m² Ruderaler Trittflur (Biotoptyp 10.2.1) zustande (siehe Anlage zur Begründung – Tabelle 3).

Für das neue Baugebiet werden insgesamt 50.426 m² Fläche für die Bebauung und 16.819 m² für Verkehrs- und Versorgungsflächen vollflächig versiegelt (siehe Tabelle 4)

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

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

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

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

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

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

Eingriffsminderung

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

Entsprechend der Tabelle 6 (Anlage zur Begründung) verbleibt nach Durchführung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen ein restliches Kompensationserfordernis des Eingriffes in Höhe von 41.150 Flächenäquivalent/m² an Wertpunkten.

3.3.3. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

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

Der Geltungsbereich weist eine deutliche Hangneigung auf. Von ca. 30 m NN am Ostrand fällt das Gelände in Richtung Norden zur Lübschen Straße und in Richtung Osten zum Köppernitztal auf ca. 7 m über NN ab.
Im Bereich des Geltungsbereiches stehen Lehme/Tieflehme, grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40 % hydromorph an. Wesentliche Merkmale sind: Verdichtungsneigung, große Sorptionsfähigkeit, gutes Puffervermögen und geringe Durchlässigkeit.
Aufgrund der Vornutzung als Kasernengelände ist von einer weitgehenden Störung der natürlichen Bodeneigenschaften und –funktionen auszugehen.

<u>Altlasten</u>
In der Altlastenkarte der Hansestadt Wismar ist die gesamte ehemalige GUS-Liegenschaft, auf der sich das Plangebiet befindet, aufgrund seiner Vornutzung bis zum Abzug der GUS-Truppen 1993 mit der Nr. AS 130 gekennzeichnet. 2004 erfolgte der Abbruch des Objektes einschließlich Kellergeschoss, Fundamente, Montagegruben sowie die „Sanierung sonstiger Schadstoffe“ und die Entsorgung schadstoffbelasteter Baumaterialien.
Innerhalb des Plangebietes ist zudem unter der Nr. AS 113 (Heizhaus, ungeordnete Ablagerung) die Altlastenverdachtsfläche Nr. 24 vermerkt. Nähere Untersuchungen dieser Altlasten ergaben, dass neben der Geländeauffüllung aus Kohlengrus auch Kohlengrus mit Fremdanteilen aus Asche, Bauschutt, Metall, Batterien und Glasbruch usw. angetroffen wurden. Aufgrund der festgestellten Kontaminationen wurde die Auffüllung der Altablagerung in die Zuordnungsklasse > Z2 der LAGA M 20

TR Boden eingestuft und als gefährlicher Abfall zur Beseitigung deklariert. Die Entsorgung der Auffüllung erfolgt danach unter der Abfallschlüsselnummer 170503*. Der Beton der Fundamente wird der Zuordnungsklasse Z 1.2 zugeordnet und damit nicht als gefährlicher Abfall zur Verwertung eingestuft (Abfallschlüsselnummer 170101). Das Ziegelmauerwerk wird als nicht gefährlicher Abfall zur Verwertung in die Zuordnungsklasse Z 1.1 eingestuft (Abfallschlüsselnummer 170102).
Aufgrund der nur lückenhaften Bestandsaufnahme von Bauwerken, bauliche Anlagen und Leitungen jeglicher Art auf der Militärliegenschaft ist es nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten weitere Bauwerksteile, bauliche Anlagen, belastete Auffüllungen und Altleitungen gefunden werden können.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung des Plans

Erhebliche Auswirkungen von natürlichen Bodenfunktionen sind dann zu erwarten, wenn festgestellte Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung überbaut oder auf ähnliche Weise beeinträchtigt werden.

Im Geltungsbereich sind Wert- und Funktionselemente von allgemeiner Bedeutung betroffen. Eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist nicht zu erwarten.
Die festgestellten und eventuell bei nachfolgenden Tiefbauarbeiten noch anzutreffenden Altablagerungen lassen bei ordnungsgemäßer, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechender Entsorgung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten.

3.3.4. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes der Köppernitz, die östlich des Geltungsbereichs in nördlicher Richtung verläuft.
Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines quartären Grundwasserleiters. Die Grundwasserflurabstände weisen Werte von > 10 m auf. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordost.
Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) Wismar-Wendorf beginnt in ca. 100 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung des Plans

Die Realisierung der geplanten Bebauung im Geltungsbereich wird zu einer teilweisen Flächenversiegelung führen. In Folge der geplanten Niederschlagswasserableitung in das bestehende Trennsystem (Kanalisation in der Straße Zum Festplatz) steht dieser Teil der im Geltungsbereich auftreffenden Niederschläge nicht mehr der Grundwasserneubildung durch Versickerung im Gebiet zur Verfügung.
Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten, weil der Geltungsbereich nicht im Zustrom des benachbarten Wasserschutzgebietes liegt und somit keine Beeinflussung des Dargebotes im Wasserschutzgebiet besteht.

3.3.5. Schutzgüter Klima / Luft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

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

Das Bebauungsplangebiet ist dem Freilandklima zuzuordnen. Das Freilandklima ist insbesondere durch einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf gekennzeichnet. Diese Bereiche sind windoffen und weisen eine normale Strahlung auf. Besonderes Merkmal ist die Kaltluftentstehung bei Strahlungswetterlagen. Bei Strahlungswetterlagen wird es auf den Freiflächen zur Kaltluftentstehung kommen. Aufgrund der deutlichen Hangneigung ist zwar ein nennenswerter Kaltluftabfluss in Richtung Norden zur Lübschen Straße sowie in Richtung Osten in das Köppernitztal hinein zu erwarten, der jedoch durch den dortigen

dichten Vegetationsriegel aufgestaut wird. Ein nennenswertes Abfließen in nördlich gelegene, klimatisch belastete Gewerbe-/Industriegebiete und eine damit verbundene klimatische Ausgleichswirkung ist deshalb nicht zu erwarten.
Eine kleinräumige Differenzierung des Freilandklimas ergibt sich durch die Gehölzbestände. Hier ist eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sowie eine verringerte Lufttemperatur festzustellen, die insgesamt ausgleichend auf das Mikroklima wirken.

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

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

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

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft bei Durchführung des Plans

Die Realisierung der geplanten Änderung hat die Inanspruchnahme von Freilandklimatopen zur Folge. Sie werden durch Bau- und Verkehrsflä-

chen mit großem Grünflächenanteil ersetzt. In der Folge ist eine Reduzierung der im Bereich der Freiflächen zu erwartenden Kaltluftentstehung möglich.
Eine relevante Veränderung der klimatischen Situation ist hierdurch nicht zu erwarten, weil eine klimaausgleichende Wirkung der Kaltluft auf benachbarte Lasträume nicht gegeben ist.

Eine Beeinflussung der lufthygienischen Situation ist aufgrund fehlender Vorhaben bedingter Schadstoffemissionen nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten. (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG)

3.3.6. Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind als Wert gebende Kriterien die Eigenart, die Vielfalt und die Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Erlebnis- und Erholungsraum. Die Erfassung der Landschaft berücksichtigt die Strukturelemente (z.B. Vegetationsformen, Relief, Gewässer, Nutzungen) und deren Ausprägung. Für die Betretbarkeit und den Aufenthalt in der Landschaft werden Wege und andere Infrastrukturelemente erfasst.
Die landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftsbildräume zählt den Geltungsbereich zum unbewerteten urbanen Raum.
Die Baumbestände am Nordrand des Geltungsbereichs betonen die Raumkante entlang der Lübsche Straße und gliedern und beleben das Ortsbild. Die große Ruderalfläche, die den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs prägt, wird aufgrund ihrer geringen Gliederung und der Großflächigkeit als monoton empfunden. Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft sind hier nur mäßig ausgeprägt.
Eine Betretbarkeit der Flächen ist grundsätzlich über erhaltene alte Wegetrassen und Trampelpfade gegeben. Jedoch ist außer einer gelegentlichen Nutzung durch Hundehalter keine Erholungs- oder Freizeitnutzung erkennbar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung des Plans

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

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

3.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und –bewertung

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

Die landesweite Auswertung der Denkmale in M-V ergibt keine Objekte für den Geltungsbereich. Nach Angaben des Bauamtes, Abteilung Sanierung und Denkmalschutz der Hansestadt Wismar und des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern sind im Änderungsgebiet keine Boden-/Baudenkmäler vorhanden.

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

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

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nach dem jetzigen Kenntnisstand über den Bestand nicht zu erwarten. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist zu beachten, dass während der Erdarbeiten entdeckte Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemäß § 11 DSchG M-V der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind und der Fund

und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten sind.

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

3.3.8. Wechselwirkungen

Beschreibung

Die Benennung von Wechselwirkungen innerhalb der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist als Ausdruck eines ganzheitlich-ökosystemaren Umweltbegriffs zu verstehen. Wechselwirkungen stehen dabei für die Dynamik (Prozesshaftigkeit des Naturhaushalts). Sie charakterisieren die Stoff- und Energieflüsse zwischen den Bestandteilen des Gesamtsystems. Der Begriff nimmt Bezug auf alle Schutzgüter.
Wechselwirkungen sind die zwischen den verschiedenen Schutzgütern auftretenden Wirkungszusammenhänge und Abhängigkeiten. So bildet die Kombination der Standortfaktoren Boden und Grundwasser mit den klimatischen Standortverhältnissen die Voraussetzung für die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren. Die generelle Abhängigkeit von diesen abiotischen Standortbedingungen führt dazu, dass eine fachlich korrekte Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen schutzgutübergreifende Wechselwirkungen einbezieht. Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter (Beispiel: faunistische Bezüge zwischen Teillebensräumen) sind als definitorische Bestandteile der Schutzgüter anzusehen. Daraus wird deutlich, dass Wechselwirkungen nicht als zusätzliches Schutzgut zu betrachten sind.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung des Plans

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die direkten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter getrennt dargestellt.

Darüber hinaus wurden auch indirekte, erst über Wirkungsketten entstehende Auswirkungen berücksichtigt. Beispielhaft sei hier die Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund von Bodenversiegelungen genannt. Weitere über das bereits dargestellte Maß hinausgehende Wirkungsketten mit relevanten Auswirkungen konnten nicht ermittelt werden.

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

3.3.9. Schutzgebiete

Darstellung der Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Wismar-Wendorf ca. 100 m westlich des Geltungsbereichs.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete bei Durchführung des Plans

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.

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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76/09 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „ Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ erfolgt im Parallelverfahren zum hier betrachteten B-Planverfahren.
Es ist somit davon auszugehen, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit dargestellte zukünftige Flächennutzung nicht weiterverfolgt werden soll und eine Realisierung somit nicht erwartet werden kann.
Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig keine planerisch bedingte Veränderung dieser Flächen stattfinden wird. Aufgrund einer fehlenden Nutzung sind die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen. Diese ungehinderte Entwicklung wird mittelfristig zu einer vermehrten Entwicklung von Pioniergehölzen in den vorhandenen großflächigen Ruderalfluren führen. Längerfristig wird sich unter weitgehender Verdrängung der krautigen Ruderalvegetation ein geschlossener Pionierwald entwickeln.

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

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

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

Planerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bereits in den Bebauungsplan integriert worden. Sie sind das Ergebnis des planerischen Willens der Stadt Wismar, die Belange der Umwelt zu berücksichtigen, und des Abwägungsprozesses im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Behörden und der Öffentlichkeit.
Unter 3.4.2 sind zudem Maßnahmen beschrieben, die aufgrund ihres hohen Konkretisierungsgrades erst in nachgelagerten Genehmigungsverfahren realisiert werden können.

3.4.1. Planoptimierung während der Aufstellung des Bebauungsplanes

Umfangreiche Baumbestände vor allem im Südosten des Geltungsbereichs (Parkanlage Köppernitztal) wurden bereits vor Aufstellung des Plans vermessen. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes konnte auf dieser Basis der Baumbestand bei der konkreten Planung berücksichtigt und die Erhaltung der Parkanlage durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

3.4.2. Beschreibung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren

Die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht direkt durch die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB abgedeckt, sind jedoch durch andere gesetzliche Grundlagen (z.B. Bundes-Bodenschutzverordnung - BBodSchV) gesichert. Sie sind als Maßnahmen für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren im Sinne von Auflagen zu verstehen und dort auch in den entsprechenden Anträgen der Vorhabensträger zu konkretisieren.

Während der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz des Bodens zu beachten (BauGB § 202, BBodSchV § 12).
Oberboden ist gemäß DIN 18915 fachgerecht abzutragen und wieder einzubauen. Oberboden ist von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abzutragen. Bei Umgang mit Böden hat der Abtrag, die Lagerung sowie der Wiedereinbau getrennt nach Ober- und Unterboden zu erfolgen. Zum Schutz des Bodens bei einer Zwischenlagerung sind Bodenmieten zu errichten und ggf. als Erosionsschutz zu begrünen. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

3.4.3. Beschreibung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3.4.3.1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut menschliche Gesundheit

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen
Wie unter 2.7.1. beschrieben werden im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm festgesetzt.
Unter Berücksichtigung der hier dargestellten Verminderungsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Gewerbelärms, des Freizeitlärms und des Verkehrslärms soweit vermindert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs - und Standsicherheit zuständig. In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Nordwestmecklenburg) möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Nicht bebaubare bzw. nicht bebaute Teile der Wohn- und Mischgebietsflächen sind neben der gärtnerischen Gestaltung (z.B. durch Obstbäume und -sträucher) als private Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern nachstehender Arten zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Die Flächen können individuell mit Sträuchern in der Qualität ohne Ballen, in der Höhe 100/150 cm bzw. in der Qualität mit Ballen, im Stammumfang 12/14 cm bei Bäumen begrünt werden.

Artenliste:
- Kolkwitzie, Deutzie
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel-, Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer

- Feuerdorn, Zierquitte
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie
- Korallenbeere, Felsenmispel, Heckenkirsche, Felsenbirne, Pfaffenhütchen
- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume, Zierbirne, Zierkirsche
- Ahorn, Linde, Eiche und Eberesche in Sorten

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

3.4.3.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Entsprechend der geltenden Gesetze, dem BNatSchG mit dem LNatSchAG M-V sind unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen

Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 1999, zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs berücksichtigt.
Nachfolgend werden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ausgleich durch Entsiegelung
Die Geländeflächen des ehemaligen Militärobjektes werden mit allen restlichen Gebäudeteilen, verbliebenen Fundamentteilen und betonierten Flächenbefestigungen vollständig abgebrochen und entsorgt.
Nach der tabellarischen Auflistung des Büros dsi waren zum Zeitpunkt vor dem Rückbau ca. 38.171 m² Geländefläche vollversiegelt. Diese Fläche wird bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die tatsächlich entsiegelte Fläche in der Tabelle 7 (Anlage zur Begründung) zur Berechnung des Ausgleiches durch Entsiegelung herangezogen.
Damit ergibt sich für die Kompensation des Eingriffes durch Entsiegelung ein Flächenäquivalent/m² von 14.314 Wertpunkten.

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

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

Ersatz für Baumfällungen der geschützten Bäume > 100 cm STU
Im Zuge der Beräumung der Geländeflächen werden für die Neuordnung des Plangebietes mit Bau- und Verkehrsflächen insgesamt 92 Stück Bäume gefällt. Als Ersatz für die Baumfällungen der geschützten Bäume > Stammumfang 100 cm sind nach Tabelle 2 (Anlage zur Begründung) insgesamt 96 Stück neue Hochstämme zu pflanzen.
Die Anpflanzung der Bäume erfolgt auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Eine entsprechende Textliche Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die konkreten Pflanzstandorte werden – unter Beachtung der Leitungsführung für die technische Infrastruktur und der privaten Grundstückszufahrten – im Rahmen der Ausführungsplanung entlang der Planstraßen (Grün- und Parkstreifen bzw. als Pflanzinseln in den verkehrsberuhigten Bereichen) sowie in den öffentlichen Parkanlagen am WA 6

(Kinderspielplatz) und im Köppernitztal an für eine Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes geeigneten Stellen vorgesehen. Zur Bepflanzung sind Bäume einheimischer Arten entsprechend der Textlichen Festsetzungen Nr. 9 in der Pflanzqualität mit einem Stammumfang 16/18 cm bzw. 18/20 cm (im Straßenraum) zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Ausgleich Vegetationsmaßnahmen

Durch die Gebietsentwicklung des Wohn- und Mischgebietes „Lübsche Burg Ost“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht. Diese können mit innerhalb des Plangebietes festzusetzenden Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden.
Es wurde deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Projekt entwickelt, durch das der erforderliche Ausgleich im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend in der Parkanlage Köppernitztal erbracht werden kann. Dieses basiert auf ein im Jahr 2003 vom Landschaftsarchitekten Matthias Ober, Dassow erarbeitetes Entwicklungskonzept für das Köppernitztal, die Umsetzung von Teilen der hier vorgeschlagenen Maßnahmen ist im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen möglich.

Die Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 79/06 und sind über die Festsetzungen im Text Teil B gesichert.

Ausgleichsmaßnahme 1:
Die Maßnahme betrifft eine Fläche von ca. 7.850 m² zwischen dem asphaltierten Hauptweg und dem nördlich am Hang verlaufenden Höhenweg. Es soll die vorhandene mit großen Bäumen bestandene Gehölzfläche aufgewertet werden. Der im Jahr 2003 aufgenommene Bestand in diesem Abschnitt der Parkanlage wurde als lichter Hallenwald mit großen einzeln stehenden Rotbuchen und als dichter Baumbestand ohne Strauchschicht kartiert. Bei der Begehung im Dezember 2015 wurden auf dem Teilstück zahlreiche absterbende Bäume, Totholzbäume und dichter Jungwuchs vorgefunden.
Im Zuge der Aufwertung der Parkanlage sollen Solitärbäume freigestellt, der Jungwuchs beseitigt und Sichtachsen wieder freigelegt werden. Am gesamten Gehölzbestand sind baumpflegerische Maßnahmen wie Entfernen von Totholz, und die Entfernung von statisch ungünstigen Starkästen durchzuführen. Wegebegleitend ist ein freier 2 m breiter Saum vollständig freizuschneiden. Für den Ausgleich der zu fällenden Bäume im Plangebiet ist die Neuanpflanzung von 75 hochstämmigen, heimische Bäume in der Pflanzqualität 16-18 cm der Arten vorwiegend Rotbuche (Fagus sylvatica) und Stieleiche (Quercus robur), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) und Hainbuche (Carpinus betulus) geplant. In Abhängigkeit von Sichtachsen und Ausblicken vom

Höhenweg sind örtliche Abstimmungen im belaubten Zustand während der Ausführungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahme 2:
Die Maßnahme betrifft eine Fläche von ca. 1.900 m² nördlich des am Hang verlaufenden Höhenweges. Der im Jahr 2003 aufgenommene Bestand in diesem Abschnitt der Parkanlage wurde als dichter Waldbestand mit Strauchschicht kartiert. Bei der Begehung im Dezember 2015 wurden auf dem Teilstück sehr dichte Strauchbestände vorgefunden, die teilweise in den Höhenweg hineinragen. Totholzäste und Starkäste der großkronigen Bäume stellen eine Gefährdung für die Nutzer dieses trampelpfadartigen Weges dar.
Im Zuge der Aufwertung der Parkanlage sollen die unmittelbar am nördlichen Hang in den Weg hereinragenden dichten, hohen Sträucher und der Jungwuchs entfernt werden. Am gesamten Gehölzbestand sind Baumpflegerische Maßnahmen wie Entfernen von Totholz, und die Entfernung von statisch ungünstigen Starkästen durchzuführen. Wegebegleitend wird der dichte Strauchbestand an der nördlichen Hangseite „geöffnet“.

Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Weitere Potenziale zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Biotop- und Funktionsverluste durch Flächenversiegelungen sind im geforderten Umfang im Plangebiet nicht vorhanden.
Das verbleibende, nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu realisierende Kompensationsflächenaquivalent wird deshalb durch folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, aber innerhalb der Parkanlage Köppernitztal - also im unmittelbaren Nahbereich - gelegen, erbracht:

Ausgleichsmaßnahme 3:
Die Maßnahme betrifft eine Fläche von ca. 12.000 m² zwischen dem asphaltierten Hauptweg und dem nördlichen Uferrand der Köppernitz. Es soll die vorhandene mit großen Bäumen bestandene Gehölzfläche aufgewertet werden. Der im Jahr 2003 aufgenommene Bestand in diesem Abschnitt der Parkanlage wurde als lichter Hallenwald mit großen einzeln stehenden Bäumen und als Wiesenfläche kartiert. Bei der Begehung im Dezember 2015 wurden unter den Kronenbereichen der Großbäume dichter Jungwuchs von Ahorn und Esche, sich ausbreitende Brombeergebüsche und Gehölzflächen mit Schneebeeren vorgefunden.
Im Zuge der Aufwertung der Parkanlage sollen Solitärbäume freigestellt, der Jungwuchs beseitigt und Sichtachsen wieder hergestellt

werden. Am gesamten Gehölzbestand sind Baumpflegerische Maßnahmen wie Entfernen von Totholz, und die Entfernung von statisch ungünstigen Starkästen durchzuführen. Wegebegleitend ist auf der südlichen Wegseite ein freier 2 m breiter Saum vollständig freizuschneiden. In Teilbereichen sind extensiv zu pflegende Wiesenflächen wieder herzustellen, die zukünftig zweimal jährlich gemäht werden.

Ausgleichsmaßnahme 4:
Die Maßnahme betrifft eine vorherige Kleingewässerfläche von ca. 1.650 m², die im nordöstlichen Teil der Parkanlage in ca. 300 m Entfernung vom Parkzugang Lübsche Straße / Bürgermeister-Haupt-Straße liegt.
Bei der Begehung im Dezember 2015 wurde das Kleingewässer stark verlandet und mit dichtem Jungwuchs, Brombeergebüschen und Gehölzflächen mit Schneebeeren vorgefunden.
Das geschützte Biotop Kleingewässer soll entschlammt, die Böschungen neu profiliert und die sonnenexponierten Uferbereiche vollständig von Gehölzaufwuchs befreit werden. In Anlehnung an das Parkentwicklungskonzept von 2003 soll der gesamte Uferbereich als extensive Wiesenfläche angelegt und ein verbindendes Rasenband um den östlichen Rand des Kleingewässers gelegt werden. Besonderer Wert ist auf die Wiederherstellung der Sichtachsen zu legen, so dass die vorhandenen Gebüsche und Jungwuchsbestände am Gewässer vollständig zu beseitigen sind.

Für den externen Ausgleich der Maßnahmen 3 und 4 sind Vereinbarungen zu Umfang und Fristen in einem städtebaulichen Vertrag und/oder im Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger zu regeln.

3.5. Zusammenfassung

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ kann nach Bestandserfassung und Bewertung festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommt.
Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grüngestaltung auf einem brachgefallenem ehemaligen Kasernenstandort (Konversionsgebiet) wird ein in den vergangenen Jahren auf Teilflächen entstandener städtebaulicher Missstand innerhalb eines bebauten gut erschlossenen Bereiches in der Hansestadt Wismar beseitigt.

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

Die das Plangebiet im Bereich der Parkanlage Köppernitztal prägenden Großbäume und zusammenhängenden Freiflächen sind Teil der Grünverbindungen Park der Solidarität – Parkanlage Köppernitztal – Tierpark und Bürgerpark und dienen der Wismarer Bevölkerung und den Gästen der Stadt zur Naherholung. Diese Funktion wird durch die vorliegende Planung erhalten und größtenteils qualitativ aufgewertet und ergänzt.
Die fußläufigen Wegebeziehungen vom und über das Wohngebiet zu diesen vernetzten Freiräumen werden ausgebaut.

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

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

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)		**12,39 ha**	**100 %**
1.	**Nettobauland**	**8,22 ha**	**66,33 %**
1.1	Wohngebiet (WA)	6,41 ha	51,78 %
	WA 1 0,24 ha		
	WA 2 0,23 ha		
	WA 3 0,56 ha		
	WA 4 0,82 ha		
	WA 5 0,82 ha		
	WA 6 0,28 ha		
	WA 7 0,71 ha		

	WA 8	0,51 ha		
	WA 9	0,62 ha		
	WA 10	1,21 ha		
	WA 11	0,41 ha		
1.2.	Mischgebiet (MI)		1,80 ha	14,55 %
	MI 1	0,19 ha		
	MI 2	0,15 ha		
	MI 3	0,56 ha		
	MI 4	0,42 ha		
	MI 5	0,48 ha		
2.	**Fläche für den Gemeinbedarf**		**0,21 ha**	**1,71 %**
	Kindertageseinrichtung			
3.	**Öffentliche Verkehrsflächen**		**1,67 ha**	**13,50 %**
3.1.	Straßenverkehrsflächen		1,04 ha	
	Planstraße A	0,36 ha		
	Planstraße B	0,57 ha		
	Lübsche Straße	0,11 ha		
3.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		0,63 ha	
	Verkehrsberuhigter Bereich	0,50 ha		
	Fuß- und Radwege	0,13 ha		
4.	**Flächen Versorgungsträger**			
	Elektrizität			
5.	**Öffentliche Grünflächen**		**2,28 ha**	**18,43 %**
	Parkanlage/Spielplatz	0,10 ha		
	Parkanlage Köppernitztal	2,14 ha		
	Mauer Lübsche Straße	0,04 ha		

4.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung nach (§ 45 – 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Anlage zur Begründung, Pkt. 3 Umweltbericht

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen

Planbezeichnung nach Anlage 9 Eingriffsregelung		Biotopwert	Flächengröße		Planbezeichnung dsi	
2.5.5	Neuanpflanzung einer Allee	1			BAJ	Jungwuchs
2.6.5	Neuanpflanzung einer Baumreihe	2			BRJ	Neuanpflanzung einer Baumreihe
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4			BBA	Älterer Einzelbaum
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1			BBJ	Jüngerer Einzelbaum
10.2.1	Ruderale Trittflur	0,5	43.528,0	m²	RHU	Ruderale Staudenflur
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1		m²	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten	0		m²	PWY	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	25.912,0	m²	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
13.4.2	Ältere Parkanlage	2		m²	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	0	1.378,0	m²	PER	Artenarmer Zierrasen
13.8.4	Ziergarten	0	1.320,0	m²	PGZ	Ziergarten
14.7.2	Versiegelter Rad / Fußweg	0	wie 14.8.4	m²	OVF	Versiegelter Rad / Fußweg
14.7.3.	Wirtschaftsweg nicht-/ oder teilversiegelt	0	wie 14.8.4	m²	OVU	Wirtschaftsweg nicht-/ oder teilversiegelt
14.7.5	Straße	0	wie 14.8.4	m²	OVL	Straße
14.8.4	Militärobjekt	0	30.333,0	m²	OE	Bebauung
Gesamtfläche Bearbeitungsgebiet			**102.471,0**	**m²**		

Tabelle 2: Baumfällungen geschützte Bäume

Baum Nr.	Baumarten	Stammdurchm. in cm am 17.08.2015	Berechnung Stammumfang (D x 3,14) in cm	Kompensation	Kompensation	Kompensation	Ausgleichs-bedarf
				im Verhältnis **1:1** Stammumfang 1,0 - 1,50 m	im Verhältnis **1:2** Stammumfang >1,50 - 2,5 m	im Verhältnis **1:3** Stammumfang > 2,5 m	
1	Blaufichte	40	125,60	1			1
2	Zitterpappel 4-stämmig	50+55+45+30	565,20			6	6
3	Eschenahorn 3-stämmig	70+40+40	471,00			5	5
4	Linde 8-10 stämmig	10	314,00			3	3
5	Birke	40	125,60	1			1
6	Bergahorn 2-stämmig	50+50	314,00			3	3
7	Feldahorn 3-stämmig	40+30+25	298,30			3	3
8	Ulme 2-stämmig	45+50	298,30			3	3
9	Feldahorn	50	157,00		2		2
10	Feldahorn	50	157,00		2		2
11	Hybridpappel	50+50+50	471,00	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
12	Hybridpappel	60	188,40	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
13	Hybridpappel	60	188,40	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
14	Hybridpappel	80	251,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
15	Hybridpappel	25+40	204,10	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
16	Bergahorn	40	125,60	1			1
17	Hybridpappel	70	219,80	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
18	Hybridpappel	60	188,40	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
19	Hybridpappel	80	251,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
20	Hybridpappel	60	188,40	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
21	Hybridpappel	50	157,00	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
22	Kastanie	60	188,40		2		2
23	Pyramidenpappel	70	219,80		2		2
24	Pyramidenpappel	70	219,80		2		2
25	Pyramidenpappel	65	204,10		2		2
26	Linde	40	125,60	1			1
27	Hainbuche	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
28	Hainbuche 5-stämmig	25+15+30+15+30	361,10			4	4
29	Kastanie	60	188,40		2		2
30	Ulme abgestorben	15+15+15	abgestorben				0
31	Kastanie	30	94,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
32	Hainbuche	30	94,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
33	Hainbuche 2-stämmig	30+15	141,30	1			1
34	Buche	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
35	Hainbuche	35	109,90	1			1
36	Hainbuche	30	94,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs. 8			0
37	Hainbuche	60	188,40	1			1
38	Hainbuche	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
39	Birke	50	157,00		2		2
40	Birke	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
41	Hainbuche	40	125,60	1			1
42	Hainbuche	40	125,60	1			1
43	Feldahorn	25	78,50	Stammumfang < 100 cm			0
44	Hainbuche 2-stämmig	35+20	172,70		2		2
45	Hainbuche	40	125,60	1			1
46	Hainbuche	40	125,60	1			1
47	Hainbuche	35	109,90	1			1
48	Hainbuche	55	172,70		2		2
49	Hainbuche 2-stämmig	30+40	219,80		2		2
50	Feldahorn 2-stämmig	45+40	266,90			**3**	3
51	Feldahorn	35	109,90	1			1
52	Pyramidenpappel	60	abgestorben				0
53	Hybridpappel	55	abgestorben				0
54	Hybridpappel	45	abgestorben				0
55	Feldahorn	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0

56	Hainbuche	40	125,60	1			1
57	Hainbuche	25	78,50	Stammumfang < 100 cm			0
58	Hainbuche	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
59	Hainbuche	40	125,60	1			1
60	Hainbuche	35	109,90	1			1
61	Bergahorn	70	219,80		2		2
62	Feldahorn 2 stämmig	40+30	219,80		2		2
63	Feldahorn	25	78,50	Stammumfang < 100 cm			0
64	Feldahorn	25	78,50	Stammumfang < 100 cm			0
65	Feldahorn 2 stämmig	25+15	125,60	1			1
66	Bergahorn 2-stämmig	35+35	219,80		2		2
67	Bergahorn	40	125,60	1			1
68	Bergahorn 2-stämmig	50+45	298,30			3	3
69	Bergahorn	45	141,30	1			1
70	Bergahorn	40	125,60	1			1
71	Hybridpappel	80	251,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
72	Hybridpappel	35+60	298,30	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
73	Hybridpappel	80	251,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
74	Hybridpappel	80	251,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
75	Hybridpappel	60+70	408,20	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
76	Hybridpappel	70+70	439,60	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
77	Kastanie	35	109,90	1			1
78	Kastanie	35	109,90	1			1
79	Kastanie	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
80	Spitzahorn 5-stämmig	20+25+25+30+25	314,00			3	3
81	Bergahorn	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
82	Hybridpappel	110	345,40	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
83	Hybridpappel	70+25	298,30	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
84	Bergahorn 5-stämmig	30+40+35+35+30	533,80			6	6
85	Bergahorn 3-stämmig	30+30+15	235,50		2		2
86	Hybridpappel	90	282,60	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
87	Hybridpappel	55	172,70	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
88	Pyramidenpappel	60	188,40		2		2
89	Hybridpappel	90	282,60	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
90	Blaufichte	30	94,20	Stammumfang < 100 cm			0
91	Hybridpappel	70	219,80	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
92	Hybridpappel	95	298,30	kein Schutz nach §18 (1) Abs.3			0
				Ausgleich Bäume Gesamt			**96**

Tabelle 3: Voreingriffsfläche – Bestand

Vor-Eingriffsfläche BESTAND										
Plangebiet gesamt										
Siedlungsgebüsch heim.	25.912	m²								Eingriff Biotopverlust
Artenarmer Zierrasen	1.378	m²								nicht eingriffsrelevant
Ziergarten	1.320	m²								nicht eingriffsrelevant
Versiegelte Flächen militär. Anlagen nach Teilrückbau (Ist-Zustand)	30.333	m²								Entsiegelungsflächen
Ruderale Trittflur	43.528	m²								Eingriff Biotopverlust
Bestandsfläche	**102.471**	m²								

Tabelle 4: Gesamtfläche Bebauungsplan

Nutzung	Größe	Einheit	GRZ	Über-schreitung Nebenanlage	GRZ-Summe	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
BAUFLÄCHEN										
Fläche Wohnen WA1-9	47.878	m²	0,4	50%	0,6	28.727	m²	19.151	m²	Eingriffsminderung
Fläche Wohnen WA10-11	16.177	m²	0,3	50%	0,45	7.280	m²	8.897	m²	Eingriffsminderung
Fläche Mischgebiet MI	18.025	m²			0,8	14.420	m²	3.605	m²	Eingriffsminderung
Fläche Gemeinbedarf	2.097	m²								nicht eingriffsrelevant
Gesamtfl. Bebauung	**84.177**	**m²**				**50.426**	m²	**31.654**	m²	
VERKEHRSFLÄCHEN										
Nutzung	Größe	Einheit				Neuver-siegelung	Einheit			Bemerkung
Verkehrsflächen							m²		m²	
Straßenverkehrsfläche	16.778	m²				16.778	m²		m²	Vollversiegelung ne
Versorgung	41	m²				41	m²		m²	Vollversiegelung ne
Gesamtfl. Verkehr	**16.819**	m²				**16.819**	m²		m²	
GRÜNFLÄCHEN										
Nutzung	Größe	Einheit	GFZ	Über-schreitg	GFZ-Summe	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
Grünflächen										
Parkanlage, Spielplatz	1.475	m²						1.475	m²	Eingriffsminderung
Gesamtfl. Grün	**1.475**	m²						**1.475**	m²	
Gesamtgebiet B-Plan	**102.471**	m²								
Vor-Eingriffsfläche BESTAND										
Plangebiet gesamt										
Siedlungsgebüsch heim.	25.912	m²								Eingriff Biotopverlus
Artenarmer Zierrasen	1.378	m²								nicht eingriffsrelevant
Ziergarten	1.320	m²								nicht eingriffsrelevant
Versiegelte Flächen militär. Anlagen nach Teilrückbau (Ist-Zustand)	30.333	m²								Entsiegelungsflächen
Ruderale Trittflur	43.528	m²								Eingriff Biotopverlus
Bestandsfläche	**102.471**	m²								

Tabelle 5: Eingriffsberechnung

Eingriff durch Biotop- u. Funktionsverlust							
Maßnahme	**Biotoptyp**	Flächenverbrauch in m2	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m2)
Verlust	13.2.1 Siedlungsgebüsch heimisch	25.912	1	1	x	0,75	19.434
Verlust	10.2.1 Ruderale Trittflur (starke Prägung durch Gräser und nitrophile Pflanzenarten)	43.528	0,5	0,5	x	0,75	16.323
Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust						gesamt	**35.757**

Eingriff durch Flächenversiegelung							
Maßnahme	**Biotoptyp**	Flächenverbrauch in m2	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m2)
Zuschlag Vollversiegelung Bebauung Gemeinbedarfsfläche		50.426		0,5	x	0,75	18.910
Zuschlag Vollversiegelung Verkehrsflächen		16.819		0,5	x	0,75	6.307
Summe Flächenäquivalent Eingriff Bebauung						gesamt	**25.217**

Tabelle 6: Berechnung Kompensationserfordernis

Minderungsmaßnahmen							
Maßnahmen	**Nutzungstyp**	Flächengröße	Wertstufe	Minderungs-wertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeein-trächtigungsgrad	Flächenäqui-valent für Kompensation Ausgleich (m2)
Neuanlage Vegatationsflächen							
Grünflächen zu Bebaubarer Fläche		31.564	0,8	0,8	x	0,75	18.938
Grünflächen Spielplatz, Parkanlage		1.475	0,8	0,8	x	0,75	885
Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen						gesamt	**19.823**
Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung							
Summe Eingriff Biotop u. Funktionsverlust							35.757
Summe Eingriff Flächenversiegelung							25.217
Summe Minderung							-19.823
Verbleibendes Kompensationserfordernis							**41.150**

Tabelle 7: Berechnung Flächenentsiegelung

Ausgleich Entsiegelung von Flächen im Plangebiet							
Maßnahme	Maßnahme	Flächen-größe	Wertstufe derzeitig	Aufschlag Kompensatio nswertzahl Entsiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeein-trächtigungsgrad	Flächenäqui valent für Kompensation Ausgleich
14.8.4 Entsiegelung vorhandener und ehemaliger militär. Anlagen gemäß Schrägluftbild und Lageplan M1:2000 aus Umweltberichtstabelle Seite 26 (dreher und sudhoff ingenieurplanung vom 24.04.2015)	Entsiegelung	38.171	0	0,5	x	0,75	14.314
Summe Flächenäquivalent Ausgleich durch Entsiegelung und Abbruch im Plangebiet							**14.314**

Tabelle 8: Ausgleich Vegetationsmaßnahmen in der Parkanlage Köppernitztal (intern und extern)

Ausgleich Vegetationsmaßnahmen Köppernitztal im B-Plangebiet						
Maßnahme	Flächen-größe	Wertstufe derzeitig	Wertstufe Aus-gleichsmaßnahme		Korrekturfaktor Flächenbeein-trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Aus-gleich
Ausgleichsmaßnahme 1: Aufwertung parkartiger Grün-flächen zwischen Hauptweg und Höhenweg (Bäume als Solitärs - lichter Hallenwald- und Bäume ohne Strauch-schicht, dicht), Beseitigung von Jungwuchs, Baumpflege-rische Maßnahmen am Ge-hölzbestand, Einzelgehölze freistellen, Gesamtfläche ca. 7.850 m²	7.850,00		1,5	x	0,75	8.831
Ausgleichsmaßnahme 2: Aufwertung parkartiger Grün-flächen nördlich des Höhen-weges (Bäume als Solitärs - dichter Waldbestand mit Strauchschicht), Beseitigung von Jungwuchs, Baumpflege-rische Maßnahmen am Ge-hölzbestand, Einzelgehölze freistellen, Gesamtfläche ca. 1.900 m²	1.900,00		1,5	x	0,75	2.138

Ausgleich Vegetationsmaßnahmen Köppernitztal - extern						
Ausgleichsmaßnahme 3: Aufwertung parkartiger Grünflächen südlich des Hauptwegesg (Bäume als Solitärs - lichter Hallenwald- und Bäume ohne Strauchschicht, dicht), Beseitigung von Jungwuchs und anteilig extensive Wiesenflächen wieder herstellen, Baumpflegerische Maßnahmen am Gehölzbestand, Einzelgehölze freistellen, Gesamtfläche ca. 12.000 m²	12.000,00		1,5	x	0,75	13.500

Ausgleich extern durch Renaturierung Kleingewässer						
Ausgleichsmaßnahme 4: Kleingewässer in Parkanlage Köppernitztal, Renaturierung durch Offenlegung und Entschlammung der Sohle, Jungwuchs beseitigen, Flächengröße mit Böschungen 1650 m²	1.650,00		2	x	0,75	2.475

Summe Flächenäquivalent Ausgleich	**26.944**

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	
Summe Eingriff	-26.836
Summe Ausgleich	26.944
Summe Überschuss Kompensation	**107**

Ausgleich Baumkompensation im Köppernitztal oder wegbegleitend im Bürgerpark für die Baumfällungen	
Ausgleichsmaßnahme :	Anpflanzung von 75 Hochstämmen STU 16-18 cm

Vorlage **Nr.: VO/2016/1819**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
10.5 Abt. Recht und Vergabe
10.6 Abt. Gebäudemanagement
10.62 SG Liegenschaften
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR
20.1 Abt. Kämmerei
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
32.7 Friedhof
40 AMT FÜR BILDUNG, JUGEND, SPORT UND FÖRDERANGELEGENHEITEN
60.1 Abt. Bauordnung
60.3 Sanierung und Denkmalschutz
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Status: öffentlich
Datum: 19.05.2016
Verfasser: Mahnel, Cornelia

60. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm"

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Öffentliche Auslegung)

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	13.06.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	30.06.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm" in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Begründung:
Die Erarbeitung des vorliegenden Änderungsentwurfes des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.03.2015 gefassten Beschlusses Beschluss-Nr. VO/2015/1178) zur Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar einschließlich des Ver- und Entsorgungsbetriebes der Hansestadt Wismar.

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

Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A ist nun mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Neben diesen Unterlagen werden alle bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten ausgelegt.

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:
Anlage 1 – Planzeichnung
Anlage 2 – Begründung
Anlage 3 – Umweltbericht
Anlage 4 – Ergänzung „Landschaftsbild"
Anlage 5 – FB Artenschutz
Anlage 6 - Lärmgutachten

Der Bürgermeister

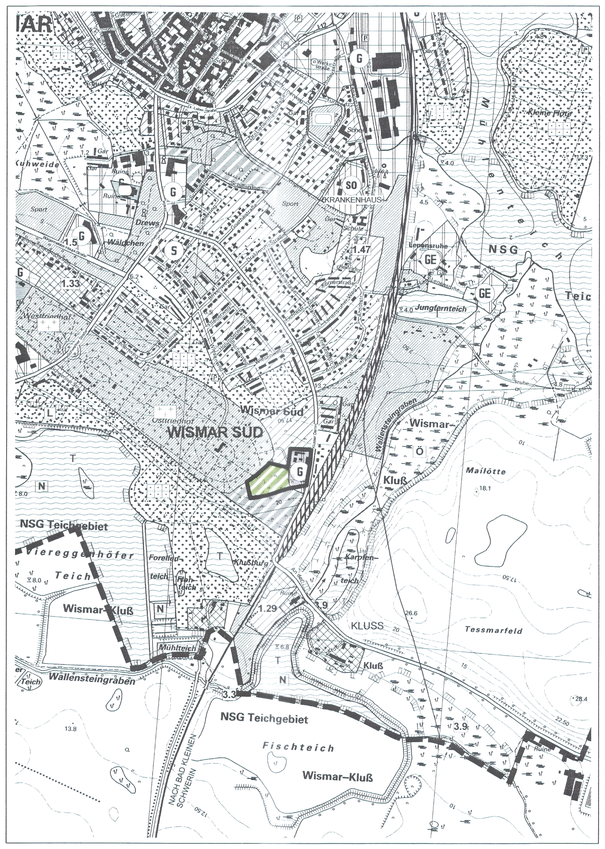
(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS DER HANSESTADT WISMAR

60. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

" UMWANDLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE UND ZU ENTWICKELNDER GRÜNFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE IM BEREICH KLUSSER DAMM "

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



ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

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

G — GEWERBLICHE BAUFLÄCHE (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

ZU ENTWICKELNDE GRÜNFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

der Hansestadt Wismar über die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes
" Umwandlung von Gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche
in Wohnbaufläche im Bereich Klusser Damm "

Aufgrund des abschließenden Beschlusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und mit Genehmigung der der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg ergeht folgende 60. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes:

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.03.2015.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.04.2015 erfolgt.

Wismar, den Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.1 BauGB entsprechend § 3 Abs.1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 29.04.2015 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 27.04.2015 bis zum 29.05.2015 werktags, außer sonnabends, während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht am 25.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem.§ 4 Abs.2 BauGB bzw. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 20.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

5.1. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und den Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar, den Der Bürgermeister

5.2. Der Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum werktags, außer sonnabends während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1, 2. OG gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

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

Wismar, den Der Bürgermeister

7. Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Bürgerschaft beschlossen.
Die Begründung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, den Der Bürgermeister

8.1 Die Genehmigung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az: - mit Hinweisen - erteilt:

Wismar, den Der Bürgermeister

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

Wismar, den Der Bürgermeister

9. Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

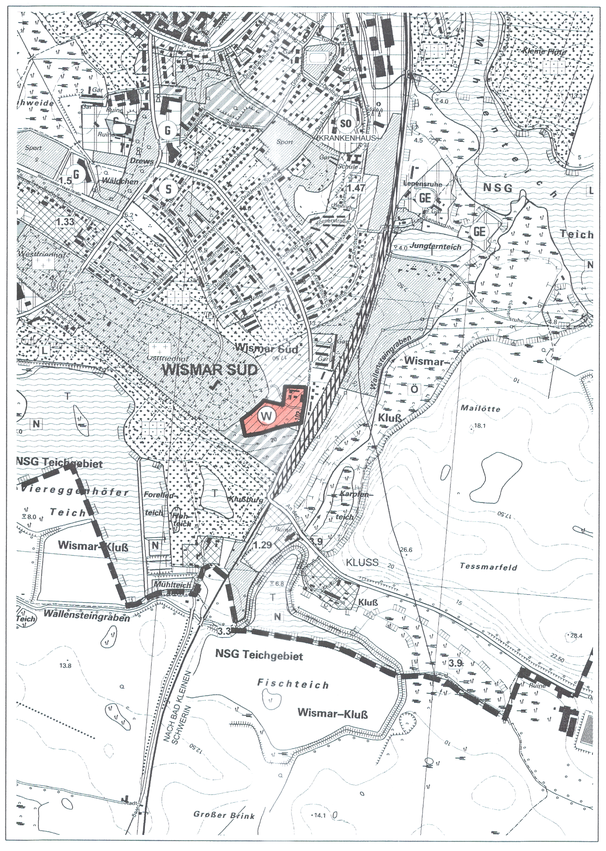
Wismar, den Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Wismar, den Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (§ 5 Abs. 2 BauGB)

" UMWANDLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE UND ZU ENTWICKELNDER GRÜNFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE IM BEREICH KLUSSER DAMM "



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNG

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I vom 25. November 2014 S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)

M 1 : 10 000

N

HANSESTADT wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

60. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

" UMWANDLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE UND ZU ENTWICKELNDER GRÜNFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE IM BEREICH KLUSSER DAMM "

STAND: MAI 2016

HANSESTADT
Wismar

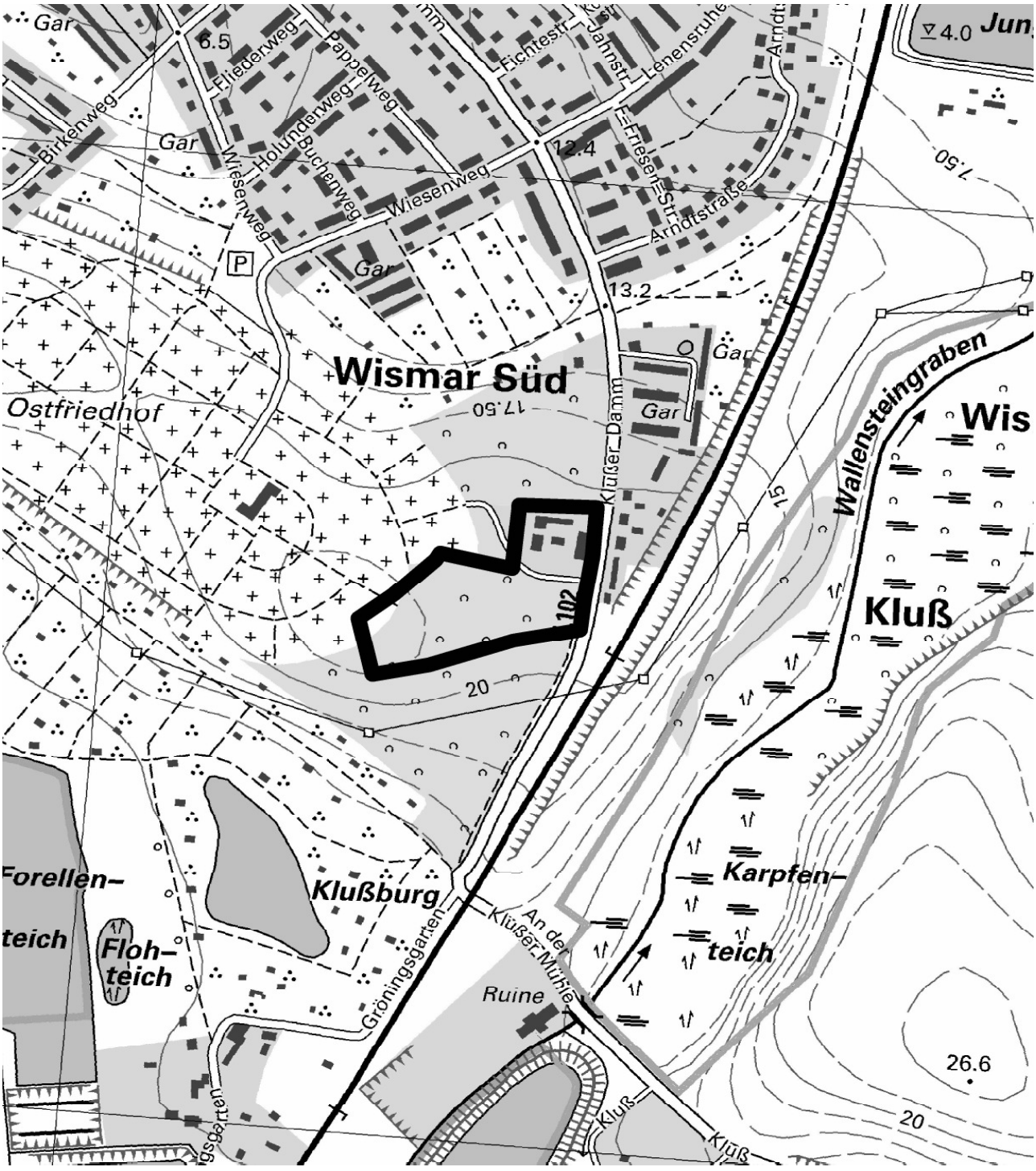
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

BEGRÜNDUNG

ZUR 60. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE UND ZU ENTWICKELNDER GRÜNFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE IM BEREICH KLUßER DAMM"

STAND: MAI 2016



Inhaltsverzeichnis

Teil 1 – Städtebauliche Belange

1.1. Allgemeines

1.2. Geltungsbereich der Planung

1.3. Einordnung der Planung

1.4. Planungsabsichten und Ziele

1.5. Planungsinhalt

1.6. Städtebauliche Zahlen und Werte

Teil 2 – Umweltbelange

Anlage 1 – Umweltbericht

Anlage 2 – Ergänzung „Landschaftsbild“

Anlage 3 – Fachbeitrag Artenschutz

Anlage 4 – Schalltechnische Untersuchungen

Ausfertigungsvermerk

Teil 1 – Städtebauliche Belange

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 die Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 60. Änderung umfasst ca. 2,2 ha.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wismar Süd.

Der Geltungsbereich der 60. Änderung wird begrenzt:

im Norden: durch die im FNP ausgewiesene und als Wohnbauland zu entwickelnde Fläche im Anschluss an die Kleingartenanlage „Klußer Damm“
im Osten : durch die Straße Klußer Damm
im Süden: durch die im Abstand von 60 m befindliche 110 kV-Oberleitung
im Westen: durch den Friedhof

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

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar teils als gewerbliche Baufläche und teils als zu entwickelnde Grünfläche dargestellt.

Die gewerbliche Ausweisung bezieht sich auf eine grundstücksbezogene vorhandene gewerbliche Nutzung. Auf dem Grundstück befindet sich ebenfalls ein Eigenheim, so dass sich der tatsächliche Bestand an baulicher Nutzung als ein Mischgebiet darstellt.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene zu entwickelnde Grünfläche grenzt auf der Ostseite an den städtischen Friedhof. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP gab es die Absicht, eine Friedhofserweiterung auf diesen Flächen vorzunehmen. Diese Planungen sind nicht mehr gültig.

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm“ ist gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 10.09.2015 mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vereinbar.

1. 4 Planungsabsichten und Ziele

Für den Bereich des Klußer Damms, der im Flächennutzungsplan als zu entwickelnde Wohnbaufläche ausgewiesen ist, gab es bereits 1995 erste Bestrebungen einen Bebauungsplan aufzustellen, den Bebauungsplan Nr. 33/95 „Wohngebiet Klußer Damm“. Auf Grund geänderter Planungsabsichten zum damaligen Zeitpunkt wurde dieses Planverfahren nicht weiter verfolgt.

Nun beabsichtigt die Stadt, diese Fläche einschließlich der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche sowie der zu entwickelnden Grünfläche als Wohnbauflächen neu zu überplanen. Hierzu wird gemäß Beschlussvorlage VO/2015/1179 der Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ aufgestellt.

Planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.
Die derzeitige Ausweisung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche ist in Wohnbaufläche zu ändern.

1. 5 Planungsinhalt

Das Plangebiet der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit der Konkretisierung der Planinhalte im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ hat sich die ausgewiesene Wohnbaufläche nach dem Vorentwurf um ca. 0,4 ha reduziert. Dem zur Folge ist der Geltungsbereich der 60. FNP-Änderung der Vorentwurfsfassung entsprechend um 0,4 ha auf jetzt insgesamt 2,2 ha verkleinert worden. Es wird weniger Grünfläche des südlichen Außenbereiches in Anspruch genommen.

Die planerischen Erfordernisse sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Ausweisung eines Wohngebietes verbunden sind, werden in der parallel zu diesem Verfahren laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ geprüft und bearbeitet.

Der zur Zeit noch vorhandene Gewerbebetrieb wird im Bebauungsplan Nr. 33/15 als künftig fortfallend festgesetzt. Das im Rahmen des B-Planes angefertigte Gutachten über Schalltechnische Untersuchungen (Anlage 3) bewertet auch die derzeitigen Lärmimmissionen des Betriebes. Auch für den Übergangszeitraum bis zur vollständigen Aufgabe des Gewerbes ist die Wohnnutzung möglich.

Im Umweltbericht, Teil „Ergänzung Landschaftsbild zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar“ (Anlage 1a) wird sich insbesondere mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der mit der geplanten Bebauung verbundenen Veränderung des Landschaftsbildes auseinandergesetzt.

1.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes		2,2 ha	100 %
Bestand:	1. Gewerbefläche	1,0 ha	
	2. zu entwickelnde Grünfläche	1,2 ha	
Planung	1. Wohnbaufläche	2,2 ha	100 %

Teil 2 – Umweltbelange

Anlage 1 – Umweltbericht

Anlage 1a – Ergänzung „Landschaftsbild“

Anlage 2 – Fachbeitrag Artenschutz

Anlage 3 – Schalltechnische Untersuchungen

Ausfertigungsvermerk

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), am ..... beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Wismar, den

Thomas Beyer Siegel
Bürgermeister

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm“ ist mit Ablauf des ..... wirksam geworden.

UMWELTBERICHT

zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar



- Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbauland im Bereich Klußer Damm

HINWEIS

Der beigefügte Umweltbericht wurde anlässlich der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm" angefertigt. Die darin dokumentierten Ergebnisse der Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB weisen einen Detaillierungsgrad auf, der **über** die Ansprüche einer Umweltprüfung auf Maßstabsebene eines Flächennutzungsplans hinaus geht. Insofern besteht bei Verwendung dieses Umweltberichtes auch im Zuge der F-Plan-Änderung **nicht** die Gefahr, dass die für eine F-Plan-Änderung wesentlichen Aspekte nicht geprüft wurden. Vielmehr ist auf diese Art gewährleistet, das **sämtliche** auch für eine F-Plan-Änderung relevanten Inhalte der Umweltprüfung gleichzeitig mit abgedeckt sind, zumal der zu prüfende Standort und die Gesetzesgrundlage auf beiden Planungsebenen identisch sind.

Die Umkehrung des Abschichtungsprinzips i.S.v. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB von „unten" nach „oben" birgt vorliegend insofern nicht die Gefahr der Unvollständigkeit der Umweltprüfung, respektive eines beachtlichen Verfahrensfehlers im Sinne von § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (vgl. hierzu Spannowsky 2005), zumal darin gerade die Unbeachtlichkeit einer etwaigen Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht definiert ist („wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist").

Dies rechtfertigt die Verwendung des vorliegenden, eigentlich B-Plan-bezogenen Umweltberichtes auch für die vorliegend zu bewertende F-Plan-Änderung.

Rabenhorst, den 19.04.2016

Oliver Hellweg

BEBAUUNGSPLAN NR. 33/15

„WOHNGEBIET KLUSSER DAMM"

HANSESTADT WISMAR



UMWELTBERICHT



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

BEARBEITER Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND Endfassung

DATUM 17.05.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Grundlagen 2
1.1. Anlass und Aufgabe 2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes 2
1.3. Plankonzept 3
1.4. Schutzgebiete 6
1.4.1. Internationale Schutzgebiete 6
1.4.2. Nationale Schutzgebiete 7
2. Standortmerkmale und Schutzgüter 8
2.1. Mensch und Nutzungen 8
2.2. Oberflächen- und Grundwasser 8
2.3. Boden 9
2.4. Klima und Luft 10
2.5. Landschaftsbild 10
2.6. Lebensräume und Flora 13
2.6.1. Geschützte Biotope 13
2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs 16
2.6.3. Fauna 16
2.7. Kulturgüter 16
2.8. Sonstige Sachgüter 17
3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt 17
3.1.1. Erschließung 17
3.1.2. Sonstige anlage- und betriebsbedingte Wirkungen 17
3.1.3. Baubedingte Wirkungen 17
3.2. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung 17
3.3. Grüngestalterische Maßnahmen ohne Kompensationswirkung 19
3.4. Eingriffskompensation 20
3.4.1. Gesamtdarstellung 20
3.4.2. Maßnahmen im Geltungsbereich 20
3.4.3. Maßnahmen auf dem Ostfriedhof Hansestadt Wismar 21
3.4.4. Maßnahmen Krusenhagen 22
4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz 27
5. Quellenangabe 28

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Hansestadt Wismar plant die Gestaltung des Geländes zwischen dem Ostfriedhof und der Straße „Klußer Damm" zugunsten der Allgemeinen Wohnnutzung. Damit möchte die Hansestadt Wismar der großen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht werden und zudem ihrer Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg mit einhergehender herausragender Bedeutung als Wohnstandort gerecht werden.

Diesen Grundsätzen entsprechend hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.03.2015 beschlossen, für den Bereich Klußer Damm einen Bebauungsplan für den Wohnungsbau aufzustellen. Bereits 1995 gab es Bestrebungen für die Entwicklung dieser Fläche, diese konnten allerdings zu keinem Abschluss gebracht werden. Die Planungsabsichten der Hansestadt für dieses Gebiet haben sich geändert. Eine ehemalige Erweiterung des Friedhofes ist nicht mehr vorgesehen und für gewerbliche Bauflächen in diesem Bereich besteht für die Hansestadt kein Bedarf.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar, zwischen dem Klußer Damm und dem Friedhofsgelände. Hier ist vorgesehen, auf einer Gesamtfläche von ca. 6,0 ha, ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

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

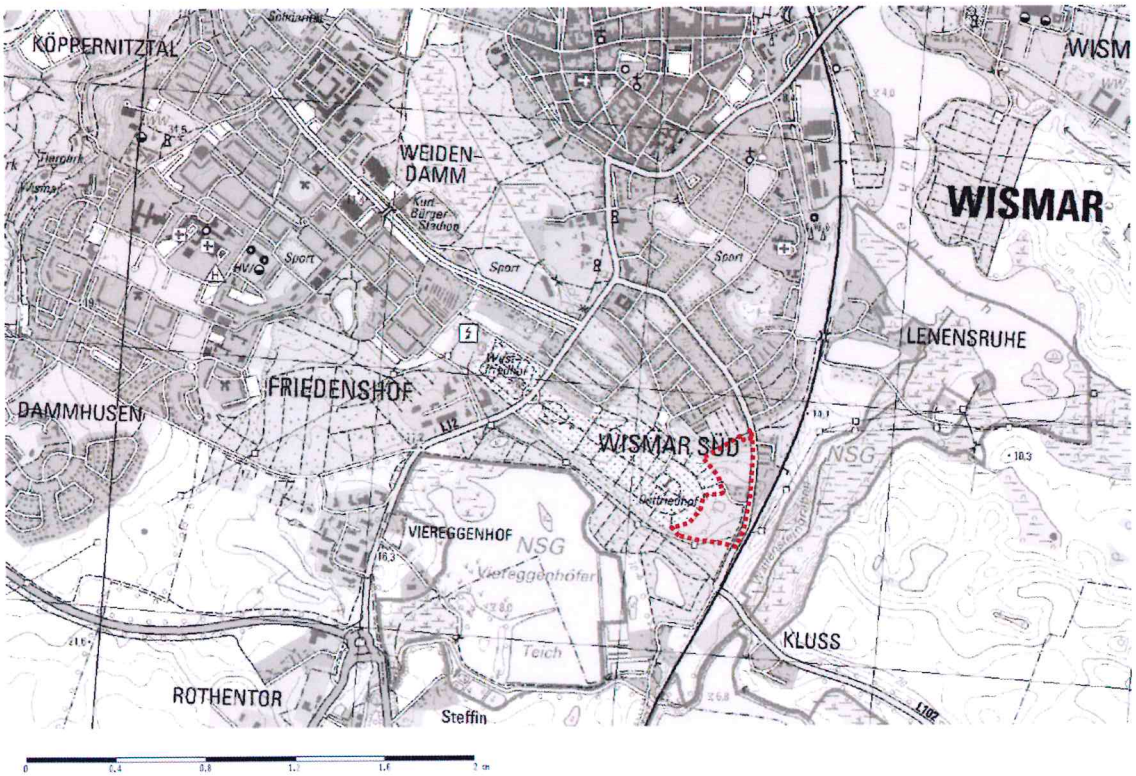


Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km südlich der Altstadt der Hansestadt Wismar in Wismar Süd. Östliche Begrenzung ist der Klußer Damm und westlich grenzt das Plangebiet an den Ostfriedhof. Sowohl im Norden als auch im Süden wird das Plangebiet von Kleingartenanlagen gerahmt. Im Süden tangiert eine 110 kV Hochspannungsleitung das Gebiet. Die Umgebungsbebauung des Klußer Damms ist von mehrgeschossigem Wohnungsbau geprägt.

Das Plangebiet selbst ist bis auf das einbezogene Grundstück der ehemaligen Bergbrauerei durch gewerblich genutzte Altgebäude unbebaut. Eine befestigte Lagerfläche liegt zwischen den Altgebäuden und der Hochspannungsleitung im Süden. Darüber hinaus ist das Gebiet durch Sukzessionsflächen geprägt. Das Gelände fällt nach Norden und Süden gleichmäßig ab, die Altgebäude markieren in etwa die topografisch höchsten Punkte im Gebiet.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6 ha und umfasst innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Wismar das Flurstück 2441, sowie Teilflächen aus 2442/183, 2442/184 und 2442/29.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

1.3. Plankonzept

Die Hansestadt Wismar plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung Wohngebietes westlich des Klußer Damms. Vorgesehen ist die Allgemeine Wohnnutzung. Erschlossen ist das Wohngebiet ausgehend von der Straße „Klußer Damm".

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorbereitet. Die geplanten Wohngebäude sollen auf großzügig geschnittenen Grundstücken in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Für die überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Baubereiche werden Baugrenzen festgesetzt unter Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Verhältnisse des Vorhabenumfeldes. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt ist im Bereich des Plangebietes und des Klußer Damm eine zu entwickelnde Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst neben dieser Wohnbaufläche auch die ausgewiesene gewerbliche Baufläche im Bereich der Bergbrauerei sowie die sich südlich anschließenden Freiflächen.

Da die derzeitige Ausweisung der gewerblichen Baufläche sowie der Grünfläche auf der Erweiterungsfläche des Plangebietes nicht mehr den Entwicklungszielen der Hansestadt Wismar in diesem Bereich entspricht wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 33/15 geändert (60. Änderung des FNP) um die Planungen der der Hansestadt Wismar in Übereinstimmungen zu bringen.

Durch vorliegende Planung und unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung in den Wohngebieten WA 1 bis WA 7 ist mit der Errichtung von ca. 96 Wohneinheiten im Maximum zu rechnen.



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan, Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar Mai 2016.

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die verkehrliche Anbindung an den Klußer Damm gewährleistet. Zur Weiterführung des Geh- und Radweges aus Richtung Kluß in Richtung Stadtzentrum wird parallel zum Klußer Damm innerhalb des Plangebietes eine entsprechende Verkehrsfläche als Geh- und Radweg festgesetzt.

Die Hauptzufahrt zum Wohngebiet erfolgt südlich der ehemaligen Bergbrauerei, hier befindet sich auch derzeit die Zufahrt zum Betriebshof des Wismarer Friedhofes. Zur inneren Erschließung und Zufahrt der einzelnen Baugrundstücke ist eine komplette Neuerschließung des Wohngebietes geplant. Dabei erfolgt die Anlage einer Haupterschließungsstraße vom Klußer Damm bis zu einem Kreisverkehr in Asphaltbauweise. Vom Kreisverkehr erschließen Planstraßen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit Parkständen die einzelnen Wohnbauflächen. Ferner zweigt vom Kreisverkehr die Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofes ab.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (nur in den Erdgeschossen der Gebäude).

Die Stadt macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, auszuschließen. Daher werden folgende von den sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

In den WA-Gebieten 2 - 6 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf 2 beschränkt. Planerisches Ziel ist hier, den offenen und großzügigen Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Wohngebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese beträgt in allen ausgewiesenen Bereichen 0,4. Dies entspricht nach der Baunutzungsverordnung § 17 der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Damit dürfen maximal 40 % der Grundstücksgröße von baulichen Anlagen überdeckt werden. Wie allgemein üblich, kann aber von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H. für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen Gebrauch gemacht werden.

Außerdem werden die zulässige Gebäudehöhe, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise bestimmt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zu errichten.

Ferner werden baugestalterische Festsetzungen die Dächer, die Außenwandgestaltung, Nebenanlagen, Garagen und Carports, Einfriedungen, Sicht- und Windschutzwände sowie Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten betreffend getroffen.

1.4. Schutzgebiete

1.4.1. Internationale Schutzgebiete

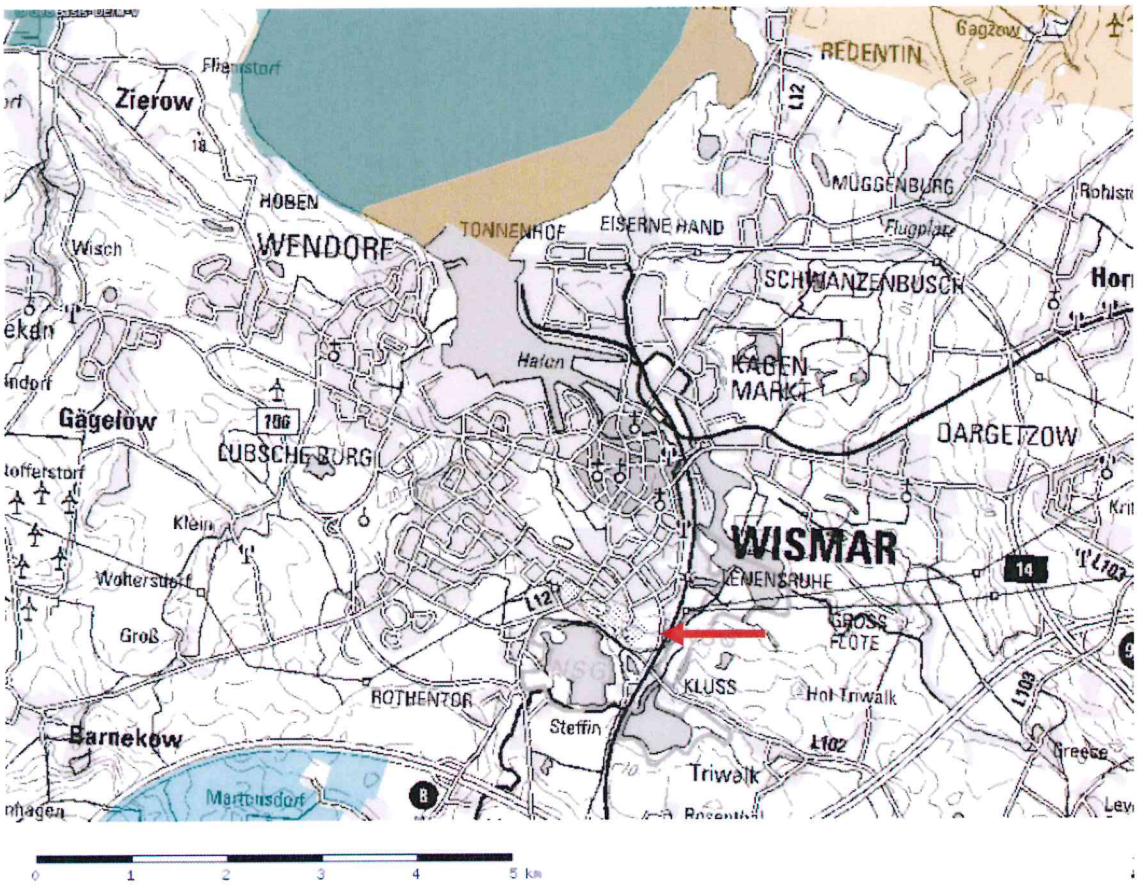


Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Internationale Schutzgebiete im Umfeld:

- FFH-Gebiet DE 1934-302 „ Wismarbucht", Entfernung: ca. 4.900 m nordwestlich,
- FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg", Entfernung 2.800 m südwestlich,
- SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff"- Entfernung 4.000 m nordwestlich.

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

1.4.2. Nationale Schutzgebiete

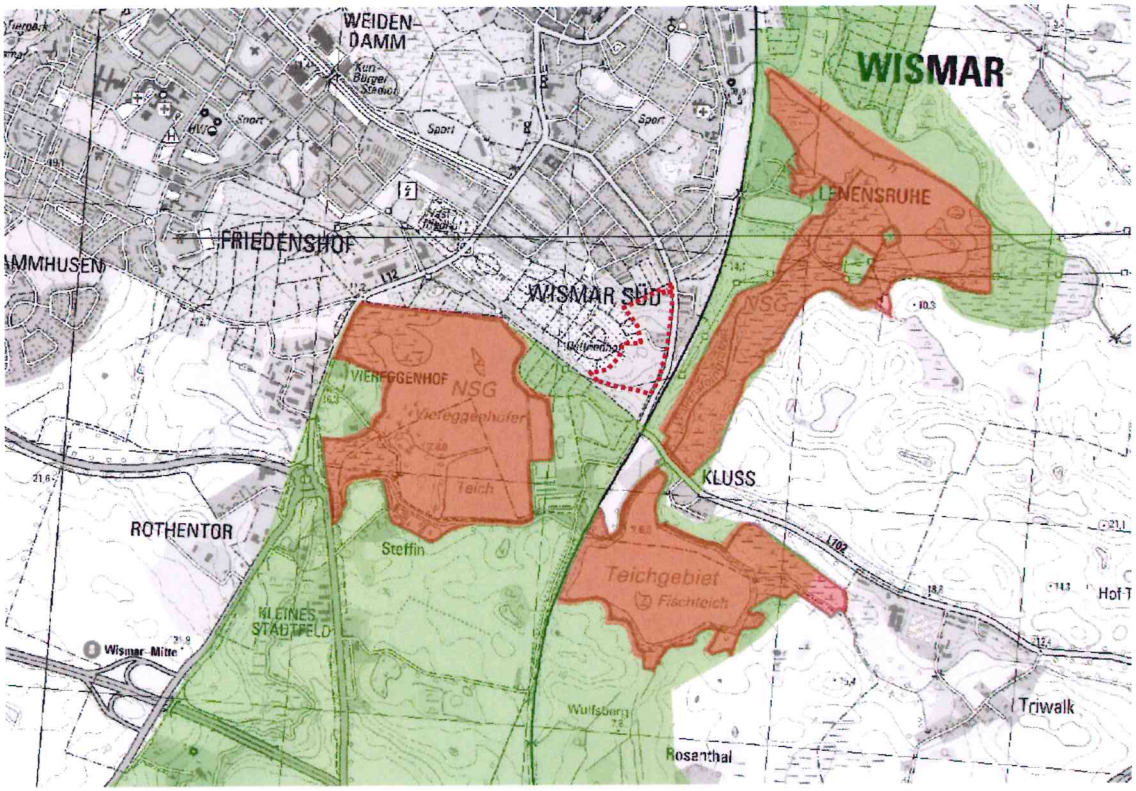


Abbildung 5: Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Grün = LSG, rot = NSG. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Folgende nationale Schutzgebiete befinden sich im Umfeld:

- Landschaftsschutzgebiet L 56 „Wallensteingraben", unterschiedliche Entfernungen: mind. 50 m östlich.
- Naturschutzgebiet 146 „ Teichgebiet Wismar-Kluß" mehrteilig, unterschiedliche Entfernungen: mind. 100 m östlich.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebietes (LSG) L 56b NWM „Wallensteingraben" mit einer Gesamtgröße von ca. 276 ha auf dem Gebiet der Hansestadt Wismar und in Weiterführung des LSG L 56a „Wallensteingraben" im Landkreis Nordwestmecklenburg mit einer Fläche von 1545 ha. Eingeschlossen ist das mehrteilige Naturschutzgebiet „ Teichgebiet Wismar-Kluß". Zentraler Bestandteil des LSG ist der namensgebende Wallensteingraben. Daneben sind jedoch weitere umgebende Flächen einbezogen. Die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes „Wallensteingraben" erfolgte am 4.2.1966 durch den Beschluss Nr. 18-3/66 des Rates des Bezirkes Rostock.

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

- Erhaltung einer der reizvollsten Tallandschaften des nördlichen Mecklenburg mit Kerbtälern, seenerfüllten Talaufweitungen und Stauteichen sowie einer Landschaft, die einen repräsentativen Nord-Süd-Querschnitt durch die Überformungen der Weichseleiszeit darstellt
- Erhaltung historischer baulicher Anlagen (Burgwall, Kanalreste), die das Landschaftsbild prägen
- Entwicklung einer Landschaft für eine gezielte Erholungsnutzung.

Der Wallensteingraben verbindet die Ostsee bei Wismar mit dem Schweriner Außensee. Sein Gewässerlauf setzt sich zusammen aus einem natürlichen Bachlauf, der Stivine, die einst aus dem Lostener See abfloss, und dem ab 1531 künstlich geschaffenen Ablauf des Schweriner Außensees (Landkreis Nordwestmecklenburg, http://www.nordwestmecklenburg.de).

Innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg ist die Strukturgüte des Wallensteingrabens zu einem großen Teil als naturnah zu bewerten (GLRP WM 2008). „Der gesamte Bereich des Wallensteingrabens stellt eine wichtige Biotopverbundachse zwischen dem Landschaftsraum der Schweriner Seen und der Hansestadt Wismar in Richtung Ostsee dar. Es handelt sich zum großen Teil um einen landschaftsästhetisch überdurchschnittlich attraktiven Raum, was v. a. auch darauf zurückzuführen ist, dass das Landschaftsschutzgebiet großteils einen nord-südlichen „Schnitt" durch die nördliche Hauptendmoräne der Weichseleiszeit mit einzelnen Rückzugsstaffeln darstellt. So weist auch der Wallensteingraben ein vergleichsweise starkes Gefälle von etwa 33 m auf ca. 19 km auf. Dabei findet sich ein häufiger Wechsel zwischen engen Kerbtälern und Talweitungen. Die hohe Reliefenergie des Gebietes trägt damit entscheidend zur Vielfalt, Eigenart und Attraktivität des Landschaftsbildes bei" (Landkreis Nordwestmecklenburg, http://www.nordwestmecklenburg.de, 07/2015).

Die Ziele des Plangebietes stehen dem Schutzzweck der Erhaltung einer reizvollen Tallandschaft nicht entgegen. Durch die sich östlich an den Geltungsbereich anschließenden Bahnanlagen erfolgt eine deutliche räumliche Trennung.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion in der Umgebung des Planbereiches ist bereits existent, so dass zwar auf dem Plangebiet selbst, aber in dessen Umgebung keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird.

In der nahen Umgebung befinden sich Landschaftsschutzgebiete, die auch der Naherholung dienen. In deren Gebietsausweisungen wird nicht eingegriffen.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft spielen im Plangebiet selbst keine Rolle.

Der südliche Teil der Plangebietsfläche wird von einer 110 kV-Hochspannungsleitung überspannt.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Ein Wasserschutzgebiet „Wismar-Friedrichshof" der Wasserschutzzone III befindet sich östlich des Plangebietes und beginnt östlich der Bahnlinie. In die Wasserschutzzone wird nicht eingegriffen und diese wird auch nicht negativ durch das Vorhaben beeinflusst.

Im Plangebiet befindet sich ein vollständig verlandetes Kleingewässer, in dessen Mitte sich ein kleiner temporär Wasser führender Graben befindet. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop (laufende Nummer im Landkreis: HWI00207). Es wird innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichnet und in der Planzeichnung vollflächig als geschütztes Biotop festgesetzt. Vorgesehen ist zudem die Wiederherstellung des Ausgangszustandes durch Entschlammung bzw. Entfernung von Fremdsubstrat als Ausgleichsmaßnahme. Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt insofern keine Beeinträchtigung, sondern eine vollflächige Wiederherstellung des geschützten Biotops mit entsprechend positiver Auswirkung.

2.3. Boden

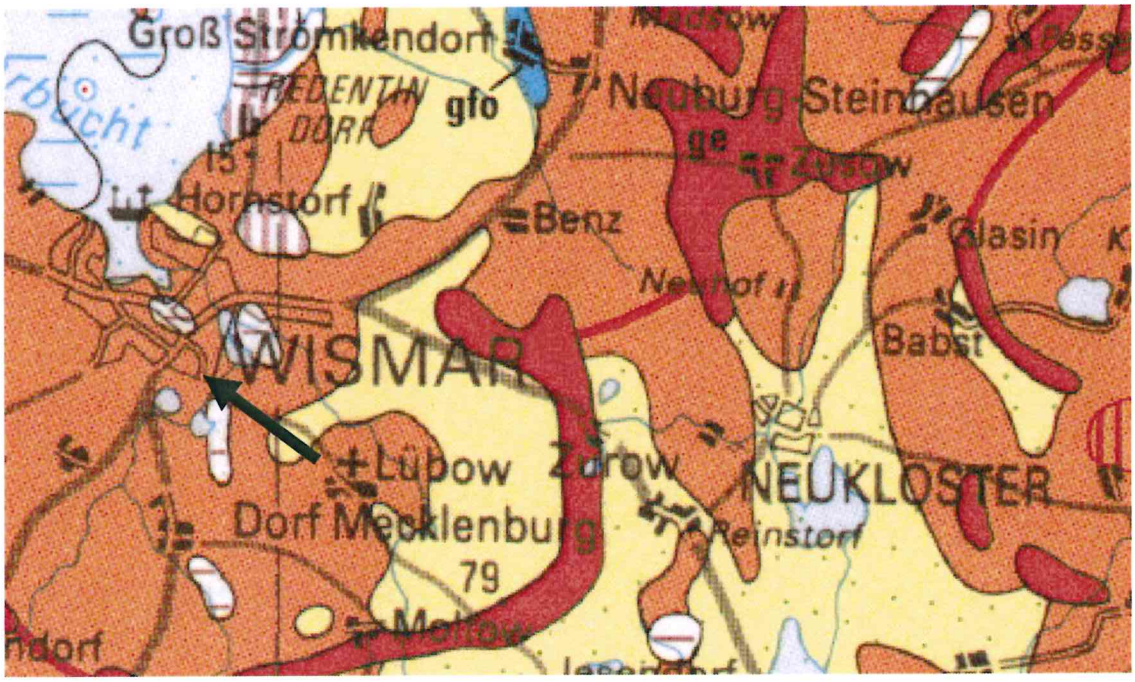


Abbildung 6: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist in der weichseleiszeitlichen ebenen bis kuppigen Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes lokalisiert. Hier finden sich Böden der Bodengesellschaft der Einheit 23. Es handelt sich um Lehm-, Tieflehm- oder Parabraunerden. Sie stehen z.T. unter starkem Stauwasser- und /oder mäßigem Grundwassereinfluss und es bilden sich dementsprechend Staugleye.

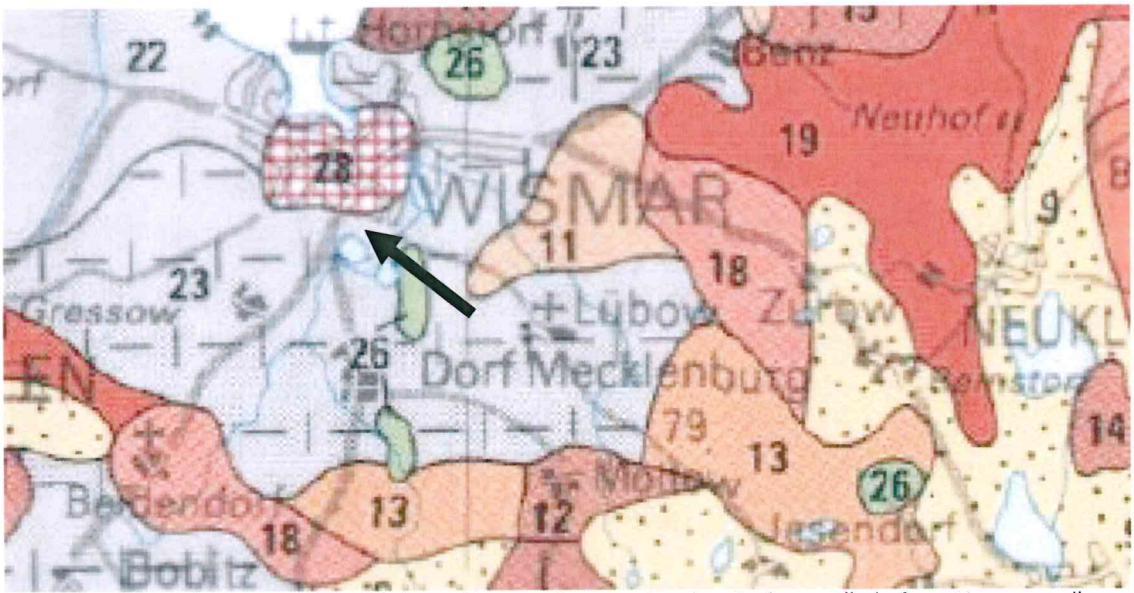


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

Die versiegelungsbedingte Funktionseinschränkung des Bodens ist eingriffsrelevant. Ein Eingriff in den Boden erfolgt innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich der neu zu errichtenden Verkehrs- und Parkflächen sowie der Fußgänger- und Radwege.

2.4. Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Klima des Ostseeküstenlandes:

„Das Klima des Ostseeküstenlands ist stark maritim beeinflusst. Diese deutliche Prägung ist für die naturräumliche Abgrenzung der Landschaftszone von vorrangiger Bedeutung. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge (550-600 mm) liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion.

Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone. Der Frühling kommt spät und ist trocken, die Sommermonate sind meist kühl und niederschlagsreich. Der oft milde und sonnige Herbst wird gewöhnlich von einem nasskalten und schneearmen Winter abgelöst." GLRP WM 2008 Seite II-115

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

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eine ausführliche Abhandlung des Themas erfolgt in einer separaten Unterlage zur 60.Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar (Ergänzung Landschaftsbild, Stadt Land Fluss 27.01.2016).

Zusammenfassend wird darin folgendes Fazit gezogen:

„Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar – diese erfolgt anlässlich der geplanten Entwicklung des Wohngebietes Klußer Damm – erging eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.09.2015, die im Wesentlichen landschaftsbildbezogene Aspekte enthielt. Eine daraufhin erneute intensivere Auseinandersetzung mit der Thematik ergibt indes keine Hinweise auf eine besondere Betroffenheit des Landschaftsbildes im Zuge der Realisierung einer Wohnbebauung am Klußer Damm. Die geplante Bebauung beansprucht keine exponierten Landschaftsteile wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen. Die Sichtbarkeit des Plangebietes wird nach realisierter Bebauung relief- und gehölzbedingt nur stark eingeschränkt möglich sein. Die hierbei wesentlichen Sichtachsen aus südlichen Richtungen sind im Übrigen durch eine umfangreiche Kleingartensiedlung und eine Hochspannungsleitung stark vorbelastet."

Die nachfolgenden Fotos geben einen Eindruck vom aktuellen Zustand der Fläche.



Abbildung 8: Das südliche Plangebiet grenzt an das Friedhofsgelände hier durch einen Zaun markiert, Foto: Stadt Land Fluss, 21.02.2014



Abbildung 9: Blick auf die westliche Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofs, diese bleibt bestehen und wird neu geordnet. Foto: SLF 21.02.2014.



Abbildung 10: Linden am Klußer Damm, Blick auf das Plangebiet in Höhe der geplanten Zufahrt Richtung Nordost. Foto: SLF 21.02.2014.



Abbildung 11: Nördliche Umgebung des Plangebietes, Kleingärten der Kleingartenanlage „Klußer Damm", dahinterliegende Wohnbebauung, im Bildhintergrund Kirchen Wismar, Foto: Stadt Land Fluss, 21.02.2014

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 12: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Im Plangebiet befindet sich gemäß Biotopkataster ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop (Zitat):

„Laufende Nummer im Landkreis: HWI00207

Kartierungsjahr: 1996

Biotopname: temporäres Kleingewässer; undifferenziertes Röhricht

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

Fläche in m²: 1.215"

Den aktuellen Zustand des Gewässers zeigt die nachfolgende Abbildung. Daraus geht, wie bereits im Luftbild erkennbar, hervor, dass das Gewässer bis auf eine kleine Restfläche, nahezu vollständig verlandet ist.

Der B-Plan setzt die das Gewässerbiotop vollflächig als geschütztes Biotop fest. Vorgesehen ist eine Sanierung durch Entschlammung bzw. Entfernung von Fremdsubstrat. Die Maßnahme ist im B-Plan festgesetzt.



Abbildung 13: Zustand der im innersten des Biotops HWI00207 verbliebenen, temporärer Wasser führenden Senke. Foto: Stadt Land Fluss 20.05.2014.



Abbildung 14: Aktuelle Gesamtansicht des Biotops HWI00207, die Lage der verbliebenen Feuchtsenke deutet der Pfeil an. Foto: Stadt Land Fluss 11.06.2015.



Abbildung 15: Alte Lindenallee an der Straße „Klußer Damm". Foto: SLF 20.05.2014.



Abbildung 16: Im Süden geht die Lindenallee in eine Siedlungshecke (Bildhintergrund) über und wird durch Lindeneupflanzungen ergänzt. Im abgebildeten Bereich (linke Bildhälfte) entsteht eine Anbindung des nördlichen Plangebietes an den ebenfalls neu zu erstellenden, straßenparallelen Geh- und Radweg. Die beiden im Bildvordergrund sichtbaren Jungbäume müssen zur Herstellung eines ausreichend breiten Gehwegs entfernt werden. Foto: SLF 20.05.2015.

Nicht im Biotopkataster enthalten ist die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte, überwiegend alte Lindenallee entlang der Straße „Klußer Damm". Zur Gewährleistung der Zufahrt ist die Abnahme **zweier Altbäume** (Zufahrt Planstraße A) unvermeidbar. Ebenso bedarf es im mittleren und nördlichen Bereich zwecks Anlage eines straßenparallelen Fuß-Radweges und der Anbindung des nördlichen Plangebietes der Rodung **eines alten sowie zweier Bäume mittleren Alters**.

Nach Prüfung mehrerer Varianten des Gehweganschlusses im Norden ist dort die Entfernung von **vier Jungbäumen** (vgl. Abb. 16 sowie Abb. 17 rechts, blaue Pfeile) unvermeidbar.

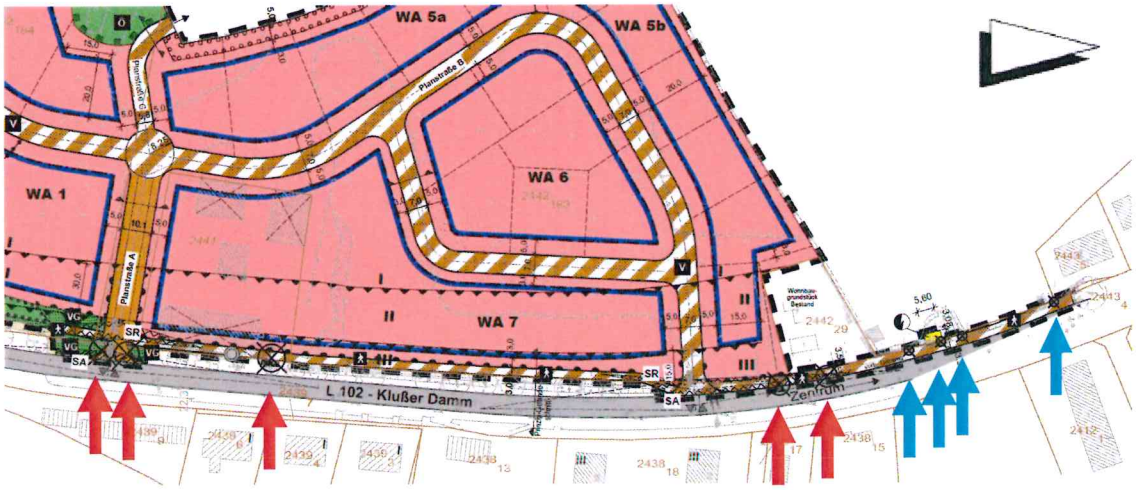


Abbildung 17: Ausschnitt B- mit Kennzeichnung der zu rodenden Alt- (rote Pfeile) und Jungbäume (blaue Pfeile).

Gem. Baumschutzkompensationserlass M-V 2007 ist der Verlust der fünf älteren Alleebäume im Verhältnis 1:3 auszugleichen, die vier Jungbäume im Norden dagegen im Verhältnis 1:1. Es ergibt sich insofern der additive Kompensationsbedarf von 19 heimischen Laubbäumen. Der Baumverlust ist genehmigungspflichtig und bedarf vor Umsetzung der Beantragung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Die Fläche lässt sich dem Hauptbiotoptyp Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) zuordnen. Die südliche Fläche nimmt den Charakter einer Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) an, wohingegen sich sukzessionsbedingt im Norden ein flächiges junges Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) entwickelt hat. In Kap. 2.6.1 wurde auf das im Gebiet vorhandene, verlandete Kleingewässer bereits eingegangen.

Angrenzend befinden sich neben dem alleenbegleiteten „Klußer Damm" die Biotoptypen:

- Strukturreicher Friedhof mit altem Baumbestand (PFR)
- Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage (PKR)
- Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)

Die Eingriffe in die vorgenannten Lebensräume werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.

2.6.3. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit wertgebender bzw. streng geschützter Tierarten im Sinne von § 44 BNatSchG durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Eingriffsrelevante Aspekte werden bei der multifunktionellen Kompensation berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

2.7. Kulturgüter

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.8. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

3.1.1. Erschließung

Die Zufahrt zum Gelände soll neu geordnet werden. Die Hauptzufahrt erfolgt über die neu zu erstellende Planstraße A, hierfür ist die Abnahme zweier alter Alleebäume notwendig. Eine weitere verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den Klußer Damm erfolgt im Norden. Der aktuell im Süden endende Fuß-/Radweg soll straßenparallel zwischen Alleebaumreihe und dem Plangebiet fortgeführt und im Süden an den hier bereits vorhandenen Gehweg angebunden werden. Hierbei ist es aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich, drei weitere Bäume zu roden. Gleiches gilt für vier Jungbäume im Bereich des nördlichen Gehweganschlusses. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung der WA 1 – 7 über verkehrsberuhigte Wege.

3.1.2. Sonstige anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer stadtrandtypischen Wohnnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, die Gestaltung des Gebietes wird zu einer vollständigen Veränderung der Flächennutzung führen, der Anteil versiegelter Flächen wird sich trotz Rückbau der aktuellen ca. 2.500 m² großen Lagerfläche, Entsiegelung einer vorhandenen Zufahrt (ca. 570 m²) und Abriss eines Großteils des Gebäudebestandes (zusammen ca. 692 m²) insgesamt erhöhen (vgl. Flächengrößen Kap 3.2.1 zuzüglich Gebäudeflächen WA 1 – 7).

3.1.3. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es zu Staub- und Lärmemissionen, die jedoch über das Maß einer üblichen Wohnbauflächenumsetzung nicht hinausgehen. Insbesondere sind hier Vorbelastungen in Form der vielfrequentierten Straße „Klußer Damm" zu berücksichtigen.

3.2. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Die Bemessung des Eingriffs orientiert sich insofern am Biotopwertansatz der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V" (HZE M-V). Die Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Zur Gesamteinstufung dient die Gesamtcharakterisierung über die Biotoptypen OBS und OBV, denen gemäß Anlage 9 HZE M-V eine Wertigkeit von 1 zugeordnet ist. Das

Kompensationserfordernis wird bei 1,0 belassen, da keine Merkmale für eine höhere Werteinstufung auf der Fläche gegeben sind (vgl. Tab. 1). Ausgehend von der GRZ 0,4 für die WA 1-7 wird ein 50%iger Aufschlag für Nebengebäude etc. berücksichtigt. Die Verkehrsflächen gehen mit der Gesamtfläche in die Berechnung ein. Generell wird von einer Vollversiegelung (Zuschlag 0,5) ausgegangen. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird infolge der umgebenden anthropogenen Einflüsse mit 0,75 angesetzt, der Wirkfaktor bleibt bei 1,0.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0[1]	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0" sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw.der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Pos.	Bez.	Größe (m²)	Eingriff (GRZ 0,4)	50% Zuschlag	Max. Eingriff	Wertigkeit Biotope	KE	Zuschl. Vers.	KE ges.	FBG	Wirk-faktor	FÄQ (m²)
1	WA 1 - 7	39.918	15.967	7.984	23.951	1	1,0	0,5	1,5	0,8	1,00	26.944
2	Verkehrsfläche, öff.	749			749	1	1,0	0,5	1,5	0,8	1,00	843
3	Verkehrsfläche, zweckbest.	5.541			5.541	1	1,0	0,5	1,5	0,8	1,00	6.234
4	Sukz. neben Stromtrasse	3.167										
5	Sukzession Südwest	2.571										
6	Pflanzstreifen West	1.498										
7	Gewässerbiotop	1.217										
8	Gehölze (Erhaltung)	1.719										
9	Korridor Stromtrasse	6.547										
	Geltungsbereich gesamt	**60.871**									**Kompensationsbedarf (m² FÄQ):**	**34.021**

KE = Kompensationserfordernis FBG = Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Tabelle 2: Flächen gem. B-Planzeichnung mit Zuordnung der Eingriffsrelevanz und des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs gem. HZE M-V.

So führt die Umsetzung der Planinhalte zu einem Kompensationsbedarf von insgesamt 34.021 m² Flächenäquivalent (FÄQ), siehe Tab. 2.

Wie zuvor bereits dargestellt, besteht infolge des erschließungsbedingten Alleebaumverlustes ein additiver Bedarf zur Pflanzung von 19 heimischen Laubbäumen (Linden).

3.3. Grüngestalterische Maßnahmen ohne Kompensationswirkung

Anlage einer artenreichen dreireihigen Hecke mit Überhältern an der Grenze zum Plangebiet

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Gelände des Friedhofs. Entlang der Grenze stehen friedhofseitig im Norden auf ca. 180 lfd. m ältere Fichten, die womöglich infolge des engen Standes größtenteils Kronenschäden aufweisen und teilweise in der Reihe ebenfalls stehende Laubbäume in ihrem Kronenwuchs behindern, im Süden setzt sich die Reihe mit teilweise lückig stehenden Laubbäumen fort.

Zur besseren Harmonisierung zwischen der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Randbepflanzung des Friedhofes (Maßnahme M 1.1) und der als Gestaltungsmaßnahme M 1.2 auf den entstehenden Privatflächen festgesetzten Heckenanlage am Westrand des Plangebietes empfiehlt sich die Abnahme der Fichten und deren Ersatz durch eine artenreiche dreireihige Laubgehölzhecke, die zusammen mit der im Plangebiet festgesetzten Heckenpflanzung einen insgesamt mindestens 10 m breiten „Pietätstreifen" zur Wahrung der Friedhofsruhe gewährleistet.

Folgende Gehölzarten, –qualitäten und –anteile sind zur Umsetzung der Maßnahme M 1.1 zu verwenden:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (Prunus spinosa) 20 %
- Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus spec.) 10 %
- Strauchhasel (Corylus avellana) 10 %
- Hundsrose (Rosa canina) 10 %
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) 10 %
- Blut-Hartriegel (Cornus sanguineum)10 %
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) 10 %
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 5 %

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Feldahorn (Acer campestre) 15 %

Als Überhälter ist innerhalb der Maßnahme M 1.1 der Feldahorn (Acer campestre) zu verwenden; abschnittsweise können jedoch auch vereinzelt vorhandene Laubbäume als Überhälter in die Hecke integriert werden. Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wenngleich bei Schlehe und Strauchhasel auch Gruppen von bis zu 4, bei den übrigen Straucharten von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Unter Einhaltung des Anteils von 10 % können in der Maßnahmen M 1.1 ersatzweise für die Hundsrose andere Strauchrosenarten Verwendung finden. Schwarzer Holunder, Strauchhasel und Blut-Hartriegel können abschnittsweise durch Flieder (Syringa vulgaris in versch. Sorten) und Gewöhnlichen sowie Immergrünen Liguster (Ligustrum vulgare und L. ovalifolium) ersetzt werden.

Als Maßnahme M 2 ist die Anlage einer Sukzessions-/Wiesenfläche festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu erhalten und von Jungwuchs / Verbuschung frei zu halten.

3.4. Eingriffskompensation

3.4.1. Gesamtdarstellung

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Eingriffskompensation erfolgt durch Sanierung des Kleingewässers, Maßnahme A 1 (A = 1.217 m²).

Hinweis: Die am Westrand des Plangebietes als Maßnahme M1 festgesetzte Neupflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke ist eine grüngestalterische Maßnahme, die nicht als Kompensationsmaßnahme in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz einfließt.

Außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Restkompensation des Eingriffes durch:

- Ergänzende Pflanzung von 19 Winterlinden (Tilia cordata) zur Deckung des additiven Kompensationsbedarfs auf dem angrenzenden Friedhofsgelände
- Umwandlung von Acker zu einer artenreichen Staudenflur mit Anlage einer dreireihigen Feldhecke in Krusenhagen

Nachfolgend werden die Maßnahmen im Einzelnen erläutert.

3.4.2. Maßnahmen im Geltungsbereich

Sanierung Kleingewässer

Da stehende Kleingewässer zu den besonders gefährdeten Landschaftselementen zählen und dieses Kleingewässer ohne Sanierung kurzfristig verschwunden sein wird, kann durch eine Renaturierung eine dauerhafte und erhebliche Erhöhung und Inwertsetzung des Arten- und Lebensraumpotenzials erreicht werden.

Um das Kleingewässer in seiner gesamten Funktion aufzuwerten, ist eine Entschlammung und Vertiefung auf bis zu 1,8 m notwendig, letzteres allerdings ohne die abdichtende Tonschicht zu verletzen. Ziel ist eine permanente Wasserführung. Überwiegend soll das Biotop jedoch als Flachgewässer gestaltet werden, d.h. mit einer überwiegenden Wassertiefe von 0,3 bis 0,7 m und Uferböschungen mit flachen Neigungen.

Da das Gewässer derzeit nur temporär Wasser führt, ist eine Laichhabitatfunktion für Amphibien derzeit ausgeschlossen. Insofern kann die Maßnahme ohne zeitliche Einschränkung umgesetzt werden. Sofern der Aushub ausschließlich natürlich und organogen (Humus, Pflanzenreste) und schadstoffunbelastet ist, kann dieser nach Konsolidierung (Ersttrocknung) als Bodenverbesserung bei den vorgesehenen Gehölzpflanzungen verwendet werden. Aufgrund der anzustrebenden Aufwertung der Habitatfunktion für Amphibien und Insekten (insb. Libellen, Wasserkäfer) ist von einem Fischbesatz abzusehen. Auch Pflanzmaßnahmen müssen nicht umgesetzt werden, ufertypische Stauden sind in der Fläche noch vorhanden und werden sich in kurzer Zeit ausbreiten.

Die Maßnahme selbst ist gem. Anlage 11 HZE M-V dem Maßnahmetyp III zuzuordnen. Die Renaturierung von Still- und Fließgewässern ist der Wertstufe 2 zuzuordnen. Tabelle 2, Anlage 10 HZE M-V ordnet der Wertstufe 2 Kompensationswertzahlen von 2 – 3,5 zu. Da die Maßnahme zu einer deutlichen Aufwertung und Vergrößerung des Kleingewässers führt, wird dieser Maßnahme eine Kompensationswertzahl von 2,5 zugeordnet.

Daraus ergibt sich für die Sanierung des Kleingewässers ein Gesamtkompensationswert von 3.043 m² FÄQ.

3.4.3. Maßnahmen auf dem Ostfriedhof Hansestadt Wismar



Abbildung 18: Lage der geplanten Neupflanzungen von Winterlinden (rot) auf dem an das Plangebiet grenzenden Ostfriedhof. Erläuterung im Text.

Ergänzende Pflanzung von 19 Winterlinden (Tilia cordata)

Auf dem Gelände des Ostfriedhofs ist der additive Ausgleich der Alleebaumentfernung zu realisieren. Hierzu sind 19 Laubbäume der Qualität StU 16-18, 3x verpflanzt mit Ballen neu zu pflanzen und mittels Dreibock zu sichern. Die Lage der Baumpflanzungen ergibt sich aus Abb. 22: Am Nordostrand des Friedhofs ist westlich der Hauptzufahrt die wegbegleitende Ergänzung einer lückigen Lindenreihe möglich.

Die Pflanzlöcher sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Des Weiteren sind folgende Merkmale zu beachten:

- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen vorrangig als Herbstpflanzung durchzuführen
- Sicherung durch Dreibock
- Pflanzen aus regionaler Baumschule (Umkreis < 250 km)

Diese Maßnahme führt im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses M-V 2007 zum Ausgleich des erschließungsbedingten Eingriffs in die Allee am Klußer Damm.

3.4.4. Maßnahmen Krusenhagen



Abbildung 19: Ausgangszustand der Kompensationsfläche Krusenhagen, Blickrichtung vom Ortsrand Richtung Norden. Foto: SLF 8.3.2016.

Die Gemeinde Krusenhagen hat 2016 das Flurstück 48/6, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen zum Zwecke der Anlage einer ausgedehnten Kompensationsfläche anlässlich zukünftiger Eingriffe erworben. Das Flustück hat eine Gesamtgröße von 69 339 m², davon werden 49.992 m² als Ackerland, 18 439 m² als Grünland genutzt, 908 m² nimmt noch ein Graben ein.

Aktuell für Kompensationsmaßnahmen verfügbar sind 3,19 ha Acker. Die Gemeindevertretung Krusenhagen hat in ihrer 12. Sitzung am 6.4.2016 einstimmig beschlossen, hiervon eine zur Kompensation des vom B-Plan 33/15 ausgehenden Eingriffs notwendige Teilfläche zur Verfügung zu stellen.

Die leicht nach Süden geneigte Fläche liegt innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes Wismarbucht und grenzt im Norden an einen Kiefernwald. Der anstehende Boden ist sandig. Zwischen Maßnahmenfläche und Kiefernwald verläuft das ebenfalls gemeindeeigene, unversiegelte Wegeflurstück 50.

Die Fläche soll nach und nach (je nach anfallendem Kompensationsbedarf) aus der ackerbaulichen Nutzung entlassen werden. Vorgesehen ist insgesamt die Entwicklung einer artenreichen Staudenflur mit Magerrasenaspekten, angereichert mit Gehölzstrukturen.

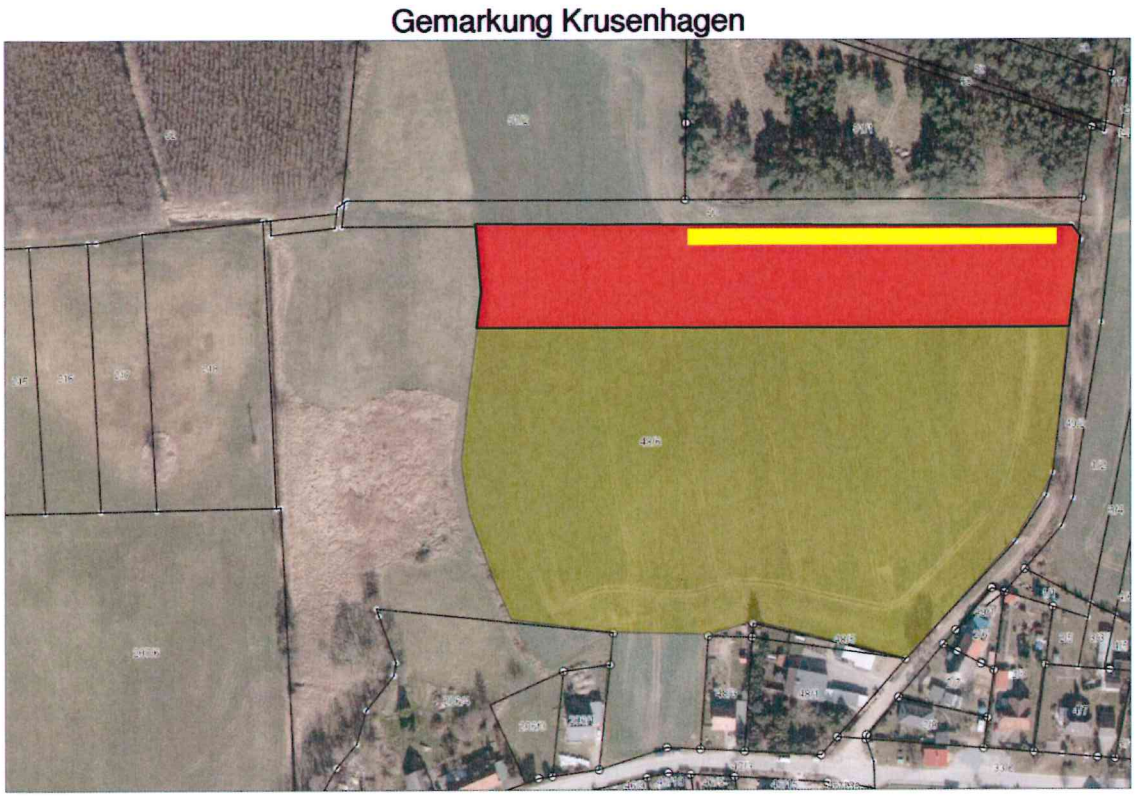


Abbildung 20: Lage und Anordnung der geplanten Kompensationsmaßnahmen Krusenhagen. Rot = Umwandlung von Acker zu artenreicher Staudenflur, Gelb = Anlage einer dreireihigen Feldhecke, Grün = ackerbauliche Nutzung. Erläuterung im Text.

Umwandlung Acker zu artenreicher Staudenflur mit Vegetationsmanagement

Die nachfolgend beschriebene Maßnahme wird auf einer **1,1 ha großen Teilfläche** im Norden des verfügbaren Flurstücks realisiert (Abb. 20, rot).

Die betreffende Ackerfläche weist einen sandig-durchlässigen Boden mit geringem ton- und Schluffanteil auf. Es besteht insofern die Möglichkeit der Entwicklung einer artenreichen Staudenflur, die durch mahdbedingte Aushagerung mittel- bis langfristig auch Magerrasenaspekte aufweisen kann.

Zur schnellstmöglichen Herstellung einer geschlossenen Vegetationsschicht zur Vermeidung von Oberflächenerosion ist nach Umbruch und Feinplanie eine Raseneinsaat vorzunehmen. Vorzugsweise ist hierbei sog. naturraumgetreues, d.h. im Umfeld der Kompensationsfläche gewonnenes Saatgut zu verwenden und unmittelbar nach der Ernte (zur Samenreife) auf der Spenderfläche per Mäh- oder Druschgutübertrag auf der Kompensationsfläche auszubringen. Überaus geeignete, weil mit Magerrasenarten auf sandigem Boden ausgestattete Spenderflächen befindet sich ca. 2 km nordwestlich der Kompensationsfläche auf den anlässlich der Aufstellung des B-Plans Nr. 3 biotopkartierten Wiesen und Weiden des Pferdehofes Redentiner Mühle. Sollten diese Flächen als Spenderflächen nicht in Frage kommen, ist auf zertifiziertes Regiosaatgut des VWW (Verband deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V.) oder BDP (Bundesverband Deutscher Pflanzenzüchter) zurückzugreifen; hier: Regiomischung Magerrasen mäßig sauer, 70% Gräser - 30% Kräuter, HK 3 / UG 3 Nordostdeutsches Tiefland, Saatstärke: 5 gr/m^2. Die hierfür nach FLL 2014 zertifizierte Artenzusammensetzung geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor.

Gräser:		%
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	5,0
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	5,0
Bromus mollis	Weiche Trespe	7,5
Carex arenaria	Sand-Segge	2,5
Corynephorus canescens	Silbergras	5,0
Cynosurus cristatus	Kammgras	5,0
Festuca brevipila	Raublättriger Schafschwingel	12,5
Festuca rubra rubra	Rotschwingel	14,0
Luzula campestris	Feldhainsimse	1,0
Poa angustifolia	Schmalblatt-Wiesenrispe	12,5
Leguminosen		
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	1,0
Medicago lupulina	Hopfenklee	1,0
Trifolium arvense	Hasenklee	1,0
Kräuter		
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	1,3
Agrimonia eupatoria	Gew. Odermennig	2,0
Anchusa officinalis	Gemeine Ochsenzunge	2,0
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,1
Centaurea cyanus	Kornblume	2,4
Daucus carota	Wilde Möhre	1,4
Echium vulgare	Natternkopf	1,0
Galium album	Weißes Labkraut	1,5
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut	2,5
Hypochaeris radicata	Gew. Ferkelkraut	0,5
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen	1,0
Linaria vulgaris	Echtes Leinkraut	1,5
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,0
Pimpinella major	Große Bibernelle	1,0
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	2,5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,3
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech	0,2
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,5
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,5
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian	0,1
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze	0,2
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	0,5
Summe		**100,00**

Tabelle 3: Artenzusammensetzung gem. Zertifikat FLL 2014 für Regiomischung Magerrasen mäßig sauer, 70% Gräser - 30% Kräuter, HK 3 / UG 3 Nordostdeutsches Tiefland, Quelle: www.regiozert.de.

Hinzuweisen ist allerdings auf den Umstand, dass bis zur Ausbildung einer geschlossenen Grasnarbe der Samenanflug ein- / zweijähriger Pionierpflanzen und die temporäre Ausbreitung von Ruderalstauden mit einer zu Maßnahmenbeginn vergleichsweise hohen Konkurrenzstärke zu erwarten ist. Die Unterdrückung dieser Arten zugunsten heimischer, dann mehrjähriger Charakterarten der artenreichen Staudenflur ist durch konsequente häufigere Mahd (je nach Bedarf) in den ersten 3 – 5 Jahren am besten möglich. Die durch konsequente Entfernung des Mahdgutes entzogenen Nährstoffe führen dann allmählich zur Aushagerung der Fläche, so dass sich dann die auf dieses Milieu spezialisierten Arten gegenüber den nährstoffliebenden Pionierpflanzen mehr und mehr durchsetzen können. Der eher sandige Boden fördert infolge seiner geringen Nährstoff- und Wasserspeicherkapazität diese Entwicklung.

Zur ihrer weiteren Förderung bietet sich dann, d.h. nach sichtbarer Aushagerung der Fläche die nur noch einmalige Jahresmahd mit Abtransport des Mahdgutes an. Zum Schutz der sich dort erwartungsgemäß einstellenden Bodenbrüter ist die jährliche Mahd jeweils nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres durchzuführen.

Der regelhafte Verzicht auf Dünger und Pestizide unterbindet mittel- bis langfristig eine landwirtschaftliche Nutzung – die Fläche wird mittelfristig nur noch geringe Erträge von eiweißarmem, mineralreichen Raufutter liefern, welches allenfalls nur noch für die private Schaf- oder Pferdehaltung von Interesse sein wird.

Alternativ oder ergänzend ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder auch Lamas/Alpakas (Besatzstärke im Jahresmittel < 1,5 GVE / ha) in Betracht; andere Tierarten wie z.B. Rinder oder Pferde eignen sich indes nicht für die Entwicklung der gewünschten Staudenflur – Weideselektion und Ansammlung von Exkrementen führen in der Regel in Teilbereichen zu sog. Geilwuchs und unterbinden eine homogene flächige Entwicklung der erwünschten artenreichen Vegetation.

Im Grundsatz ist auf die Verwendung von Dünger und Pestiziden zu verzichten.

Gem. HZE MV Anlage 11 Nr. I.6. II. weist die Anlage naturnaher Wiesen eine Wertstufenspannbreite von 1 – 3,5 auf. Da die Maßnahme auf einer Ackerfläche erfolgt, ist die Vergabe der Wertstufe 2 möglich. Die Lage der Fläche innerhalb des SPA Wismarbucht führt unter Berücksichtigung der Förderung von prioritären Zielarten wie Rotmilan, Weißstorch, Neuntöter und Sperbergrasmücke durch die sich aus der Maßnahme ergebende Neuanlage essenzieller Nahrungsflächen zur Wahl einer mittleren Kompensationswertzahl 2,5. Der Leistungsfaktor wird infolge fehlender Störeinflüsse mit 1,0 festgelegt.

So ergibt sich für die Maßnahme gem. HZE M-V folgender Kompensationswert unter Anwendung der Formel:

Ermittelte Fläche des Zielbiotops	X	Konkretisierte maßnahmenbezogene Kompensationswertzahl	(X Leistungsfaktor)[1]	=	Kompen-sations-flächen-äquivalent

11.000 m² x 2,5 x 1,0 = 27.500 m² FÄQ

Anlage einer artenreichen dreireihigen Feldhecke mit Überhältern

Am Nordrand des Flurstücks soll eine dreireihige Feldhecke mit Überhältern gepflanzt werden. Die ost-west-gerichtete Lage der Hecke entlang des zwischen der Maßnahmenfläche und dem Waldrand befindlichen Wegeflurstücks 50 wird zur Neuschaffung eines Übergangsbiotops (Ökoton) zwischen Wald und offener Feldflur beitragen, in dem sich Arten wie Neuntöter und Sperbergrasmücke ansiedeln können. Die dann südlich vorgelagerte, insektenreiche Staudenflur dient diesen und anderen Heckenbrütern als Nahrungsfläche.

Folgende Gehölzarten, –qualitäten und –anteile sind zu verwenden:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (Prunus spinosa) 20 %
- Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus spec.) 10 %
- Strauchhasel (Corylus avellana) 10 %
- Hundsrose (Rosa canina) 10 %
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) 10 %
- Blut-Hartriegel (Cornus sanguineum)10 %
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) 10 %
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 5 %

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Feldahorn (Acer campestre) 15 %

Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wenngleich bei Schlehe und Strauchhasel auch Gruppen von bis zu 4, bei den übrigen Straucharten von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Schlehe und Hundsrose sind bevorzugt in der Südhälfte jeder Pflanzung zu verwenden.

Die aufgeführten Pflanzqualitäten entsprechen den qualitativen Mindestanforderungen gem. Anlage 9, HZE M-V. Pflanz- und Reihenabstand betragen gleichermaßen 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können (Konkurrenzstarke Gehölze unterdrücken bei geringeren Pflanzabständen insbesondere an extremeren Standorten mitunter sehr erfolgreich den Aufwuchs der Nachbarpflanzen). Die ökologische Wertigkeit der Maßnahme wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern durch das hierdurch begünstigte Anwachsen in den ersten Jahren gefördert.

Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Des Weiteren sind folgende Merkmale zu beachten:

- Sicherung vor Wildverbiss durch umlaufenden Wildschutzzaun, Mindesthöhe 1,7 m
- Sicherung der Heister durch Schrägpfahl
- Pflanzen aus regionaler Baumschule (Umkreis < 250 km)

Laut Anlage 11 HZE M-V, Punkt I.-4. ist für eine mehrreihige Hecke die Wertstufe 2 anzusetzen. Da mit der (dornen- und stachelreichen) Feldhecke innerhalb des SPA Wismarbucht insb. für die Zielarten Neuntöter uns Sperbergrasmücke mittel- bis langfristig in unmittelbarer Nähe neben einer neu geschaffenen Nahrungsfläche zusätzlich auch ein Bruthabitat entsteht, wird erneut der Wert 2,5 als Kompensationswertzahl angesetzt.

Die dreireihige Pflanzung beansprucht einschl. wuchsbedingter seitlicher Ausdehnung der Gehölze eine Breite von 7 m. Mit einer Länge von 200 m ergibt sich eine Pflanzfläche von 1.400 m². Mit einer Kompensationswertzahl von 2,5 ergibt sich für die **Anlage der Hecke ein Gesamtkompensationswert von**

1.400 m² x KWZ 2,5 x LF 1,0 = 3.500 m² FÄQ.

4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 34.021 m² Flächenäquivalent (FÄQ) plus 19 Einzelbäume.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Eingriffskompensation erfolgt durch:

- Sanierung des Kleingewässers, 3.043 m² FÄQ

Für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Restkompensationsbedarf in Höhe von 30.978 m² FÄQ ist die Umsetzung folgender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

- Krusenhagen: Umwandlung Acker zu artenreicher Staudenflur, 27.500 m² FÄQ.
- Krusenhagen: Neupflanzung einer artenreichen, dreireihigen Feldhecke, 3.500 m² FÄQ.

Zur Deckung des erschließungsbedingten Eingriffs in die Allee am Klußer Damm erfolgt auf dem Ostfriedhof Hansestadt Wismar die ergänzende Neupflanzung von 19 Winterlinden (= additiver Kompensationsbedarf).

Die Kompensationsmaßnahmen haben einen Gesamtwert von 34.043 m² FÄQ. Dieser Wert liegt leicht über dem Kompensationsbedarf.

Daraus ergibt sich eine Vollkompensation des zu erwartenden Eingriffs.

5. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2015): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de-

LUNG M-V (2013): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

Ergänzung „Landschaftsbild“



Zur 60.Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass ..... - 2 -

2. Landschaftsbildbezogene Aspekte ..... - 5 -

2.1. Geologie und Relief am Standort ..... - 5 -

2.2. Landschaftsbildwertigkeit ..... - 8 -

2.3. Sichtachsen ..... - 9 -

3. Ergänzende Diskussion weiterer Aspekte ..... - 14 -

4. Zusammenfassung ..... - 14 -

1. Anlass

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar – diese erfolgt anlässlich der geplanten Entwicklung des Wohngebietes Klußer Damm – erging eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.09.2015, die im Wesentlichen landschaftsbildbezogene Aspekte enthielt. Nachfolgend zitiert sind die anlassgebenden Hinweise Nr. 5 und 6:

5. Eingriffsregelung: Herr Dr. Podelleck:

Der vorgeschlagenen FNP-Änderung kann in dem Umfang nicht zugestimmt werden.

Insbesondere ist gegenüber der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) Bau GB nicht auf den Hinweis reagiert worden, Bauflächen im südwestlichen Planentwurfsbereich zurückzunehmen.
Dieser Bereich stellt mit 25 m über dem Meeresspiegel den höchsten Punkt des Reliefs des dortigen Endmoränenrückens dar.
Gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Kap. III.4.7.2 Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen sollen zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzfachlichen Belangen folgende Bereiche als Bauflächen ausgenommen werden: Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern.
Von Süden aus betrachtet befindet sich die genannte Kuppenlage direkt vor der östlichen Friedhofsfront. Die letztere stellt sich als geschlossene waldartige Gehölzkulisse auf dem Kamm des dortigen Endmoränenrückens dar. Eine Bebauung gerade dieses höchsten Punktes würde einen unakzeptablen Eingriff in das dortige naturnahe Landschaftsbild mit sich bringen, von dem auch das davor liegende Landschaftsschutzgebiet lebt.
Deshalb war in der Beteiligung nach § 4(1) BauGB gefordert worden, die überbaubaren Flächen und damit die für die FNP-Änderung relevanten Fläche östlich hinter eine gedachte Linie zurückzunehmen, die parallel zur L102 verläuft und als Tangente die östlichste Friedhofsausdehnung berührt (gemeint sind die Friedhofsflächen im engeren Sinne, ohne den Kompostplatz).
Eine Freihaltung der bezeichneten Kuppenlage ist als unabdingbare planerische Minderungsmaßnahmen zu fordern.
Im parallel mit der FNP-Änderung erfolgenden B-Plan-Verfahren 33/15 wurden darüber hinaus Defizite der mengenmäßigen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bemängelt. Rein ordnungsrechtliche Aufräummaßnahmen wurden dort als naturschutzrechtliche Eingriffskompensation veranschlagt. Als Ausgleich vorgesehene linienförmige Bepflanzungen sollen vor allem Flächen nutzen, die sich zurzeit bereits als Gehölzbestände darstellen und nur noch eingeschränktes Kompensationspotenzial besitzen.
Bei einer gemäß B-Plan-Entwurf zu realisierenden Wohnbebauung ist eine Umsetzbarkeit der Eingriffs- Ausgleichsregelung im Plangeltungsbereich unrealistisch.

6. Landschaftsplanung: Frau Rose

Die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen bleibt mit fachlichen Gesichtspunkten der Landschaftsplanung vereinbar.

Für die Erholungsvorsorge wird keine überörtliche Bedeutung gesehen. Insofern wird auf die Einschätzung, dass Erholungsfunktion im Plangebiet selbst keine Rolle spielte (Umweltbericht, Pkt. 2.1, Seite 9) nicht weiter eingegangen.

Für das Flurstück 2442/184 kann der Entwurfsfassung nicht gefolgt werden. Die Fläche ist im Liegenschaftskataster als landwirtschaftliche Fläche geführt und wurde als Ackerbiotop kartiert.

Unter Punkt 2.5 des Umweltberichtes wird nicht ausreichend oder nicht zutreffend auf das schutzgut Landschaft (Landschaftsbild) eingegangen.
Das Plangebiet beinhaltet zwar das Gelände und die Bebauung der ehemaligen Bergbrauerei als markantes Einzelensemble. Eine bauliche Prägung des gesamten Planungsbereiches ist davon jedoch nicht abzuleiten.
Ungeordnetes Erscheinungsbild ist von der Bebauung und Nutzung des Flurstücks 2441 und ca. 10-25 m darüber hinaus nicht auf das gesamte Plangebiet zu übertragen.
Unterschiedliche Sukzessionsstadien sind hier nicht als Mangel des Landschaftsbildes zu werten.
Fehlende Rekultivierung nach verschiedenen Baustofflagerungen ändert nicht den planungsrechtlichen Status.
Auch nach Munitionsberäumung können Flächen rekultiviert werden.

Eventuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind besonders im Außenbereich nicht vornehmlich durch Wohnbebauung zu überwinden.

Auf Wiedersprüche zum GLRP und die Lage im Außenbereich wurde nicht eingegangen. Daher führe ich diese Aspekte der Stellungnahme zu Vorentwurf noch einmal an:

Die Grünfläche in Baufläche umzuwandeln, entspricht nicht dem GLRP und nicht der Pflege und dem Erhalt des Landschaftsbildes.

Es handelt sich um Außenbereich.

Der Landschaftsplan der Hansestadt Wismar sieht dort extensive landschaftliche Nutzflächen vor.

Nach GLRP gehört der Bereich zum europaweiten Biotopverbund im weiteren Sinne mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Karte IV). Er ist vorgesehen zur Verbesserung der Waldstruktur im waldarmen Wismarer Raum. Naturnaher Wald ist am vorgesehenen Standort eine gute Ergänzung der Park- bzw. Hallenwaldstrukturen auf dem Friedhof. Die im GLRP vorgesehene Waldentwicklung kann ursprüngliche Strukturen bzw. die heutige potentiell natürliche Vegetation (Buchenwald) besonders deutlich und auch mit Fernwirkung sichtbar machen.

Die Fläche außerhalb der östlichen Friedhofsgrenze ist mit über 25 m ein Hochpunkt des grünen Höhenzuges mit Friedhof. Er prägt das Landschaftsbild, aus Richtung Lübow und Steffin. Von Hochpunkten und aus Sichtachsen der Altstadt ist der grüne Höhenzug erkennbar.
Der Bereich ist zudem Teil eines Grünzuges, welcher vom Wallensteingraben zur Kuhweide führt.

Die Freihaltung der Kuppe von Bebauung bietet eine Möglichkeit, unabhängig vom Friedhof den Blick in die Landschaft nach Süden, nach Osten und auf die Stadt nach Norden zu erleben.

Nach dem GLRP sollen Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur gemäß Karte IV und exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen, wie Kuppen von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden (III.4.7.2 Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauches, S. III-107).

Nach § 8 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes überörtlich konkretisiert. Anzuwendende Fassung ist die erste Fortschreibung des GLRP 2008. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in Planungen und Verwaltungsverfahren nicht Rechnung getragen wird, ist dies nach § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.

Eine Begründung für die Überbauung des Hochpunktes liegt mit dem Entwurf nicht vor.

Überwiegendes öffentliches Interesse und fehlende Standortalternativen sind nicht ersichtlich.

Als Fazit fasse ich zusammen:
Der Hochpunkt soll von Bebauung mit einem ausreichenden Puffer ausgenommen werden. Dies führt gleichzeitig zu einer besseren Vernetzung des vorhandenen Biotops.

Folgende Varianten sollen geprüft werden:

- Verzicht auf Bebauung des Flurstücks 2442/184.
- Umwandlung nur der vorgesehenen Gewerbefläche in Wohnbaufläche.
- Verzicht auf die Bebauung von WA 3 und die jeweils zwei westlichen Grundstücke von WA 2 und WA 4.
- Flächenausweisung wie von Dr. Podelleck vorgeschlagen

Hinweis:
Das geplante Regenrückhaltebecken sollte naturnah gestaltet und die Notwendigkeit einer Einzäunung geprüft werden (flache Böschungen und Bepflanzung).

Zur vertiefenden Prüfung der wiedergegebenen landschaftsbildbezogenen Aspekte wurden im Herbst 2015 und Winter 2016 weitere Standortbegehungen vorrangig unter dem Aspekt der Erfassung landschaftsbildrelevanter Sachverhalte durchgeführt.

Nachfolgend wird ausschließlich auf die landschaftsbildbezogenen Inhalte eingegangen. Den auf die Eingriffsermittlung und –kompensation bezogenen Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits mit der Anpassung des Umweltberichtes und der Festsetzungen des B-Plans Nr. 33/15 entsprochen.

2. Landschaftsbildbezogene Aspekte

2.1. Geologie und Relief am Standort

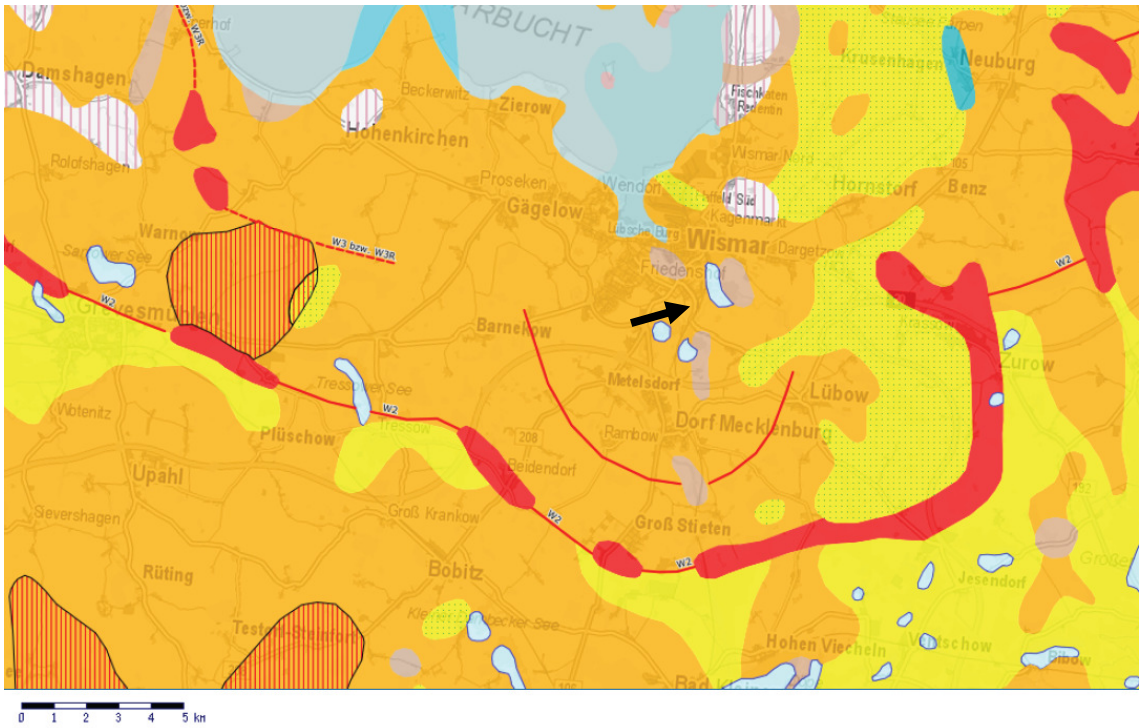


Abbildung 1: Lokalisierung des Plangebietes (Pfeil) in der glazialen Folge. Ausschnitt: Übersichtskarte geologische Oberfläche, Kartenportal Umwelt M-V.

In Ergänzung zu Kap. 2.3 und Abb. 6 des Umweltberichtes erfolgte nunmehr auf Grundlage der im Kartenportal Umwelt dargestellten geologischen Übersichtskarte eine Lokalisierung des Plangebietes. Auch hieraus ergibt sich kein Hinweis auf eine etwaige Beanspruchung eines Endmoränerückens oder einer anderen, vergleichbaren glazigenen Vollform.

Das Plangebiet ist demnach in der weichseleiszeitlichen ebenen bis kuppigen Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes lokalisiert. Die Endmoräne der Pommerschen Hauptrandlage W2 ist ca. 8 km südlich des Plangebietes lokalisiert, die des jüngsten Mecklenburger Vorstoßes W3 ca. 5 km südlich.

Aus der Oberflächengeologie ergibt sich daher weder ein Hinweis auf die planbedingte Beanspruchung eines Endmoränerückens oder einer anderweitigen exponierten Vollform.

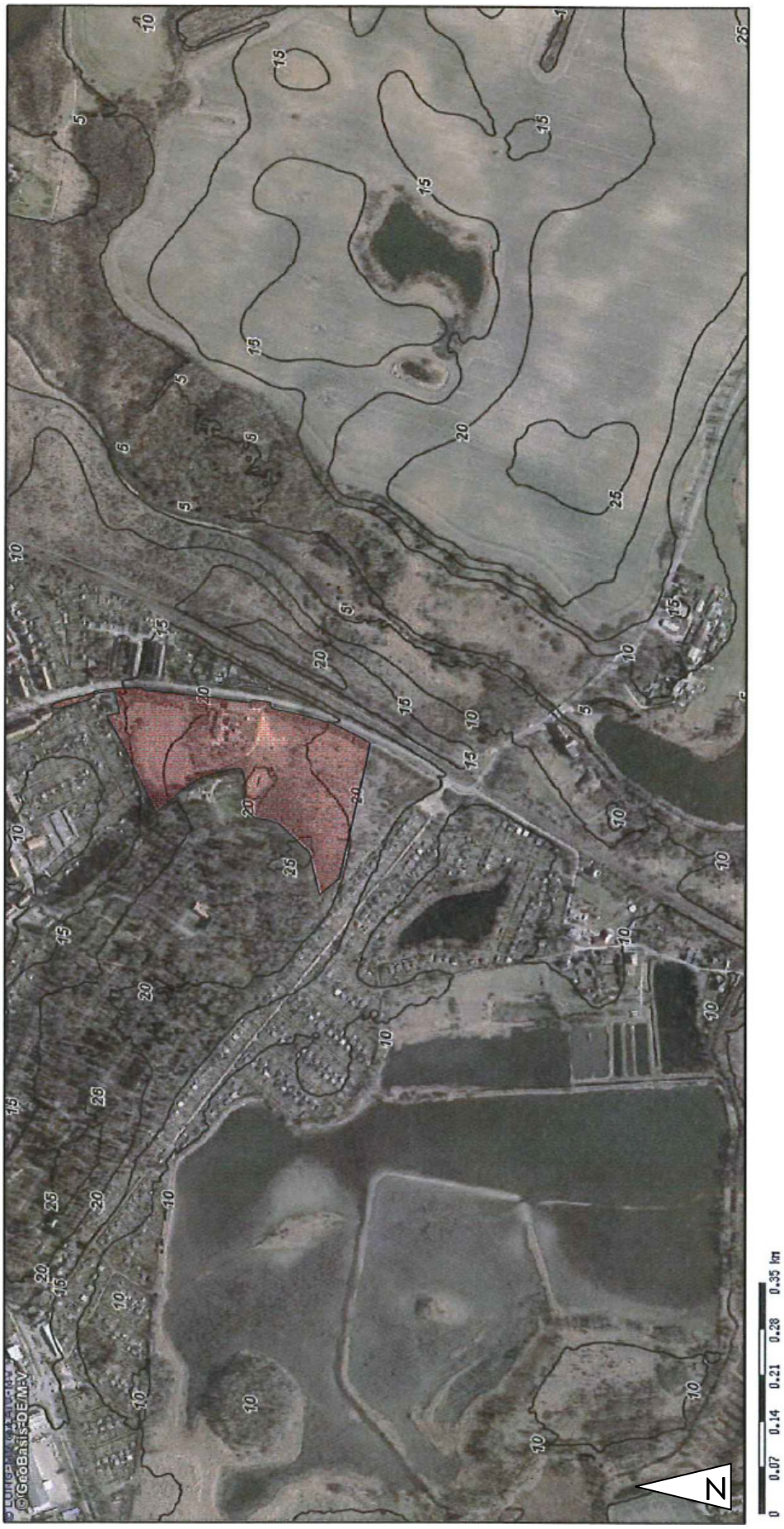


Abbildung 2: Plangebiet auf Reliefkarte. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2016.

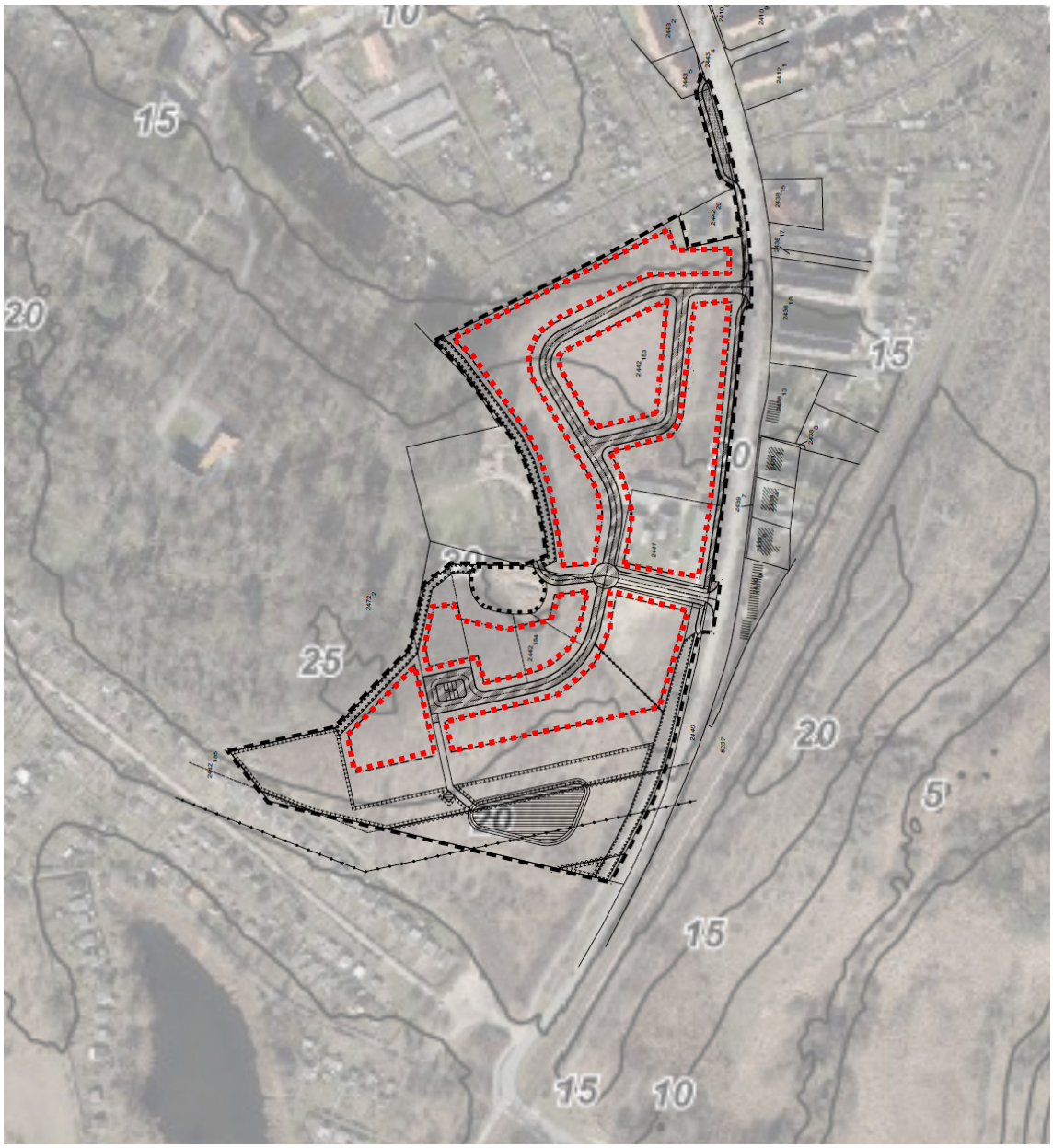


Abbildung 3: Detail Plangebiet auf Reliefkarte, Hervorhebung der eigentlichen Bauflächen /rot gestrichelt). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2016.

Die Abbildungen 2 und 3 verdeutlichen die höhentopografische Lage des Plangebietes. Abb. 3 zeigt dabei detaillierter auf, wo die eigentlichen Bauflächen lokalisiert sind. Die auf dem westlich angrenzenden Friedhofsgelände liegende 25-m-Höhenlinie wird südöstlich von einer Baufläche angeschnitten. Die übrigen Bauflächen beanspruchen im Wesentlichen einen relativ ebenen 20 m Höhenbereich, der nach Norden hin – in Richtung Stadtgebiet – auf etwa 13 bis 15 m HN abfällt.

So weist die nördliche bebaubare Fläche des Plangebietes eine leichte Nordexposition auf, wohingegen der äußerste südliche Randbereich des bebaubaren Plangebietes nur leicht nach Südosten geneigt ist.

Sowohl die westliche als auch östliche Umgebung des Plangebiets weist in ansonsten nur schwach reliefierter Form topografische Höhen von 20 bis 25 m HN auf. Abb. 2 verdeutlicht zudem, dass die in der Umgebung höchsten Bereiche alleine durch den westlich angrenzenden Friedhof beansprucht werden. Eine Exposition des Friedhofgeländes ergibt sich hier jedoch weniger reliefbedingt, sondern insbesondere durch dessen alten, ca. 25 – 30 m hohen Baumbestand. Dieser endet an der westlichen Plangebietsgrenze abrupt.

Eine ausgeprägte Kuppen- oder Hanglage des Plangebietes, respektive eine landschaftsbildwirksame Exposition der zukünftigen Bebauung ist aus dieser Betrachtung nicht ableitbar.

Eine ausgeprägte Hanglage ist im Gegensatz dazu jedoch südlich anschließend hinsichtlich der dortigen, sehr umfangreichen und ausgedehnten Bebauung der Kleingartensiedlung am Nordufer des Viereggenhöfer Teiches (vgl. Abb. 2), der Bestandteil des dortigen Naturschutzgebietes ist. Die Kleingartensiedlung erstreckt sich von Ost nach West über eine Länge von > 1 km und beansprucht auf der gesamten Ost-West-Ausdehnung topografische Höhen von etwa 5 bis 15 m. Die Kleingartenanlage ist dabei südexponiert, d.h. in Richtung Naturschutzgebiet geneigt und grenzt unmittelbar an die Uferzone des Viereggenhöfer Teiches.

Zwischen dieser Kleingartensiedlung und dem Friedhof bzw. Plangebiet verläuft eine weithin sichtbare und somit ebenfalls landschaftsbildprägende Hochspannungsleitung. Dieser Umstand ist bei der landschaftsbildbezogenen Bewertung des Vorhabens zu berücksichtigen.

2.2. Landschaftsbildwertigkeit



Abbildung 4: Plangebiet im Kontext der Landschaftsbildräumebewertung.
Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2016.

Abbildung 4 zeigt auf, dass das Plangebiet innerhalb eines als urban eingestuften Landschaftsbildraums, d.h. in einem Raum mit der geringsten Landschaftsbildwertigkeit, liegt. Südlich angrenzend befindet sich ein Landschaftsbildraum der zweithöchsten Stufe „hoch bis sehr hoch". Die südliche Bebauung reicht allerdings nicht an diesen Landschaftsbildraum heran, sondern liegt weiter nördlich (vgl. hierzu auch Abb. 3).

Im Gegensatz dazu befindet sich die ausgedehnte Kleingartensiedlung vollständig innerhalb des hochwertigen Landschaftsbildraumes, gleiches gilt im Übrigen für die Hochspannungsleitung (vgl. hierzu Abb. 4 und 5). Sowohl Kleingartensiedlung, als auch die Hochspannungsleitung prägen in massiver Form die Ansicht des Friedhofs und des Plangebietes von Süden.

Die Kleingartensiedlung liegt im Übrigen zum Großteil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wallensteingraben" und reicht bis unmittelbar an die Grenzen des NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß" heran (vgl. Umweltbericht B-Plan Nr. 33/15, Abb. 5).

2.3. Sichtachsen

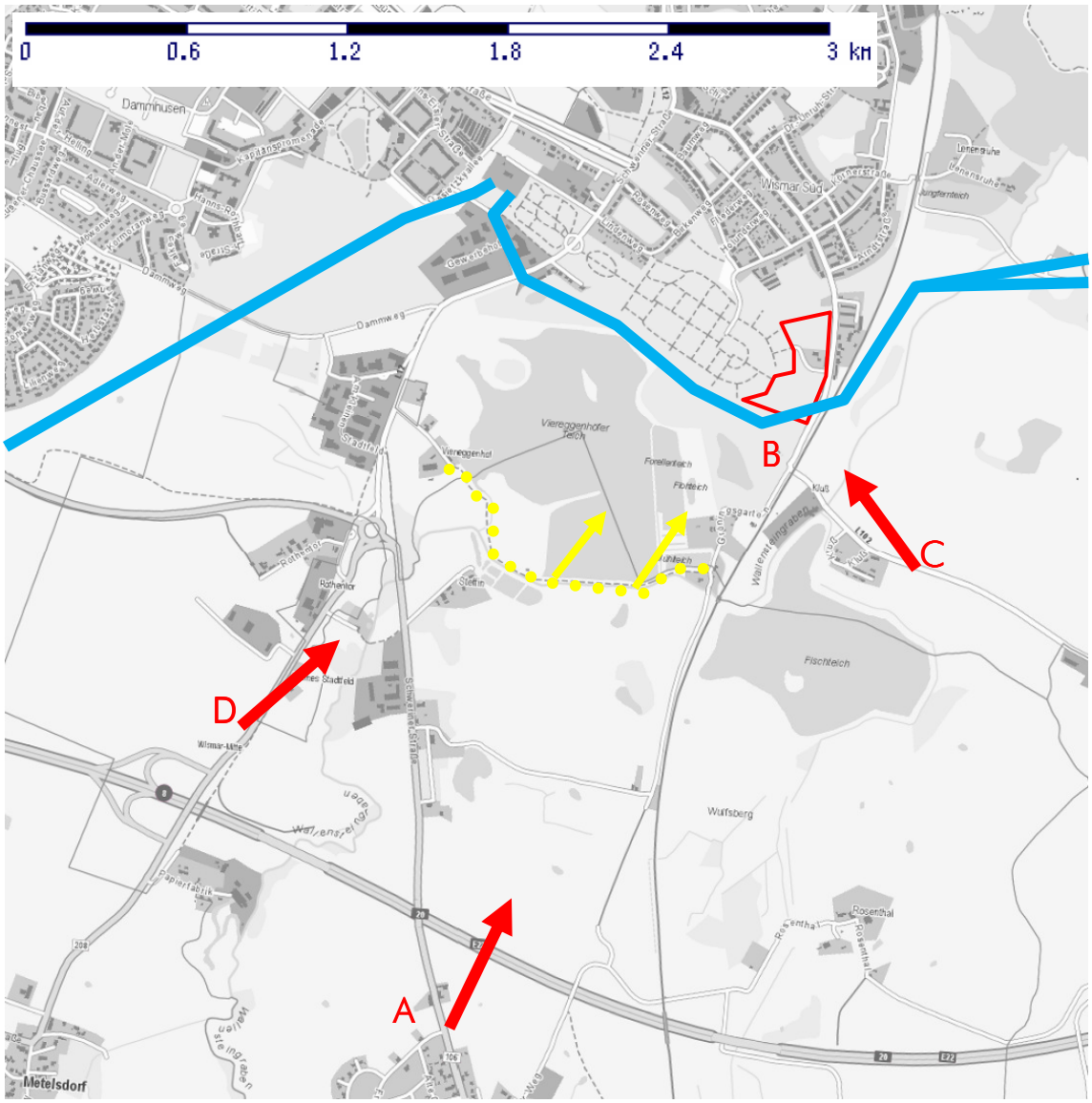


Abbildung 5: Lage der nachfolgend fotografisch dokumentierten Aufnahmepunkte A – D. Plangebiet = rote Umrandung, Hochspannungsleitung = Blaue Linie, Fußweg NSG = Gelbpunktierte Linie.

Am 20.01.2016 wurde eine Aufnahme der insb. von Süden gegebenen Sichtachsen in Richtung Plangebiet durchgeführt. Wegen winterbedingter Nichtpassierbarkeit des Fußweges von Viereggenhof Richtung Mühlteich/Kluß konnten im Zuge dessen keine Fotos aufgenommen werden. Jedoch ergeben sich hier aufgrund der Sichtverstellung durch Ufergehölze nur in einem Teilabschnitt (Abb. 5, Bereich zwischen den gelben Pfeilmarkierungen) Sichtbeziehungen über das Wasser auf den markanten Gehölzbestand des Friedhofs. Diese Ansicht wird jedoch durch die Vorbelastung durch Kleingartensiedlung und Hochspannungsleitung beeinträchtigt. Der betreffende Wegeabschnitt verläuft auf einer topografischen Höhe von etwa 5 m HN. Der im Bereich der Hochspannungsleitung vorhandene Gehölzbewuchs verhindert von hier aus die Sichtbarkeit des auf ca. 20 - 25 m HN liegenden südlichen Plangebietes gänzlich. Die erst weiter nördlich beginnende, zukünftige Wohnhausbebauung wird festsetzungsgemäß eingeschossig und nicht höher als 10,5 bzw. 10 m sein. So werden aus dieser Perspektive allenfalls Teile der Dächer der südlichsten Bebauungsreihe sichtbar sein, dies jedoch nur dann, wenn der aktuell vorhandene Gehölzbestand unter der Hochspannungsleitung gerodet wird.



Abbildung 6: Fotopunkt A, Blick vom Ortseingang Karow nach Nord-Nordost. Foto: SLF 20.01.2016.

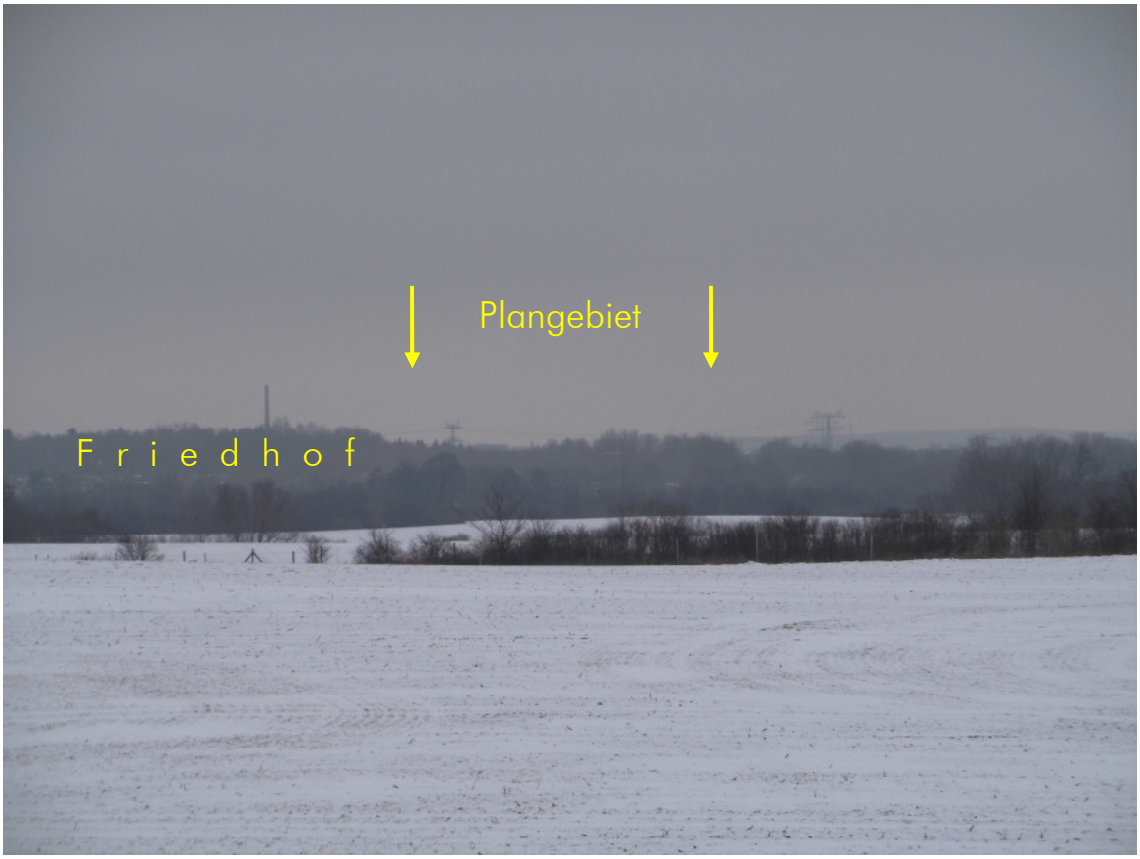


Abbildung 7: Fotopunkt A, Blick vom Ortseingang Karow nach Nord-Nordost (Tele). Foto: SLF 20.01.2016.

Am nördlichen Ortseingang von Karow (Fotopunkt A) – der Standort liegt mit ca. 32 m HN über dem Niveau des Plangebietes Klußer Damm (15 – 25 m HN) – geht der Blick über die (nicht sichtbare) Niederung des Viereggenhöfer Teiches auf den ca. 2,5 km entfernten Gehölzbestand des Friedhofs und des Klußer Damms. Relativ gut sichtbar ist die Ostkante des Friedhofs an der Grenze zum Plangebiet. Hier ändert sich abrupt die Höhe des Gehölzbestandes (Abb. 7, linker Pfeil). Als Orientierungshilfe dient zudem der hier befindliche Hochspannungsmast. Anhand von Abb. 7 wird auch die sichtverdeckende Wirkung des vor dem Plangebiet liegenden Gehölzbestandes deutlich.

Auch aus dieser Perspektive ergibt sich keine Kuppen- oder Hanglage des größtenteils ebenen, ansonsten nach Norden in Richtung Stadt (d.h. vom Betrachter weg) geneigten Plangebietes. Eine Sichtbarkeit der Bebauung wird sich auch von hier aus allenfalls auf die Dächer der südlichen, eingeschossigen Wohnhausreihe beschränken, sofern der zwischen Betrachter und Plangebiet derzeit vorhandene Gehölzriegel eine Sichtbarkeit überhaupt zulässt.

Eine landschaftsbildwirksame Überprägung des betreffenden Landschaftsausschnittes im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung der Sichtachse ist jedenfalls auszuschließen, insbesondere bei Beachtung der Vorbelastung durch die durchaus auch aus weiterer Entfernung prägende Hochspannungsleitung.

Fotopunkt B zeigt die Perspektive, die sich vom Parkplatz der Kleingartenanlage „Am Karpfenteich“ am Klußer Damm (ca. 13 m HN) unmittelbar südlich des Plangebietes ergibt. Abbildung 8 verdeutlicht die optische Dominanz der Hochspannungsleitung und auch die südexponierte Hanglage der Kleingartensiedlung. Das in Richtung Plangebiet recht steil um ca. 7 m auf etwa 20 m HN ansteigende Gelände führt im Zusammenhang mit dem geschlossenen Gehölzbestand zu einer voraussichtlich vollständigen Sichtverstellung des zukünftigen Wohngebietes, zumal die bebaubare Fläche vom Betrachter aus gesehen erst relativ weit hinter der Reliefkante beginnt.



Abbildung 8: Fotopunkt B, Blick vom Parkplatz der Kleingartensiedlung. Foto: SLF 20.01.2016.

Abbildung 9 zeigt vom selben Standort aus eine Panoramaansicht, die die Geschlossenheit des Gehölzbestandes verdeutlicht. Die panoramabedingte Verzerrung des Bildes gibt jedoch den Reliefcharakter des Geländes, anders als Abb. 8, nicht korrekt wieder.



Abbildung 9: Fotopunkt B, Blick vom Parkplatz der Kleingartensiedlung (Panorama). Foto: SLF 20.01.2016.

Der Fotopunkt C ist am östlichen Ortseingang von Kluß lokalisiert. Hier verläuft straßenparallel ein Radweg auf einer topografischen Höhe von etwa 15 m HN. Reliefbedingt ist die Sichtbarkeit des Plangebietes und des Friedhofs nicht gegeben; allenfalls die Spitze des dort befindlichen Hochspannungsmastes ragt über das Gelände hinaus (Abb. 10 Pfeilmarkierung). Auch am westlichen Ortseingang von Kluß – dieser befindet sich im Tal des Wallensteingrabens und wird von der dortigen alten Mühle markiert – ist im Übrigen eine Sichtbarkeit des Plangebietes und des Friedhofs nicht gegeben. Die Talsohle des Wallensteingrabens befindet sich auf ca. 5 m HN, wobei das Gelände dann in Richtung Westen (Plangebiet) steil auf 15 m HN ansteigt. Relief und Gehölzbewuchs unterbinden jedwede Sichtachse auf das Plangebiet.



Abbildung 10: Fotopunkt C, Blick von Ortseingang Kluß Richtung Nordwest. Foto: SLF 20.01.2016.

Ca. 30 m HN liegt der Fotopunkt D in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle 8 Wismar Mitte. Die hier nord-süd-verlaufende Bundesstraße B 208 liegt auf ca. 2 m tieferem Niveau, so dass eine Sichtbarkeit auf die hier maßgebliche Kulisse der Stadt Wismar nicht von der Straße, sondern lediglich vom Acker westlich davon gegeben ist.

Allerdings wird anhand der Abbildungen 11 und 12 deutlich, dass lediglich der westliche Teil des Friedhofs zu sehen ist, wohingegen das Plangebiet und der Ostteil des Friedhofes gänzlich von Bäumen verdeckt werden (Abb. 12).



Abbildung 11: Fotopunkt D, Blick von Acker nördlich Autobahn A 20 nach Nordost. Foto: SLF 20.01.2016.



Abbildung 12: Fotopunkt D, Blick von Acker nördlich Autobahn A 20 nach Nordost (Tele).
Foto: SLF 20.01.2016.

3. Ergänzende Diskussion weiterer Aspekte

Insbesondere Punkt 6. der eingangs zitierten Stellungnahme enthält weitere Aspekte, die einen Bezug zur Landschaftsbildbewertung haben. Sie werden nachfolgend in chronologischer Reihenfolge diskutiert.

Das Liegenschaftskataster führt laut Stellungnahme die Fläche (Flst. 2442/184) als landwirtschaftliche Ackerfläche auf und „wurde als Ackerbiotop kartiert". Kap. 2.6.2 des Umweltberichtes stellt klar, dass der auch im Kartenportal Umwelt M-V nach wie vor vorhandene Layer „Biotop- und Nutzungstypen" die aktuelle Biotopstruktur vor Ort (natürlich) nicht richtig wieder gibt und daher auf Grundlage der erfolgten Biotopkartierung eine Korrektur erforderlich ist. Der aktuelle Zustand ist umfassend in Wort und Bild im Umweltbericht beschrieben.

Kap. 2.5 des Umweltberichtes enthält den Hinweis: „Das Plangebiet beinhaltet das Gelände und die Bebauung der ehemaligen Bergbrauerei." Der Umweltbericht enthält jedoch keinerlei Aussage dahingehend, dass hierdurch eine bauliche Prägung des gesamten Plangebietes erfolgt. Auch werden die zum Aufnahmezeitpunkt festgestellten unterschiedlichen Sukzessionsstadien nicht als Mangel *bewertet*, sondern es erfolgt lediglich eine Dokumentation, eine Beschreibung des Status Quo des Landschaftsbildes mit dem abschließenden Hinweis, dass sich die zukünftige Bebauung infolge der gestalterischen Festsetzungen harmonisch in das Umfeld einfügen wird.

Des Weiteren werden in der Stellungnahme Widersprüche zwischen der geplanten Flächennutzung und den Darstellungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans dargelegt. Auch wird das Ziel des Landschaftsplans der Hansestadt Wismar aufgeführt, dort „extensive landschaftliche Flächen" in Form eines naturnahen Waldes vorzusehen. Anschließend wird dargelegt, dass die Freihaltung der Kuppe von Bebauung eine Möglichkeit böte, unabhängig vom Friedhof den Blick in die Landschaft nach Süden, nach Osten und auf die Stadt nach Norden zu erleben. Wie dies jedoch im Falle einer Aufforstung und Entwicklung der Fläche zu einem naturnahen Wald im Sinne des Landschaftsplans möglich wäre, bleibt allerdings offen. Festzuhalten ist jedoch, dass selbst bei einer Freihaltung der Fläche alleine der Blick nach Norden in Richtung Stadt möglich ist (vgl. Umweltbericht Abb. 10). Etwaige Sichtbeziehungen nach Osten und Süden werden durch die sichtverstellenden Wirkung der hier jeweils vorhandenen Gehölze (Süden) bzw. Allee, bahnparallele Hecke und Bebauung (Osten) gänzlich unterbunden.

4. Zusammenfassung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar – diese erfolgt anlässlich der geplanten Entwicklung des Wohngebietes Klußer Damm – erging eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.09.2015, die im Wesentlichen landschaftsbildbezogene Aspekte enthielt. Eine daraufhin erneute intensivere Auseinandersetzung mit der Thematik ergibt indes keine Hinweise auf eine besondere Betroffenheit des Landschaftsbildes im Zuge der Realisierung einer Wohnbebauung am Klußer Damm. Die geplante Bebauung beansprucht keine exponierten Landschaftsteile wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen. Die Sichtbarkeit des Plangebietes wird nach realisierter Bebauung relief- und gehölzbedingt nur stark eingeschränkt möglich sein. Die hierbei wesentlichen Sichtachsen aus südlichen Richtungen sind im Übrigen durch eine umfangreiche Kleingartensiedlung und eine Hochspannungsleitung stark vorbelastet.

Rabenhorst, den 27.01.2016



Oliver Hellweg

BEBAUUNGSPLAN NR. 33/15

„WOHNGEBIET KLUSSER DAMM“

HANSESTADT WISMAR



FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

STADT
LAND
FLUSS

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

PLANVERFASSER

BEARBEITER Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND Endfassung

DATUM 17.05.2016

FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

zum Bebauungsplan Nr. 33/15

„Wohngebiet Klußer Damm“

Hansestadt Wismar



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass ..... - 2 -

2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG) ..... - 2 -

3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung ..... - 3 -

4. Merkmale der geplanten Geländenutzung ..... - 4 -

5. Bewertung ..... - 5 -

5.1. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz ..... - 5 -

5.1.1. Geschützte Biotope ..... - 5 -

5.1.2. Biotope und Lebensräume ..... - 9 -

5.2. Bewertung nach Artengruppen ..... - 9 -

6. Zusammenfassung ..... - 13 -

1. Anlass

Die Hansestadt Wismar plant die Gestaltung des Geländes zwischen dem Ostfriedhof und der Straße „Klußer Damm“ zugunsten der Allgemeinen Wohnnutzung.

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

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

2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (…)“*

3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Wismarer Südstadt. Die Plangebietsfläche grenzt östlich an die Straße „Klußer Damm“, und westlich an den Ostfriedhof. Nördlich und südlich befinden sich Kleingartenanlagen. Im Süden tangiert eine 110 kV Hochspannungsleitung das Gebiet. Innerhalb des Gebietes befinden sich gewerblich genutzte Altgebäude. Sukzessionsflächen, die in kurzer einer Munitionsbergung unterzogen werden müssen, prägen das Plangebiet. Eine befestigte Lagerfläche liegt zwischen den Altgebäuden und der Hochspannungsleitung im Süden. Das Gelände fällt nach Norden und Süden gleichmäßig ab, die Altgebäude markieren in etwa die topografisch höchsten Punkte im Gebiet.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Süden der Hansestadt Wismar (roter Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

4. Merkmale der geplanten Geländenutzung



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 33/15.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans umfasst eine Fläche von rund 6,1 ha. Vorgesehen ist die Allgemeine Wohnnutzung. Erschlossen ist das Wohngebiet ausgehend von der Straße „Klußer Damm“.

Festsetzungsgemäß bleiben die Gehölze am Klußer Damm mit Ausnahme von 9 Bäumen erhalten. Der Verlust von zwei alten und zwei jungen Alleebäumen wird mit der Neupflanzung von 19 Laubbäumen auf dem Westfriedhof ausgeglichen. Der Baumverlust ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unproblematisch, da die betreffenden Bäume gemäß Kontrolle 2014 und 2015 keine Nester oder Baumhöhlen aufweisen.

Das Gelände wird nach Umsetzung der Planinhalte ein typisches Wohngebiet sein; Wohngebäude, Zier- und Nutzgärten werden das Bild prägen. Im Zuge der Planumsetzung ist allerdings auch die Sanierung eines nahezu vollständig verlandeten Kleingewässers geplant. Der südliche Bereich entlang der dortigen Hochspannungsleitung wird derzeit von Sukzessionsgehölzen geprägt, zukünftig wird sich hier eine gehölzfreie Staudenflur befinden. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Bewertung

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

5.1.1. Geschützte Biotope



Abbildung 3: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Im Plangebiet befindet sich gemäß Biotopkataster ein 1215 m² großes gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop:

Laufende Nummer im Landkreis: HWI00207

Biotopname: temporäres Kleingewässer; undiff. Röhricht

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Den aktuellen Zustand des Gewässers zeigt die nachfolgende Abbildung. Daraus geht, wie bereits im Luftbild erkennbar, hervor, dass das Gewässer bis auf eine kleine Restfläche, nahezu vollständig verlandet ist. Inwieweit der Verlandungsprozess natürlichen oder anthropogenen Ursprungs ist, lässt sich vor Ort nicht nachvollziehen.

Der B-Plan setzt die das Gewässerbiotop ungeachtet dessen vollflächig als geschütztes Biotop fest. Vorgesehen ist zudem die Wiederherstellung des Ausgangszustandes durch Entschlammung bzw. Entfernung von Fremdsubstrat als Ausgleichsmaßnahme. Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt insofern keine Beeinträchtigung, sondern vollflächige Wiederherstellung des geschützten Biotops – der im B-Plan als Biotop ausgewiesene Bereich umfasst eine Fläche von 1.217 m² (1.215 m² laut Biotopkataster).



Abbildung 4: Zustand der im innersten des Biotops HWI00207 verbliebenen, temporärer Wasser führenden Senke. Foto: Stadt Land Fluss 20.05.2014.



Abbildung 5: Aktuelle Gesamtansicht des Biotops HWI00207, die Lage der verbliebenen Feuchtsenke deutet der Pfeil an. Die Vegetation wird von einer Brennnesselflur dominiert, eingestreut sind die als Neophyt / Gartenflüchtling einzustufende Herkulesstaude (Bildvordergrund), Beinwell, Landreitgras, Wiesenkerbel, Rainfarn und andere Ruderalstauden. Foto: Stadt Land Fluss 11.06.2015.



Abbildung 6: Alte Lindenallee an der Straße „Klußer Damm“. Foto: SLF 20.05.2014.



Abbildung 7: Im Süden geht die Lindenallee in eine Siedlungshecke (Bildhintergrund) über und wird durch Lindeneupflanzungen ergänzt. Im abgebildeten Bereich (linke Bildhälfte) entsteht eine Anbindung des nördlichen Plangebietes an den ebenfalls neu zu erstellenden, straßenparallelen Geh- und Radweg. Die im Bildvordergrund sichtbaren Jungbäume müssen zur Herstellung eines ausreichend breiten Gehwegs entfernt werden. Foto: SLF 20.05.2015.

Nicht im Biotopkataster enthalten ist die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte, überwiegend alte Lindenallee entlang der Straße „Klußer Damm“. Zur Gewährleistung der Zufahrt ist die Abnahme **zweier Altbäume** (Zufahrt Planstraße A) unvermeidbar. Ebenso bedarf es im mittleren und nördlichen Bereich zwecks Anlage eines straßenparallelen Fuß-Radweges und der Anbindung des nördlichen Plangebietes der Rodung **eines alten sowie zweier Bäume mittleren Alters**.

Nach Prüfung mehrerer Varianten des Gehweganschlusses im Norden ist dort die Entfernung von **vier Jungbäumen** (vgl. Abb. 7 sowie Abb. 8 rechts, blaue Pfeile) unvermeidbar.

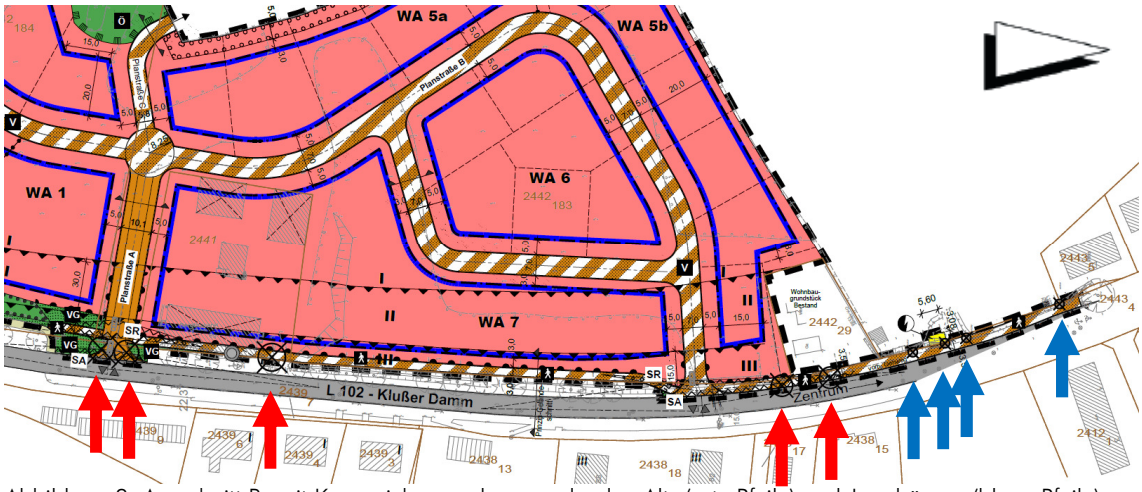


Abbildung 8: Ausschnitt B- mit Kennzeichnung der zu rodenden Alt- (rote Pfeile) und Jungbäume (blaue Pfeile).

Gem. Baumschutzkompensationserlass M-V 2007 ist der Verlust der fünf älteren Alleebäume im Verhältnis 1:3 auszugleichen, die vier Jungbäume im Norden dagegen im Verhältnis 1:1. Es ergibt sich insofern der additive Kompensationsbedarf von 19 heimischen Laubbäumen. Der Baumverlust ist genehmigungspflichtig und bedarf vor Umsetzung der Beantragung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Die Entfernung der Linden ist aus artenschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht unbedenklich, da Fortpflanzungsstätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dort nicht vorhanden sind und auch Tötungen oder Störungen ausgeschlossen sind. In diesem Zusammenhang sei auf die Regelung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen:

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

Da die Bäume für Fledermäuse keine Quartierfunktion haben, ist die Anwendung dieser Regelung in Bezug auf die Baumabnahme unbedenklich.

5.1.2. Biotope und Lebensräume

Die Fläche lässt sich dem Hauptbiotoptyp Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) zuordnen. Die südliche Fläche nimmt den Charakter einer Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) an, wohingegen sich sukzessionsbedingt im Norden ein flächiges junges Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) entwickelt hat.

Angrenzend befinden sich neben dem alleenbegleiteten „Klußer Damm" die Biotoptypen:

- Strukturreicher Friedhof mit altem Baumbestand (PFR)
- Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage (PKR)
- Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)

Nachfolgend wird auf die einzelnen Artengruppen näher eingegangen.

5.2. Bewertung nach Artengruppen

Vögel

Von der Überbauung betroffen sind bislang als Ziergarten und versiegelter Wirtschaftsweg genutzte Freiflächen. Die Erfassung des Plangebietes erfolgte am 21.02.2014, 20.05.2014, 27.02.2015, 15.04.2015 und 11.06.2015. Aufgrund der zu den Aufnahmezeitpunkten jeweils veränderten Biotopstruktur wird eine Potentialabschätzung für Brutvögel vorgenommen; die Kartierungsdaten fließen dabei mit ein.

Wesentlich für die artenschutzfachliche Beurteilung ist, dass innerhalb der Fläche weder in den unbebauten Freiflächen, noch an den Gebäuden eine Brut feststellbar war. Die Fläche wurde von umliegend brütenden Arten (Zaunkönig, Amsel, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Buntspecht, Bluthänfling, Garten-, Mönchs-, Klappergrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Gartenbaumläufer, Kleiber, Goldammer, Grünling, Kohl-, Blau-, Schwanz-, Tannen-, Sumpfmeise, Rauch-, Mehlschwalbe, Ringeltaube, Star, Saatkrähe) mitunter auch als Nahrungsfläche aufgesucht. Eine essenzielle Nahrungsflächenfunktion für diese Arten ist jedoch auszuschließen, da diesbezüglich mindestens gleichbedeutende, eher sogar deutlich besser geeignete Habitate (insb. Ostfriedhof, Kleingartenanlagen nördlich und südlich) außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans liegen.

Baubedingte Störungen werden nicht zur Aufgabe oder gar Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungsstätten führen, da solche im Gebiet nicht vorhanden sind bzw. indirekte Auswirkungen in Form von Lärm und ggf. Staub nicht permanent gegeben sind. Außerdem weisen die durchweg siedlungstypischen Arten gegenüber derlei anthropogenen Störungen ein hohes Maß an Resistenz auf. Die diesbezüglichen Störungen werden ohne Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population sein, sind insofern aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Zudem bestehen im direkten Umfeld diverse Ausweichmöglichkeiten, die zudem jetzt schon wesentlich häufiger und regelmäßiger von den vorhandenen Brutvogelarten genutzt werden.

Anlagebedingt wird die Fläche gänzlich neu gestaltet. Wohngebäude, Ziergärten und Verkehrsflächen werden das Gebiet prägen. Diese Struktur ist für die vorgenannten Arten ebenfalls sowohl als Nahrungsfläche, aber auch als Bruthabitat geeignet. Dies gilt umso mehr für Gebäudebrüter, die derzeit erstaunlicherweise auch nicht am Gebäudebestand nachzuweisen waren (z.B. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze). Der Eintritt eines Verbotes, hier: § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, kann **im Zuge des Abrisses des Gebäudebestandes in jedem Fall vermieden** werden, wenn dieser außerhalb der Brutzeiten der relevanten Arten (15.03. – 15.07.) erfolgt oder zuvor auf das Vorhandensein von Nestern der o.g. Arten kontrolliert und dokumentiert wird.

Für Rast- und Zugvögel ist das Plangebiet ungeeignet.

Ausgehend von der vorhandenen Situation und unter Berücksichtigung der räumlich stark begrenzten Wirkungen des Vorhabens ist nicht mit dem Eintritt von Verboten im Sinne von § 44 BNatSchG zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Säugetiere

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend von der vorhandenen Biotopstruktur sehr wahrscheinlich nicht vorhanden. Die umgebenden Biotope bleiben unberührt und das Habitatpotenzial für möglich auftretende Säugetiere damit erhalten. Für Fledermäuse wird durch Planumsetzung unter Beachtung der geplanten Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich eine Verbesserung, keinesfalls jedoch eine Verschlechterung des Nahrungshabitatwertes ergeben. Durch die Errichtung neuer Gebäude besteht die Möglichkeit der Erweiterung des Sommerquartierbestandes.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Amphibien

Das Vorhandensein von Amphibien im Geltungsbereich ist derzeit auszuschließen. Es gibt hier derzeit weder ein geeignetes Gewässerbiotop (ein solches wird durch Planumsetzung wieder hergestellt), noch Möglichkeiten zur Überwinterung.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Reptilien

Infolge der für Reptilien im Plangebiet ungeeigneten Strukturen ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen. Während der Gebietserfassungen wurden weder Zauneidechsen, noch Blindschleichen, Ringelnattern und andere Arten trotz hierfür optimaler Witterungsbedingungen und Erfassungszeitpunkte beobachtet.

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

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Rundmäuler und Fische

Im Plangebiet existieren keine geeigneten Gewässer, die Relevanz der Artengruppe ist insofern nicht gegeben.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Schmetterlinge

Für die in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Arten Skabiosen-Scheckenfalter, Kleiner Maivogel, Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer existieren im Plangebiet keine geeigneten Habitate. Die derzeit der Sukzession unterliegenden, gehölzbestandenen Flächen im Süden des Plangebietes werden durch Planumsetzung und hiervon unabhängig durch Freihaltung der Leitungstrasse in eine artenreiche, extensiv genutzte Staudenflur umgewandelt. Die Randbereiche werden als Streuobstwiese entwickelt. Innerhalb der in den Wohngebieten entstehenden Ziergärten besteht die Möglichkeit der Verwendung blütenreicher Pflanzen, die je nach Art eine hervorragende Nahrungsfunktion für Schmetterlinge entfalten. Artenschutzrechtliche Verbote sind demnach nicht zu erwarten.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Käfer

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit, Hirschkäfer und Menetries' Laufkäfer ist infolge der im Plangebiet ungeeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Libellen

Derzeit erfüllt das in Resten vorhandene Kleingewässer im Westen des Plangebietes keine Funktion für Libellen. Ziel der Sanierung des Gewässers ist die Wiederherstellung eines permanent Wasser führenden Kleingewässers, welches ggf. dann auch als Fortpflanzungshabitat für Libellen dienen kann. Die gleiche Möglichkeit besteht grundsätzlich auch bei der Herstellung des Regenrückhaltebeckens.

Der Eintritt von Verboten im Sinne von § 44 BNatSchG ist insofern nicht zu erwarten.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Weichtiere

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Vierzähnige Windelschnecke (allesamt Feucht- und Nasswiesenarten) sowie der Kleinen Flussmuschel (Art oligo- bis mesotropher Bäche und Flüsse) ist infolge der im Plangebiet nicht geeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Pflanzen

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die dem Besonderen Artenschutz im Sinne von § 44 BNatSchG unterliegen, ist innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Entnahme aus der Natur? Nein*
- *Beschädigung der Pflanzen oder Standorte? Nein*
- *Zerstörung der Pflanzen oder Standorte? Nein*

6. Zusammenfassung

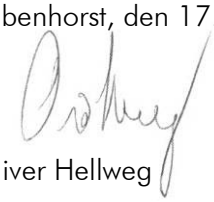
Der B-Plan Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar bereitet die Wohngebietsnutzung eines rund 6,1 ha großen Geländes zwischen Klußer Damm und Westfriedhof vor.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Planinhalte nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Der Eintritt eines Verbotes, hier: § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, kann **im Zuge des Abrisses des Gebäudebestandes in jedem Fall vermieden** werden, wenn dieser außerhalb der Brutzeiten der relevanten Arten (15.03. – 15.07.) erfolgt oder zuvor auf das Vorhandensein von Nestern der betreffenden Arten (Gebäude-/Fassadenbrüter) kontrolliert und dokumentiert wird.

Die Abnahme von vier Alleebäumen ist ebenfalls nicht mit dem Eintritt von Verboten im Sinne von § 44 BNatSchG verbunden, da diese keine Fortpflanzungsstätten enthalten und auch nicht als Winterquartiere für Fledermäuse dienen. Die Beachtung der zuvor zitierten Regelung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht mit dem Eintritt von Verboten verbunden.

Rabenhorst, den 17.05.2016



Oliver Hellweg

PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE
GmbH **Münsterstraße 9** **48308 Senden** **Sitz Senden**

PDF Ausfertigung

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

- gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau -

Bebauungsplan Nr. 33/15

"Wohngebiet Klußer Damm"

Hansestadt Wismar – Stadtteil Wismar-Süd

Erläuterungsbericht

erstellt im Auftrag des Vorhabenträgers:

Eduard Dewenter Tiefbau
Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26

23974 Krusenhagen
FON / FAX /

durch:

Planungsbüro für Lärmschutz
Münsterstraße 9
48308 Senden
FON 0 25 97 / 93 99 77-0 FAX 0 25 97 / 93 99 77-50
email: info@pbfls.de

bearbeitet:

Dipl.-Ing. Andreas Timmermann

aufgestellt:

Senden, im März 2016

Projekt-Nr. :

70 **193**/15

U n t e r l a g e n v e r z e i c h n i s
d e r s c h a l l t e c h n i s c h e n U n t e r s u c h u n g

zum Bebauungsplan Nr. 33/15
“Wohngebiet Klußer Damm“

Hansestadt Wismar *Stadtteil Wismar Süd*

Nr. der Unterlage	Bezeichnung der Unterlage	Maßstab
1	**Erläuterungsbericht**	
2	**Übersichtslageplan**	ohne
3	**Lageplan**	1 : 2.000
4	**Zusammenstellung der Beurteilungspegel**	
.1	*Verkehrslärm* Straße / Schiene mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109/11.89 - Tabelle 8	
.2	mit Gegenüberstellung der Lärmbelastungen ohne / mit vorhabenbezogenen Verkehr (*Neuverkehr*)	
.3	*Gewerbe*lärm Betriebshof – Ostfriedhof Wismar	
.4	*Gewerbe*lärm Kfz-Selbsthilfewerkstatt	
5	**Verkehrsbelastungen** Hochrechnung der Kurzzeitzählung 12.15 Streckenbelastungen DB	
6	**Rasterlärm- / Isophonenkarte** Verkehrslärm	

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t der schalltechnischen Untersuchung

zum Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"

Hansestadt Wismar *Stadtteil Wismar Süd*

Gliederung

1 Allgemeines
1.1 Situation
1.2 Aufgabe

2 Beurteilungsgrundlagen
2.1 Verordnungen, Erlasse und Richtlinien
2.2 Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte

3 Geräuschquellen und Ereignishäufigkeit
3.1 Verkehrslärm
3.1.1 Straße
3.1.2 Schiene
3.2 Gewerbelärm
3.2.1 Betriebshof – Ostfriedhof Wismar
3.2.2 Kfz-Selbsthilfewerkstatt

4 Emissionen
4.1 Verkehrslärm
4.1.1 Straße
4.1.2 Schiene
4.2 Gewerbelärm
4.2.1 Betriebshof – Ostfriedhof Wismar
4.2.2 Kfz-Selbsthilfewerkstatt

5 Zusammenfassung und Beurteilung der Ergebnisse

1 Allgemeines

1.1 Situation

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt am Rande des Stadtteils Wismar Süd, westlich des Klußer Damm zwischen den Kleingartenanlagen „Klußer Damm" und „Am Karpfenteich" über den Vorhabenträger *Eduard Dewenter Tiefbau Verwaltungs GmbH*, Hauptstraße 26 in 23974 Krusenhagen den **Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"** aufzustellen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33/15 wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Kleingartenanlage „Klußer Damm"
im Osten: durch die Straße Klußer Damm
im Süden: durch die Kleingartenanlage „Am Karpfenteich"
im Westen: durch den Friedhof

Die Planung sieht auf den Flächen zur städtebaulichen Entwicklung im gesamten Geltungsbereich eine Wohngebietsnutzung vor.

Ein Planentwurf (Stand: *Frühzeitige Beteiligung*) liegt vor.

Die innerhalb des Planungsbereiches befindlichen Grundstücke bzw. die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind seinem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Strukturen ist die Art der baulichen Nutzung als

- **WA - allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**

zu berücksichtigen.

Die Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über eine Anbindung der Planstraße A sowie der Planstraße B an den *Klußer Damm* – **L 102**.

Westlich, an den Geltungsbereich angrenzend, liegt der Betriebshof des Ostfriedhof der Hansestadt Wismar. Die Zufahrt zum Betriebshof erfolgt zukünftig über die Planstraßen A und C.

Im Geltungsbereich, nördlich der Planstraße A zwischen dem Klußer Damm (L 102) und der Planstraße B, ist die Kfz-Selbsthilfewerkstatt (Inh. Kay Mitschke) mit einer Genehmigung vom 01.10.1993 im Rahmen des Bestandsschutzes zu berücksichtigen.

1.2 Aufgabe

Die Aufgabe besteht darin, die von den Verkehrswegen, dem ***Klußer Damm*** (L 102) und der **DB-Strecke 6441** *Wismar – Bad Kleinen* ausgehenden Lärmemissionen zu ermitteln und die zu erwartende Lärmbelastung an den im Geltungsbereich geplanten Gebäuden (*Baugrenzen*) über Einzelpunktnachweise (EPS) sowie über Rasterlärmkarten (RLK) zu berechnen.

Die Berechnungen der Verkehrslärmemissionen und -immissionen erfolgen auf der Grundlage der RLS-90 (Straße) und der SCHALL 03-2012 (Schiene). Die **Verkehrsbelastung** im Zuge des *Klußer Damm* (L 102) wurde als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung durch eine aktuelle Kurzzeitzählung ermittelt und in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Schwerin mit Anwendung des HBS 2001/2009 auf den DTV hochgerechnet.

Die Streckenbelastung der Bahnstrecke *Wismar – Bad Kleinen* ist über die DB AG einzuholen.

Auf der Grundlage der berechneten Immissionsbelastung (*Beurteilungspegel*) an den geplanten Baugrenzen (*Baufenster*) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bei Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 Beiblatt 1 zu Teil 1 die **Lärmpegelbereiche nach DIN 4109/11.89 - Tabelle 8** zu bestimmen und Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu erarbeiten, soweit das Plangebiet bzw. die darin möglichen Bauvorhaben durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht oder nicht ausreichend geschützt werden können.

Grundlage für die schalltechnische Beurteilung des **Bebauungsplanes Nr. 33/15** "***Wohngebiet Klußer Damm***" ist die DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau - mit

Teil 1	-	Grundlagen und Hinweise für die Planung
Beiblatt 1 zu Teil 1	-	Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
Teil 2	-	Lärmkarten Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen

Für die geplante Bebauung im Zuge des *Klußer Damm* ist aufzuzeigen, welche Lärmschutzeinrichtungen erforderlich sind, um die Einhaltung der Orientierungswerte, ggf. differenziert nach Tag und Nacht, gewährleisten zu können.

Westlich des Geltungsbereiches ist der Betriebshof des Ostfriedhofs der Hansestadt Wismar und im östlichen Plangebiet eine Kfz-Selbsthilfewerkstatt vorhanden. Die von diesen beiden Betriebseinrichtungen ausgehenden Lärmbelastungen sind nach TA Lärm/08.98 zu ermitteln und zu bewerten.

2 Beurteilungsgrundlagen

2.1 Verordnungen, Erlasse und Richtlinien

DIN 4109 **Schallschutz im Hochbau**

Anforderungen und Nachweise,
November 1989

DIN 18005 **Schallschutz im Städtebau**,

Grundlagen und Hinweise für die Planung,
Teil 1, Juli 2002

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
Beiblatt 1 zu Teil 1, Mai 1987

Lärmkarten – Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen
Teil 2, September 1991

DIN/ISO 9613-2 **Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien**

Allgemeines Berechnungsverfahren,
Teil 2, Oktober 1999

RLS-90 **Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen**

BMV, Ausgabe 1990 - Korrigierte Fassung 1992

SCHALL 03 **Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)**
Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Referat LA 18
vom 13. Februar 2015

TA Lärm 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm**
vom 26. August 1998

Heft 89 **Parkplatzlärmstudie – LU Bayern**
Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen
und Omnibushöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen.
6. vollständig überarbeitete Auflage – 2007

Heft 192 **Technischer Bericht - Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie**
zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf
Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen
Mai 1995

Heft 3 **Technischer Bericht - Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie**
(Unterreihe) zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf
Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen
und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere
an Verbrauchermärkten
2005

2.2 Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte

DIN 18005/07.02 *- Schallschutz im Städtebau*

Die Beurteilung der Anspruchsvoraussetzungen richtet sich nach den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005/05.87 - Beiblatt 1 zu Teil 1.

Danach sind maßgebend:

reines Wohngebiet (WR)

50 dB(A) tags **40 dB(A)** bzw. **35 dB(A) nachts**

allgemeines Wohngebiet (WA)

55 dB(A) tags **45 dB(A)** bzw. **40 dB(A) nachts**

Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)

60 dB(A) tags **50 dB(A)** bzw. **45 dB(A) nachts**

Kerngebiet (MK) und Gewerbegebiet (GE)

65 dB(A) tags **55 dB(A)** bzw. **50 dB(A) nachts**

Industriegebiet (GI)

-- dB(A) tags **-- dB(A) nachts**

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Plangebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel **tags** der Zeitraum von **06.00 - 22.00 Uhr** und **nachts** der Zeitraum von **22.00 - 06.00 Uhr** zugrunde zu legen. Falls nach örtlichen Verhältnissen andere Regelungen gelten, soll eine mindestens achtstündige Nachtruhe sichergestellt werden.

TA Lärm *- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm*

Die Anforderungen an die Geräusche gewerblicher Anlagen werden im Immissionsschutzrecht für genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. BImSchV durch die TA Lärm/08.98 unter Nummer 6.1 konkretisiert.

Die TA Lärm/08.98 gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Ausnahmen finden sich unter **Nr. 1 TA Lärm.**

In der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz werden die nachfolgenden **Immissionsrichtwerte** genannt, die von den Geräuschen gewerblicher Anlagen nicht überschritten werden dürfen:

Gebietsausweisung		Buch-stabe	**Immissionsrichtwert** tags 06.00 - 22.00 Uhr dB(A)	nachts 22.00 - 06.00 Uhr dB(A)
Reines Wohngebiet	WR	e)	50	35
Allgemeines Wohngebiet	WA	d)	55	40
Mischgebiet	MI	c)	60	45
Gewerbegebiet	GE	b)	65	50
Industriegebiet	GI	a)	70	70

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei seltenen Ereignissen nach **Nummer 7.2 TA Lärm** betragen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.3 für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb vom Gebäude in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstabe b bis f

70 dB(A) tags **55 dB(A) nachts**

Seltene Ereignisse dürfen an nicht mehr als 14 Kalendertagen eine Jahres auftreten.

Die Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 bis 6.3 beziehen sich auf folgende Zeiten:

06.00-22.00 Uhr tags **22.00-06.00 Uhr nachts**

Für den Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit wird auf Nummer 6.5 TA Lärm verwiesen.

3 Geräuschquellen und Ereignishäufigkeit

3.1 Verkehrslärm

3.1.1 Straße

Für die L 102 (*Klußer Damm*) liegen in Höhe des Plangebietes keine aktuellen Verkehrsbelastungen, insbesondere Aussagen zu den Schwerlastverkehrsanteilen vor. Durch das Planungsbüro für Lärmschutz wurde am 10.12.15 (Do) im Zeitraum von 15.00 bis 19.00 Uhr eine Kurzzeitzählung (4 Stunden) zur Erfassung der aktuellen Verkehrsbelastung sowie deren Zusammensetzung durchgeführt.

Die Kurzzeitzählung über 4 Stunden in der Stundengruppe 15.00 bis 19.00 Uhr wurde mit Anwendung des HBS 2001/2009 ausgewertet und hochgerechnet. Die Ergebnisse wurden nach Vorgabe der Hansestadt Wismar mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmt und der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt.

Für die rechnerische Ermittlung der im Geltungsbereich zu erwartenden Lärmbelastungen ist die **Prognoseverkehrsmenge** als DTV im **Bezugsjahr 2025** zu berücksichtigen.

Der für die Berechnungen maßgebliche **DTV** (**D**urchschnittliche **T**ägliche **V**erkehrsstärke in Kfz/24h) wurde in dem hier zu betrachtenden Straßenabschnitt für das Jahr 2025, ausgehend von der **Analyse 2015** (**2.499 Kfz/24h**) mit einer Steigerung von 0,4 % pro Jahr und damit ein Zuwachs von 4 % für die Berechnungen herangezogen, um die Verkehrsentwicklung von 2015 (Analyse) bis zum Jahr 2025 (Prognose) berücksichtigen zu können.

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke **M** wurde mit Anwendung der Tabelle 3 der RLS-90 mit der Vorgabe der Straßenkategorie Landesstraße ermittelt. Der maßgebende Lkw-Anteil **p** liegt mit der durchgeführten Verkehrszählung als projektbezogene Trendprognose vor.

Der in der Verkehrshochrechnung nach HBS dokumentierte **Lkw-Anteil** p_{24} konnte unter der Annahme der gleichen Verteilung des Lkw-Anteils **p** auf Tag und Nacht als Lkw-Anteil p_T für den Tag und p_N für die Nacht gemäß der Tabelle unter Pkt. 2.2.1 der RBLärm-92 umgerechnet werden.

In die Berechnung des Emissionspegels sollen vorrangig Daten aus projektbezogenen Untersuchungen zur Verkehrsbelastung einfließen. Liegen solche Untersuchungen nicht vor, können Angaben zum maßgebenden Lkw-Anteil p für bestehende Straßen aus den jeweils aktuellen Straßenverkehrszählungen als Grundlage für die Berechnungen herangezogen werden.

Im **Prognose-Null-Fall 2025** liegt die Verkehrsbelastung im Zuge des *Klußer Damm* in Höhe des Geltungsbereiches bei **2.599 Kfz/24h**. Der SV-Anteil, der dem **Lkw-Anteil** p_{24} gleichgestellt wurde, ergibt sich aus der Hochrechnung der Verkehrszählung gemäß HBS zu 2,2 %.

Nachfolgende Prognoseverkehrsmengen im **Bezugsjahr 2025** wurden in Ansatz gebracht:

Straße	**Straßenabschnitt**		**DTV_{2025}**	**p_T**	**p_N**
	Nr.	**Klassifi.**	**[Kfz/24h]**	**[%]**	**[%]**
Klußer Damm					
südlich Arndtstraße	1	L	2.599	2,3	1,1

Erläuterungen:

DTV : **D**urchschnittliche **T**ägliche **V**erkehrsstärke in Kfz/24h

Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt täglich passierenden Kraftfahrzeuge.

$M_{T/N}$: maßgebende Verkehrsstärke in Kfz/h - Tag / Nacht

Auf den Beurteilungszeitraum bezogener Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt stündlich passierenden Fahrzeuge.

$p_{T/N}$: maßgebender Lkw-Anteil in % - Tag / Nacht

Anteil der Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 2,8 t in Prozent der maßgebenden Verkehrsstärke.

Anmerkung: Bei der Verkehrsstärke M und dem Lkw-Anteil p bezieht sich der Begriff maßgebend allein auf die schalltechnischen Berechnungen; für Untersuchungen im Bereich der Straßenverkehrstechnik gelten andere Definitionen.

L : Landesstraße

Die zu erwartende Verkehrsbelastung aus dem Neubaugebiet wurde nach dem *Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung* (Dietmar Bosserhoff) mit 468 Kfz/24h ermittelt. Der **Prognose-Mit-Fall 2025** ergibt damit nachfolgende Verkehrsbelastungen im Verlauf des *Klußer Damm*. Es wurde die Annahme getroffen, dass 40 % der Neuverkehre in südlicher Richtung erfolgen und 60 % in nördlicher Richtung des *Klußer Damm*.

Straße	**Straßenabschnitt**		**DTV_{2025}**	**p_T**	**p_N**
	Nr.	**Klassifi.**	**[Kfz/24h]**	**[%]**	**[%]**
Klußer Damm					
nördlich Planstraße A	1.1	L	2.879	2,3	1,1
südlich Planstraße A	1.2	L	2.787	2,3	1,1

Im Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand die Bebauung von rd. 40 Grundstücken mit einer Erschließung über den *Klußer Damm* ermöglicht. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauformen wurde von 1,5 WE je Grundstück ausgegangen.

Mit dem beschriebenen Verfahren kann das sich aus verkehrlich relevanten Vorhaben der Bauleitplanung ergebende Pkw- und Lkw-Aufkommen abgeschätzt werden. Ermittelt wird das Verkehrsaufkommen (ohne Transitverkehr) für den durchschnittlichen Werktag (Montag bis Freitag) in einer integrierten Vorgehensweise, d. h. unter Beachtung aller Verkehrsmittel.

Bei dem Vorgehen wird das Verkehrsaufkommen allein auf der Basis der neuen oder veränderten Nutzungen im Plangebiet abgeschätzt (d. h. Quell- und Zielverkehr, ggf. Binnenverkehr), andere Einflussfaktoren wie z. B. Veränderungen in der allgemeinen Mobilitätsentwicklung oder Veränderungen der Zielwahl werden nicht berücksichtigt. Auch Wirkungen anderer Gebiete finden keine Berücksichtigung.

Die Verkehrserzeugung in einem Plangebiet wird maßgeblich durch Vorgaben der Bauleitplanung bestimmt. Hierzu zählen

- die Größe der für die Nutzung vorgesehenen Flächen,
- die Lage der für die Nutzung vorgesehenen Flächen zur bestehenden Bebauung und zum Erschließungsnetz,
- die Art der Anordnung der genutzten Flächen,
- die Art (z. B. Wohnen, Gewerbe) und Intensität der Flächennutzung (Zahl der Einwohner bzw. Arbeitsplätze) im Plangebiet,
- das Ausmaß der Nutzungsmischung,
- die Attraktivität der verkehrlichen Erschließung der Flächen (Fußgänger-/ Fahrradverkehr, ÖPNV, MIV, Parkplatzangebot).

Verkehrsaufkommen von Gebieten mit Wohnnutzung

Abschätzung der Einwohnerzahl, über die Zahl der Wohneinheiten und die Haushaltsgröße

218 Einwohner

Wegehäufigkeit **4,0 Wege je Einwohner und Werktag**

Verkehrserzeugung im MIV – MIV-Anteil (Selbstfahrer oder Mitfahrer)

49 % MIV-Anteil

Der Binnenverkehr wird mit einem Abzug von 10 %, der Besucherverkehr mit einem Zuschlag von 5 % berücksichtigt. Die zusätzlichen Fahrten im motorisierten Individualverkehr je Tag, die durch die Einwohner und Besucher verursacht werden ergeben sich zu **446 Kfz/24h**. Das zu erwartende Lkw-Aufkommen ist mit **22 Kfz-Fahrten/24h** zu veranschlagen.

3.1.2 Schiene

Grundlage der schalltechnischen Berechnungen zur Berücksichtigung der Strecke 6441 der Deutschen Bahn AG sind Streckenbelastungen als Summe beider Richtungen, die durch die Deutsche Bahn AG für die ***Prognose 2025*** erhoben und als Grundlage für die vorliegende Schallimmissionsprognose übergeben wurden.

Tabelle 1 - Fahrzeugkategorien gem. Schall03-2012 im Zugverband

Zugart	Anzahl Züge Tag	Nacht	v-max km/h	Fz-Kat. / Anzahl	Fz-Kat. / Anzahl	Fz-Kat. / Anzahl	Fz-Kat. / Anzahl	Fz-Kat. /
Anzahl								
Strecke 6441								
GZ-E	8	4	100	7-Z5_A4 / 1	10-Z5 / 25	10-Z2 / 5	10-Z18 / 5	10-Z1 / 2
GZ-V	8	4	100	8_A6 / 1	10-Z5 / 25	10-Z2 / 5	10-Z18 / 5	10-Z1 / 2
RV-VT	20	14	160	5_Z5_A12 / 1				
RV-VT	16	4	160	5_Z5_A16 / 1				
	52	14	Summe beider Richtungen					

Erläuterungen:

Die Bezeichnung der Fahrzeugkategorie (Fz-Kat.) setzt sich wie folgt zusammen:
Nr. der Fz-Kategorie –**V**ariante bzw. **Z**eilennummer in Tabelle Beiblatt 1_**A**chszahl,
Die Angabe rechts des / gibt die Anzahl der eingesetzten Einheiten vor.

Zugart

IC	:	**I**nter**C**ityzug	RV	:	**R**egional**Z**ug
ICE		Triebzug des HGV	GZ	:	**G**üter**Z**ug

Traktionsarten

-E,	:	Bespannung mit E-Lok	v-max	Höchstgeschwindigkeit
- V	:	Bespannung mit Diesellok		
-ET, -VT	:	Elektro- bzw. Dieseltriebzüge		

Für die Güterzüge wurde der Anteil Verbundstoff-Klotzbremsen gemäß EBA-Anordnung vom 11.01.2015 mit 80 % den Berechnungen zugrunde gelegt (EBA = Eisenbahnbundesamt).

Die zul. Höchstgeschwindigkeit im Zuge der DB-Strecke wurde entsprechend der jeweiligen Streckengeschwindigkeit mit 100 km/h in Ansatz gebracht. Für die Zuggattungen (s. Tabelle 1) gilt zwischen 100 und 160 km/h, soweit die höher ausfällt, gilt die Streckengeschwindigkeit.

Die vorh. Fahrbahnart wurde in Standardbauweise ausgeführt.

Weitere Korrekturen waren für die vorliegende Ausbreitungssituation nicht zu berücksichtigen.

3.2 Gewerbelärm

3.2.1 Betriebshof – Ostfriedhof Wismar

Die Betriebszeit des Betriebshofes ist werktags von 07.30 – 15.00 Uhr zu berücksichtigen.

Auf dem Betriebsgelände (BG) finden laut Auskunft der Hansestadt Wismar (Ordnungsamt / Friedhof) vom 13. Mai 2015 nachfolgende Bewegungen und Tätigkeiten statt:

Der Betriebshof wird täglich von den Fahrzeugen des Friedhofs angefahren, um die anfallenden Grünabfälle auf dem Abfallsammelplatz zu entsorgen (Zwischenlagerung). In den Wintermonaten beschränkt sich die Befahrung auf ca. 4 Fahrten täglich – in den Frühlings-, Sommer- und Wintermonaten bis zu 50 Fahrten (Spitzentage). Anlass der Fahrten ist die Entleerung der Container mit Grünabfall.

Für den internen Gebrauch wird ein sogenanntes Multicar Fahrzeug eingesetzt. Der Betriebshof wird direkt vom Friedhof aus angefahren

- Schredderarbeiten: 3 x jährlich je 2 Wochen (werktags von 07.30 – 15.00 Uhr)
- Rasenmahd in den Randbereichen: 1 x wöchentlich von April bis Oktober

- Belieferung von Materialien: 15 x jährlich mit 3 Sattelzügen (Schotter, Oberboden)
- Beladung von Containern mit Materialien: 6 x jährlich je 2 – 3 Wochen

Das angelieferte Material wird im nördlichen Bereich des Betriebshofes abgekippt, da dieser Bereich eingezäunt und verschlossen ist.

Die Entsorgung der Grünabfälle (Abfuhr) erfolgt durch den **EVB Wismar** 2 mal jährlich über einen Zeitraum von 3 Wochen. Der Maschineneinsatz (Sattelzüge, Radlager, Bagger) erfolgt dann in der Zeit zwischen 07.00 und 16.00 Uhr.

Kennzeichnende Geräusche ergeben sich beim Befahren des Betriebsgeländes und durch den Einsatz des Schredders sowie Radlader und Bagger.

3.2.2 Kfz-Selbsthilfewerkstatt

Für die Kfz-Selbsthilfewerkstatt liegt eine Auskunft aus dem Gewerberegister der Hansestadt Wismar mit Datum vom 25.06.2015 vor. Der Betriebsbeginn ist mit Datum vom 01.10.1993 in der Auskunft dokumentiert.

Weitere Inhalte (z.B. Betriebsbeschreibung) sind der Bauakte nicht zu entnehmen, so dass der Betreiber zum Betriebsablauf mit einem Fragebogen befragt wurde.

Die Angaben zum Betriebsablauf beinhalten jedoch keine detaillierten Angaben zur Anzahl der Kunden und/oder Bewegungshäufigkeiten.

Demnach wurden für die Immissionsprognose nachfolgende Annahmen getroffen:

- Tätigkeiten in der Selbsthilfewerkstatt

  von 07.00 – 20.00 Uhr bzw.
  von 07.00 – 22.00 Uhr
- Innenpegel in der Werkstatt
  80 dB(A)
- 10 Pkw jeweils im Ziel- und Quellverkehr
  Mitarbeiter und Kunden
- 1 Lkw jeweils im Ziel- und Quellverkehr
  Warenanlieferung

Die Anfahrt zur Kfz-Selbsthilfewerkstatt erfolgt auf direktem Wege über die vorh. Zufahrt am *Klußer Damm*.

Die Fläche vor der Werkstatt, auf der die Mitarbeiter und Kunden parken, wurde entsprechend der Nutzung als Parkplatz mit Anwendung der Parkplatzlärmstudie 2007 berücksichtigt.

4 Emmissionen

4.1 Verkehrslärm

Maßgebendes Regelwerk für die schalltechnische Untersuchung sind die "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" - Ausgabe 1990 - **RLS-90**, herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr.

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen für den Schienenverkehrslärm erfolgten nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - **SCHALL 03.**

Die Berechnung wurde unter Verwendung des Rechenprogramms **"SoundPLAN"** in der Version 7.30 vom 15.04.2015 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Unterlagen als Beurteilungspegel über Einzelpunktnachweise (EPS) und Rasterlärmkarten (RLK) dokumentiert.

4.1.1 Straße

In der DIN 18005/07.02 - ″Schallschutz im Städtebau Teil 1 – Grundlagen und Hinweise für die Planung″ - wird die Ermittlung der Schallimmissionen der verschiedenen Arten von Schallquellen nur sehr vereinfacht dargestellt. Für die **Abschätzung** der zu erwartenden Schallimmissionen werden im Anhang Diagramme angegeben. Genauere Verfahren können anderen Regelwerken entnommen werden, so z.B. den ″Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90″ oder den Richtlinien DIN 9613-2/10.99 und VDI 2720/03.97, Blatt 1.

Aufgrund dieses Hinweises der DIN 18005/07.02 erfolgten die schalltechnischen Berechnungen für den Straßenverkehrslärm nach den **Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen** - RLS-90. Nachfolgende Ausgangsdaten liegen neben den Verkehrsmengen den Berechnungen der Emissionspegel zugrunde.

Nachfolgende Ausgangsdaten liegen den Berechnungen der Emissionspegel zugrunde.

- **D_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten**

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw und Lkw wurde im Zuge der berücksichtigten Straßen mit den derzeit zulässigen Geschwindigkeiten wie folgt in Ansatz gebracht:

Straßenabschnitt		**zul. Höchstgeschwindigkeit Pkw/Lkw [km/h]**
Klußer Damm	- L 102	50 / 50

- **D_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen**

Da die **Straßenoberfläche** der berücksichtigten Straßen aus **Asphaltbeton** besteht, geht nach RLS-90 - Tabelle 4 bzw. Ergänzung der Tabelle 4 - der Korrekturwert für unterschiedliche Straßenoberflächen wie nachfolgend in die Berechnungen ein:

D_{StrO} = 0,0 dB(A)

- **D_{Stg} Zuschlag für Steigungen und Gefälle**

Die **Längsneigungen** aller in die schalltechnischen Berechnungen aufgenommenen Straßen liegen **unter 5 %.** Ein Zuschlag D_{Stg} für Steigungen und Gefälle kam daher nicht in Betracht.

- **D_E Korrektur zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen**

Der Korrekturwert zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen wurde nicht in die Berechnung der Emissionspegel aufgenommen, sondern an anderer Stelle in die Berechnungen mit dem EDV-Programm **"SoundPLAN"** eingebunden.

Ein Zuschlag **K** nach RLS-90 - Tabelle 2 - für lichtsignalanlagengeregelte Kreuzungen und Einmündungen war im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht zu berücksichtigen, da das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich einer lichtsignalanlagengeregelten Kreuzung oder Einmündung liegt.

Der Einwirkungsbereich einer lichtsignalanlagengeregelten Kreuzung oder Einmündung ist auf maximal 100 m vom Schnittpunkt der Bezugsachsen begrenzt. Die Bezugsachse ist in den RLS-90 als Mitte des äußeren durchgehenden Fahrstreifen definiert.

Die Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden aus dem digitalen amtlichen Liegenschaftskataster übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine baulichen Anlagen in das Ausbreitungsmodell aufgenommen, d. h. Gebäudekomplexe innerhalb des Geltungsbereiches wurden nicht als reflektierende und/oder abschirmende Baukörper berücksichtigt. Die Berücksichtigung einer abschirmenden Wirkung als Baukörper setzt ergänzend voraus, dass diese Baukörper soweit sie zu einer Einhaltung der Orientierungswerte beitragen auch zwingend als erstes zu errichten sind.

Der Unterlage 4 liegt der untersuchte Planfall ohne Berücksichtigung vorgelagerter geplanter Bebauung zugrunde.

4.1.2 Schiene

Die schalltechnischen Berechnungen für den Schienenverkehrslärm erfolgten nach Schall 03.

Nachfolgende Ausgangsdaten liegen neben den Streckenbelastungen der "Berechnungen des Beurteilungspegels für Schienenwege" zugrunde:

- **Fahrzeugarten**

Nach Kap. 4.1 der Schall 03 wurden als Fahrzeugarten für Eisenbahnen eingeführt:

Fahrzeugart

HGV Triebkopf, Mittelwagen, Triebzug, Neigezug
E-Triebzug und S-Bahn
Dieseltriebzug
E-Lok
Diesel-Lok
Reisezugwagen und Güterwagen

Diesen Fahrzeugen wurden - soweit vorhanden – für die Geräuscharten „Rollgeräusche", „Aerodynamische Geräusche", „Aggregatgeräusche" und „Antriebsgeräusche" als akustische Kennwerte die Schallleistungspegel für eine Bezugsgeschwindigkeit von 100 km/h zugeordnet.

- **Schallquellenarten**

Nach Kap. 4.2 der Schall 03 werden vier Arten von Schallquellen nach ihrer unterschiedlichen Geschwindigkeitsabhängigkeit unterschieden. Am genauesten untersucht sind Rollgeräusche und aerodynamische Geräusche. Aggregat- und Antriebsgeräusche sind häufig für den Fahrbetrieb von geringerer Bedeutung und werden in der Schall 03 nur näherungsweise angegeben.

- **K_L Einfluss der Geschwindigkeit v nach Kapitel 4.3 Schall 03**

Im Bereich von Bahnhöfen werden bei der Berechnung der Schallimmissionen die Streckengeschwindigkeiten, mindestens jedoch eine Geschwindigkeit von 70 km/h berücksichtigt. Die tatsächliche Geschwindigkeit der Züge in Bahnhofsbereichen liegt meist weit unter diesen Geschwindigkeiten. Durch die daraus resultierende Überbewertung der Schallimmissionen werden die Geräusche aus den Aggregat- und Antriebsgeräuschen stehender Züge, aus den Geräuschen ein- und aussteigender Fahrgäste (Unterhaltung, Türenschlagen) und Transportkarren zur Versorgung der Züge berücksichtigt. Darin nicht enthalten sind Lautsprecherdurchsagen – s. Kap. 4.3 der Schall 03.

- **K_{Fb} Einfluss der Fahrbahnart nach Kapitel 4.4 Schall 03**

Zur Berücksichtigung des Einfluss der Fahrbahnart nach Kap. 4.4 der Schall 03 werden als maßgebliche Fahrbahnarten das Schwellengleis im Schotterbett, die feste Fahrbahn sowie Bahnübergänge berücksichtigt. Es wird nicht mehr unterschieden zwischen Holzschwellen und Betonschwellen, da aktuelle Messungen keinen Unterschied in der Schallabstrahlung zeigten.

Für die betrachteten Streckenabschnitte wurde das Schwellengleis im Schotterbett mit den durchgeführten Berechnungen berücksichtigt.

- **$K_{Bü}$ Einfluss von Schallminderungstechniken am Gleis nach Kapitel 4.5 Schall 03**

Der Einfluss der Schallminderungstechnik nach Kap. 4.5 der Schall 03 war im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung nicht zu berücksichtigen.

Für Maßnahmen zur Reduzierung der Rollgeräusche wie das besonders überwachte Gleis (büG), Schienenstegdämpfer und Schienenstegabschirmungen wird eine Korrektur vorgenommen. Neben dem besonders überwachten Gleis (büG) können als Lärmschutzmaßnahme Schienenstegdämpfer (SSD) und Schienestegabschirmungen (SSA) vorgesehen werden. Die sich aus technischen Zulassungen ggf. ergebenden Anwendungseinschränkungen von SSD und SSA sind zu beachten.

- **K_{Br} Einfluss von Brücken nach Kapitel 4.6 Schall 03**

Der Einfluss von Brücken erfolgt nach Kap. 4.6 der Schall 03 durch eine Korrektur als Summenpegel und beinhaltet die erhöhte Schallabstrahlung und Lästigkeitswirkung durch die tieffrequente Schallabstrahlung. Neben der Korrektur für die erhöhte Schallabstrahlung werden auch Korrekturen für Minderungsmaßnahmen angegeben.

Die Korrektur wird nunmehr für 4 Brückenarten entsprechend deren Konstruktion (Stahl-, Betonbrücken) und Schienenauflagerung (direkt, Schwellengleis im Schotterbett und feste Fahrbahn) angegeben.

- **K_L Einfluss der Kurven**

Bei engen Kurvenradien $r < 300$ m und in Rangieranlagen verbleiben auch bei Ansatz von Minderungsmaßnahmen Zuschläge, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass durch die Maßnahmen in diesen Situationen alle zusätzlichen Geräusche vermieden werden können.

4.3 Gewerbelärm

Die Schallbelastungen an den umliegenden Wohnhäusern werden durch die Beurteilungspegel beschrieben. Die Berechnung erfolgte mit dem DV-Programm SoundPLAN in der Version 7.3.

Es wurden dabei die am ungünstigsten liegenden Immissionsorte der angrenzenden schutzwürdigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Stellplatzanlage berücksichtigt.

Die Immissionsorthöhen wurden für jedes Geschoss mit einer Höhe von 2,8 m zugrunde gelegt. Die Basishöhe für das Erdgeschoss ergibt sich durch Addition einer Sockelhöhe zur mittleren Fensterhöhe von 1,8 m. Der Immissionsort liegt damit mittig vor dem Fenster.

Die Beurteilungspegel wurden mit entsprechenden Programmen berechnet, die auf den Berechnungstheorien nach DIN/ISO 9613-2 und RLS-90 beruhen.

Pegelsteigernde Reflexionen an den umliegenden Gebäudefronten wurden ebenso in die Berechnungen aufgenommen wie die abschirmende Wirkung von Hindernissen.

Für den Kraftfahrzeugverkehr wurde eine Schwerpunkt-Frequenz von 500 Hz zugrunde gelegt.

Nach TA Lärm/08.98 ist für die Emissionen am Tage in den Zeiten zwischen 06.00 und 07.00 Uhr sowie 20.00 und 22.00 Uhr ein Ruhezeitenzuschlag in Höhe von 6 dB(A) zu berücksichtigen, soweit die Bebauung in ausgewiesenen **WA**-, WR- oder Kleinsiedlungsgebieten liegt oder es sich um Krankenhäuser und Pflegeanstalten handelt, d. h. Gebiete nach Nummer 6.1 der TA Lärm Buchstaben d bis f.

Die Bodenreflexion wird im Berechnungsprogramm SoundPLAN entsprechend der eingestellten Konfiguration automatisch berücksichtigt. Für die Berücksichtigung der Bodenabsorption ist das alternative Verfahren nach Kapitel 7.32. (nicht spektral) der DIN ISO 9613-2 verwendet worden.

Das Korrekturglied C_{met} wurde nicht nach Gleichung (G2) der DIN ISO 9613-2 berechnet sondern über das alternative Verfahren ermittelt bzw. C_0 mit 0 in Ansatz gebracht, d. h. C_0 wurde **nicht** entsprechend der Empfehlung zu C_{met} mit den örtlich vorhandenen Windstatistiken bestimmt.

4.3.1 Betriebshof – Ostfriedhof Wismar

Lkw auf dem Betriebsgelände

Bei der Prognose der Geräuschimmissionen von Verkehrsgeräuschen auf Betriebsgeländen hat sich bewährt, von vereinfachten Emissionsansätzen auszugehen, da bei der Planung eines Unternehmens meist die Fahrwege bekannt sind, nicht jedoch das Fahrverhalten auf den Fahrwegen. In diesen Fällen erscheint es sinnvoll, von einem einheitlichen Emissionsansatz für alle Wegelemente auszugehen. Bei diesem Ansatz werden nicht mehr die Lkw sondern einzelne Abschnitte der Fahrtstrecke als Schallquelle betrachtet. Der auf die Beurteilungszeit bezogene Schallleistungspegel L_{WAr} eines Streckenabschnittes errechnet sich nach:

L_{WAr} $= L_{WA,1h} + 10 \lg n + 10 \lg 1/1\ m - 10 \lg (T_r / 1h)$

$L_{WA,1h}$	zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 LKW pro Stunde und 1 m
n	Anzahl der Lkw einer Leistungsklasse in der Beurteilungszeit T_r
l	Länge eines Streckenabschnittes in m, dabei soll die Länge des Teilstücks kleiner als der 0,5-fache Abstand zum Immissionsort sein
T_r	Beurteilungszeit in h

Der anzuwendende Emissionsansatz sollte dann sicherheitshalber den ungünstigsten Fahrzustand auf den Wegelementen berücksichtigen, so dass dann folgende auf **eine Stunde und 1 m-Wegelement** bezogene Schallleistungspegel anzusetzen sind:

Leistungsklasse	$L_{WA,1h}$ alt [dB(A)]	$L_{WA,1h}$ **neu** [dB(A)]
für Lkw < 105 kW	63	**62**
für Lkw ≥ 105 kW	65	**63**

In der vorliegenden Untersuchung wurde der Emissionsansatz für beide Leistungsklassen mit

$L_{WA,1h}$ = 63 dB(A)

unter Bezugnahme auf das Heft Nr. 3 der LU Hessen (Schriftenreihe Unterreihe Lärmschutz) aus dem Jahre 2005 in Ansatz gebracht.

Der **Fahrweg** wurde zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße C) und den Anlieferbereichen (Betriebshof) berücksichtigt. Die Ein- und Ausfahrt wird begrenzt durch die Teilnahme am öffentlichen Verkehr. Das Fahrzeug nimmt nicht mehr am öffentlichen Verkehr teil, wenn seine erste Achse den öffentlichen Verkehrsweg verlassen hat. Das Fahrzeug nimmt am öffentlichen Verkehr teil, sobald die letzte Achse sich auf dem öffentlichen Verkehrsweg befindet. Unter Verkehrsweg ist hier die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr zu verstehen, nicht der Rad- und Fußgängerweg.

Besondere Fahrzustände und Einzelereignisse

Für die **Rangiergeräusche** von Lkw auf Betriebsgeländen ist ein mittlerer Schallleistungspegel anzusetzen, der etwa **5 dB(A)** über dem Schallleistungspegel des **Leerlaufgeräusches von 94 dB(A)** liegt. Die Einwirkzeit ergibt sich aus der Länge der Rangierstrecke und einer mittleren Geschwindigkeit von ≤ 5 km/h. Bei komplizierten Rangiervorgängen, bei denen das Fahrzeug mehrmals vor- und zurücksetzen muss, sind Fahrweg und Geschwindigkeit kein Maß für die Einwirkzeit der Geräusche. Hier sollte pro Rangiervorgang mit einer Einwirkzeit von **2 Minuten** gerechnet werden.

Für Einzelereignisse kann von folgenden mittleren Schallleistungspegeln ausgegangen werden:

Vorgang	L_{WA} dB(A)
Anlassen	100
Türenschlagen	100
Leerlauf	94
Betriebsbremse	108

Für das Rangieren im Verladebereich einschließlich der Vorgänge, die erst ein Verladen ermöglichen, z. B. Hochschlagen der Planen, Öffnen der Bordwand, u. ä., sollten **2 Minuten** und ein Schallleistungspegel von **100 dB(A)** angesetzt werden.

Einzelereignisse, die vom Wartungsstand, Fahrbahnzustand und System abhängen wie z.B. Quietschen beim Bremsen, Ablassen von Bremsluft beim Abkuppeln, Schlagen und Quietschen von Aufbauten, Setzen der Stelzen von Wechselbrücken, Öffnen und Schließen der Ladebordwand, entziehen sich daher allgemeinen Betrachtungen. Da bei Untersuchungen Schalleistungspegel von

$$99 \text{ dB(A)} \leq L_{WA} \leq 125 \text{ dB(A)}$$

ermittelt wurden, sind diese Ereignisse je nach der zu beurteilenden Situation gesondert zu bewerten - Spitzenpegelkriterium.

Maschinen auf dem Betriebsgelände

Grundlage für die Emissionsdaten der auf dem Betriebsgelände eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge sind die **Merkblätter Nr. 25** des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen (2000) – *Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- du Entladung von Lkw*.

Diesen Merkblättern wurden die zugehörigen Schallleistungspegel entnommen.

Die Geräusch-Emissionskennwerte wurden, soweit zutreffend, wie folgt den Berechnungen zugrunde gelegt (*Hinweis inkl. Angabe zum Anhang aus den Merkblättern Nr. 25 des LANUV*):

Bagger		*A.1 lfd. Nr. 1.2*	Beladen von Muldenkippern		
L_{WA}	104 dB(A)	*(103,4)*	$L_{WA,\ 1h}$	96 dB(A)	*(95,5)*
L_{WAmax}	118 dB(A)	*(117,8)*			
Radlader		*A.1 lfd. Nr. 1.6*	Beladen von Muldenkippern		
L_{WA}	102 dB(A)	*(101,6)*	$L_{WA,\ 1h}$	90 dB(A)	*(89,4)*
L_{WAmax}	114 dB(A)	*(113,9)*			
Muldenkipper		*A.2 lfd. Nr. 2.1*	Abkippen (Lehm, mittelgroßer Kies, Humus)		
L_{WA}	104 dB(A)	*(103,5)*	$L_{WA,\ 1h}$	91 dB(A)	*(90,9)*
L_{WAmax}	115 dB(A)	*(114,1)*			
Muldenkipper		*A.2 lfd. Nr. 2.6*	Abkippen (Erde, Lehm, steiniger Erdreich		
L_{WA}	102 dB(A)	*(101,3)*	$L_{WA,\ 1h}$	86 dB(A)	*(85,2)*
L_{WAmax}	108 dB(A)	*(107,3)*			

Für den **Schredder** ergibt sich nach den technischen Datenblättern des Herstellers ein Schallleistungspegel von 92 dB(A).

4.3.2 Kfz-Selbsthilfewerkstatt

Pkw auf dem Betriebsgelände

Der flächenbezogene Schallleistungspegel $L_{w''}$ eines Parkplatzes berechnet sich nach der Parkplatzlärmstudie (2007) im Normalfall (sog. zusammengefasstes Verfahren) mit:

$$\mathbf{L_{w''} = L_{wo} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10\ lg\ (B * N) - 10\ lg\ (S/1\ m^2)}\quad [dB(A)]$$

$L_{w''}$ = Flächenbezogener Schallleistungspegel

L_{wo} = 63 dB(A)

Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung / h auf einem P + R -Parkplatz

K_{PA} = Zuschlag für die Parkplatzart nach Tabelle 34

P+R Parkplatz 0 dB(A)

K_I = Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren nach Tabelle 34

K_D = Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs

KD = 2,5 * lg (f * B – 9)

f = 1,0 bei sonstigen Parkplätzen (P+R-Plätze, Mitarbeiterparkplätze u. ä.)

K_{StrO} = Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen

N = Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde)

Falls für N keine exakten Zählungen vorliegen, sind sinnvolle Annahmen zu treffen. Anhaltswerte für N sind in Tab. 33 zusammengestellt.

B = Bezugsgröße, die den untersuchten Parkplatz charakterisiert

z. B. Anzahl der Stellplätze bei P+R-Plätzen, Netto-Verkaufsfläche bei Einkaufsmärkten usw., s. Tabelle 33. Bei Aufteilung in Teilflächen: Anteil der Bezugsgröße.

S = Gesamtfläche bzw. Teilfläche des Parkplatzes [m²]

Die erhöhte Lästigkeit der einzelnen Parkplatztypen fließt in Form des Lästigkeitszuschlages K_{PA} und K_I in die Berechnung ein, diese Zuschläge sind der Tabelle 34 der Parkplatzlärmstudie zu entnehmen. Die Lästigkeitszuschläge stehen in engem Zusammenhang mit den Spitzenpegeln, die für die verschiedenen Fahrzeugarten und Abläufe des Parkvorganges ermittelt wurden und die bei der schalltechnischen Beurteilung nach TA Lärm zu berücksichtigen sind.

Bei einer Beurteilung nach TA Lärm/08.98 ist zum Lästigkeitszuschlag K_{PA} noch der Zuschlag K_I in Höhe von

- **4 dB(A) für P+R – Parkplätze**

zu addieren.

Werkstatt (Innenpegel)

Für die Prognose der von der Kfz-Selbsthilfewerkstatt verursachten Geräuschemissionen können als Ansatz für die Geräuschemissionen die Ergebnisse aus der **VDI 2571/08.76** zugrunde gelegt werden, soweit keine projektbezogenen Grundlagen vorliegen.

Die von den Umfassungsbauteilen der Servicewerkstatt abgestrahlten Geräuschemissionen werden nach VDI 2571/08.76 in einzelnen Frequenzbereichen gemäß der Beziehung

$$\mathbf{L_{WA} = L_{AFm,innen} - R'_w - k + 10\ lg\ (\ S / 1\ m2\ )}$$

berechnet.

L_{WA}	Schallleistungspegel des Außenhautelementes in dB(A)
$L_{AFm,innen}$	mittlerer Innenpegel in dB(A)
R'_W	bewertetes Bauschalldämm - Maß in dB
k	Korrektur für das diffuse Schallfeld in der Halle (6 dB)
S	Größe der schallabstrahlenden Fläche in m^2

Der **Innenpegel in Kfz-Werkstätten** beträgt je nach Art der ausgeführten Tätigkeiten zwischen 75 und 85 dB(A). Diese Angabe findet sich in der Broschüre *Handwerk und Wohnen - Bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel*, herausgegeben im Jahr 1993 von der Landesregierung NRW.

Mit der vorliegenden Immissionsprognose wurde für die **Werkstatt** der Innenpegel mit

80 dB(A)

in Ansatz gebracht. Dieser Ansatz stützt sich u. a. auf die Arbeitsstättenverordnung.

Während der gesamten Tätigkeiten in der Werkstatt wurde das Tor als ″geöffnet″ zugrunde gelegt.

Für die Fenster wurde auf Grund der Ausstattung sowie des schlechten Zustands ein Schalldämm-Maß von 15 dB in Ansatz gebracht (gekippte Fenster werden mit einem Schalldämm-Maß von 10 dB(A) berücksichtigt).

5 Zusammenfassung und Beurteilung der Ergebnisse

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/07.02 von

55 / 45 bzw. 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete

durch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm, sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109/11.89 zu beachten. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel aus den einzelnen „maßgeblichen Außenlärmpegeln", die gem. Punkt 5.5.7 der DIN 4109/11.89 zu überlagern sind.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Plangebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Verkehrslärm - ohne Lärmschutzeinrichtungen ***Geltungsbereich***

Die maximalen Beurteilungspegel sind im Nahbereich des *Klußer Damm* - mit

59 dB(A) tags **49 dB(A) nachts** *IO V03 (WA-Gebiet)*

an der östlichen Baugrenze des **allgemeinen Wohngebietes** (WA) zu erwarten.

Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte, die für das **allgemeine Wohngebiet** (WA) mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind, bis zu

4 dB(A) tags **4 dB(A) nachts**

Die ermittelte Verkehrslärmbelastung wird im Wesentlichen durch den Straßenverkehr auf dem *Klußer Damm* (L 102) verursacht. Die von der DB-Strecke ausgehende Lärmbelastung fällt deutlich geringer aus.

Die geringfügige Überschreitung der im Beiblatt 1 der DIN 18005/07.02 aufgeführten bzw. genannten Orientierungswerte im Einwirkungsbereich der Verkehrswege um bis zu 4 dB(A) dürfte damit noch im Bereich der abwägungsgerechten Akzeptanz liegen ohne das Erfordernis eines aktiven Lärmschutzes hervorzurufen. Ein möglicher aktiver Lärmschutz (Variante) wurde im Verlauf des *Klußer Damm* geprüft.

Dass die DB-Strecke in Höhe des Plangebietes im Einschnitt verläuft, wurde mit den aktuellen Berechnungen berücksichtigt.

Verkehrslärm - mit Lärmschutzeinrichtung ***Variante***

Für das Plangebiet wurde ergänzend untersucht, inwieweit sich die geplante Bebauung durch die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des *Klußer Damm* schützen lässt.

Die Erschließung des Plangebietes lässt keinen durchgehenden aktiven Lärmschutz zu. Um die gemäß RLS-90 notwendige Überstandslänge realisieren zu können, ist die Lärmschutzwand (Variante) ab Anbindung der Planstraßen nach Westen abzuknicken und auf kurzer Strecke entlang der Planstraße zu führen.

In Verbindung mit den Platzverhältnissen im Zuge des *Klußer Damm* kommen als mögliche Lärmschutzeinrichtung nur Lärmschutzwände in Frage. Die schalltechnisch erforderliche Höhe der Lärmschutzwand bezieht sich auf die Fahrbahnoberfläche des *Klußer Damm*.

Mit der Anordnung einer **7.0 m hohen Lärmschutzwand** ist an der gepl. Bebauung (WA) im Plangebiet bei möglicher 3-geschossiger Bauweise die Einhaltung bzw. Unterschreitung der maßgebenden Orientierungswerte innerhalb beider Beurteilungszeiträume gewährleistet.

Die Länge der Lärmschutzeinrichtung ergibt sich zu 120 + 205 m.

Die Herstellungskosten für eine Lärmschutzwand berechnen sich wie folgt auf der Grundlage der Ansichtsfläche. Die Herstellungskosten in €/m² wurden der ***Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen*** - Ausgabe 2014 - entnommen.

Der Durchschnittspreis von 2014 liegt für Lärmschutzwände bei **326**,- €/m² (*Bruttopreis*).

Kostenschätzung:

Lärmschutzwand h =	8,0 m über Gradiente	– ***Klußer Damm***
7,0 m x 120 m =	840 m² x 326 €/m² =	**274.000,- €**
7,0 m x 205 m =	1.435 m² x 326 €/m² =	**468.000,- €**

Die **Herstellungskosten** betragen damit brutto **742.000**,- € - *ohne Baustelleneinrichtung und Unterhaltungskosten*.

Die Anordnung einer Lärmschutzeinrichtung ist nicht zwingend erforderlich, wenn die Anforderungen an eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes und/oder durch Grundrissgestaltung gewährleistet sind und im „*Lärmschatten*" gelegene Bereiche noch angemessenen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, die jedenfalls dort Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zulässt.

Gewerbelärm

Betriebshof – Ostfriedhof Wismar

Westlich des Geltungsbereiches (Plangebiet) ist der Betriebshof des Ostfriedhof der Hansestadt Wismar vorhanden. Die von dieser Betriebseinrichtung ausgehenden Lärmbelastungen sind ebenfalls zu ermitteln und nach TA Lärm/08.98 zu bewerten.

Für den Betriebshof sind gemäß Betriebbeschreibung 4 Belastungsfälle maßgebend. Aufgrund der Betriebszeiten ist nur eine Betrachtung des Beurteilungszeitraumes tags erforderlich.

Der *Belastungsfall 1* gibt die Lärmbelastungen wieder, die in Verbindung mit den anfallenden Grünabfällen verursacht werden, d. h. durch die Fahrten des betriebseigenen Multicar.

Mit dem *Belastungsfall 2* wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen in Verbindung mit der Materialanlieferung ermittelt, die 15 x jährlich mit 3 Sattelzügen erfolgt und der *Belastungsfall 3* dokumentiert die Beurteilungspegel bei der Entsorgung der Grünabfälle (Abfuhr) durch den EVB Wismar, der 2 x jährlich mit dem Einsatz von Sattelzügen, Radlader und Bagger erfolgt.

Der *Belastungsfall 4* stellt den Einsatz des Schredders (werktags von 07.30 bis 15.00 Uhr) dar.

Unter Beachtung mit den möglichen Betriebsabläufen (Belastungsfall) ergeben sich folgende, am jeweiligen Immissionsort (IO) maximale Lärmbelastungen (Beurteilungspegel Lr):

	Beurteilungspegel in dB(A) – Beurteilungszeitraum Tag				
Belastungsfall	**IO G01**	**IO G02**	**IO G03**	**IO G04**	**IO G05**
1	41,7	47,2	52,4	53,8	48,2
2	34,8	41,7	43,6	45,3	48,3
3	41,3	47,3	50,6	50,9	46,3
4	38,3	42,3	45,8	48,9	47,5

Für das **Wohngebiet Klußer Damm** wurden auf Grundlage einer Betriebsbeschreibung der Hansestadt Wismar die zu erwartenden Lärmbelastungen mit Anwendung der TA Lärm/08.98 ermittelt.

Es ist festzustellen, dass der für allgemeine Wohngebiete zulässige Richtwert von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird. Die höchste Lärmbelastung ergibt sich mit dem Belastungsfall 1 und dem Einsatz des Multicar, der entsprechend den Vorgaben alle 8 Minuten auf den Betriebshof fährt – ***worst case*** Fall. Selbst eine energetische Überlagerung der Belastungsfälle 2 – 4 würde nicht zu einer Überschreitung des Richtwertes führen.

Kfz-Selbsthilfewerkstatt

Im Plangebiet vorhanden, mit der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes bereits überplant, befindet sich eine Kfz-Selbsthilfewerkstatt – Vermietung von Werkstattplätzen und Werkzeugen sowie Ersatzteileverkauf - in der Liegenschaft Klußer Damm 83 in 23970 Hansestadt Wismar

Für diesen vorh. Gewerbebetrieb erfolgte eine detaillierte Ermittlung der Immissionssituation, auch wenn mittelfristig die Aufgabe oder Verlagerung der Kfz-Selbsthilfewerkstatt in Verbindung mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 beabsichtigt ist.

Bei einem durchgehendem Betrieb in der Werkstatt über 13 Stunden (abzgl. 1 Stunde Pause) mit dem o. g. Innenpegel, ergibt sich an der nächstgelegenen gepl. Wohnbebauung eine maximal zu erwartende Lärmbelastung (Beurteilungspegel L_r) von

50 dB(A) tags.

Am Bestandsgebäude *(Klußer Damm 83)* beträgt diese

45 dB(A) tags.

Verlängert sich die Nutzungszeit in der Kfz-Werkstatt bis 22.00 Uhr, erhöhen sich die Lärmbelastungen um rd. 2 dB(A). Weitere Ergebnisse sind der Unterlage 4.4 zu entnehmen.

Der zulässige Richtwert von 55 dB(A) nachts wird nicht nur eingehalten sondern auch um mind. 3 dB(A) unterschritten – *Prognosesicherheit*.

Die Prüfung der kurzzeitigen Geräuschspitzen bei Tätigkeiten auf dem Freigelände unter Verwendung einer Flex ergibt bei einem Schallleistungspegel von 106 dB(A) einen maximalen Spitzenpegel am Immissionsort von 71 dB(A). Bei zulässigen 85 dB(A) wären damit kurzzeitige Geräuschspitzen mit einem Schallleistungspegel von 120 dB(A) möglich.

Damit konnte der Nachweis erbracht werden, dass in Verbindung mit dem Betrieb der Kfz-Selbsthilfewerkstatt selbst bei ungünstigsten Annahmen Lärmbelastungen zu erwarten sind, die dem Wohnen verträglich sind. Der zulässige Richtwert von 55 dB(A) tags wird nicht erreicht.

Die maßgeblichen Immissionsorte (IO) für die Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastungen sowie die Lage der einzelnen Quellen sind in der Unterlage 3 dargestellt.

Bei 4 durchgeführten Ortbegehungen wurden keine Tätigkeiten in diesem Betrieb festgestellt.

Kann das Plangebiet durch die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht geschützt werden, ist die Ausweisung passiver Lärmschutzmaßnahmen – Festsetzung von Lärmpegelbereichen – notwendig.

Die DIN 4109 setzt bei dem Verkehr auf Straßen und Schienenwegen voraus, dass zwischen dem Pegel im Tagzeitraum und dem Nachtzeitraum eine Differenz von mindestens 5 dB(A) zu verzeichnen ist.

Verkehrslärm - passive Lärmschutzmaßnahmen

Eine Ausweisung von Lärmpegelbereichen erfolgt grundsätzlich dann, wenn der Orientierungswert überschritten wird und der Lärmpegelbereich III dokumentiert ist.

Für die weitergehende Betrachtung der Ergebnisse nach der DIN 18005/07.02 'Schallschutz im Städtebau' und nach der DIN 4109/11.89 'Schallschutz im Hochbau' werden nachfolgende Empfehlungen ausgesprochen.

Der Mindestwert der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wand, erforderlichenfalls Dach, Fenster) oder der resultierenden Schalldämmung ist der DIN 4109/11.89 (Tabellen 8, 9 und 10) zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung des berechneten maßgeblichen Außenlärmpegels innerhalb eines zugewiesenen Lärmpegelbereiches, können die Mindestwerte des bewerteten Schalldämm - Maßes R'_w (für Außenwände) bzw. R'_w (für Fenster) oder des resultierenden Schalldämm - Maßes des Gesamtaußenbauteils $R'_{w, res.}$ den o. g. Tabellen entnommen werden.

Aus der notwendigen Schalldämmung ergeben sich die Schallschutzklassen für die Fenster.

In Einzelfällen kann es wegen der unterschiedlichen Raumgrößen, Tätigkeiten und Innenraumpegel in Büroräumen und bestimmten Unterrichtsräumen (z. B. Werkräume) zweckmäßig oder notwendig sein, die Schalldämmung der Außenwände und Fenster gesondert festzulegen.

Die Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach DIN 4109/11.89 und dienen allgemein einer einprägsamen Kennzeichnung der äußeren Lärmbelastung.

Nach DIN 4109/11.89 wird für den Verkehrslärm ein "*maßgeblicher Außenlärmpegel*" lediglich für die Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ermittelt.

Es wird folgende planungsrechtliche Festsetzung empfohlen:

"Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich nach DIN 4109	*maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]*	*erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res. [dB(A)]*	
		Wohnräume	*Büroräume*
II	*56 – 60*	*30*	*30*
III	*61 – 65*	*35*	*30*

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume sind bei Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungspegel (Außenbelastungen) für den Beurteilungszeitraum Nacht schallgedämmte Lüftungen erforderlich, da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Für die mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen wird daher folgende Festsetzung empfohlen:

"In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmpegelbereiches II (LPB II) und III (LPB III) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, soweit nur Fenster an der Ostfassade des Schlafraumes. d. h. mit Ausrichtung zum Klußer Damm vorgesehen sind."

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher ist bei Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht die Anordnung von Schalldämmlüftern in Schlafräumen mit Fenstern an den Gebäudeseiten mit Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) vorzusehen.

Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in einem Aufenthaltsraum an Außenwänden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

Hinsichtlich der möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist zwischen dem angestrebten Schutzniveau sowie den bestehenden städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzuwägen. Aus schalltechnischer Sicht hat eine Lärmschutzwand Pegelminderungen zur Folge. Sie ist jedoch zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nicht zwingend erforderlich, wenn die oben aufgezeigten passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Für das WA-Gebiet beschränkt sich die schädliche Umwelteinwirkung auf den Nahbereich des *Klußer Damm*. Für den überwiegenden Planungsbereich (Baugrenzen) ist die Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen.

Die Außenwerte (Orientierungswerte) können abwägend geringfügig überschritten werden. In jedem Fall muss ein zumutbarer Innenpegel (z. B. durch passiven Schallschutz) gewährleistet sein. Insoweit ist nach der Rechtsprechung eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude bei Innenpegeln von 40 dB(A) am Tag ("Flüstersprache") und 30 dB(A) in der Nacht (leichtes Blätterrauschen) noch gewahrt.

Die geringfügige Überschreitung der im Beiblatt 1 der DIN 18005/07.02 aufgeführten bzw. genannten Orientierungswerte im Einwirkungsbereich der Verkehrswege um bis zu 4 dB(A) liegt damit noch im Bereich der abwägungsgerechten Akzeptanz ohne das Erfordernis eines aktiven Lärmschutzes hervorzurufen.

Da nicht nur in *Wohngebieten*, sondern auch in *Mischgebieten* Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig ist, kann angenommen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Wohnruhe grundsätzlich auch dann noch gewahrt sind, wenn lediglich die für Mischgebiete geltenden Richtwerte eingehalten werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 als geringfügig einzustufen, da sie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschreiten. Die Immissionsgrenzwerte stellen rechtlich die Schwelle zur *schädlichen Umwelteinwirkung* durch den Verkehrslärm dar und betragen für Immissionsorte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Da die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, sind rechtlich gesehen im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten.

Verkehrslärm - vorhabenbezogener Verkehr (Neuverkehr)

Die **vorhabenbedingte Verkehrszunahme** führt im Zuge des unmittelbar der Erschließung des Plangebietes dienenden *Klußer Damm* zu einer weitergehenden Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/07.02.

Im Verlauf des *Klußer Damm* werden die Orientierungswerte tags und nachts bereits im Bestand überschritten.

Die durch den Verkehrslärm verursachten Beurteilungspegel werden aufgrund der vorhabenbedingten Verkehrszunahme um 0,4 bis 0,5 dB(A) erhöht. Die maximalen Lärmbelastungen betragen an der Bebauung im Zuge des *Klußer Damm* 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Ergebnisse können der Unterlage 4.2 entnommen werden.

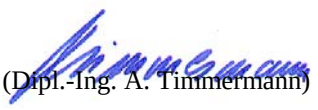
Die kritischen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden jedoch mit Abstand nicht erreicht.

Die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen gegenüber dem Prognose 0 Fall (*ohne Neuverkehre*) liegen zwischen 0,3 und 0,5 dB(A) und damit deutlich unterhalb der bei 2 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör.

In Bezug auf die geringe Erhöhung der Lärmbelastung durch die vorhabenbedingten Verkehre sowie die ermittelten Lärmbelastungen, ist die Wirkung der Verkehrszunahme in Verbindung mit den Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" unbedenklich.

Für die Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm wurde eine Trendprognose berücksichtigt, die von einer weiteren Zunahme der Verkehrsmenge bis zum Jahre 2025 ausgeht. Die Prognose der zu erwartenden Lärmbelastung ist damit an der zu erwartenden Verkehrsentwicklung orientiert.

Bearbeitet: Senden, März 2016

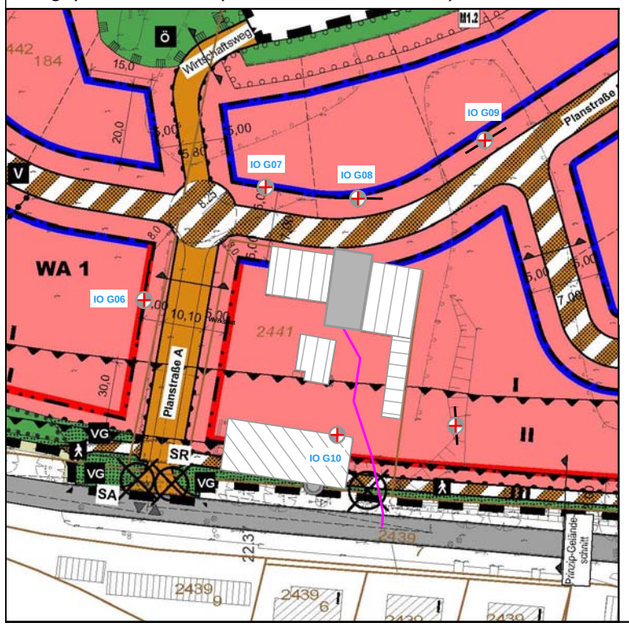


(Dipl.-Ing. A. Timmermann)

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge
Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9 - 48308 Senden
Tel. 02597/93 99 77-0 - Fax 93 99 77-50



Lageplanausschnitt (Kfz-Selbsthilfewerkstatt) M. 1 : 1.500



E. Dewenter Tiefbau
Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23974 Krusenhagen

Bebauungsplan 33/15
"Wohngebiet Klußer Damm"
in Wismar

Prognose 2025
OHNE gepl. aktiven Lärmschutz

Unterlage 3

Stand: März 2016

Berechnung:
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Immissionsorthöhe: Höhe OK-Fenster + 0,2 m

Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
GE Gewerbegebiet

- Gebäude
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene
- Straßenoberfläche
- Abgrenzung Lärmpegelbereich
- Immissionsort mit Nr.
- Pkw auf BG
- Mitarbeiterparkplatz

Lärmpegelber. gem. DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegelber. II 56 - 60 dB(A)
Lärmpegelber. III 61 - 65 dB(A)
Lärmpegelber. IV 66 - 70 dB(A)

Maßstab 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

UNTERLAGE 4

- **ZUSAMMENSTELLUNG DER BEURTEILUNGSPEGEL** -

- Verkehrslärm -

- Gewerbelärm -

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" **Unterlage 4.1**

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW Tag [dB(A)]	OW Nacht [dB(A)]	P Verkehr Tag [dB(A)]	P Verkehr Nacht [dB(A)]	OW-Überschr. Tag [dB(A)]	OW-Überschr. Nacht [dB(A)]	maßgeb. AußenLP [dB(A)]	Lärmpeg. Bereich LPB
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IO V01	O	EG	WA	55	45	55	46	-	0,6	58	II
		1.OG	WA	55	45	56	48	0,9	2,8	59	II
		2.OG	WA	55	45	57	49	1,4	4,0	60	II
IO V02	O	EG	WA	55	45	58	48	2,1	2,9	61	III
		1.OG	WA	55	45	58	49	2,7	3,6	61	III
		2.OG	WA	55	45	58	49	2,7	4,0	61	III
IO V03	O	EG	WA	55	45	58	48	2,6	3,0	61	III
		1.OG	WA	55	45	58	49	3,0	3,6	61	III
		2.OG	WA	55	45	58	49	3,0	3,8	61	III
IO V04	O	EG	WA	55	45	58	48	2,6	3,0	61	III
		1.OG	WA	55	45	59	49	3,1	3,6	62	III
		2.OG	WA	55	45	59	49	3,1	3,8	62	III
IO V05	O	EG	WA	55	45	58	49	2,5	3,3	61	III
		1.OG	WA	55	45	58	49	3,0	3,9	61	III

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" **Unterlage 4.1**

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalten-nummer	Spalte	Beschreibung
1	Punktname	Bezeichnung des Immissionsortes
2	HFront	Himmelsrichtung der Gebäudeseite
3	SW	Stockwerk
4	Nutz	Gebietsnutzung
5-6	OW	Orientierungswert gemäß DIN 18005 tags/nachts
7-8	P Verkehr	Beurteilungspegel Prognose Verkehrslärm tags/nachts
9-10	OW-Überschr.	Überschreitung des Orientierungswertes durch Verkehrslärm tags/nachts
11	maßgeb.	maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109
12	Lärmpeg.	Lärmpegelbereich gem. Tabelle 8 DIN 4109

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"

Unterlage 4.2

Gegenüberstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
ohne und mit Neuverkehr (vorhabenbezogener Verkehr)

Objekt-nummer	HFront	SW	Nutz	Prog. ohne NV Tag [dB(A)]	Prog. ohne NV Nacht [dB(A)]	Prog. mit NV Tag [dB(A)]	Prog. mit NV Nacht [dB(A)]	GW-Überschr. Tag [dB(A)]	GW-Überschr. Nacht [dB(A)]	Diff. P mit/ ohne NV S10-8 [dB(A)]	Diff. P mit/ ohne NV S11-9 [dB(A)]	Anpruch
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Objekt: Klußer Damm 80a				**Auslösewert Tag: 70 dB(A)**				**Nacht: 60 dB(A)**				
8	W	EG	WA	58	49	59	49	-	-	0,5	0,4	nein
		1.OG	WA	58	49	59	49	-	-	0,4	0,4	nein
Objekt: Klußer Damm 82-86				**Auslösewert Tag: 70 dB(A)**				**Nacht: 60 dB(A)**				
9	W	EG	WA	58	49	59	49	-	-	0,5	0,5	nein
		1.OG	WA	59	49	59	49	-	-	0,4	0,5	nein
		2.OG	WA	58	49	59	49	-	-	0,4	0,4	nein
Objekt: Klußer Damm 88				**Auslösewert Tag: 70 dB(A)**				**Nacht: 60 dB(A)**				
10	W	EG	WA	58	49	59	49	-	-	0,5	0,5	nein
		1.OG	WA	58	49	59	49	-	-	0,4	0,5	nein
		2.OG	WA	58	49	59	49	-	-	0,4	0,4	nein

Spalten-nummer	Spalte	Beschreibung
1	Objekt-	Objektnummer
2	HFront	Himmelsrichtung der Gebäudeseite
3	SW	Stockwerk
4	Nutz	Gebietsnutzung
5-6	Prog. ohne NV	Beurteilungspegel Prognose (Straße) ohne Neuverkehr tags/nachts
7-8	Prog. mit NV	Beurteilungspegel Prognose (Straße) mit Neuverkehr tags/nachts
9-10	GW-Überschr.	Überschreitung des Auslösewertes bei Prognose mit Neuverkehr tags/nachts
11-12	Diff. P mit/ ohne NV	Differenz von Prognose mit zu ohne Neuverkehr tags/nachts
13	Anpruch	Anspruch auf Maßnahmen des Lärmschutzes

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G01	WA	EG		55	40	40,6		---	
		1.OG		55	40	41,7		---	
IO G02	WA	EG		55	40	45,8		---	
		1.OG		55	40	47,2		---	
IO G03	WA	EG		55	40	50,3		---	
		1.OG		55	40	52,4		---	
IO G04	WA	EG		55	40	51,6		---	
		1.OG		55	40	53,8		---	
IO G05	WA	EG		55	40	46,6		---	
		1.OG		55	40	48,2		---	

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G01	WA	EG		55	40	33,9		---	
		1.OG		55	40	34,8		---	
IO G02	WA	EG		55	40	41,4		---	
		1.OG		55	40	41,7		---	
IO G03	WA	EG		55	40	42,5		---	
		1.OG		55	40	43,6		---	
IO G04	WA	EG		55	40	43,3		---	
		1.OG		55	40	45,3		---	
IO G05	WA	EG		55	40	46,4		---	
		1.OG		55	40	48,3		---	

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G01	WA	EG		55	40	40,2		---	
		1.OG		55	40	41,3		---	
IO G02	WA	EG		55	40	46,5		---	
		1.OG		55	40	47,3		---	
IO G03	WA	EG		55	40	48,9		---	
		1.OG		55	40	50,6		---	
IO G04	WA	EG		55	40	48,8		---	
		1.OG		55	40	50,9		---	
IO G05	WA	EG		55	40	44,7		---	
		1.OG		55	40	46,3		---	

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G01	WA	EG		55	40	37,7		---	
		1.OG		55	40	38,3		---	
IO G02	WA	EG		55	40	41,4		---	
		1.OG		55	40	42,3		---	
IO G03	WA	EG		55	40	44,5		---	
		1.OG		55	40	45,8		---	
IO G04	WA	EG		55	40	47,0		---	
		1.OG		55	40	48,9		---	
IO G05	WA	EG		55	40	45,9		---	
		1.OG		55	40	47,5		---	

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" **Unterlage 4.4.1**

Beurteilungspegel

Gewerbelärm Kfz-Selbsthilfewerkstatt - Betrieb bis 20.00 Uhr

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G06	WA	EG		55	40	36,5		---	
		1.OG		55	40	38,2		---	
IO G07	WA	EG		55	40	38,6		---	
		1.OG		55	40	41,5		---	
IO G08	WA	EG		55	40	48,5		---	
		1.OG		55	40	49,6		---	
IO G09	WA	EG		55	40	32,5		---	
		1.OG		55	40	34,4		---	
IO G10	WA	EG		55	40	33,0		---	
		1.OG		55	40	35,7		---	
Klußer Damm 83	WA	EG	W	55	40	45,0		---	

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" **Unterlage 4.4.2**

Beurteilungspegel

Gewerbelärm Kfz-Selbsthilfewerkstatt - Betrieb bis 22.00 Uhr

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G06	WA	EG		55	40	38,7		---	
		1.OG		55	40	40,4		---	
IO G07	WA	EG		55	40	40,8		---	
		1.OG		55	40	43,7		---	
IO G08	WA	EG		55	40	50,7		---	
		1.OG		55	40	51,8		---	
IO G09	WA	EG		55	40	34,7		---	
		1.OG		55	40	36,6		---	
IO G10	WA	EG		55	40	35,1		---	
		1.OG		55	40	37,8		---	
Klußer Damm 83	WA	EG	W	55	40	47,2		---	

Legende

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
Geschoss		Geschoss
HR		Himmelsrichtung
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB(A)	Richtwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
LrN,diff	dB(A)	Richtwertüberschreitung in Zeitbereich LrN

UNTERLAGE 5

• VERKEHRSBELASTUNGEN •

- Verkehrslärm -

Formblatt 1: Hochrechnung einer Kurzzeitzählung innerorts auf die Bemessungsverkehrsstärke

Ort:	**Wismar**	Datum:	**10.12.2015**
Straße:	**Klußer Damm**	Wochentag:	**Donnerstag**
Querschnitt:	**zweistreifig**	Stundengruppe:	**15-19 Uhr**

1	TG-Kennwert $q_{16\text{-}18}/q_{12\text{-}14}$ (Tabelle 2-2)	---	
2	TG-Typ (Bild 2-4 oder Tabelle 2-2)	*TG_{w3} (Ost)*	
3	Zählergebnisse nach Fahrzeugarten Pkw: **797** Krad: **0** Bus: **2** Lkw: **10** Lz: **4**	Fahrzeuggruppe Pkw	Lkw
4	gezählte Verkehrsstärke der Stundengruppe $q_{h\text{-}Gruppe}$ [Fz-Gruppe/h-Gruppe]	*799*	*14*
5	Anteil der Stundengruppe am Gesamtverkehr des Zähltages (Tabelle 2-3) $_{h\text{-}Gruppe}$ [%]	*29,4*	*18,4*
6	Tagesverkehr des Zähltages am Gesamtquerschnitt Gleichung (2-8) q_Z [Fz-Gruppe/24h]	*2.718*	*76*
7	Sonntagsfaktor (Gleichung 2-9 oder Tabelle 2-4) b_{So} [-]	*0,7*	*0,7*
8	Tag-/Woche-Faktor (Tabelle 2-5) t [-]	*0,924*	*0,740*
9	Wochenmittel des Gesamtquerschnitts in der Zählwoche (Gleichung 2-10) W_Z [Fz-Gruppe/24h]	*2.511,1*	*56*
10	Halbmonatsfaktor (Tabelle 2-6) HM [-]	*1,028*	*1,007*
11	DTV aller Tage des Jahres am Gesamtquerschnitt (Gleichung 2-11) DTV [Fz-Gruppe/24h]	*2.443*	*56*
12	Umrechnungsfaktor (Tabelle 2-7) k_W [-]	*1,069*	*1,230*
13	werktäglicher DTV am Gesamtquerschnitt (Gleichung 2-12) DTVw [Fz-Gruppe/24h]	*2.611*	*69*
14	werktäglicher DTV (Summe Zeile 13) Gesamtquerschnitt DTV_W [Kfz/24h] maßgebende Richtung 0,5 · DTV_W [Kfz/24h]	*2.680* *1.340*	
15	Anteil der 30. Stunde am Kfz-Werktagsverkehr (Tabelle 2-8) Gesamtquerschnitt $d_{30,\,W}$ [%] maßgebende Richtung $d_{30,\,W}$ [%]	*10,5* *11,5*	
16	werktägliche Bemessungsverkehrsstärke (Gleichung 2-13) Gesamtquerschnitt MSV_W [Kfz/h] maßgebende Richtung MSV_W [Kfz/h]	*281* *154*	
17	Lkw-Anteil in der werktäglichen Bemessungsstunde Gleichung (2-14) $p_{30,W}$ [%]	*2,1*	

Strecke 6441 Abschnitt Wismar Süd Bereich Klußer Damm

Zustand 2015 **Daten nach Schall03-2012**

Anzahl Züge		Zugart-	v_max	Fahrzeugkategorien gem Schall03-2012 im Zugverband					
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
3	3	GZ-E	90	7-Z2_A6	1	10-Z2	25	10-Z15	6
4	3	GZ-V	100	8_A6	1	10-Z2	21	10-Z15	5
16	2	RV-ET	160	5-Z5_A12	1				
15	5	RV-ET	140	5-Z5_A16	1				
38	13	**Summe beider Richtungen**							

Prognose 2025 **Daten nach Schall03-2012**

Anzahl Züge		Zugart-	v_max	Fahrzeugkategorien gem Schall03-2012 im Zugverband									
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
8	4	GZ-E	100	7-Z5_A4	1	10-Z5	25	10-Z2	5	10-Z18	5	10-Z15	2
8	4	GZ-V	100	8_A6	1	10-Z5	25	10-Z2	5	10-Z18	5	10-Z15	2
20	2	RV-ET	160	5-Z5_A12	1								
16	4	RV-ET	160	5-Z5_A16	1								
52	14	**Summe beider Richtungen**											

***) Anteil Verbundstoff-Klotzbremsen = 80% gem. EBA-Anordnung vom 11.01.2015**

Bemerkung zu Schall03-2012:

Die Bezeichnung der Fahrzeugkategorie setzt sich wie folgt zusammen:

Nr. der Fz-Kategorie -**V**ariante bzw. -**Z**eilennummer in Tabelle Beiblatt 1 _**A**chszahl (bei Tfz, E- und V-Triebzügen-außer bei HGV)

Für Brücken, schienengleiche BÜ und enge Gleisradien sind ggf. die entsprechenden Zuschläge zu berücksichtigen.

Legende

Traktionsarten:
- E = Bespannung mit E-Lok
- V = Bespannung mit Diesellok
- ET, - VT = Elektro- / Dieseltriebzug

Zugarten:
GZ = Güterzug
RV = Regionalzug

UNTERLAGE 6

- **RASTERLÄRM- ISOPHONENKARTE** -

- Verkehrslärm -



E. Dewenter Tiefbau
Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23974 Krusenhagen

Bebauungsplan 33/15
"Wohngebiet Klußer Damm"
in Wismar

Prognose 2025
OHNE gepl. aktiven Lärmschutz

Unterlage 6 - Blatt 1

Stand: März 2016

Blatt 1

P 25 T

Berechnung:
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Tag 06.00 - 22.00 Uhr

Immissionsorthöhe: 6.0 m über Grund

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet

Gebäude
Geltungsbereich
Baugrenze
Verkehrsflächen
Emissionslinie Straße
Emissionslinie Schiene
Straßenoberfläche
Grenzwertlinie (59 dB(A))

Maßstab 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50



E. Dewenter Tiefbau
Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23974 Krusenhagen

Bebauungsplan 33/15
"Wohngebiet Klußer Damm"
in Wismar

Prognose 2025
OHNE gepl. aktiven Lärmschutz

Unterlage 6 - Blatt 2

Stand: März 2016

Blatt 2

P 25 N

Berechnung:
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Nacht 22.00 - 06.00 Uhr

Immissionsorthöhe: 6.0 m über Grund

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0
35,0	-	40,0
40,0	-	45,0
45,0	-	50,0
50,0	-	55,0
55,0	-	60,0
60,0	-	65,0
65,0	-	70,0
70,0	-	75,0
75,0	-	80,0
	>=	80,0

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet

Gebäude
Geltungsbereich
Baugrenze
Verkehrsflächen
Emissionslinie Straße
Emissionslinie Schiene
Straßenoberfläche
Grenzwertlinie (49 dB(A))

Maßstab 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

Vorlage **Nr.: VO/2016/1820**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
10.5 Abt. Recht und Vergabe
10.6 Abt. Gebäudemanagement
10.62 SG Liegenschaften
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR
20.1 Abt. Kämmerei
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
32.7 Friedhof
40 AMT FÜR BILDUNG, JUGEND, SPORT UND FÖRDERANGELEGENHEITEN
60.1 Abt. Bauordnung
60.3 Sanierung und Denkmalschutz
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Status: öffentlich
Datum: 19.05.2016
Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Öffentliche Auslegung)

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	13.06.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	30.06.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Begründung:
Die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erfolgt auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.03.2015 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. VO/2015/1179) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" und unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar einschließlich des Ver- und Entsorgungsbetriebes der Hansestadt Wismar.

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

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

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:
Anlage 1 – Bebauungsplan
Anlage 2 – Begründung
Anlage 3 – Umweltbericht
Anlage 4 – FB Artenschutz
Anlage 5 – Lärmgutachten
Anlage 6 – Hinweise der edis

Der Bürgermeister

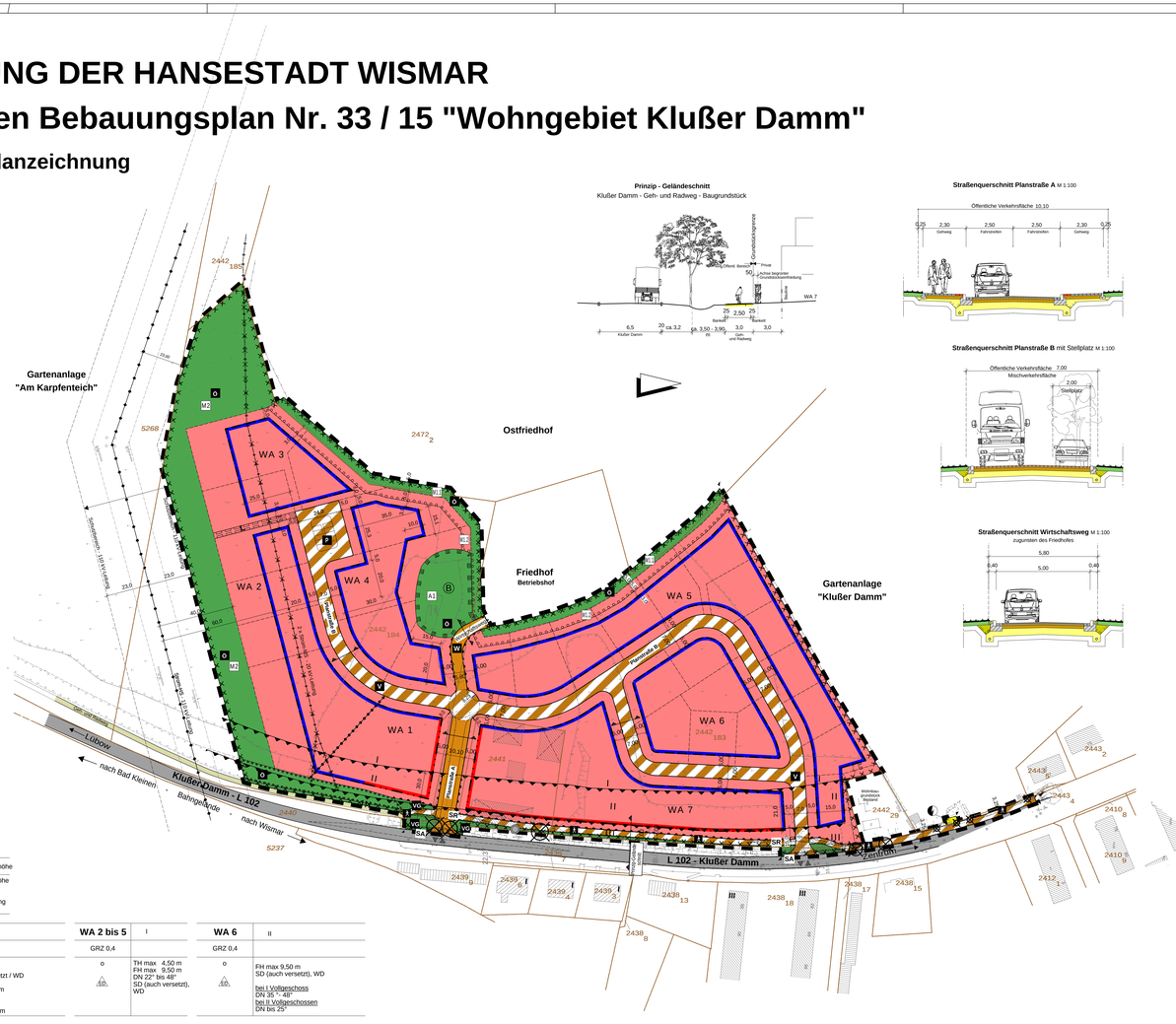
(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

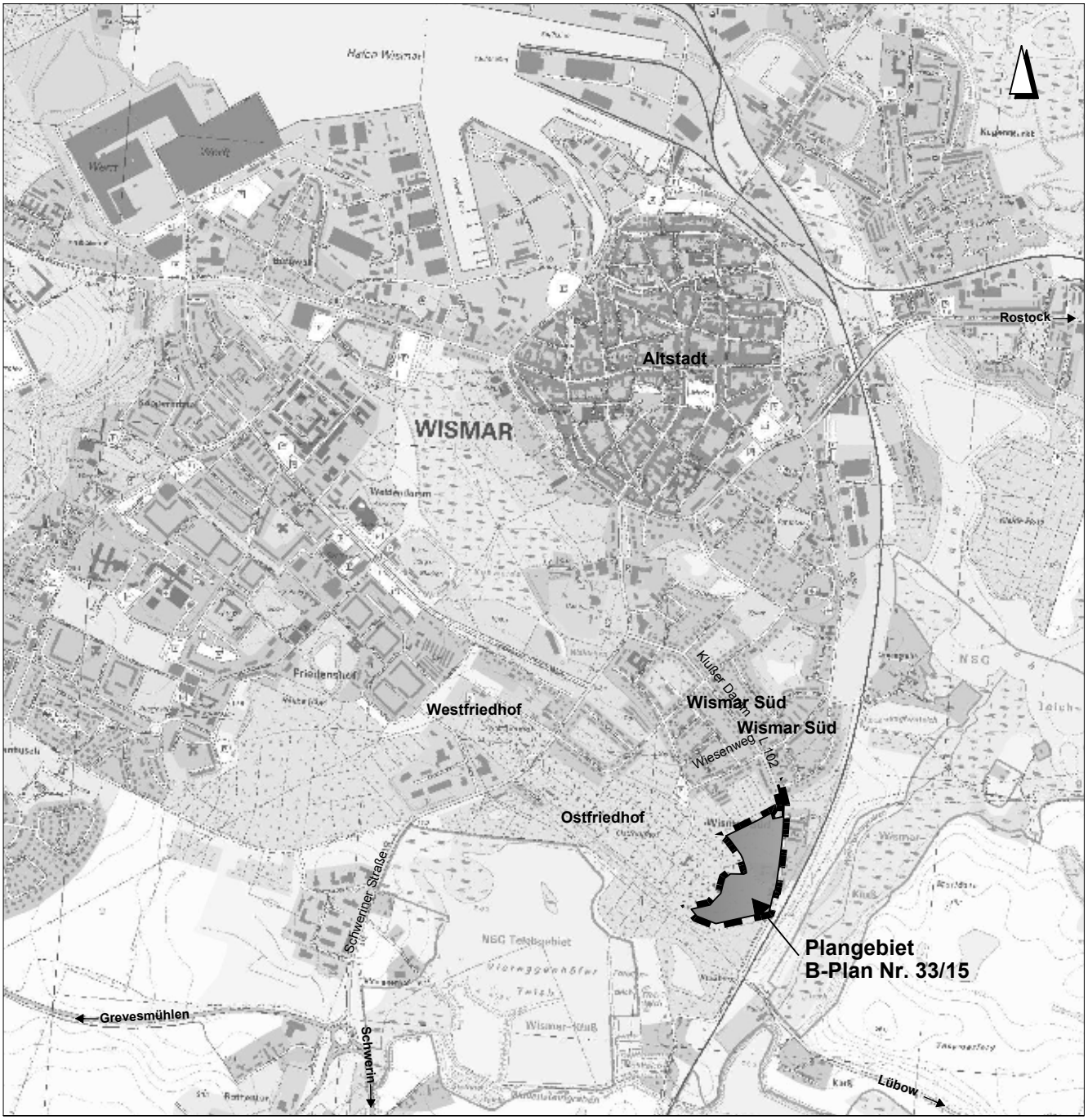
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über den Bebauungsplan Nr. 33 / 15 "Wohngebiet Klußer Damm"

TEIL A - Planzeichnung

M 1 : 1000


Gartenanlage "Am Karpfenteich"
Ostfriedhof
Friedhof Betriebshof
Gartenanlage "Klußer Damm"
WA 1
WA 2
WA 3
WA 4
WA 5
WA 6
WA 7
L 102 - Klußer Damm
Klußer Damm - L 102
nach Bad Kleinen
nach Wismar
Bahnhofstraße
Poststraße
Lübsche Straße
Am Karpfenteich
Zum Friedhof
Zufahrt Friedhof
Zufahrt Gärtnerei
Zufahrt Betriebshof
Zufahrt Zentrum
Zufahrt Wohnbebauung
Zufahrt Wohnbebauung privatisiert Bestand
Zufahrt Wohnbebauung privatisiert Neubau
Zufahrt Wohnbebauung Neubau
Zufahrt Wohnbebauung Bestand
Zufahrt Wohnbebauung Bestand Neubau
Zufahrt Wohnbebauung Neubau Bestand
Zufahrt Wohnbebauung Neubau
Zufahrt Wohnbebauung Bestand
Zufahrt Wohnbebauung Neubau Bestand
Zufahrt Wohnbebauung Bestand Neubau



Übersichtsplan

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über den

BEBAUUNGSPLAN NR: 33/15
"Wohngebiet Klußer Damm"

umfassend die Flurstücke 2441 und Teilflächen aus 2442/183, 2442/184, 2442/29, 2440, 2443/4, 2443/5 und 2472/2, Flur 1, Gemarkung Wismar, begrenzt im Norden durch die Kleingartenanlage " Klußer Damm", im Osten durch die Straße "Klußer Damm", im Süden durch die Kleingartenanlage " Am Karpfenteich" und im Westen durch den Friedhof

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand 17.05.2016

Inhaltsverzeichnis

Teil I

		Seite
1.	**Zielstellung**	3
2.	**Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**	**4**
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes / Plangebietsgröße	4
2.2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.2.1	Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzung	4
2.2.2	Frühere Nutzung des Plangebietes	4
3.	**Rechtsgrundlagen / Verhältnis zu bestehenden Planungen**	**4**
3.1	Rechtsgrundlagen	4
3.2	Kartengrundlage	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
4.	**Planerisches Grundkonzept**	**5**
4.1	Bebauungskonzept	5
4.2	Verkehrskonzept	6
4.3	Freiraumkonzept	7
4.4	Friedhof – Wirtschaftshof und Eingrünung	7
5.	**Planinhalte und Festsetzungen**	**8**
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.1.4	Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze	10
5.1.5	Verkehrsflächen	10
5.1.6	Geh- und Radweg	12
5.1.7	Ruhender Verkehr	12
5.2	Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.	**Ver- und Entsorgung**	**14**
6.1	Trinkwasserversorgung	14
6.2	Abwasserbeseitigung	14
6.2.1	Schmutzwasserableitung	14
6.2.2	Niederschlagswasserableitung	14
6.3	Straßenbeleuchtung	15
6.4	Elektroenergieversorgung	15
6.5	Gasversorgung	15
6.6	Fernmeldeversorgung	15
6.7	Löschwasserversorgung	16

7.0	**Trinkwasser- und Gewässerschutz**	**16**
7.1	Trinkwasserschutz	16
7.2	Gewässerschutz	16
8.0	**Immissionsschutz**	**17**
8.1	Nach BImSchG genehmigte Anlagen mit Bestandsschutz	17
8.2	Lärmimmission	17
8.3	Schallschutz	17
8.4	Aufstellung von stationären Geräten von Lüftungs- Heizungs- und Klimaanlagen	18
8.5	Geruchsemissionen	18
8.6	Bestehender Gewerbebetrieb mit Bestandsschutz	19
9.0	**Bodenschutz und Abfall**	**19**
9.1	Bodenschutz	19
9.2	Mitteilungsverpflichtung nach dem Landes-Bodenschutzgesetz	19
9.3	Munition / Kampfmittelbelastungen	20
9.4	Entsorgung von Abfällen der Baustelle	20
9.5	Abbrucharbeiten	21
9.6	Entsorgung von Abfällen	21
10.0	**Denkmalschutz**	**21**
10.1	Baudenkmal	21
10.2	Bodendenkmal	22
11.0	**Kataster- und Vermessungswesen**	**22**
12.0	**Planungs- und Erschließungskosten**	**23**

Teil II

ANLAGE 1	**Umweltbericht**	Stand 17.05.2016
ANLAGE 2	**Fachbeitrag Artenschutz**	Stand 17.05.2015
ANLAGE 3	**Schalltechnische Untersuchung**	Stand März 2016
ANLAGE 4	**"Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen"**	

1. ZIELSTELLUNG

In der Hansestadt Wismar besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland, da in den letzten Jahren keine nennenswerten Angebote an Wohnbaulandausweisungen hinzugekommen sind. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar von 2013 wird aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte von einer Nachfrage an 400-500 Einfamilienhaus-Grundstücken ausgegangen. So ermittelte der Zensus für Wismar mehr Arbeitskräfteeinpendler als -auspendler. Zusätzlich vermehrte sich die Nachfrage nach einem Alterswohnsitz von Bürgern aus allen Teilen Deutschlands. Außerdem hat Wismar als Mittelzentrum die Aufgabe und Verpflichtung auch gegenüber dem Umland Wohnbauflächen vorzuhalten.

Aus den oben genannten Gründen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.03.2015 beschlossen, für den Bereich Klußer Damm einen Bebauungsplan für den Wohnungsbau aufzustellen um somit seine Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar, zwischen dem Klußer Damm und dem Friedhofsgelände. Die Planungsabsichten der Hansestadt für dieses Gebiet haben sich geändert. Eine ehemalige Erweiterung des Friedhofes ist nicht mehr vorgesehen und für gewerbliche Bauflächen in diesem Bereich besteht für die Hansestadt kein Bedarf.

Der Klußer Damm ist ein Standort von mehreren, die sich z.Z. in der B-Plan-Aufstellung befinden. Er zeichnet sich im Vergleich zu anderen Standorten besonders wegen seiner naturräumlichen Lage und der dabei relativen Nähe zur Altstadt bzw. zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Nahversorger, Kindereinrichtungen, städtischer Nahverkehr, Fernradweg) aus.

Erste Bestrebungen für die Entwicklung dieser Fläche und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gab es bereits 1995. Da dieses Verfahren zu keinem Abschluss gebracht werden konnte, wurde für die Neuplanung der Beschluss aus dem Jahre 1995 aufgehoben.
Mit der vorliegenden Planung möchte die Hansestadt Wismar die städtebauliche Entwicklung mit einem neuen und erweiterten Konzept auf den Weg bringen. Unter Einbeziehung einer südlich anschließenden Erweiterungsfläche soll nunmehr auf einer Gesamtfläche von ca. 5,8 ha ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Geplant sind großzügige Wohngrundstücke zu erschließen und für den individuellen Wohnungsbau anzubieten.

Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und deren Unterbringung
Das Ziel der Hansestadt Wismar ist es, die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen in integrierten Standorten zu fördern. Die Errichtung von Flüchtlingsheimen und Gemeinschaftsunterkünften schließt eine soziale Betreuung und die Teilhabe am sozialen und gesellschaftlichen Leben ein. Flüchtlingsunterkünfte sollen daher an integrierten Standorten im Stadtgebiet durch Nutzung vorhandener leerstehender Gebäude geschaffen werden.
Die Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen im geplanten Wohngebiet am Klußer Damm ist aus den oben genannten Gründen nicht geeignet.

Das Planungskonzept des B-Planes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ sieht die Entwicklung eines Wohngebietes für den individuellen Wohnungsbau zur Schaffung von Wohneigentum vor. Der Standort kann nicht als integrierter Standort innerhalb des Siedlungsbereiches angesehen werden, da eine vormals im Außenbereich liegende Fläche in Stadtrandlage entwickelt wird. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang des Wohngebietes zu den Flächen im Innenbereich besteht nicht.
Flüchtlingsunterkünfte sind in der Regel Gemeinschaftsunterkünfte. Im Plangebiet existieren keine Gebäude, deren Nutzung als Gemeinschaftsunterkünfte in Betracht gezogen werden können.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes / Plangebietsgröße

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,8 ha.

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Wismar
Flur	1
Flurstücke	2441, sowie Teilflächen aus 2442/183, 2442/184, 2442/29, 2440, 2443/4, 2443/5 und 2472/2

2.2 Beschreibung des Plangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar, zwischen dem Klußer Damm und dem Friedhofsgelände.
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage „Klußer Damm“
- im Osten durch die Landesstraße L 102 „Klußer Damm“
- im Süden durch die Kleingartenanlage „Am Karpfenteich“
- im Westen durch den Friedhof

Die Umgebungsbebauung entlang des Klußer Damms ist vorwiegend durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt.
Das Plangebiet selbst ist bis auf das einbezogene bebaute Grundstück der ehemaligen Bergbrauerei unbebaut. Das Gelände steigt von Nord nach Süd in Richtung Gartenanlage „Am Karpfenteich“ von ca. 14,00 m HN 76 auf über 20,00 m an.

2.2.2 Frühere Nutzung des Plangebietes

Große Bereiche des Plangebietes sind naturbelassene Brachflächen.

Eine bauliche Nutzung befindet sich ausschließlich auf dem Grundstück der ehemaligen Bergbrauerei und in den Randbereichen darüber hinaus. Neben dem Gebäude der ehemaligen Bergbrauerei befinden sich hier Gebäude und bauliche Anlagen einer KFZ-Werkstatt sowie ein separates Einfamilienhaus. Eine städtebauliche Ordnung und Nutzung des Grundstückes ist nicht zu erkennen.

Neben der vorhandenen Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofes besitzt das Grundstück der ehemaligen Bergbrauerei eine separate Zufahrt vom Klußer Damm aus.

Der Bestandsschutz des vorhandenen KFZ-Gewerbebetriebes wird durch die Überplanung und Einbeziehung des Geländes in den B-Plan nicht berührt. Für eine perspektivische Entwicklung werden mit dem Bebauungsplan Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorgegeben. Die räumliche Ordnung des Grundstückes berücksichtigt eine durchgängige Wegeführung des Geh- und Radweges von Kluß nach Wismar sowie die verkehrliche Neuerschließung des Grundstückes.

3. RECHTSGRUNDLAGEN / VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN

3.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- Gesetz für Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

3.2 Kartengrundlage

Plan- und Kartengrundlage ist die durch das Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek durchgeführte Vermessung vom März und November 2015 sowie die Angaben des Katasteramtes bezüglich der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen

Lagebezugsystem:	Gauß-Krüger, 3°-Meridianstreifen, Krassowski-Ellipsoid, S42/83
Höhenbezug:	ca. HN76 (GPS)

Für die Darstellung von angrenzenden Randbereichen außerhalb des Plangebietes wurden Unterlagen des KGIS und sonstige Pläne zu Grunde gelegt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist im Bereich Klußer Damm eine zu entwickelnde Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst neben dieser Wohnbaufläche auch die ausgewiesene gewerbliche Baufläche im Bereich der Bergbrauerei sowie die sich südlich anschließenden Grünflächen.

Da die derzeitige Ausweisung der gewerblichen Baufläche sowie der Grünfläche auf der Erweiterungsfläche des Plangebietes nicht mehr den Entwicklungszielen der Hansestadt Wismar in diesem Bereich entspricht wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 33/15 geändert und der Geltungsbereich des B-Planes als Wohnbaufläche dargestellt (60. Änderung des FNP).

Damit werden die Planungen der Hansestadt Wismar in Übereinstimmung gebracht.

4. PLANERISCHES GRUNDKONZEPT

4.1 Bebauungskonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Wohngebiet vorbereitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die geplanten Wohngebäude sollen auf großzügig geschnittenen Grundstücken in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Für die überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Baubereiche werden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie die örtliche Bauvorschriften geben Rahmenbedingungen vor, die gewährleisten, dass sich die zukünftigen baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnissen anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	**Wohnbauflächen**	**41.430,5 m²**	**71,68**
2.	**Verkehrsflächen gesamt**	**6.548,5 m²**	**11,33**
.	Planstraßen A-B + Wirtschaftsweg	5.541,3 m²	
	Geh- und Radweg	1.007,2 m²	
3.	**Grünflächen gesamt**	**9.797,6 m²**	**16,96**
	Biotop	1.216,5 m²	
	Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt	2.307,7 m²	
	Verkehrsgrün	679,7 m²	
	Sukzessionsfläche	5.593,7 m²	
4.	**Ver- und Entsorgungsanlagen** (Trafo)	**18,4 m²**	**0,03**
Gesamtfläche des Plangebietes		**57.795,0 m²**	**100,00**

Kapazitäten
Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung in den Wohngebieten WA 1 bis WA 7 ist mit der Errichtung von ca. 96 Wohneinheiten im Maximum zu rechnen.

Innerhalb der WA-Gebiete werden keine gebäudebezogenen Baugrenzen/Baulinien festgesetzt. Aufgrund einer Abschätzung und im Verhältnis möglicher Bebauung zur Grundstücksfläche ist die maximale Wohnungsanzahl jedoch hinreichend genau einzuschätzen.

4.2 Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die verkehrliche Anbindung an die Landesstraße L 102 „Klußer Damm“ gewährleistet. Die Hauptzufahrt zum Wohngebiet erfolgt südlich der ehemaligen Bergbrauerei. In diesem Bereich befindet sich auch derzeit die Zufahrt zum Betriebshof des Wismarer Friedhofes.
Zur inneren Erschließung und Zufahrt der einzelnen Baugrundstücke ist eine komplette Neuerschließung des Wohngebietes geplant.
Die Hauptzufahrtsstraße in das B-Plan-Gebiet wird als Erschließungsstraße in Asphaltbauweise mit beidseitigen Nebenanlagen, die durch Hochborde von der Fahrbahn getrennt sind, ausgeführt. Nach ca. 60 m verteilt ein verkehrsberuhigter Kreuzungsbereich die ankommenden Verkehre.
Die von der Kreuzung ausgehenden Planstraßen zur Erschließung der privaten Grundstücksflächen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit Parkständen und Bäumen wohngebietsgerecht ausgebildet.
Die Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofs bleibt als Wirtschaftsweg mit geänderter Linienführung gewährleistet.

Zur Weiterführung des Geh- und Radweges aus Richtung Kluß in Richtung Stadtzentrum wird parallel zum Klußer Damm innerhalb des Plangebietes eine entsprechende Verkehrsfläche als Geh- und Radweg festgesetzt.

4.3 Freiraumkonzept

Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei bestehenden Kleingartenanlagen, die der Erholungsfunktion dienen.
Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine gehölzbestandene Grünfläche, die den landschaftsgerechten Übergang zur Kleingartenanlage gestaltet. Die im Geltungsbereich liegende Teilfläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Sukzessionsfläche „Wiese“ – zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sowie von Jungwuchs / Verbuschung freizuhalten.
Die Zuwegung für Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen kann über die angrenzenden öffentlichen Grünflächen außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Aus Sicherheitsgründen ist eine direkte Wegeführung über diese Grünfläche in die nahe gelegene Kleingartenanlage nicht geplant, da eine Starkstromfreileitung mit entsprechenden Schutzbereichen das Gelände zwischen dem Plangebiet und der Kleingartenanlage quert.
Da beide Kleingartenanlagen über den vorhandenen Geh- und Radweg und dessen geplanten Verlängerung innerhalb des Plangebietes erschlossen werden, besteht hierfür auch keine dringende Notwendigkeit.

Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der Hochspannungsleitung sowie die direkte Nähe zum Friedhofsgelände schließen die Einrichtung eines Spielplatzes im Plangebiet aus.

Die geplanten großen Grundstücke im Wohngebiet bieten die Möglichkeit des Spielens besonders für Kleinkinder bis zu 6 Jahren.
Für den aus dem Wohngebiet bestehenden Spielplatzbedarf älterer Kinder ist beabsichtigt auf Grundlage der städtischen Spielplatzkonzeption den Ausbau des nächstgelegen Spielplatzes am Wiesenweg zu fördern. Vereinbarungen hierzu werden Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages.
Die Kinder können sicherer über die neuen Straßen und Wege des Wohngebietes mit fußläufiger Anbindung an den Klußer Damm und über den Wiesenweg zum Spielplatz gelangen.

4.4 Friedhof – Wirtschaftshof und Eingrünung

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Gelände des Friedhofes. Zur Wahrung der Friedhofsruhe wird im Plangebiet eine insgesamt 10 m breite Heckenpflanzung entlang der Friedhofsgrenze festgesetzt. Der „Pietätstreifen“ setzt sich aus einer 5,00 m breiten Heckenpflanzung auf den privaten Grundstücken und einer ebenfalls 5,00 m breiten Heckenpflanzung auf dem Friedhofsgelände zusammen.

Die vorhandene Zufahrt zum Wirtschaftshof des Friedhofes führt über das Plangebiet und wird im Rahmen der Wohngebietserschließung in ihrer Position verändert. Geplant ist, die Zufahrt als Wirtschaftsweg entsprechend dem abgestimmten Verkehrsaufkommen auszubauen. Der Wirtschaftsweg wird wie die übrigen Planstraßen des Wohngebietes für eine Belastungsklasse Bk 1,0 für Wohnstraßen befestigt. Die Zufahrt dient gleichzeitig als Überfahrt für die Bewirtschaftung der Biotopfläche A1.

Durch die geänderte Einfahrtposition sind Änderungsmaßnahmen auf dem Wirtschaftshof notwendig, um die Funktionalität des Wirtschaftsbereiches zu gewährleisten. Hierzu gehören im Wesentlichen bauliche Maßnahmen zur Platzbefestigung, zur Verkehrsführung und Entwässerungsmaßnahmen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen dem Friedhof und dem Vorhabenträger.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.
Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Die Stadt macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, auszuschließen. Daher werden folgende von den sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
– Anlagen für Verwaltungen
– Gartenbaubetriebe und
– Tankstellen.

Um dem dringenden Wohnbedarf in der Hansestadt gerecht zu werden, wird die Planung des Baugebietes auf die Hauptnutzung Wohnen orientiert.
Mit dem Ausschluss der oben genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden störende Einflüsse auf die Wohnfunktion und –qualität vermieden.
Die Vorbelastung des Plangebietes, hervorgerufen durch Lärmemissionen wie den Straßenverkehr Klußer Damm, den Schienenverkehr der vorhandenen Bahnstrecke und die Bewirtschaftung des Betriebshofes des Friedhofes spricht gegen eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im künftigen Wohngebiet.
Durch die vorhandenen zentralisierten Verwaltungsstrukturen in der Hansestadt Wismar besteht kein Bedarf für die Errichtung weiterer Verwaltungseinrichtungen im Plangebiet.
Tankstellen und Gartenbaubetriebe befinden sich in angemessener und zumutbarer Entfernung zum Plangebiet, so dass sie nicht innerhalb desselben zulässig sein müssen.

Vertikale Gliederung von Baugebieten
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Aufnahme von den zulässigen und genannten gewerblichen Einrichtungen denkbar und erwünscht. Die Zulässigkeit soll sich jedoch auf die Erdgeschosszonen beschränken, um im Obergeschoss bzw. in den Obergeschossen ein weitgehend ungestörtes Wohnen zu ermöglichen.

Festsetzung höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
In den WA-Gebieten 2 - 6 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf 2 beschränkt. Planerisches Ziel ist hier, den offenen und großzügigen Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten, dem Eigentümer aber auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes zu ermöglichen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>
Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen sowie von Gebäudehöhen bestimmt.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Lüftungs- und Klimaanlagen usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

Die maximal zulässigen Höhen werden wie folgt definiert:
Die ***Gebäudehöhe*** ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, bei Attikaausbildung die Höhe der obersten Wandbegrenzungskante.

Die ***Traufhöhe*** ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Traufen bei einem Zwerchgiebel dürfen über der maximal zulässigen Traufhöhe liegen, wobei der First bzw. die oberste Dachbegrenzungskante des Zwerchgiebels mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen muss.

Die ***Firsthöhe*** wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walmdächern als die höchstgelegene Schnittgerade der Dachschenkel definiert.

Unterer Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben gilt die mittlere Höhenlage der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße (Planstraße A bzw. Planstraße B).

Anzahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Die Zielfunktion der Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen und der Geschossigkeit von Wohngebäuden ist städtebaulich begründet. Bei der Gestaltung des Wohngebietes sind unterschiedlicher Rahmenbedingungen maßgebend, die zur Gliederung des Plangebietes in Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen führen.

Insgesamt soll ein einheitliches, harmonisch gestaltetes Wohngebiet entstehen, dass verschiedene traditionelle und moderne Wohnformen berücksichtigt.

Baufeld WA1 und WA7 entlang des Klußer Damms
Die vorhandene überwiegend 3-geschossige Bebauung entlang des Klußer Damms wird aufgenommen und soll durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet fortgeführt werden.
Geplant ist hier ein mehrgeschossiger Wohnungsbau in modernen Bauweisen zu etablieren. Diesem Planungsziel Rechnung tragend wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei zwingend festgesetzt. Ein mögliches 3. Obergeschoss ist als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Mit dieser Festsetzung soll die Höhenwirkung der Gebäude reduziert werden, um den Übergang zu der umliegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung harmonisch zu gestalten.
Generell gilt, dass Staffelgeschosses nur mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche und mindestens 1/2 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und mit einem Mindestabstand zur Außenkante der Gebäudeaußenwand dieses Vollgeschosses von umlaufend 1,50 m auszubilden sind (ausgenommen davon ist der Bereich des Treppenhauses).

Um den besonderen Aspekt der Aufnahme vorhandener Baufluchten entlang des Klußer Damms und deren Übertragung ins Plangebiet werden ausschließlich im Bereich des Baufeldes WA7 (teilweise) und WA 1 (teilweise) und beidseitig entlang der Zufahrtsstraße Planstraße A Baulinien festgesetzt. Hier müssen die Gebäude auf dieser Linie gebaut werden. Unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse und zur Gewährleistung eines gewissen Planungsspielraumes wird eine geringfügige Ausnahmeregelung im Plan zugelassen. So dürfen Gebäude und Gebäudeteile um maximal 2,00 m von der Baulinie zurückgesetzt errichtet werden.

Baufelder WA2 bis WA5
Auf großzügig geschnittenen Baufeldern können hier Eigenheime in traditioneller Bauform mit geneigten Dächern im Bungalowstil bzw. mit Steildach in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Baufeld WA 6
Im Innenbereich des Wohngebietes, der allseitig durch die Erschließungsstraße (Planstraße B) begrenzt wird, können verschiedene Gebäudeformen bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die zulässige Dachneigung, nur begrenzt durch die Firsthöhe, ermöglicht hier auch die Errichtung von kleineren Stadtvillen sowie dem klassischen Eigenheim. Diese offenen Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb dieses Bereiches sind städtebaulich vertretbar, da das Gebiet durch die Innenbereichslage keine Außenwirkung erzielt.

Die mögliche Überschreitung der Höhenfestsetzungen durch technische Anlagen wurde deshalb gewählt, um einen Spielraum für technisch notwendige Anlagen bezüglich der Höhenüberschreitung einzuräumen.

Grundflächenzahl
Im Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht nach der Baunutzungsverordnung § 17 der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Damit dürfen maximal 40 % der Grundstücksgröße von baulichen Anlagen überdeckt werden.
Dies bedeutet, dass die gemäß GRZ möglichen Grundflächen als Hauptnutzung innerhalb der Baugrenzen zu realisieren ist und dadurch die städtebaulich gewollte offene Bauweise gefördert wird. Wie allgemein üblich, kann aber von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H. für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen Gebrauch gemacht werden.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Im Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Hier können Gebäude mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Die bereichsweise Gliederung der möglichen Bauweisen erfolgte unter Berücksichtigung der angrenzenden Baustrukturen.

5.1.4 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze
Um eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumen zu ermöglichen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit Einschränkungen zulässig sind.

Gemäß § 23 (5) BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren Flucht und den Straßengrenzen (Planstraße A, B und Wirtschaftsweg) die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen (Planstraßen A, B und Wirtschaftsweg) und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren Flucht ausgeschlossen. Die straßenseitige Baugrenze darf nur durch Anlagen zur Einhausung bzw. Einfriedung der Standorte für die Müllbehälter überschritten werden.

Da es sich bei dem Baugebiet um ein Allgemeines Wohngebiet mit städtischem Charakter handelt, werden Nebenanlagen für die Kleintierhaltung, die eher zu einer Kleinsiedlung gehören, ausgeschlossen.

5.1.5 Verkehrsflächen
Das Plangebiet ist insgesamt sehr gut an das Verkehrsnetz der Hansestadt Wismar angeschlossen. Es befindet sich westlich der Landesstraße L 102 „Klußer Damm“, die das Stadtzentrum mit der nahe gelegenen Ortschaft Lübow und dem attraktiven Natur- und Landschaftsraum verbindet.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt vom Klußer Damm aus über die Planstraße A, die beidseitig mit einem 2,30 m breiten Gehweg ausgebildet wird. Über eine verkehrsberuhigende Kreuzung teilt sich der Verkehrsstrom in die nördlich und südlich gelegenen Wohngebiete. Im nördlichen Bereich erhält die Planstraße B einen Anschluss

an den Klußer Damm. Im südlichen Bereich endet die Planstraßen A in einer Wendeanlage.
Ebenfalls von der Kreuzung abgehend, wird über einen neu zu errichtenden Wirtschaftsweg der Betriebshof des städtischen Friedhofes erschlossen. Die Fahrtrichtung des Lieferverkehrs nur über die Planstraße A und geradeaus über den Wirtschaftsweg zum Friedhofsgelände wird entsprechend ausgeschildert.

Die Anbindungen der Planstraßen A und B an den Klußer Damm, sind zur Prüfung und Genehmigung beim Straßenbauamt Schwerin einzureichen.

Verkehrsflächenausbau
Der Ausbau der Wohnstraßen erfolgt entsprechend den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für eine Belastungsklasse Bk 1,0. Dies gilt auch für die Ausbaubreite, die Sicherheitsabstände, das Lichtraumprofil und die Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten bzw. Einbiegeradien.
Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Straßennamenschilder und dgl. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straße so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzlichen Gefahren ausgehen.
Die Straßenplanung ist mit dem zuständigen Amt abzustimmen.

Mischverkehrsflächen – Verkehrsberuhigter Bereich
Die Planstraße B mit dem Kreuzungsbereich werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.
Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

Grundstückszufahrten
In den WA 2 bis WA 6 – Gebieten ist je Grundstück eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4,00 m an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig. Eine Front an privaten straßenbegleitenden Stellplätzen soll somit ausgeschlossen werden. Ein begrünter Vorgartenbereich soll hierdurch gesichert werden.
In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch eine breitere Zufahrt beantragt werden.
Grundstückszufahrten vom Wirtschaftsweg aus werden ausgeschlossen, da sie mit der Zweckbestimmung des Weges nicht vereinbar sind.

Die Zufahrt der Wohngrundstücke entlang des Klußer Damms ist vom Klußer Damm aus nicht zulässig. Daher wird das Zufahrtsverbot für diesen Bereich einschließlich in den Anbindebereichen der Planstraßen A und B an den Klußer Damm in einer Tiefe von 30 m bzw. 15 m planungsrechtlich festgesetzt.

Sichtdreiecke
Im Bereich der Anbindung der Planstraßen A und B an den Klußer Damm sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bestimmte Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Bereiche sind im Plan gekennzeichnet (Sichtdreiecke) und befinden sich zum größten Teil auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Nur im Anbindebereich der Planstraße B an den Klußer Damm befinden sich schmale Baugrundstücksflächen innerhalb der Sichtdreiecke.

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,75 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

5.1.6 Geh- und Radweg.

Entlang der Landesstraße L 102 „Klußer Damm“ verläuft ein überregionaler Radweg. Von Lübow über Kluß kommend endet der Ausbau zur Zeit südlich des Grundstückes der ehemaligen Bergbrauerei.
Dieser wird mit Umsetzung des B-Planes parallel zum Klußer Damm weitergeführt bis er in der Nähe der Anbindung der Planstraße B an den Klußer Damm an einen vorhandenen Radweg anschließt. Ein normgerechter Ausbau des vorhandenen Weges bis zur Überquerungshilfe Klußer Damm/Arndtstraße wird durch Einbeziehung der entsprechenden Flächen in den Geltungsbereich des B-Planes gesichert.

5.1.7 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern und der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar sind die erforderlichen Stellplätze für Wohnungen sowie für Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Einrichtungen auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar sind je Wohnung bis 1,5 Stellplätze auszuweisen. Der Anteil für Besucherplätze entspricht hiervon 10 %. Diese werden als öffentliche Stellplätze im Plan festgesetzt.
Auf Grund der überschlägigen Ermittlung der Wohnungsanzahl im Plangebiet von 96 WE ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 15 öffentlichen Stellplätzen für Besucher.
Eine flächenhafte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ist nicht vorgesehen. Ausnahme bildet hier die Ausweisung von 8 Stellplätzen im Bereich der Wendeanlage am südlichen Ende der Planstraße B.
Im Verkehrsraum der Planstraße B (Mischverkehrsfläche) sind 7 öffentliche Stellplätze auszuweisen. Die Lage der Stellplätze ist in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten zu wählen. Zur Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung sind den Stellplätzen mindestens 5 Bäume im öffentlichen Straßenraum zuzuordnen.
Diese straßenbegleitende Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wird als ausreichend erachtet.

Alle Stellplätze sind gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) herzustellen.

5.2 Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Hansestadt Wismar in dem neuen Wohngebiet positive Gestaltungspflege betreiben.
Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Garagen und Carports, Einfriedungen sowie von Werbeanlagen beschränkt.
Um eine einheitliche Gestaltung der Wohngebäude wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Doppelhäusern jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Dachflächen- und Außenwandflächengestaltung zu verwenden sind.

Hauptdächer

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten werden traditionelle und moderne Formen der Dachgestaltung berücksichtigt. Mit dem Planungsziel entlang des Klußer Damms mehrgeschossige Stadtvillen moderner Architektur errichten zu können, wird im Baufeld WA 1 und 7 das Flachdach als zulässige Dachform aufgenommen.

Außenwände

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb unzulässig.

Nebenanlagen
Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude errichtet, soll deren äußere Gestaltung dem Haupthaus angepasst werden, so dass ein gesamtheitliches Bild entsteht.

Für die Außenwirkung von Gebieten ist auch wichtig, dass Abfallbehälter sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter nicht vom öffentlichen Raum aus sofort einsehbar sind. Deshalb wird auf die Einfriedung derselben orientiert und eine entsprechende Festsetzung zur Umkleidung derselben getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Da die Gestaltung von befestigten Flächen wesentlich für das Erscheinungsbild ist, sind die Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken nur als kleinformatige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengitter oder als sandgeschlämmte Schotterdecke herzustellen.

Einfriedungen
Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Hinsichtlich der maximalen Höhen werden jedoch Einschränkungen getroffen.

Die Höhe der Einfriedung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird auf 0,70 m begrenzt, um den offenen Charakter der Wohnstraßen (Planstraße A und B) zu gewährleisten. Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

Die Verwendung von Maschendraht- und Stabgitterzäunen nur in Verbindung mit der Pflanzung lebender Hecken soll dazu beitragen, diese Form der Einfriedung natürlich zu gestalten

Um die Wirkung von baulich unterschiedlichen Anlagen und Einfriedungen zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke entlang des öffentlichen Geh- und Radweges am Klußer Damm in einer Höhe von 1,20 m bis 2,00 m durchgängig begrünt einzufrieden sind, wobei ein Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze (Achse Bepflanzung) zur Freihaltung des Gehweges einzuhalten ist.

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke im WA 4 entlang des festgesetzten Biotopes sind in einer Höhe von 1,70 m bis 2,00 m durchgängig (ohne Öffnungen, Türen und Tore) einzufrieden.
Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grün- und Pflanzflächen M1.1, M2 und entlang der zur Erhaltung festgesetzten Bepflanzung westlich des Geh- und Radweges am Klußer Damm sind durchgängig (ohne Öffnungen wie Türen und Tore) einzufrieden.

Wind- und Sichtschutzelemente
Die Gestaltung und Ausführung von Wind- und Sichtschutzelemente werden in der Planung nicht festgesetzt, da sie im Plan längen- und höhenmäßig begrenzt werden und als Grundstückseinfriedung nicht zulässig sind und somit keinen gebietsbildenden Charakter haben.

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten
Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als besonders bedeutungsvoll erachtet. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbung an Hauswänden ist nur im Bereich der Erdgeschosszone der Hauptgebäude zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,5 m² betragen.

Zusätzlich können freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.
Die Aufstellung von Warenautomaten bzw. deren Anbringen an Fassaden ist unzulässig.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Als Hauptachse für sämtliche Erschließungsanforderungen ist die Straße Klußer Damm zu betrachten. Hier befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die als Anschlusspunkt für die neu zu verlegenden Systeme innerhalb des B-Plan-Gebietes dienen.

Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger
Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

6.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für die Stadtwerke Wismar GmbH. Im Klußer Damm befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke, Neuanschlüsse sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.
Die Wasserversorgung des Plangebietes ist erst nach Einbindung in das städtische Versorgungsnetz möglich. Die Einbindung des Plangebietes in die Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH ist über die Planstraßen A und B vorzubereiten und als Ringleitung auszuführen.
Um die geplante Leitungsführung wird im Bereich der Wendeanlage (Planstraße B) zwischen den Baufeldern WA 2 und WA 3 zu sichern, wird für einen 3 m breiten Streifen ein Leitungsrecht für die Versorgungsunternehmen festgesetzt. Die Weiterführung der Versorgungsleitungen ist über die angrenzenden öffentlichen Grünflächen gesichert.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Anbindepunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind bereits in der Straße „Klußer Damm" vorhanden und somit auch zu nutzen.

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.

6.2.1 Schmutzwasserableitung
Die Schmutzwasserableitung im gesamten Erschließungsgebiet erfolgt über Freigefälleleitungen zum Anschlusspunkt des öffentlichen Schmutzwasserkanals
(1 Anschlusspunkt - vorverlegte Leitung DN 200) im Klußer Damm.

6.2.2 Niederschlagswasserableitung
Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers im gesamten Erschließungsgebiet erfolgt über Freigefälleleitungen zu den 2 Anschlusspunkten des öffentlichen Regenwasserkanals im Klußer Damm.
Im Bereich der Einmündung der Planstraße A befindet sich ein Anschlusspunkt DN 150.
Im Bereich der Einmündung der Planstraße B befindet sich ein Anschlusspunkt DN 400.
Beide Anschlussmöglichkeiten werden zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers von den öffentlichen Erschließungsflächen und von den privaten Grundstücksflächen genutzt.

Die abzuleitende Niederschlagsmenge überschreitet das Ableitungsvermögen der vorverlegten Anschlusspunkte. Über einen Staukanal wird das anfallende Oberflächenwasser dem nördlichen Anschlusspunkt (Bereich Einmündung Planstraße B) im Klußer Damm (DN 400) gedrosselt zugeführt.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink-oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Entsprechend den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften ist deshalb die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

6.3 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist in LED- Technik (Klimaschutz I C02 - Einsparung) auszuführen.

6.4 Elektroenergieversorgung

Strom- und Gasleitungen befinden sich im Klußer Damm und können zum Anschluss des Plangebietes genutzt werden.
Die Hansestadt Wismar wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch den Versorgungsträger nach Herstellung der erforderlichen Leitungen sichergestellt werden. Aussagen zu technischen Anschlussbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorlage konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.
Die Hansestadt Wismar geht darüber hinaus davon aus, dass im Straßenraum ausreichend Flächen für Anlagen der Elektroenergieversorgung zur Verfügung stehen. Weitere Flächen werden deshalb nicht ausgewiesen und festgesetzt.
Die vorhandenen Mittelspannungskabel im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufen über die Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 des Wohngebietes und müssen umverlegt werden. Die Verlegung der Versorgungsleitungen erfolgt im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünflächen.
Die notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit sind rechtzeitig mit der E.DIS AG abzustimmen und eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine 110-kV-Freileitung, die von der E.DIS AG betrieben wird. Dabei handelt es sich um die 110-kV-Freileitung Schutow-Wismar (HT-0003), insbesondere um den Freileitungsabschnitt Mast 193-195. Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.
Der erforderliche Schutzbereich von 46 m (beidseits der Trassenachse 23 m) ist im Plan gekennzeichnet. Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind die Sicherheitsabstände entsprechend der "Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen" einzuhalten. Diese Hinweise sind als Anlage 4 der Begründung beigefügt.

6.5 Gasversorgung

Das Plangebiet kann nach Herstellung der erforderlichen Leitungen durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Gas versorgt werden. Die konkreten Versorgungs- und Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Technischen Planung abzustimmen.

6.6 Fernmeldeversorgung

Zur Fernmeldeversorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Durch entsprechende Fernmeldeversorger ist die Verlegung von

Fernmeldeanlagen zu gewährleisten. Die Fernmeldeversorger sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten

6.7 Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVOBI. M-V S.522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBI. S. 43). hat die Hansestadt Wismar 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. In der Hansestadt Wismar wird der Feuerschutz durch die städtische Feuerwehr gewährleistet.

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. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.
Für die Löschwasserbereitstellung ist am Standort auf das öffentliche Hydrantennetz zurückzugreifen. Im Bereich des Klußer Dammes in Höhe der geplanten Zufahrten (Planstraße A und B) befinden sich Hydranten mit einer Leistung von 48 m²/h, die zur Löschwasserversorgung genutzt werden können. Die geplante Wohnbebauung befindet sich vollständig im 300 m Umfeld der Hydranten.

Die Zugänglichkeit innerhalb des Plangebietes sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet werden. Beim Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden.

7. TRINKWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ

7.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in den beantragten Wasserschutzgebieten der weiteren Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Friedrichshof, die der Wasserversorgung der Hansestadt Wismar dient. Deshalb sind bei allen Planungen die sich daraus ergebenen Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.
Bei der Planung und Errichtung der Straßen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten.

7.2 Gewässerschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässerbiotop (HWI00207). Es wird innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichnet und in der Planzeichnung vollflächig als geschütztes Biotop festgesetzt. Vorgesehen ist zudem die Wiederherstellung des Ausgangszustandes durch Entschlammung bzw. Entfernung von Fremdsubstrat als Ausgleichsmaßnahme. Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt insofern keine Beeinträchtigung, sondern eine vollflächige Wiederherstellung des geschützten Biotops mit entsprechend positiver Auswirkung.

Eventuell im Plangebiet vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Hierauf ist besonders während der Bauphase zu achten.

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 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der weiteren Trinkwasserschutzzone III B keine Erdwärmesonden für die Wärmegewinnung zugelassen werden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Nach BImSchG genehmigte Anlagen mit Bestandsschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

8.2 Lärmimmission

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die Orientierungswerte für die städtebaulichen Planungen entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gem. BauNVO einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

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

Im WA-Gebiet:	tags	55 dB(A)
	nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der niedrigere Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

8.3 Schallschutz

Aus Sicht des Schallschutzes sind im Wesentlichen der Verkehrslärm von Straße und Schiene sowie der Gewerbelärm der unter Bestandsschutz stehenden KFZ-Selbsthilfewerkstatt und des Betriebshofes des Städtischen Friedhofes der Hansestadt Wismar zu berücksichtigen.

Der Betriebshof des Städtischen Friedhofs der Hansestadt Wismar befindet sich westlich des Plangebietes und wird über das Plangebiet erschlossen.

Die Belange des Lärmschutzes wurden durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH untersucht. Die Schalltechnische Untersuchung (Stand März 2016) liegt der Begründung als Anlage 3 bei.
Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt dass sich die schädliche Umwelteinwirkung auf den Nahbereich des Klußer Damm beschränkt. Für den überwiegenden Planungsbereich (Baugrenzen) ist die Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen.

Die Außenwerte (Orientierungswerte) können abwägend geringfügig überschritten werden. In jedem Fall muss ein zumutbarer Innenpegel (z. B. durch passiven Schallschutz) gewährleistet sein. Insoweit ist nach der Rechtsprechung eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude bei Innenpegeln von 40 dB(A) am Tag (“Flüstersprache“) und 30 dB(A) in der Nacht (leichtes Blätterrauschen) noch gewahrt.

Die geringfügige Überschreitung der im Beiblatt 1 der DIN 18005/07.02 aufgeführten bzw. genannten Orientierungswerte im Einwirkungsbereich der Verkehrswege um bis zu 6

dB(A) dürfte damit noch im Bereich der abwägungsgerechten Akzeptanz liegen ohne das Erfordernis eines aktiven Lärmschutzes hervorzurufen.

Aus den vorgenannten Untersuchungen ergeben sich folgende passive Schallschutzmaßnahmen, die im Plan als Festsetzungen aufgenommen wurden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche - LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 LBauO M-V) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich nach DIN 4109	**maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]**	**erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R’w,res. [dB(A)]**	
		Wohnräume	**Büroräume**
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.
Daher sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Angrenzungen des Lärmpegelbereiches II (LPB II) und III (LPB III) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, soweit nur Fenster an der Ostfassade des Schlafraumes, d.h. mit Ausrichtung zum Klußer Damm, vorgesehen sind.

8.4 Aufstellung von stationären Geräten von Lüftungs- Heizungs- und Klimaanlagen

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 eingesehen werden.

8.5 Geruchsemissionen

Der Betriebshof des Friedhofes wird als Sammelplatz zur Lagerung und zum Zerkleinern (Schreddern) von Gehölz- und Baumschnitt sowie zur Lagerung von Laub und anderer pflanzlicher Abfälle, insbesondere Gras- und Rasenschnitt genutzt. Die Materialien werden nach der Zwischenlagerung zur weiteren Verarbeitung und Kompostierung entfernt. Infolge des Betriebes entstehen keine umweltrelevanten Geruchsbelastungen. Geruchsintensive Faulprozesse o.ä. finden nicht statt.

8.6 Bestehender Gewerbebetrieb mit Bestandsschutz

Die KFZ-Selbsthilfewerkstatt mit folgenden Tätigkeiten befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei:

- Vermietung von Werkstattplätzen und Werkzeugen
- Ersatzteilverkauf
- Handel mit Gebrauchtwagen

Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der existierenden KFZ-Selbsthilfewerkstatt auf die geplante heranrückende Wohnnutzung wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde der Nachweis erbracht, dass in Verbindung mit dem Betrieb der KFZ-Selbsthilfewerkstatt selbst bei ungünstigsten Annahmen Lärmbelastungen zu erwarten sind, die dem Wohnen verträglich sind.

Um ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an die gewerbliche Bestandsnutzung (KFZ-Selbsthilfewerkstatt) auszuschließen, wird festgesetzt, dass die Errichtung baulicher Anlagen auf dem Gelände der ehemaligen Bergbrauerei entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erst dann zulässig ist, wenn der Betrieb der KFZ-Selbsthilfewerkstatt aufgegeben wurde.

9. BODENSCHUTZ UND ABFALL

9.1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine **Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion** hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 BBodSchG)Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. **Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.**

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

9.2 Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

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

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, **konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich** der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. (§ 2 LBodSchG MV) Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

9.3 Munition / Kampfmittelbelastungen

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Fläche, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes Schwerin mit der Nummer 235 und in der Bezeichnung "Wismar Süd" erfasst ist. Die so erfasste Fläche ist in der Kategorie 3 "Kampfmittelbelastung dokumentiert - ggf. Handlungsbedarf“ eingestuft.
Die festgestellte Kampfmittelbelastung stellt in der derzeitigen Situation keine Gefahr dar. Bei der geplanten Erschließung und Bebauung des Plangebietes kann es jedoch zu Kampfmittelfunden (Bomben, Granaten etc.) kommen. Aus Sicherheitsgründen wird vom Munitionsbergungsdienst Schwerin eine vorsorgliche Sondierung und Kampfmittelberäumung empfohlen.
Der Munitionsbergungsdienst Schwerin hat bereits eine multitemporale Luftbildauswertung für einen Bauabschnitt anfertigen lassen. In der Luftbildauswertung sind zwei Bombentrichter im Bereich des Plangebietes kartiert. Somit sind Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen.
Auf Grund der Hinweise zu möglichen Kampfmittelbelastungen wird das gesamte Plangebiet als Munitions- und Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet.

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist deshalb eine Kampfmittel- und Munitionsbergung im gesamten Geltungsbereich des B-Planes vorzunehmen. Die Bescheinigung der Kampfmittel- und Munitionsfreiheit ist Grundvoraussetzung für den Beginn der Bauarbeiten.

Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

9.4 Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen

Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch **Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden.
Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. (§ 8 GewAbfV)Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

9.5 Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenteerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.
Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige **Arbeitsschutzbehörde** ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.
Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.
Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

9.6 Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar.

Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.
Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich und die Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

10. DENKMALSCHUTZ

10.1 Baudenkmal

Im Plangebiet befinden sich keine, in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar eingetragenen, denkmalgeschützten Gebäude bzw. bauliche Anlagen.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Alten Brauerei befindet sich neben einem Wohnhaus und diversen Nebengebäuden ein kleiner alter Industriebau aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert. Das Gebäude steht seit vielen Jahren leer. Eine herausragende Architektur des Gebäudes bzw. eine besondere städtebauliche Struktur auf dem Grundstück ist nicht erkennbar.
Eine eventuelle Aufnahme des Gebäudes auf die Denkmalliste der Hansestadt Wismar und damit dessen Erhalt widerspricht den Planungen der Hansestadt Wismar und wird somit auch nicht beantragt.

Das Grundstück und das kleine eingeschossige Industriegebäude mit flachgeneigtem Satteldach befinden sich in Privatbesitz. Durch die unmittelbare Lage am Klußer Damm und der damit verbundenen Lärmbelastung ist eine Nutzung des Gebäudes nur eingeschränkt möglich. Eine eventuell gewerbliche Nutzung ist auf Grund der Nähe zum geplanten Wohngebiet aus schalltechnischer Sicht ebenfalls ausgeschlossen.

Der Erhalt des Gebäudes beeinflusst ebenfalls die Verkehrsplanung der Hansestadt Wismar. Die Fortführung des überregionalen Rad- und Wanderweges von Kluß ins Stadtzentrum ist aus Platzgründen vor dem Gebäude nicht möglich. Eine Unterbrechung des Radweges bzw. eine Weiterführung auf der anderen Straßenseite des Klußer Dammes und die damit verbundene Querung der Hauptstraße stellt ein erhöhtes Unfallrisiko dar.

10.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. §11 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

11. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Im Planbereich befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern, dieser ist im Plan gekennzeichnet.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt, deshalb sind folgende Hinweise zu beachten:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
- Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.
- Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

12. PLANUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Grundstückseigentümer / Vorhabenträger übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Wismar abgeschlossen. Der Hansestadt entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom ……

…… ……
Der Bürgermeister Amtsleiter Bauamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 33/15

„WOHNGEBIET KLUSSER DAMM“

HANSESTADT WISMAR



UMWELTBERICHT

STADT
LAND
FLUSS

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

PLANVERFASSER

BEARBEITER Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND Endfassung

DATUM 17.05.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Grundlagen 2
1.1. Anlass und Aufgabe 2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes 2
1.3. Plankonzept 3
1.4. Schutzgebiete 6
1.4.1. Internationale Schutzgebiete 6
1.4.2. Nationale Schutzgebiete 7
2. Standortmerkmale und Schutzgüter 8
2.1. Mensch und Nutzungen 8
2.2. Oberflächen- und Grundwasser 8
2.3. Boden 9
2.4. Klima und Luft 10
2.5. Landschaftsbild 10
2.6. Lebensräume und Flora 13
2.6.1. Geschützte Biotope 13
2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs 16
2.6.3. Fauna 16
2.7. Kulturgüter 16
2.8. Sonstige Sachgüter 17
3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt 17
3.1.1. Erschließung 17
3.1.2. Sonstige anlage- und betriebsbedingte Wirkungen 17
3.1.3. Baubedingte Wirkungen 17
3.2. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung 17
3.3. Grüngestalterische Maßnahmen ohne Kompensationswirkung 19
3.4. Eingriffskompensation 20
3.4.1. Gesamtdarstellung 20
3.4.2. Maßnahmen im Geltungsbereich 20
3.4.3. Maßnahmen auf dem Ostfriedhof Hansestadt Wismar 21
3.4.4. Maßnahmen Krusenhagen 22
4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz 27
5. Quellenangabe 28

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Hansestadt Wismar plant die Gestaltung des Geländes zwischen dem Ostfriedhof und der Straße „Klußer Damm“ zugunsten der Allgemeinen Wohnnutzung. Damit möchte die Hansestadt Wismar der großen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht werden und zudem ihrer Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg mit einhergehender herausragender Bedeutung als Wohnstandort gerecht werden.

Diesen Grundsätzen entsprechend hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.03.2015 beschlossen, für den Bereich Klußer Damm einen Bebauungsplan für den Wohnungsbau aufzustellen. Bereits 1995 gab es Bestrebungen für die Entwicklung dieser Fläche, diese konnten allerdings zu keinem Abschluss gebracht werden. Die Planungsabsichten der Hansestadt für dieses Gebiet haben sich geändert. Eine ehemalige Erweiterung des Friedhofes ist nicht mehr vorgesehen und für gewerbliche Bauflächen in diesem Bereich besteht für die Hansestadt kein Bedarf.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar, zwischen dem Klußer Damm und dem Friedhofsgelände. Hier ist vorgesehen, auf einer Gesamtfläche von ca. 6,0 ha, ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

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

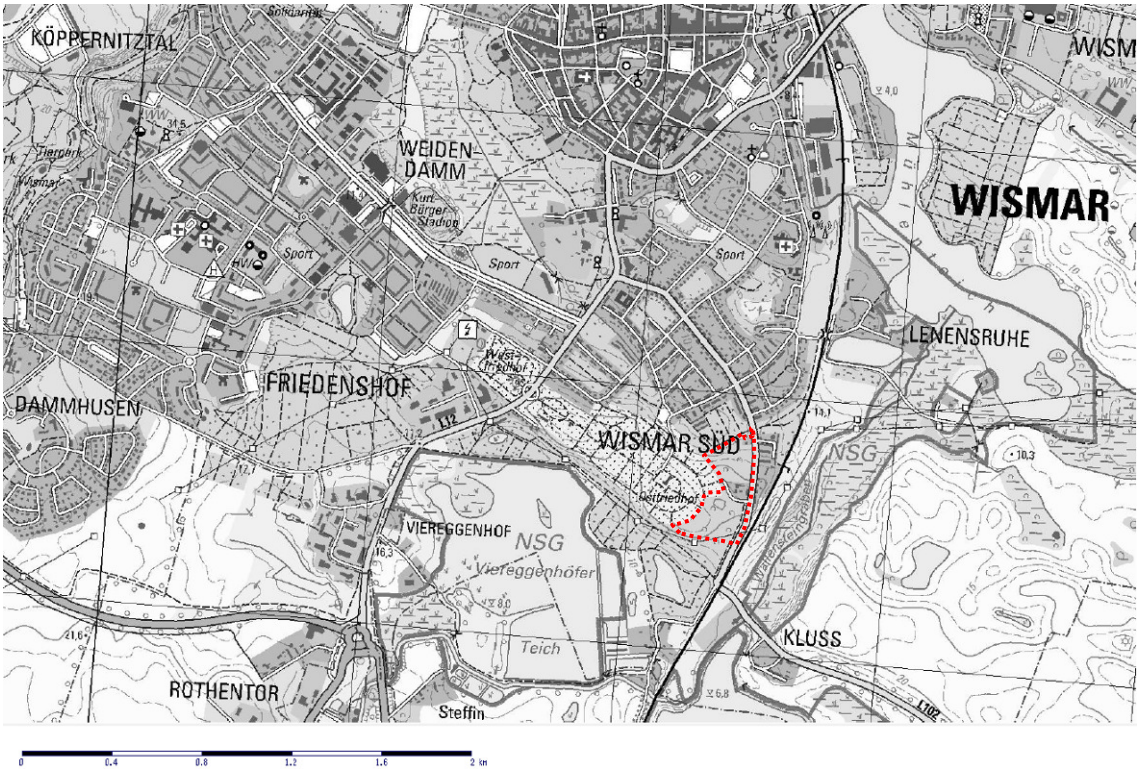


Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km südlich der Altstadt der Hansestadt Wismar in Wismar Süd. Östliche Begrenzung ist der Klußer Damm und westlich grenzt das Plangebiet an den Ostfriedhof. Sowohl im Norden als auch im Süden wird das Plangebiet von Kleingartenanlagen gerahmt. Im Süden tangiert eine 110 kV Hochspannungsleitung das Gebiet. Die Umgebungsbebauung des Klußer Damms ist von mehrgeschossigem Wohnungsbau geprägt.

Das Plangebiet selbst ist bis auf das einbezogene Grundstück der ehemaligen Bergbrauerei durch gewerblich genutzte Altgebäude unbebaut. Eine befestigte Lagerfläche liegt zwischen den Altgebäuden und der Hochspannungsleitung im Süden. Darüber hinaus ist das Gebiet durch Sukzessionsflächen geprägt. Das Gelände fällt nach Norden und Süden gleichmäßig ab, die Altgebäude markieren in etwa die topografisch höchsten Punkte im Gebiet.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6 ha und umfasst innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Wismar das Flurstück 2441, sowie Teilflächen aus 2442/183, 2442/184 und 2442/29.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

1.3. Plankonzept

Die Hansestadt Wismar plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung Wohngebietes westlich des Klußer Damms. Vorgesehen ist die Allgemeine Wohnnutzung. Erschlossen ist das Wohngebiet ausgehend von der Straße „Klußer Damm".

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorbereitet. Die geplanten Wohngebäude sollen auf großzügig geschnittenen Grundstücken in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Für die überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Baubereiche werden Baugrenzen festgesetzt unter Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Verhältnisse des Vorhabenumfeldes. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt ist im Bereich des Plangebietes und des Klußer Damm eine zu entwickelnde Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst neben dieser Wohnbaufläche auch die ausgewiesene gewerbliche Baufläche im Bereich der Bergbrauerei sowie die sich südlich anschließenden Freiflächen.

Da die derzeitige Ausweisung der gewerblichen Baufläche sowie der Grünfläche auf der Erweiterungsfläche des Plangebietes nicht mehr den Entwicklungszielen der Hansestadt Wismar in diesem Bereich entspricht wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 33/15 geändert (60. Änderung des FNP) um die Planungen der der Hansestadt Wismar in Übereinstimmungen zu bringen.

Durch vorliegende Planung und unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung in den Wohngebieten WA 1 bis WA 7 ist mit der Errichtung von ca. 96 Wohneinheiten im Maximum zu rechnen.



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan, Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar Mai 2016.

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die verkehrliche Anbindung an den Klußer Damm gewährleistet. Zur Weiterführung des Geh- und Radweges aus Richtung Kluß in Richtung Stadtzentrum wird parallel zum Klußer Damm innerhalb des Plangebietes eine entsprechende Verkehrsfläche als Geh- und Radweg festgesetzt.

Die Hauptzufahrt zum Wohngebiet erfolgt südlich der ehemaligen Bergbrauerei, hier befindet sich auch derzeit die Zufahrt zum Betriebshof des Wismarer Friedhofes. Zur inneren Erschließung und Zufahrt der einzelnen Baugrundstücke ist eine komplette Neuerschließung des Wohngebietes geplant. Dabei erfolgt die Anlage einer Haupterschließungsstraße vom Klußer Damm bis zu einem Kreisverkehr in Asphaltbauweise. Vom Kreisverkehr erschließen Planstraßen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit Parkständen die einzelnen Wohnbauflächen. Ferner zweigt vom Kreisverkehr die Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofes ab.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (nur in den Erdgeschossen der Gebäude).

Die Stadt macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, auszuschließen. Daher werden folgende von den sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

In den WA-Gebieten 2 - 6 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf 2 beschränkt. Planerisches Ziel ist hier, den offenen und großzügigen Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Wohngebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese beträgt in allen ausgewiesenen Bereichen 0,4. Dies entspricht nach der Baunutzungsverordnung § 17 der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Damit dürfen maximal 40 % der Grundstücksgröße von baulichen Anlagen überdeckt werden. Wie allgemein üblich, kann aber von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H. für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen Gebrauch gemacht werden.

Außerdem werden die zulässige Gebäudehöhe, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise bestimmt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zu errichten.

Ferner werden baugestalterische Festsetzungen die Dächer, die Außenwandgestaltung, Nebenanlagen, Garagen und Carports, Einfriedungen, Sicht- und Windschutzwände sowie Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten betreffend getroffen.

1.4. Schutzgebiete

1.4.1. Internationale Schutzgebiete

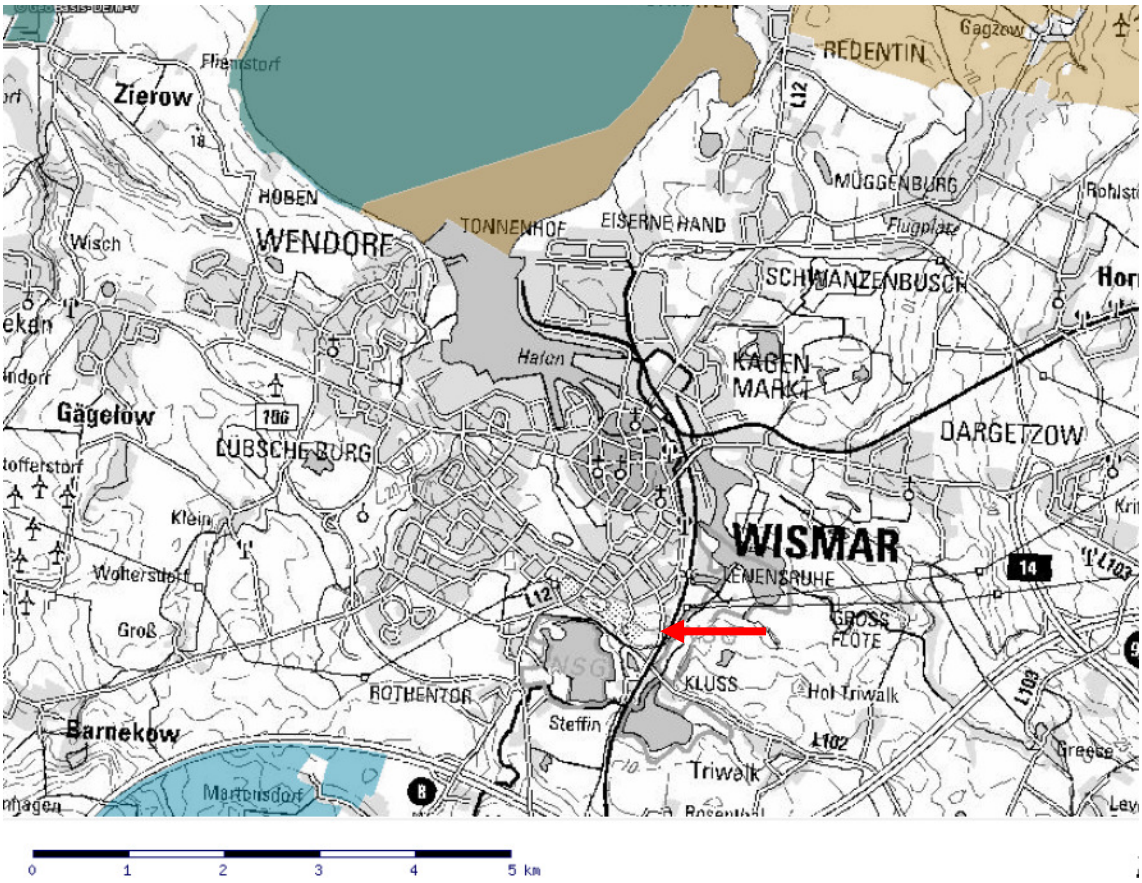


Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Internationale Schutzgebiete im Umfeld:

- FFH-Gebiet DE 1934-302 „ Wismarbucht“, Entfernung: ca. 4.900 m nordwestlich,
- FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“, Entfernung 2.800 m südwestlich,
- SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“- Entfernung 4.000 m nordwestlich.

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

1.4.2. Nationale Schutzgebiete

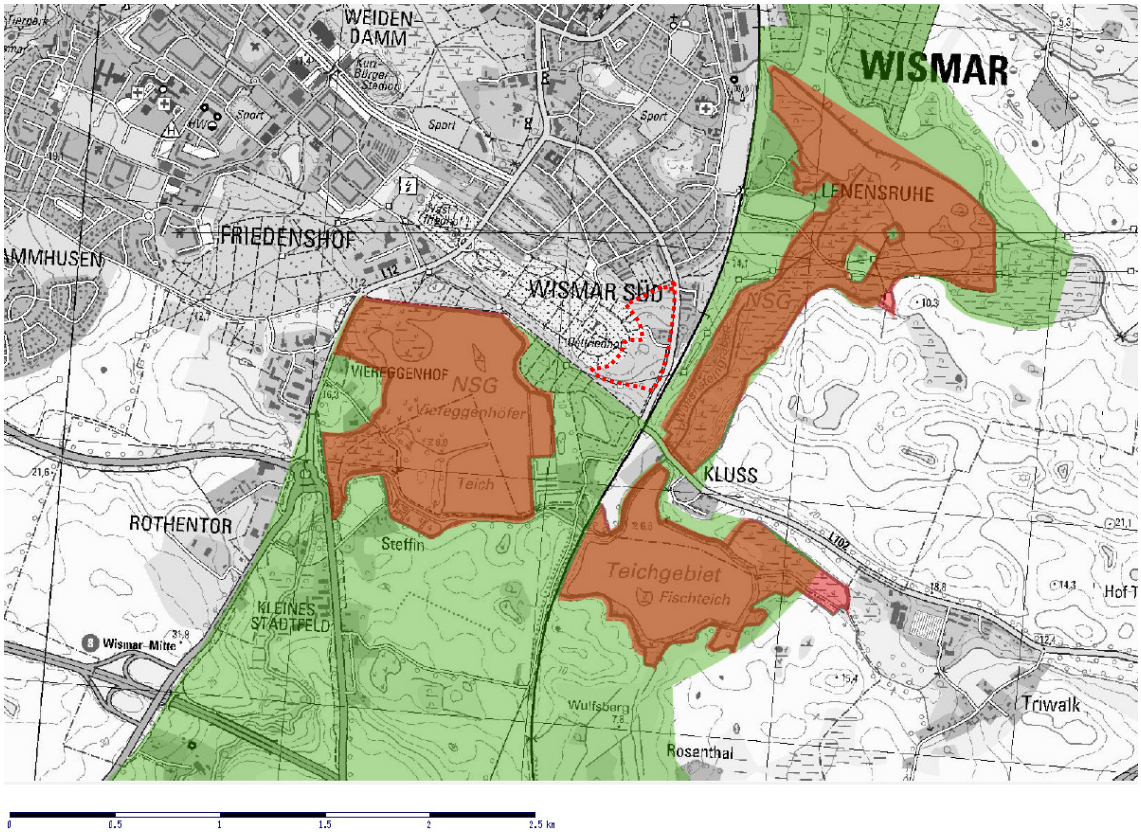


Abbildung 5: Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Grün = LSG, rot = NSG. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Folgende nationale Schutzgebiete befinden sich im Umfeld:

- Landschaftsschutzgebiet L 56 „Wallensteingraben“, unterschiedliche Entfernungen: mind. 50 m östlich.
- Naturschutzgebiet 146 „ Teichgebiet Wismar-Kluß“ mehrteilig, unterschiedliche Entfernungen: mind. 100 m östlich.

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

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

- Erhaltung einer der reizvollsten Tallandschaften des nördlichen Mecklenburg mit Kerbtälern, seenerfüllten Talaufweitungen und Stauteichen sowie einer Landschaft, die einen repräsentativen Nord-Süd-Querschnitt durch die Überformungen der Weichseleiszeit darstellt
- Erhaltung historischer baulicher Anlagen (Burgwall, Kanalreste), die das Landschaftsbild prägen
- Entwicklung einer Landschaft für eine gezielte Erholungsnutzung.

Der Wallensteingraben verbindet die Ostsee bei Wismar mit dem Schweriner Außensee. Sein Gewässerlauf setzt sich zusammen aus einem natürlichen Bachlauf, der Stivine, die einst aus dem Lostener See abfloss, und dem ab 1531 künstlich geschaffenen Ablauf des Schweriner Außensees (Landkreis Nordwestmecklenburg, http://www.nordwestmecklenburg.de).

Innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg ist die Strukturgüte des Wallensteingrabens zu einem großen Teil als naturnah zu bewerten (GLRP WM 2008). „Der gesamte Bereich des Wallensteingrabens stellt eine wichtige Biotopverbundachse zwischen dem Landschaftsraum der Schweriner Seen und der Hansestadt Wismar in Richtung Ostsee dar. Es handelt sich zum großen Teil um einen landschaftsästhetisch überdurchschnittlich attraktiven Raum, was v. a. auch darauf zurückzuführen ist, dass das Landschaftsschutzgebiet großteils einen nord-südlichen „Schnitt" durch die nördliche Hauptendmoräne der Weichseleiszeit mit einzelnen Rückzugsstaffeln darstellt. So weist auch der Wallensteingraben ein vergleichsweise starkes Gefälle von etwa 33 m auf ca. 19 km auf. Dabei findet sich ein häufiger Wechsel zwischen engen Kerbtälern und Talweitungen. Die hohe Reliefenergie des Gebietes trägt damit entscheidend zur Vielfalt, Eigenart und Attraktivität des Landschaftsbildes bei" (Landkreis Nordwestmecklenburg, http://www.nordwestmecklenburg.de, 07/2015).

Die Ziele des Plangebietes stehen dem Schutzzweck der Erhaltung einer reizvollen Tallandschaft nicht entgegen. Durch die sich östlich an den Geltungsbereich anschließenden Bahnanlagen erfolgt eine deutliche räumliche Trennung.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion in der Umgebung des Planbereiches ist bereits existent, so dass zwar auf dem Plangebiet selbst, aber in dessen Umgebung keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird.

In der nahen Umgebung befinden sich Landschaftsschutzgebiete, die auch der Naherholung dienen. In deren Gebietsausweisungen wird nicht eingegriffen.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft spielen im Plangebiet selbst keine Rolle.

Der südliche Teil der Plangebietsfläche wird von einer 110 kV-Hochspannungsleitung überspannt.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Ein Wasserschutzgebiet „Wismar-Friedrichshof" der Wasserschutzzone III befindet sich östlich des Plangebietes und beginnt östlich der Bahnlinie. In die Wasserschutzzone wird nicht eingegriffen und diese wird auch nicht negativ durch das Vorhaben beeinflusst.

Im Plangebiet befindet sich ein vollständig verlandetes Kleingewässer, in dessen Mitte sich ein kleiner temporär Wasser führender Graben befindet. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop (laufende Nummer im Landkreis: HWI00207). Es wird innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichnet und in der Planzeichnung vollflächig als geschütztes Biotop festgesetzt. Vorgesehen ist zudem die Wiederherstellung des Ausgangszustandes durch Entschlammung bzw. Entfernung von Fremdsubstrat als Ausgleichsmaßnahme. Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt insofern keine Beeinträchtigung, sondern eine vollflächige Wiederherstellung des geschützten Biotops mit entsprechend positiver Auswirkung.

2.3. Boden

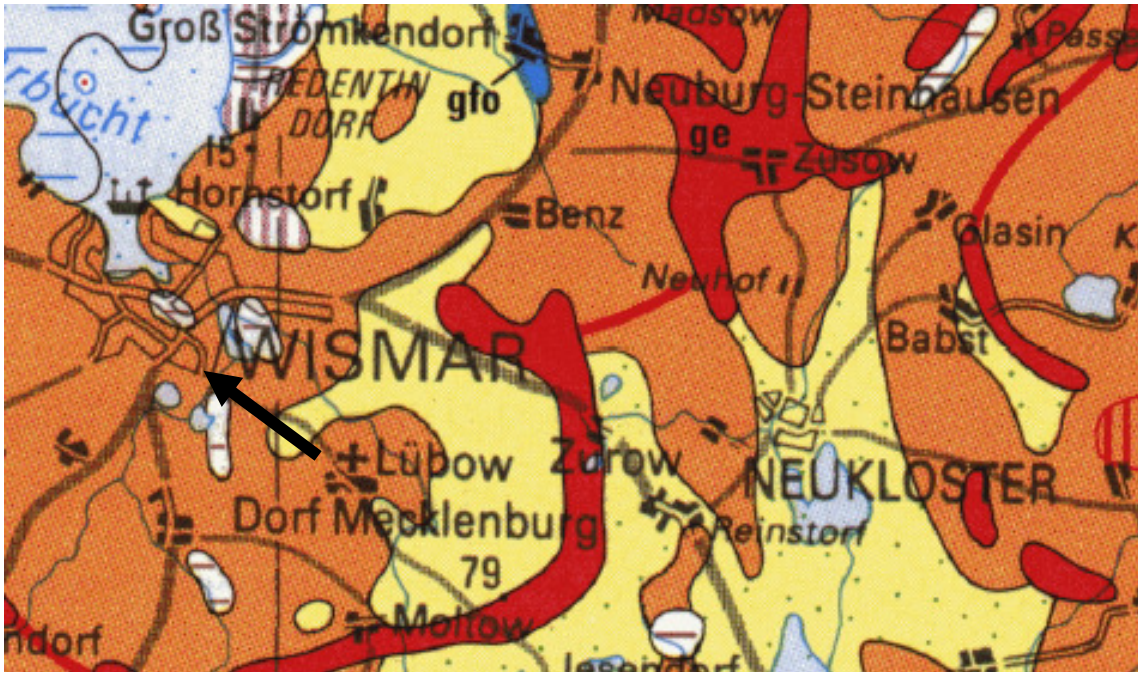


Abbildung 6: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist in der weichseleiszeitlichen ebenen bis kuppigen Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes lokalisiert. Hier finden sich Böden der Bodengesellschaft der Einheit 23. Es handelt sich um Lehm-, Tieflehm- oder Parabraunerden. Sie stehen z.T. unter starkem Stauwasser- und /oder mäßigem Grundwassereinfluss und es bilden sich dementsprechend Staugleye.

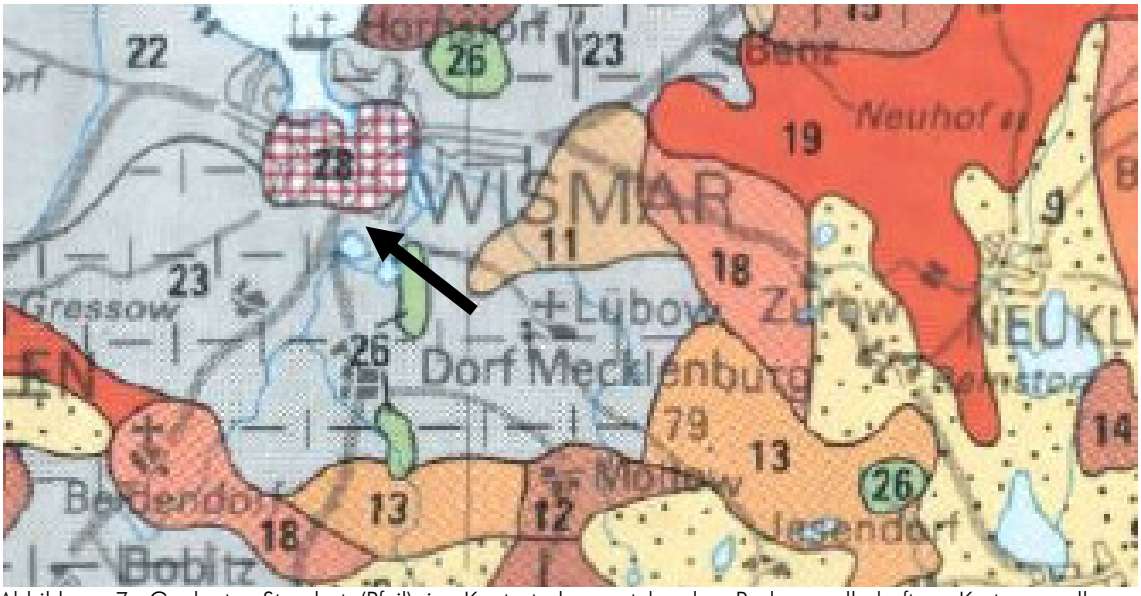


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

Die versiegelungsbedingte Funktionseinschränkung des Bodens ist eingriffsrelevant. Ein Eingriff in den Boden erfolgt innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich der neu zu errichtenden Verkehrs- und Parkflächen sowie der Fußgänger- und Radwege.

2.4. Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Klima des Ostseeküstenlandes:

„Das Klima des Ostseeküstenlands ist stark maritim beeinflusst. Diese deutliche Prägung ist für die naturräumliche Abgrenzung der Landschaftszone von vorrangiger Bedeutung. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge (550-600 mm) liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion.

Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone. Der Frühling kommt spät und ist trocken, die Sommermonate sind meist kühl und niederschlagsreich. Der oft milde und sonnige Herbst wird gewöhnlich von einem nasskalten und schneearmen Winter abgelöst." GLRP WM 2008 Seite II-115

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

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eine ausführliche Abhandlung des Themas erfolgt in einer separaten Unterlage zur 60.Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar (Ergänzung Landschaftsbild, Stadt Land Fluss 27.01.2016).

Zusammenfassend wird darin folgendes Fazit gezogen:

„Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar – diese erfolgt anlässlich der geplanten Entwicklung des Wohngebietes Klußer Damm – erging eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.09.2015, die im Wesentlichen landschaftsbildbezogene Aspekte enthielt. Eine daraufhin erneute intensivere Auseinandersetzung mit der Thematik ergibt indes keine Hinweise auf eine besondere Betroffenheit des Landschaftsbildes im Zuge der Realisierung einer Wohnbebauung am Klußer Damm. Die geplante Bebauung beansprucht keine exponierten Landschaftsteile wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen. Die Sichtbarkeit des Plangebietes wird nach realisierter Bebauung relief- und gehölzbedingt nur stark eingeschränkt möglich sein. Die hierbei wesentlichen Sichtachsen aus südlichen Richtungen sind im Übrigen durch eine umfangreiche Kleingartensiedlung und eine Hochspannungsleitung stark vorbelastet."

Die nachfolgenden Fotos geben einen Eindruck vom aktuellen Zustand der Fläche.



Abbildung 8: Das südliche Plangebiet grenzt an das Friedhofsgelände hier durch einen Zaun markiert, Foto: Stadt Land Fluss, 21.02.2014



Abbildung 9: Blick auf die westliche Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofs, diese bleibt bestehen und wird neu geordnet. Foto: SLF 21.02.2014.



Abbildung 10: Linden am Klußer Damm, Blick auf das Plangebiet in Höhe der geplanten Zufahrt Richtung Nordost. Foto: SLF 21.02.2014.



Abbildung 11: Nördliche Umgebung des Plangebietes, Kleingärten der Kleingartenanlage „Klußer Damm“, dahinterliegende Wohnbebauung, im Bildhintergrund Kirchen Wismar, Foto: Stadt Land Fluss, 21.02.2014

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 12: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Im Plangebiet befindet sich gemäß Biotopkataster ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop (Zitat):

„Laufende Nummer im Landkreis: HWI00207

Kartierungsjahr: 1996

Biotopname: temporäres Kleingewässer; undifferenziertes Röhricht

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

Fläche in m²: 1.215“

Den aktuellen Zustand des Gewässers zeigt die nachfolgende Abbildung. Daraus geht, wie bereits im Luftbild erkennbar, hervor, dass das Gewässer bis auf eine kleine Restfläche, nahezu vollständig verlandet ist.

Der B-Plan setzt die das Gewässerbiotop vollflächig als geschütztes Biotop fest. Vorgesehen ist eine Sanierung durch Entschlammung bzw. Entfernung von Fremdsubstrat. Die Maßnahme ist im B-Plan festgesetzt.



Abbildung 13: Zustand der im innersten des Biotops HWI00207 verbliebenen, temporärer Wasser führenden Senke. Foto: Stadt Land Fluss 20.05.2014.



Abbildung 14: Aktuelle Gesamtansicht des Biotops HWI00207, die Lage der verbliebenen Feuchtsenke deutet der Pfeil an. Foto: Stadt Land Fluss 11.06.2015.



Abbildung 15: Alte Lindenallee an der Straße „Klußer Damm“. Foto: SLF 20.05.2014.



Abbildung 16: Im Süden geht die Lindenallee in eine Siedlungshecke (Bildhintergrund) über und wird durch Lindeneupflanzungen ergänzt. Im abgebildeten Bereich (linke Bildhälfte) entsteht eine Anbindung des nördlichen Plangebietes an den ebenfalls neu zu erstellenden, straßenparallelen Geh- und Radweg. Die beiden im Bildvordergrund sichtbaren Jungbäume müssen zur Herstellung eines ausreichend breiten Gehwegs entfernt werden. Foto: SLF 20.05.2015.

Nicht im Biotopkataster enthalten ist die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte, überwiegend alte Lindenallee entlang der Straße „Klußer Damm“. Zur Gewährleistung der Zufahrt ist die Abnahme **zweier Altbäume** (Zufahrt Planstraße A) unvermeidbar. Ebenso bedarf es im mittleren und nördlichen Bereich zwecks Anlage eines straßenparallelen Fuß-Radweges und der Anbindung des nördlichen Plangebietes der Rodung **eines alten sowie zweier Bäume mittleren Alters**.

Nach Prüfung mehrerer Varianten des Gehweganschlusses im Norden ist dort die Entfernung von **vier Jungbäumen** (vgl. Abb. 16 sowie Abb. 17 rechts, blaue Pfeile) unvermeidbar.

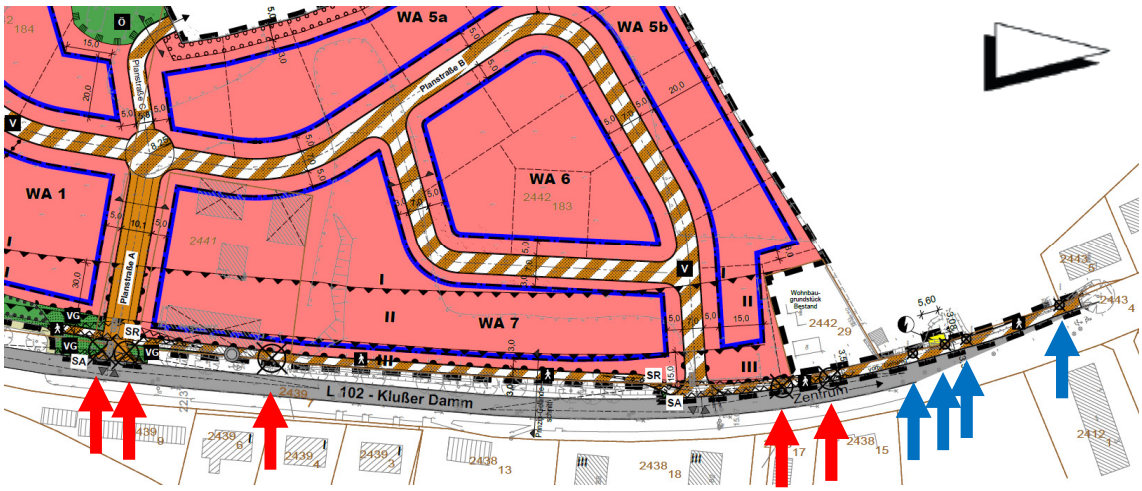


Abbildung 17: Ausschnitt B- mit Kennzeichnung der zu rodenden Alt- (rote Pfeile) und Jungbäume (blaue Pfeile).

Gem. Baumschutzkompensationserlass M-V 2007 ist der Verlust der fünf älteren Alleebäume im Verhältnis 1:3 auszugleichen, die vier Jungbäume im Norden dagegen im Verhältnis 1:1. Es ergibt sich insofern der additive Kompensationsbedarf von 19 heimischen Laubbäumen. Der Baumverlust ist genehmigungspflichtig und bedarf vor Umsetzung der Beantragung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Die Fläche lässt sich dem Hauptbiotoptyp Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) zuordnen. Die südliche Fläche nimmt den Charakter einer Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) an, wohingegen sich sukzessionsbedingt im Norden ein flächiges junges Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) entwickelt hat. In Kap. 2.6.1 wurde auf das im Gebiet vorhandene, verlandete Kleingewässer bereits eingegangen.

Angrenzend befinden sich neben dem alleenbegleiteten „Klußer Damm“ die Biotoptypen:

- Strukturreicher Friedhof mit altem Baumbestand (PFR)
- Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage (PKR)
- Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)

Die Eingriffe in die vorgenannten Lebensräume werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.

2.6.3. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit wertgebender bzw. streng geschützter Tierarten im Sinne von § 44 BNatSchG durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Eingriffsrelevante Aspekte werden bei der multifunktionellen Kompensation berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

2.7. Kulturgüter

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.8. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

3.1.1. Erschließung

Die Zufahrt zum Gelände soll neu geordnet werden. Die Hauptzufahrt erfolgt über die neu zu erstellende Planstraße A, hierfür ist die Abnahme zweier alter Alleebäume notwendig. Eine weitere verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den Klußer Damm erfolgt im Norden. Der aktuell im Süden endende Fuß-/Radweg soll straßenparallel zwischen Alleebaumreihe und dem Plangebiet fortgeführt und im Süden an den hier bereits vorhandenen Gehweg angebunden werden. Hierbei ist es aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich, drei weitere Bäume zu roden. Gleiches gilt für vier Jungbäume im Bereich des nördlichen Gehweganschlusses. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung der WA 1 – 7 über verkehrsberuhigte Wege.

3.1.2. Sonstige anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer stadtrandtypischen Wohnnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, die Gestaltung des Gebietes wird zu einer vollständigen Veränderung der Flächennutzung führen, der Anteil versiegelter Flächen wird sich trotz Rückbau der aktuellen ca. 2.500 m² großen Lagerfläche, Entsiegelung einer vorhandenen Zufahrt (ca. 570 m²) und Abriss eines Großteils des Gebäudebestandes (zusammen ca. 692 m²) insgesamt erhöhen (vgl. Flächengrößen Kap 3.2.1 zuzüglich Gebäudeflächen WA 1 – 7).

3.1.3. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es zu Staub- und Lärmemissionen, die jedoch über das Maß einer üblichen Wohnbauflächenumsetzung nicht hinausgehen. Insbesondere sind hier Vorbelastungen in Form der vielfrequentierten Straße „Klußer Damm“ zu berücksichtigen.

3.2. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Die Bemessung des Eingriffs orientiert sich insofern am Biotopwertansatz der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V). Die Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Zur Gesamteinstufung dient die Gesamtcharakterisierung über die Biotoptypen OBS und OBV, denen gemäß Anlage 9 HZE M-V eine Wertigkeit von 1 zugeordnet ist. Das

Kompensationserfordernis wird bei 1,0 belassen, da keine Merkmale für eine höhere Werteinstufung auf der Fläche gegeben sind (vgl. Tab. 1). Ausgehend von der GRZ 0,4 für die WA 1-7 wird ein 50%iger Aufschlag für Nebengebäude etc. berücksichtigt. Die Verkehrsflächen gehen mit der Gesamtfläche in die Berechnung ein. Generell wird von einer Vollversiegelung (Zuschlag 0,5) ausgegangen. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird infolge der umgebenden anthropogenen Einflüsse mit 0,75 angesetzt, der Wirkfaktor bleibt bei 1,0.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0[1]	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw.der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Pos.	Bez.	Größe (m²)	Eingriff (GRZ 0,4)	50% Zuschlag	Max. Eingriff	Wertigkeit Biotope	KE	Zuschl. Vers.	KE ges.	FBG	Wirk-faktor	FÄQ (m²)
1	WA 1 - 7	39.918	15.967	7.984	23.951	1	1,0	0,5	1,5	0,8	1,00	26.944
2	Verkehrsfläche, öff.	749			749	1	1,0	0,5	1,5	0,8	1,00	843
3	Verkehrsfläche, zweckbest.	5.541			5.541	1	1,0	0,5	1,5	0,8	1,00	6.234
4	Sukz. neben Stromtrasse	3.167										
5	Sukzession Südwest	2.571										
6	Pflanzstreifen West	1.498										
7	Gewässerbiotop	1.217										
8	Gehölze (Erhaltung)	1.719										
9	Korridor Stromtrasse	6.547										
Geltungsbereich gesamt		**60.871**									**Kompensationsbedarf (m² FÄQ):**	**34.021**

KE = Kompensationserfordernis FBG = Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Tabelle 2: Flächen gem. B-Planzeichnung mit Zuordnung der Eingriffsrelevanz und des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs gem. HZE M-V.

So führt die Umsetzung der Planinhalte zu einem Kompensationsbedarf von insgesamt 34.021 m² Flächenäquivalent (FÄQ), siehe Tab. 2.

Wie zuvor bereits dargestellt, besteht infolge des erschließungsbedingten Alleebaumverlustes ein additiver Bedarf zur Pflanzung von 19 heimischen Laubbäumen (Linden).

3.3. Grüngestalterische Maßnahmen ohne Kompensationswirkung

Anlage einer artenreichen dreireihigen Hecke mit Überhältern an der Grenze zum Plangebiet

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Gelände des Friedhofs. Entlang der Grenze stehen friedhofseitig im Norden auf ca. 180 lfd. m ältere Fichten, die womöglich infolge des engen Standes größtenteils Kronenschäden aufweisen und teilweise in der Reihe ebenfalls stehende Laubbäume in ihrem Kronenwuchs behindern, im Süden setzt sich die Reihe mit teilweise lückig stehenden Laubbäumen fort.

Zur besseren Harmonisierung zwischen der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Randbepflanzung des Friedhofes (Maßnahme M 1.1) und der als Gestaltungsmaßnahme M 1.2 auf den entstehenden Privatflächen festgesetzten Heckenanlage am Westrand des Plangebietes empfiehlt sich die Abnahme der Fichten und deren Ersatz durch eine artenreiche dreireihige Laubgehölzhecke, die zusammen mit der im Plangebiet festgesetzten Heckenpflanzung einen insgesamt mindestens 10 m breiten „Pietätstreifen" zur Wahrung der Friedhofsruhe gewährleistet.

Folgende Gehölzarten, –qualitäten und –anteile sind zur Umsetzung der Maßnahme M 1.1 zu verwenden:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (Prunus spinosa) 20 %
- Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus spec.) 10 %
- Strauchhasel (Corylus avellana) 10 %
- Hundsrose (Rosa canina) 10 %
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) 10 %
- Blut-Hartriegel (Cornus sanguineum)10 %
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) 10 %
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 5 %

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Feldahorn (Acer campestre) 15 %

Als Überhälter ist innerhalb der Maßnahme M 1.1 der Feldahorn (Acer campestre) zu verwenden; abschnittsweise können jedoch auch vereinzelt vorhandene Laubbäume als Überhälter in die Hecke integriert werden. Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wenngleich bei Schlehe und Strauchhasel auch Gruppen von bis zu 4, bei den übrigen Straucharten von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Unter Einhaltung des Anteils von 10 % können in der Maßnahmen M 1.1 ersatzweise für die Hundsrose andere Strauchrosenarten Verwendung finden. Schwarzer Holunder, Strauchhasel und Blut-Hartriegel können abschnittsweise durch Flieder (Syringa vulgaris in versch. Sorten) und Gewöhnlichen sowie Immergrünen Liguster (Ligustrum vulgare und L. ovalifolium) ersetzt werden.

Als Maßnahme M 2 ist die Anlage einer Sukzessions-/Wiesenfläche festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu erhalten und von Jungwuchs / Verbuschung frei zu halten.

3.4. Eingriffskompensation

3.4.1. Gesamtdarstellung

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Eingriffskompensation erfolgt durch Sanierung des Kleingewässers, Maßnahme A 1 (A = 1.217 m²).

Hinweis: Die am Westrand des Plangebietes als Maßnahme M1 festgesetzte Neupflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke ist eine grüngestalterische Maßnahme, die nicht als Kompensationsmaßnahme in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz einfließt.

Außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Restkompensation des Eingriffes durch:

- Ergänzende Pflanzung von 19 Winterlinden (Tilia cordata) zur Deckung des additiven Kompensationsbedarfs auf dem angrenzenden Friedhofsgelände
- Umwandlung von Acker zu einer artenreichen Staudenflur mit Anlage einer dreireihigen Feldhecke in Krusenhagen

Nachfolgend werden die Maßnahmen im Einzelnen erläutert.

3.4.2. Maßnahmen im Geltungsbereich

Sanierung Kleingewässer

Da stehende Kleingewässer zu den besonders gefährdeten Landschaftselementen zählen und dieses Kleingewässer ohne Sanierung kurzfristig verschwunden sein wird, kann durch eine Renaturierung eine dauerhafte und erhebliche Erhöhung und Inwertsetzung des Arten- und Lebensraumpotenzials erreicht werden.

Um das Kleingewässer in seiner gesamten Funktion aufzuwerten, ist eine Entschlammung und Vertiefung auf bis zu 1,8 m notwendig, letzteres allerdings ohne die abdichtende Tonschicht zu verletzen. Ziel ist eine permanente Wasserführung. Überwiegend soll das Biotop jedoch als Flachgewässer gestaltet werden, d.h. mit einer überwiegenden Wassertiefe von 0,3 bis 0,7 m und Uferböschungen mit flachen Neigungen.

Da das Gewässer derzeit nur temporär Wasser führt, ist eine Laichhabitatfunktion für Amphibien derzeit ausgeschlossen. Insofern kann die Maßnahme ohne zeitliche Einschränkung umgesetzt werden. Sofern der Aushub ausschließlich natürlich und organogen (Humus, Pflanzenreste) und schadstoffunbelastet ist, kann dieser nach Konsolidierung (Ersttrocknung) als Bodenverbesserung bei den vorgesehenen Gehölzpflanzungen verwendet werden. Aufgrund der anzustrebenden Aufwertung der Habitatfunktion für Amphibien und Insekten (insb. Libellen, Wasserkäfer) ist von einem Fischbesatz abzusehen. Auch Pflanzmaßnahmen müssen nicht umgesetzt werden, ufertypische Stauden sind in der Fläche noch vorhanden und werden sich in kurzer Zeit ausbreiten.

Die Maßnahme selbst ist gem. Anlage 11 HZE M-V dem Maßnahmetyp III zuzuordnen. Die Renaturierung von Still- und Fließgewässern ist der Wertstufe 2 zuzuordnen. Tabelle 2, Anlage 10 HZE M-V ordnet der Wertstufe 2 Kompensationswertzahlen von 2 – 3,5 zu. Da die Maßnahme zu einer deutlichen Aufwertung und Vergrößerung des Kleingewässers führt, wird dieser Maßnahme eine Kompensationswertzahl von 2,5 zugeordnet.

Daraus ergibt sich für die Sanierung des Kleingewässers ein Gesamtkompensationswert von 3.043 m² FÄQ.

3.4.3. Maßnahmen auf dem Ostfriedhof Hansestadt Wismar



Abbildung 18: Lage der geplanten Neupflanzungen von Winterlinden (rot) auf dem an das Plangebiet grenzenden Ostfriedhof. Erläuterung im Text.

Ergänzende Pflanzung von 19 Winterlinden (Tilia cordata)

Auf dem Gelände des Ostfriedhofs ist der additive Ausgleich der Alleebaumentfernung zu realisieren. Hierzu sind 19 Laubbäume der Qualität StU 16-18, 3x verpflanzt mit Ballen neu zu pflanzen und mittels Dreibock zu sichern. Die Lage der Baumpflanzungen ergibt sich aus Abb. 22: Am Nordostrand des Friedhofs ist westlich der Hauptzufahrt die wegbegleitende Ergänzung einer lückigen Lindenreihe möglich.

Die Pflanzlöcher sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Des Weiteren sind folgende Merkmale zu beachten:

- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen vorrangig als Herbstpflanzung durchzuführen
- Sicherung durch Dreibock
- Pflanzen aus regionaler Baumschule (Umkreis < 250 km)

Diese Maßnahme führt im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses M-V 2007 zum Ausgleich des erschließungsbedingten Eingriffs in die Allee am Klußer Damm.

3.4.4. Maßnahmen Krusenhagen



Abbildung 19: Ausgangszustand der Kompensationsfläche Krusenhagen, Blickrichtung vom Ortsrand Richtung Norden. Foto: SLF 8.3.2016.

Die Gemeinde Krusenhagen hat 2016 das Flurstück 48/6, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen zum Zwecke der Anlage einer ausgedehnten Kompensationsfläche anlässlich zukünftiger Eingriffe erworben. Das Flustück hat eine Gesamtgröße von 69 339 m², davon werden 49.992 m² als Ackerland, 18 439 m² als Grünland genutzt, 908 m² nimmt noch ein Graben ein.

Aktuell für Kompensationsmaßnahmen verfügbar sind 3,19 ha Acker. Die Gemeindevertretung Krusenhagen hat in ihrer 12. Sitzung am 6.4.2016 einstimmig beschlossen, hiervon eine zur Kompensation des vom B-Plan 33/15 ausgehenden Eingriffs notwendige Teilfläche zur Verfügung zu stellen.

Die leicht nach Süden geneigte Fläche liegt innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes Wismarbucht und grenzt im Norden an einen Kiefernwald. Der anstehende Boden ist sandig. Zwischen Maßnahmenfläche und Kiefernwald verläuft das ebenfalls gemeindeeigene, unversiegelte Wegeflurstück 50.

Die Fläche soll nach und nach (je nach anfallendem Kompensationsbedarf) aus der ackerbaulichen Nutzung entlassen werden. Vorgesehen ist insgesamt die Entwicklung einer artenreichen Staudenflur mit Magerrasenaspekten, angereichert mit Gehölzstrukturen.

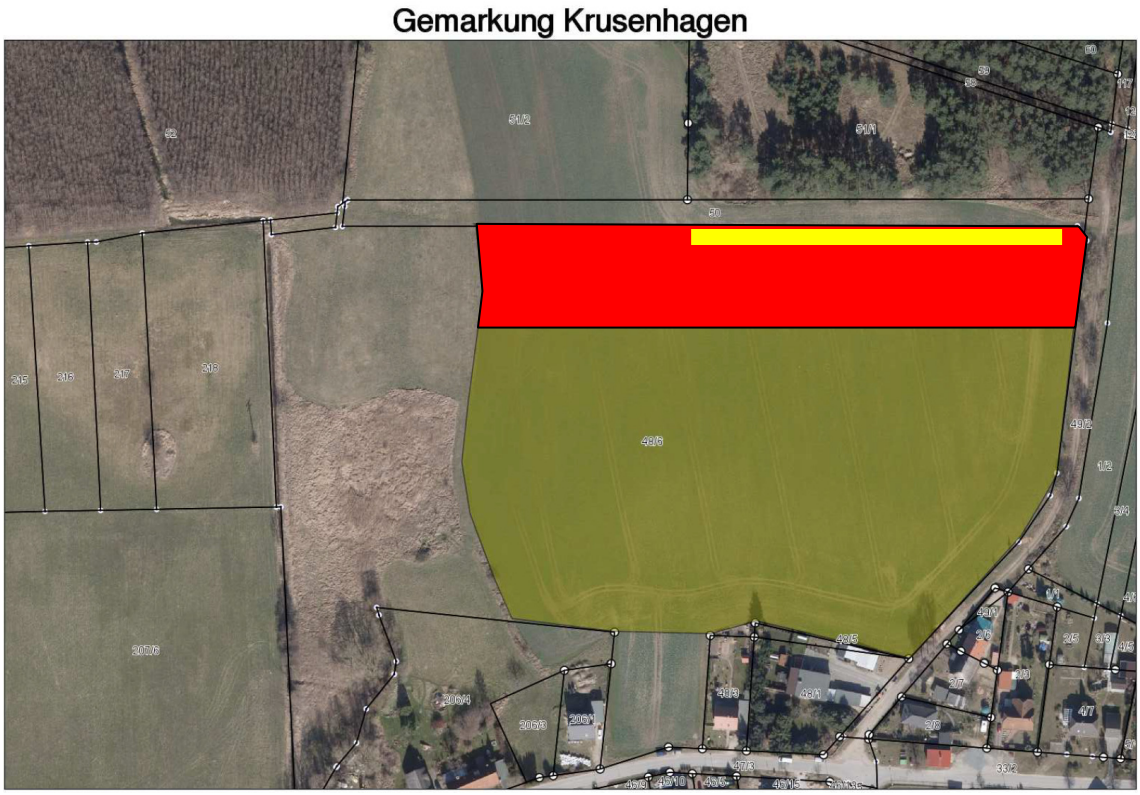


Abbildung 20: Lage und Anordnung der geplanten Kompensationsmaßnahmen Krusenhagen. Rot = Umwandlung von Acker zu artenreicher Staudenflur, Gelb = Anlage einer dreireihigen Feldhecke, Grün = ackerbauliche Nutzung. Erläuterung im Text.

Umwandlung Acker zu artenreicher Staudenflur mit Vegetationsmanagement

Die nachfolgend beschriebene Maßnahme wird auf einer **1,1 ha großen Teilfläche** im Norden des verfügbaren Flurstücks realisiert (Abb. 20, rot).

Die betreffende Ackerfläche weist einen sandig-durchlässigen Boden mit geringem ton- und Schluffanteil auf. Es besteht insofern die Möglichkeit der Entwicklung einer artenreichen Staudenflur, die durch mahdbedingte Aushagerung mittel- bis langfristig auch Magerrasenaspekte aufweisen kann.

Zur schnellstmöglichen Herstellung einer geschlossenen Vegetationsschicht zur Vermeidung von Oberflächenerosion ist nach Umbruch und Feinplanie eine Raseneinsaat vorzunehmen. Vorzugsweise ist hierbei sog. naturraumgetreues, d.h. im Umfeld der Kompensationsfläche gewonnenes Saatgut zu verwenden und unmittelbar nach der Ernte (zur Samenreife) auf der Spenderfläche per Mäh- oder Druschgutübertrag auf der Kompensationsfläche auszubringen. Überaus geeignete, weil mit Magerrasenarten auf sandigem Boden ausgestattete Spenderflächen befindet sich ca. 2 km nordwestlich der Kompensationsfläche auf den anlässlich der Aufstellung des B-Plans Nr. 3 biotopkartierten Wiesen und Weiden des Pferdehofes Redentiner Mühle. Sollten diese Flächen als Spenderflächen nicht in Frage kommen, ist auf zertifiziertes Regiosaatgut des VWW (Verband deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V.) oder BDP (Bundesverband Deutscher Pflanzenzüchter) zurückzugreifen; hier: Regiomischung Magerrasen mäßig sauer, 70% Gräser - 30% Kräuter, HK 3 / UG 3 Nordostdeutsches Tiefland, Saatstärke: 5 gr/m^2. Die hierfür nach FLL 2014 zertifizierte Artenzusammensetzung geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor.

Gräser:		**%**
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	5,0
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	5,0
Bromus mollis	Weiche Trespe	7,5
Carex arenaria	Sand-Segge	2,5
Corynephorus canescens	Silbergras	5,0
Cynosurus cristatus	Kammgras	5,0
Festuca brevipila	Raublättriger Schafschwingel	12,5
Festuca rubra rubra	Rotschwingel	14,0
Luzula campestris	Feldhainsimse	1,0
Poa angustifolia	Schmalblatt-Wiesenrispe	12,5
Leguminosen		
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	1,0
Medicago lupulina	Hopfenklee	1,0
Trifolium arvense	Hasenklee	1,0
Kräuter		
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	1,3
Agrimonia eupatoria	Gew. Odermennig	2,0
Anchusa officinalis	Gemeine Ochsenzunge	2,0
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,1
Centaurea cyanus	Kornblume	2,4
Daucus carota	Wilde Möhre	1,4
Echium vulgare	Natternkopf	1,0
Galium album	Weißes Labkraut	1,5
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut	2,5
Hypochaeris radicata	Gew. Ferkelkraut	0,5
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen	1,0
Linaria vulgaris	Echtes Leinkraut	1,5
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,0
Pimpinella major	Große Bibernelle	1,0
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	2,5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,3
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech	0,2
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,5
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,5
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian	0,1
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze	0,2
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	0,5
Summe		**100,00**

Tabelle 3: Artenzusammensetzung gem. Zertifikat FLL 2014 für Regiomischung Magerrasen mäßig sauer, 70% Gräser - 30% Kräuter, HK 3 / UG 3 Nordostdeutsches Tiefland, Quelle: www.regiozert.de.

Hinzuweisen ist allerdings auf den Umstand, dass bis zur Ausbildung einer geschlossenen Grasnarbe der Samenanflug ein- / zweijähriger Pionierpflanzen und die temporäre Ausbreitung von Ruderalstauden mit einer zu Maßnahmenbeginn vergleichsweise hohen Konkurrenzstärke zu erwarten ist. Die Unterdrückung dieser Arten zugunsten heimischer, dann mehrjähriger Charakterarten der artenreichen Staudenflur ist durch konsequente häufigere Mahd (je nach Bedarf) in den ersten 3 – 5 Jahren am besten möglich. Die durch konsequente Entfernung des Mahdgutes entzogenen Nährstoffe führen dann allmählich zur Aushagerung der Fläche, so dass sich dann die auf dieses Milieu spezialisierten Arten gegenüber den nährstoffliebenden Pionierpflanzen mehr und mehr durchsetzen können. Der eher sandige Boden fördert infolge seiner geringen Nährstoff- und Wasserspeicherkapazität diese Entwicklung.

Zur ihrer weiteren Förderung bietet sich dann, d.h. nach sichtbarer Aushagerung der Fläche die nur noch einmalige Jahresmahd mit Abtransport des Mahdgutes an. Zum Schutz der sich dort erwartungsgemäß einstellenden Bodenbrüter ist die jährliche Mahd jeweils nicht vor dem 31.07. eines jeden Jahres durchzuführen.

Der regelhafte Verzicht auf Dünger und Pestizide unterbindet mittel- bis langfristig eine landwirtschaftliche Nutzung – die Fläche wird mittelfristig nur noch geringe Erträge von eiweißarmem, mineralreichen Raufutter liefern, welches allenfalls nur noch für die private Schaf- oder Pferdehaltung von Interesse sein wird.

Alternativ oder ergänzend ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder auch Lamas/Alpakas (Besatzstärke im Jahresmittel < 1,5 GVE / ha) in Betracht; andere Tierarten wie z.B. Rinder oder Pferde eignen sich indes nicht für die Entwicklung der gewünschten Staudenflur – Weideselektion und Ansammlung von Exkrementen führen in der Regel in Teilbereichen zu sog. Geilwuchs und unterbinden eine homogene flächige Entwicklung der erwünschten artenreichen Vegetation.

Im Grundsatz ist auf die Verwendung von Dünger und Pestiziden zu verzichten.

Gem. HZE MV Anlage 11 Nr. I.6. II. weist die Anlage naturnaher Wiesen eine Wertstufenspannbreite von 1 – 3,5 auf. Da die Maßnahme auf einer Ackerfläche erfolgt, ist die Vergabe der Wertstufe 2 möglich. Die Lage der Fläche innerhalb des SPA Wismarbucht führt unter Berücksichtigung der Förderung von prioritären Zielarten wie Rotmilan, Weißstorch, Neuntöter und Sperbergrasmücke durch die sich aus der Maßnahme ergebende Neuanlage essenzieller Nahrungsflächen zur Wahl einer mittleren Kompensationswertzahl 2,5. Der Leistungsfaktor wird infolge fehlender Störeinflüsse mit 1,0 festgelegt.

So ergibt sich für die Maßnahme gem. HZE M-V folgender Kompensationswert unter Anwendung der Formel:

Ermittelte Fläche des Zielbiotops	X	Konkretisierte maßnahmenbezogene Kompensationswertzahl	(X Leistungsfaktor)[1]	=	Kompensations-flächen-äquivalent

11.000 m² x 2,5 x 1,0 = 27.500 m² FÄQ

Anlage einer artenreichen dreireihigen Feldhecke mit Überhältern

Am Nordrand des Flurstücks soll eine dreireihige Feldhecke mit Überhältern gepflanzt werden. Die ost-west-gerichtete Lage der Hecke entlang des zwischen der Maßnahmenfläche und dem Waldrand befindlichen Wegeflurstücks 50 wird zur Neuschaffung eines Übergangsbiotops (Ökoton) zwischen Wald und offener Feldflur beitragen, in dem sich Arten wie Neuntöter und Sperbergrasmücke ansiedeln können. Die dann südlich vorgelagerte, insektenreiche Staudenflur dient diesen und anderen Heckenbrütern als Nahrungsfläche.

Folgende Gehölzarten, –qualitäten und –anteile sind zu verwenden:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (Prunus spinosa) 20 %
- Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus spec.) 10 %
- Strauchhasel (Corylus avellana) 10 %
- Hundsrose (Rosa canina) 10 %
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) 10 %
- Blut-Hartriegel (Cornus sanguineum)10 %
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) 10 %
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 5 %

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Feldahorn (Acer campestre) 15 %

Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wenngleich bei Schlehe und Strauchhasel auch Gruppen von bis zu 4, bei den übrigen Straucharten von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Schlehe und Hundsrose sind bevorzugt in der Südhälfte jeder Pflanzung zu verwenden.

Die aufgeführten Pflanzqualitäten entsprechen den qualitativen Mindestanforderungen gem. Anlage 9, HZE M-V. Pflanz- und Reihenabstand betragen gleichermaßen 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können (Konkurrenzstarke Gehölze unterdrücken bei geringeren Pflanzabständen insbesondere an extremeren Standorten mitunter sehr erfolgreich den Aufwuchs der Nachbarpflanzen). Die ökologische Wertigkeit der Maßnahme wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern durch das hierdurch begünstigte Anwachsen in den ersten Jahren gefördert.

Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Des Weiteren sind folgende Merkmale zu beachten:

- Sicherung vor Wildverbiss durch umlaufenden Wildschutzzaun, Mindesthöhe 1,7 m
- Sicherung der Heister durch Schrägpfahl
- Pflanzen aus regionaler Baumschule (Umkreis < 250 km)

Laut Anlage 11 HZE M-V, Punkt I.-4. ist für eine mehrreihige Hecke die Wertstufe 2 anzusetzen. Da mit der (dornen- und stachelreichen) Feldhecke innerhalb des SPA Wismarbucht insb. für die Zielarten Neuntöter uns Sperbergrasmücke mittel- bis langfristig in unmittelbarer Nähe neben einer neu geschaffenen Nahrungsfläche zusätzlich auch ein Bruthabitat entsteht, wird erneut der Wert 2,5 als Kompensationswertzahl angesetzt.

Die dreireihige Pflanzung beansprucht einschl. wuchsbedingter seitlicher Ausdehnung der Gehölze eine Breite von 7 m. Mit einer Länge von 200 m ergibt sich eine Pflanzfläche von 1.400 m². Mit einer Kompensationswertzahl von 2,5 ergibt sich für die **Anlage der Hecke ein Gesamtkompensationswert von**

1.400 m² x KWZ 2,5 x LF 1,0 = 3.500 m² FÄQ.

4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 34.021 m² Flächenäquivalent (FÄQ) plus 19 Einzelbäume.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Eingriffskompensation erfolgt durch:

- Sanierung des Kleingewässers, **3.043 m² FÄQ**

Für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Restkompensationsbedarf in Höhe von 30.978 m² FÄQ ist die Umsetzung folgender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

- Krusenhagen: Umwandlung Acker zu artenreicher Staudenflur, **27.500 m² FÄQ.**
- Krusenhagen: Neupflanzung einer artenreichen, dreireihigen Feldhecke, **3.500 m² FÄQ.**

Zur Deckung des erschließungsbedingten Eingriffs in die Allee am Klußer Damm erfolgt auf dem Ostfriedhof Hansestadt Wismar die ergänzende Neupflanzung von 19 Winterlinden (= additiver Kompensationsbedarf).

Die Kompensationsmaßnahmen haben einen Gesamtwert von 34.043 m² FÄQ. Dieser Wert liegt leicht über dem Kompensationsbedarf.

Daraus ergibt sich eine Vollkompensation des zu erwartenden Eingriffs.

5. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2015): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de-

LUNG M-V (2013): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

BEBAUUNGSPLAN NR. 33/15

„WOHNGEBIET KLUSSER DAMM“

HANSESTADT WISMAR



FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

STADT
LAND
FLUSS

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

PLANVERFASSER

BEARBEITER Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND Endfassung

DATUM 17.05.2016

FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

zum Bebauungsplan Nr. 33/15

„Wohngebiet Klußer Damm“

Hansestadt Wismar



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass ..... - 2 -

2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG) ..... - 2 -

3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung ..... - 3 -

4. Merkmale der geplanten Geländenutzung ..... - 4 -

5. Bewertung ..... - 5 -

5.1. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz ..... - 5 -

5.1.1. Geschützte Biotope ..... - 5 -

5.1.2. Biotope und Lebensräume ..... - 9 -

5.2. Bewertung nach Artengruppen ..... - 9 -

6. Zusammenfassung ..... - 13 -

1. Anlass

Die Hansestadt Wismar plant die Gestaltung des Geländes zwischen dem Ostfriedhof und der Straße „Klußer Damm“ zugunsten der Allgemeinen Wohnnutzung.

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

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

2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (…)“*

3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Wismarer Südstadt. Die Plangebietsfläche grenzt östlich an die Straße „Klußer Damm“, und westlich an den Ostfriedhof. Nördlich und südlich befinden sich Kleingartenanlagen. Im Süden tangiert eine 110 kV Hochspannungsleitung das Gebiet. Innerhalb des Gebietes befinden sich gewerblich genutzte Altgebäude. Sukzessionsflächen, die in kurzer einer Munitionsbergung unterzogen werden müssen, prägen das Plangebiet. Eine befestigte Lagerfläche liegt zwischen den Altgebäuden und der Hochspannungsleitung im Süden. Das Gelände fällt nach Norden und Süden gleichmäßig ab, die Altgebäude markieren in etwa die topografisch höchsten Punkte im Gebiet.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Süden der Hansestadt Wismar (roter Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

4. Merkmale der geplanten Geländenutzung



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 33/15.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans umfasst eine Fläche von rund 6,1 ha. Vorgesehen ist die Allgemeine Wohnnutzung. Erschlossen ist das Wohngebiet ausgehend von der Straße „Klußer Damm“.

Festsetzungsgemäß bleiben die Gehölze am Klußer Damm mit Ausnahme von 9 Bäumen erhalten. Der Verlust von zwei alten und zwei jungen Alleebäumen wird mit der Neupflanzung von 19 Laubbäumen auf dem Westfriedhof ausgeglichen. Der Baumverlust ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unproblematisch, da die betreffenden Bäume gemäß Kontrolle 2014 und 2015 keine Nester oder Baumhöhlen aufweisen.

Das Gelände wird nach Umsetzung der Planinhalte ein typisches Wohngebiet sein; Wohngebäude, Zier- und Nutzgärten werden das Bild prägen. Im Zuge der Planumsetzung ist allerdings auch die Sanierung eines nahezu vollständig verlandeten Kleingewässers geplant. Der südliche Bereich entlang der dortigen Hochspannungsleitung wird derzeit von Sukzessionsgehölzen geprägt, zukünftig wird sich hier eine gehölzfreie Staudenflur befinden. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Bewertung

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

5.1.1. Geschützte Biotope



Abbildung 3: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Im Plangebiet befindet sich gemäß Biotopkataster ein 1215 m² großes gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop:

Laufende Nummer im Landkreis: HWI00207

Biotopname: temporäres Kleingewässer; undiff. Röhricht

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Den aktuellen Zustand des Gewässers zeigt die nachfolgende Abbildung. Daraus geht, wie bereits im Luftbild erkennbar, hervor, dass das Gewässer bis auf eine kleine Restfläche, nahezu vollständig verlandet ist. Inwieweit der Verlandungsprozess natürlichen oder anthropogenen Ursprungs ist, lässt sich vor Ort nicht nachvollziehen.

Der B-Plan setzt die das Gewässerbiotop ungeachtet dessen vollflächig als geschütztes Biotop fest. Vorgesehen ist zudem die Wiederherstellung des Ausgangszustandes durch Entschlammung bzw. Entfernung von Fremdsubstrat als Ausgleichsmaßnahme. Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt insofern keine Beeinträchtigung, sondern vollflächige Wiederherstellung des geschützten Biotops – der im B-Plan als Biotop ausgewiesene Bereich umfasst eine Fläche von 1.217 m² (1.215 m² laut Biotopkataster).



Abbildung 4: Zustand der im innersten des Biotops HWI00207 verbliebenen, temporärer Wasser führenden Senke. Foto: Stadt Land Fluss 20.05.2014.



Abbildung 5: Aktuelle Gesamtansicht des Biotops HWI00207, die Lage der verbliebenen Feuchtsenke deutet der Pfeil an. Die Vegetation wird von einer Brennnesselflur dominiert, eingestreut sind die als Neophyt / Gartenflüchtling einzustufende Herkulesstaude (Bildvordergrund), Beinwell, Landreitgras, Wiesenkerbel, Rainfarn und andere Ruderalstauden. Foto: Stadt Land Fluss 11.06.2015.



Abbildung 6: Alte Lindenallee an der Straße „Klußer Damm“. Foto: SLF 20.05.2014.



Abbildung 7: Im Süden geht die Lindenallee in eine Siedlungshecke (Bildhintergrund) über und wird durch Lindeneupflanzungen ergänzt. Im abgebildeten Bereich (linke Bildhälfte) entsteht eine Anbindung des nördlichen Plangebietes an den ebenfalls neu zu erstellenden, straßenparallelen Geh- und Radweg. Die im Bildvordergrund sichtbaren Jungbäume müssen zur Herstellung eines ausreichend breiten Gehwegs entfernt werden. Foto: SLF 20.05.2015.

Nicht im Biotopkataster enthalten ist die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte, überwiegend alte Lindenallee entlang der Straße „Klußer Damm“. Zur Gewährleistung der Zufahrt ist die Abnahme **zweier Altbäume** (Zufahrt Planstraße A) unvermeidbar. Ebenso bedarf es im mittleren und nördlichen Bereich zwecks Anlage eines straßenparallelen Fuß-Radweges und der Anbindung des nördlichen Plangebietes der Rodung **eines alten sowie zweier Bäume mittleren Alters**.

Nach Prüfung mehrerer Varianten des Gehweganschlusses im Norden ist dort die Entfernung von **vier Jungbäumen** (vgl. Abb. 7 sowie Abb. 8 rechts, blaue Pfeile) unvermeidbar.

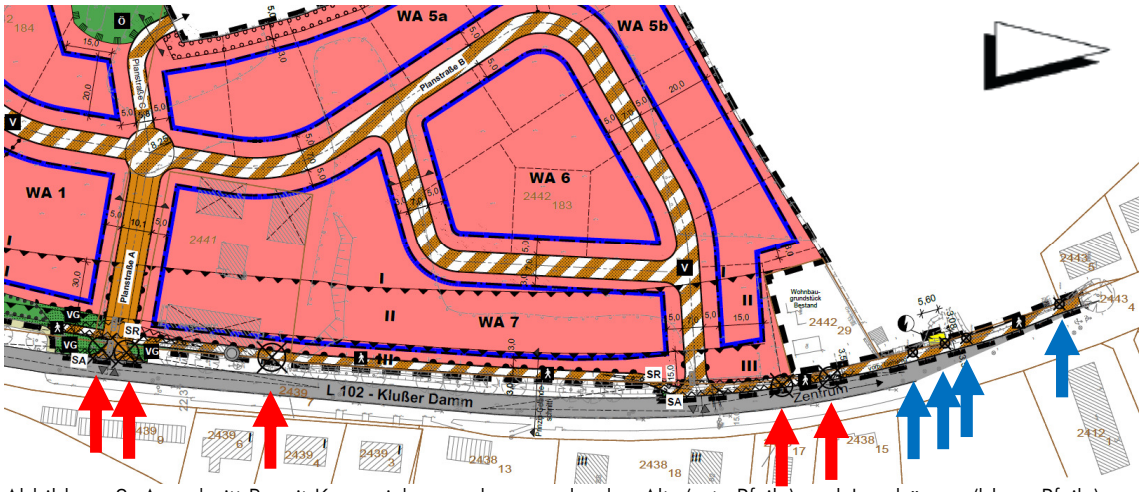


Abbildung 8: Ausschnitt B- mit Kennzeichnung der zu rodenden Alt- (rote Pfeile) und Jungbäume (blaue Pfeile).

Gem. Baumschutzkompensationserlass M-V 2007 ist der Verlust der fünf älteren Alleebäume im Verhältnis 1:3 auszugleichen, die vier Jungbäume im Norden dagegen im Verhältnis 1:1. Es ergibt sich insofern der additive Kompensationsbedarf von 19 heimischen Laubbäumen. Der Baumverlust ist genehmigungspflichtig und bedarf vor Umsetzung der Beantragung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Die Entfernung der Linden ist aus artenschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht unbedenklich, da Fortpflanzungsstätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dort nicht vorhanden sind und auch Tötungen oder Störungen ausgeschlossen sind. In diesem Zusammenhang sei auf die Regelung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen:

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

Da die Bäume für Fledermäuse keine Quartierfunktion haben, ist die Anwendung dieser Regelung in Bezug auf die Baumabnahme unbedenklich.

5.1.2. Biotope und Lebensräume

Die Fläche lässt sich dem Hauptbiotoptyp Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) zuordnen. Die südliche Fläche nimmt den Charakter einer Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) an, wohingegen sich sukzessionsbedingt im Norden ein flächiges junges Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) entwickelt hat.

Angrenzend befinden sich neben dem alleenbegleiteten „Klußer Damm" die Biotoptypen:

- Strukturreicher Friedhof mit altem Baumbestand (PFR)
- Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage (PKR)
- Aufgelassene Kleingartenanlage (PKU)

Nachfolgend wird auf die einzelnen Artengruppen näher eingegangen.

5.2. Bewertung nach Artengruppen

Vögel

Von der Überbauung betroffen sind bislang als Ziergarten und versiegelter Wirtschaftsweg genutzte Freiflächen. Die Erfassung des Plangebietes erfolgte am 21.02.2014, 20.05.2014, 27.02.2015, 15.04.2015 und 11.06.2015. Aufgrund der zu den Aufnahmezeitpunkten jeweils veränderten Biotopstruktur wird eine Potentialabschätzung für Brutvögel vorgenommen; die Kartierungsdaten fließen dabei mit ein.

Wesentlich für die artenschutzfachliche Beurteilung ist, dass innerhalb der Fläche weder in den unbebauten Freiflächen, noch an den Gebäuden eine Brut feststellbar war. Die Fläche wurde von umliegend brütenden Arten (Zaunkönig, Amsel, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Buntspecht, Bluthänfling, Garten-, Mönchs-, Klappergrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Gartenbaumläufer, Kleiber, Goldammer, Grünling, Kohl-, Blau-, Schwanz-, Tannen-, Sumpfmeise, Rauch-, Mehlschwalbe, Ringeltaube, Star, Saatkrähe) mitunter auch als Nahrungsfläche aufgesucht. Eine essenzielle Nahrungsflächenfunktion für diese Arten ist jedoch auszuschließen, da diesbezüglich mindestens gleichbedeutende, eher sogar deutlich besser geeignete Habitate (insb. Ostfriedhof, Kleingartenanlagen nördlich und südlich) außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans liegen.

Baubedingte Störungen werden nicht zur Aufgabe oder gar Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungsstätten führen, da solche im Gebiet nicht vorhanden sind bzw. indirekte Auswirkungen in Form von Lärm und ggf. Staub nicht permanent gegeben sind. Außerdem weisen die durchweg siedlungstypischen Arten gegenüber derlei anthropogenen Störungen ein hohes Maß an Resistenz auf. Die diesbezüglichen Störungen werden ohne Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population sein, sind insofern aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Zudem bestehen im direkten Umfeld diverse Ausweichmöglichkeiten, die zudem jetzt schon wesentlich häufiger und regelmäßiger von den vorhandenen Brutvogelarten genutzt werden.

Anlagebedingt wird die Fläche gänzlich neu gestaltet. Wohngebäude, Ziergärten und Verkehrsflächen werden das Gebiet prägen. Diese Struktur ist für die vorgenannten Arten ebenfalls sowohl als Nahrungsfläche, aber auch als Bruthabitat geeignet. Dies gilt umso mehr für Gebäudebrüter, die derzeit erstaunlicherweise auch nicht am Gebäudebestand nachzuweisen waren (z.B. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze). Der Eintritt eines Verbotes, hier: § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, kann **im Zuge des Abrisses des Gebäudebestandes in jedem Fall vermieden** werden, wenn dieser außerhalb der Brutzeiten der relevanten Arten (15.03. – 15.07.) erfolgt oder zuvor auf das Vorhandensein von Nestern der o.g. Arten kontrolliert und dokumentiert wird.

Für Rast- und Zugvögel ist das Plangebiet ungeeignet.

Ausgehend von der vorhandenen Situation und unter Berücksichtigung der räumlich stark begrenzten Wirkungen des Vorhabens ist nicht mit dem Eintritt von Verboten im Sinne von § 44 BNatSchG zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Säugetiere

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend von der vorhandenen Biotopstruktur sehr wahrscheinlich nicht vorhanden. Die umgebenden Biotope bleiben unberührt und das Habitatpotenzial für möglich auftretende Säugetiere damit erhalten. Für Fledermäuse wird durch Planumsetzung unter Beachtung der geplanten Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich eine Verbesserung, keinesfalls jedoch eine Verschlechterung des Nahrungshabitatwertes ergeben. Durch die Errichtung neuer Gebäude besteht die Möglichkeit der Erweiterung des Sommerquartierbestandes.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Amphibien

Das Vorhandensein von Amphibien im Geltungsbereich ist derzeit auszuschließen. Es gibt hier derzeit weder ein geeignetes Gewässerbiotop (ein solches wird durch Planumsetzung wieder hergestellt), noch Möglichkeiten zur Überwinterung.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Reptilien

Infolge der für Reptilien im Plangebiet ungeeigneten Strukturen ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen. Während der Gebietserfassungen wurden weder Zauneidechsen, noch Blindschleichen, Ringelnattern und andere Arten trotz hierfür optimaler Witterungsbedingungen und Erfassungszeitpunkte beobachtet.

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

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Rundmäuler und Fische

Im Plangebiet existieren keine geeigneten Gewässer, die Relevanz der Artengruppe ist insofern nicht gegeben.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Schmetterlinge

Für die in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Arten Skabiosen-Scheckenfalter, Kleiner Maivogel, Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer existieren im Plangebiet keine geeigneten Habitate. Die derzeit der Sukzession unterliegenden, gehölzbestandenen Flächen im Süden des Plangebietes werden durch Planumsetzung und hiervon unabhängig durch Freihaltung der Leitungstrasse in eine artenreiche, extensiv genutzte Staudenflur umgewandelt. Die Randbereiche werden als Streuobstwiese entwickelt. Innerhalb der in den Wohngebieten entstehenden Ziergärten besteht die Möglichkeit der Verwendung blütenreicher Pflanzen, die je nach Art eine hervorragende Nahrungsfunktion für Schmetterlinge entfalten. Artenschutzrechtliche Verbote sind demnach nicht zu erwarten.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Käfer

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit, Hirschkäfer und Menetries' Laufkäfer ist infolge der im Plangebiet ungeeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Libellen

Derzeit erfüllt das in Resten vorhandene Kleingewässer im Westen des Plangebietes keine Funktion für Libellen. Ziel der Sanierung des Gewässers ist die Wiederherstellung eines permanent Wasser führenden Kleingewässers, welches ggf. dann auch als Fortpflanzungshabitat für Libellen dienen kann. Die gleiche Möglichkeit besteht grundsätzlich auch bei der Herstellung des Regenrückhaltebeckens.

Der Eintritt von Verboten im Sinne von § 44 BNatSchG ist insofern nicht zu erwarten.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Weichtiere

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Vierzähnige Windelschnecke (allesamt Feucht- und Nasswiesenarten) sowie der Kleinen Flussmuschel (Art oligo- bis mesotropher Bäche und Flüsse) ist infolge der im Plangebiet nicht geeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

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

Pflanzen

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die dem Besonderen Artenschutz im Sinne von § 44 BNatSchG unterliegen, ist innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- *Entnahme aus der Natur? Nein*
- *Beschädigung der Pflanzen oder Standorte? Nein*
- *Zerstörung der Pflanzen oder Standorte? Nein*

6. Zusammenfassung

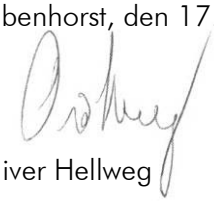
Der B-Plan Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar bereitet die Wohngebietsnutzung eines rund 6,1 ha großen Geländes zwischen Klußer Damm und Westfriedhof vor.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Planinhalte nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Der Eintritt eines Verbotes, hier: § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, kann **im Zuge des Abrisses des Gebäudebestandes in jedem Fall vermieden** werden, wenn dieser außerhalb der Brutzeiten der relevanten Arten (15.03. – 15.07.) erfolgt oder zuvor auf das Vorhandensein von Nestern der betreffenden Arten (Gebäude-/Fassadenbrüter) kontrolliert und dokumentiert wird.

Die Abnahme von vier Alleebäumen ist ebenfalls nicht mit dem Eintritt von Verboten im Sinne von § 44 BNatSchG verbunden, da diese keine Fortpflanzungsstätten enthalten und auch nicht als Winterquartiere für Fledermäuse dienen. Die Beachtung der zuvor zitierten Regelung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht mit dem Eintritt von Verboten verbunden.

Rabenhorst, den 17.05.2016



Oliver Hellweg

PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE
GmbH **Münsterstraße 9** **48308 Senden** **Sitz Senden**

PDF Ausfertigung

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

- gemäß DIN 18005/07.02 Schallschutz im Städtebau -

Bebauungsplan Nr. 33/15

"Wohngebiet Klußer Damm"

Hansestadt Wismar – Stadtteil Wismar-Süd

Erläuterungsbericht

erstellt im Auftrag des Vorhabenträgers:

Eduard Dewenter Tiefbau
Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26

23974 Krusenhagen
FON / FAX /

durch:

Planungsbüro für Lärmschutz
Münsterstraße 9
48308 Senden
FON 0 25 97 / 93 99 77-0 FAX 0 25 97 / 93 99 77-50
email: info@pbfls.de

bearbeitet:

Dipl.-Ing. Andreas Timmermann

aufgestellt:

Senden, im März 2016

Projekt-Nr. :

70 **193**/15

U n t e r l a g e n v e r z e i c h n i s
d e r s c h a l l t e c h n i s c h e n U n t e r s u c h u n g

zum Bebauungsplan Nr. 33/15
“Wohngebiet Klußer Damm“

Hansestadt Wismar *Stadtteil Wismar Süd*

Nr. der Unterlage	Bezeichnung der Unterlage	Maßstab
1	**Erläuterungsbericht**	
2	**Übersichtslageplan**	ohne
3	**Lageplan**	1 : 2.000
4	**Zusammenstellung der Beurteilungspegel**	
.1	*Verkehrslärm* Straße / Schiene mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109/11.89 - Tabelle 8	
.2	mit Gegenüberstellung der Lärmbelastungen ohne / mit vorhabenbezogenen Verkehr (*Neuverkehr*)	
.3	*Gewerbe*lärm Betriebshof – Ostfriedhof Wismar	
.4	*Gewerbe*lärm Kfz-Selbsthilfewerkstatt	
5	**Verkehrsbelastungen** Hochrechnung der Kurzzeitzählung 12.15 Streckenbelastungen DB	
6	**Rasterlärm- / Isophonenkarte** Verkehrslärm	

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t der schalltechnischen Untersuchung

zum Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"

Hansestadt Wismar *Stadtteil Wismar Süd*

Gliederung

1 Allgemeines
1.1 Situation
1.2 Aufgabe

2 Beurteilungsgrundlagen
2.1 Verordnungen, Erlasse und Richtlinien
2.2 Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte

3 Geräuschquellen und Ereignishäufigkeit
3.1 Verkehrslärm
3.1.1 Straße
3.1.2 Schiene
3.2 Gewerbelärm
3.2.1 Betriebshof – Ostfriedhof Wismar
3.2.2 Kfz-Selbsthilfewerkstatt

4 Emissionen
4.1 Verkehrslärm
4.1.1 Straße
4.1.2 Schiene
4.2 Gewerbelärm
4.2.1 Betriebshof – Ostfriedhof Wismar
4.2.2 Kfz-Selbsthilfewerkstatt

5 Zusammenfassung und Beurteilung der Ergebnisse

1 Allgemeines

1.1 Situation

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt am Rande des Stadtteils Wismar Süd, westlich des Klußer Damm zwischen den Kleingartenanlagen „Klußer Damm" und „Am Karpfenteich" über den Vorhabenträger *Eduard Dewenter Tiefbau Verwaltungs GmbH*, Hauptstraße 26 in 23974 Krusenhagen den **Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"** aufzustellen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33/15 wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Kleingartenanlage „Klußer Damm"
im Osten: durch die Straße Klußer Damm
im Süden: durch die Kleingartenanlage „Am Karpfenteich"
im Westen: durch den Friedhof

Die Planung sieht auf den Flächen zur städtebaulichen Entwicklung im gesamten Geltungsbereich eine Wohngebietsnutzung vor.

Ein Planentwurf (Stand: *Frühzeitige Beteiligung*) liegt vor.

Die innerhalb des Planungsbereiches befindlichen Grundstücke bzw. die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind seinem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Strukturen ist die Art der baulichen Nutzung als

- **WA - allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**

zu berücksichtigen.

Die Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über eine Anbindung der Planstraße A sowie der Planstraße B an den *Klußer Damm* – **L 102**.

Westlich, an den Geltungsbereich angrenzend, liegt der Betriebshof des Ostfriedhof der Hansestadt Wismar. Die Zufahrt zum Betriebshof erfolgt zukünftig über die Planstraßen A und C.

Im Geltungsbereich, nördlich der Planstraße A zwischen dem Klußer Damm (L 102) und der Planstraße B, ist die Kfz-Selbsthilfewerkstatt (Inh. Kay Mitschke) mit einer Genehmigung vom 01.10.1993 im Rahmen des Bestandsschutzes zu berücksichtigen.

1.2 Aufgabe

Die Aufgabe besteht darin, die von den Verkehrswegen, dem ***Klußer Damm*** (L 102) und der **DB-Strecke 6441** *Wismar – Bad Kleinen* ausgehenden Lärmemissionen zu ermitteln und die zu erwartende Lärmbelastung an den im Geltungsbereich geplanten Gebäuden (*Baugrenzen*) über Einzelpunktnachweise (EPS) sowie über Rasterlärmkarten (RLK) zu berechnen.

Die Berechnungen der Verkehrslärmemissionen und -immissionen erfolgen auf der Grundlage der RLS-90 (Straße) und der SCHALL 03-2012 (Schiene). Die **Verkehrsbelastung** im Zuge des *Klußer Damm* (L 102) wurde als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung durch eine aktuelle Kurzzeitzählung ermittelt und in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Schwerin mit Anwendung des HBS 2001/2009 auf den DTV hochgerechnet.

Die Streckenbelastung der Bahnstrecke *Wismar – Bad Kleinen* ist über die DB AG einzuholen.

Auf der Grundlage der berechneten Immissionsbelastung (*Beurteilungspegel*) an den geplanten Baugrenzen (*Baufenster*) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bei Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 Beiblatt 1 zu Teil 1 die **Lärmpegelbereiche nach DIN 4109/11.89 - Tabelle 8** zu bestimmen und Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu erarbeiten, soweit das Plangebiet bzw. die darin möglichen Bauvorhaben durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht oder nicht ausreichend geschützt werden können.

Grundlage für die schalltechnische Beurteilung des **Bebauungsplanes Nr. 33/15** "***Wohngebiet Klußer Damm***" ist die DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau - mit

Teil 1	-	Grundlagen und Hinweise für die Planung
Beiblatt 1 zu Teil 1	-	Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
Teil 2	-	Lärmkarten Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen

Für die geplante Bebauung im Zuge des *Klußer Damm* ist aufzuzeigen, welche Lärmschutzeinrichtungen erforderlich sind, um die Einhaltung der Orientierungswerte, ggf. differenziert nach Tag und Nacht, gewährleisten zu können.

Westlich des Geltungsbereiches ist der Betriebshof des Ostfriedhofs der Hansestadt Wismar und im östlichen Plangebiet eine Kfz-Selbsthilfewerkstatt vorhanden. Die von diesen beiden Betriebseinrichtungen ausgehenden Lärmbelastungen sind nach TA Lärm/08.98 zu ermitteln und zu bewerten.

2 Beurteilungsgrundlagen

2.1 Verordnungen, Erlasse und Richtlinien

DIN 4109 **Schallschutz im Hochbau**

Anforderungen und Nachweise,
November 1989

DIN 18005 **Schallschutz im Städtebau**,

Grundlagen und Hinweise für die Planung,
Teil 1, Juli 2002

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
Beiblatt 1 zu Teil 1, Mai 1987

Lärmkarten – Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen
Teil 2, September 1991

DIN/ISO 9613-2 **Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien**

Allgemeines Berechnungsverfahren,
Teil 2, Oktober 1999

RLS-90 **Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen**

BMV, Ausgabe 1990 - Korrigierte Fassung 1992

SCHALL 03 **Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)**
Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Referat LA 18
vom 13. Februar 2015

TA Lärm 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm**
vom 26. August 1998

Heft 89 **Parkplatzlärmstudie – LU Bayern**
Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen
und Omnibushöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen.
6. vollständig überarbeitete Auflage – 2007

Heft 192 **Technischer Bericht - Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie**
zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf
Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen
Mai 1995

Heft 3 **Technischer Bericht - Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie**
(Unterreihe) zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf
Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen
und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere
an Verbrauchermärkten
2005

2.2 Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte

DIN 18005/07.02 *- Schallschutz im Städtebau*

Die Beurteilung der Anspruchsvoraussetzungen richtet sich nach den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005/05.87 - Beiblatt 1 zu Teil 1.

Danach sind maßgebend:

reines Wohngebiet (WR)

50 dB(A) tags **40 dB(A)** bzw. **35 dB(A) nachts**

allgemeines Wohngebiet (WA)

55 dB(A) tags **45 dB(A)** bzw. **40 dB(A) nachts**

Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)

60 dB(A) tags **50 dB(A)** bzw. **45 dB(A) nachts**

Kerngebiet (MK) und Gewerbegebiet (GE)

65 dB(A) tags **55 dB(A)** bzw. **50 dB(A) nachts**

Industriegebiet (GI)

-- dB(A) tags **-- dB(A) nachts**

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Plangebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel **tags** der Zeitraum von **06.00 - 22.00 Uhr** und **nachts** der Zeitraum von **22.00 - 06.00 Uhr** zugrunde zu legen. Falls nach örtlichen Verhältnissen andere Regelungen gelten, soll eine mindestens achtstündige Nachtruhe sichergestellt werden.

TA Lärm *- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm*

Die Anforderungen an die Geräusche gewerblicher Anlagen werden im Immissionsschutzrecht für genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. BImSchV durch die TA Lärm/08.98 unter Nummer 6.1 konkretisiert.

Die TA Lärm/08.98 gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Ausnahmen finden sich unter **Nr. 1 TA Lärm.**

In der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz werden die nachfolgenden **Immissionsrichtwerte** genannt, die von den Geräuschen gewerblicher Anlagen nicht überschritten werden dürfen:

Gebietsausweisung		Buch-stabe	**Immissionsrichtwert** tags 06.00 - 22.00 Uhr dB(A)	nachts 22.00 - 06.00 Uhr dB(A)
Reines Wohngebiet	WR	e)	50	35
Allgemeines Wohngebiet	WA	d)	55	40
Mischgebiet	MI	c)	60	45
Gewerbegebiet	GE	b)	65	50
Industriegebiet	GI	a)	70	70

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei seltenen Ereignissen nach **Nummer 7.2 TA Lärm** betragen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.3 für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb vom Gebäude in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstabe b bis f

70 dB(A) tags **55 dB(A) nachts**

Seltene Ereignisse dürfen an nicht mehr als 14 Kalendertagen eine Jahres auftreten.

Die Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 bis 6.3 beziehen sich auf folgende Zeiten:

06.00-22.00 Uhr tags **22.00-06.00 Uhr nachts**

Für den Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit wird auf Nummer 6.5 TA Lärm verwiesen.

3 Geräuschquellen und Ereignishäufigkeit

3.1 Verkehrslärm

3.1.1 Straße

Für die L 102 (*Klußer Damm*) liegen in Höhe des Plangebietes keine aktuellen Verkehrsbelastungen, insbesondere Aussagen zu den Schwerlastverkehrsanteilen vor. Durch das Planungsbüro für Lärmschutz wurde am 10.12.15 (Do) im Zeitraum von 15.00 bis 19.00 Uhr eine Kurzzeitzählung (4 Stunden) zur Erfassung der aktuellen Verkehrsbelastung sowie deren Zusammensetzung durchgeführt.

Die Kurzzeitzählung über 4 Stunden in der Stundengruppe 15.00 bis 19.00 Uhr wurde mit Anwendung des HBS 2001/2009 ausgewertet und hochgerechnet. Die Ergebnisse wurden nach Vorgabe der Hansestadt Wismar mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmt und der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt.

Für die rechnerische Ermittlung der im Geltungsbereich zu erwartenden Lärmbelastungen ist die **Prognoseverkehrsmenge** als DTV im **Bezugsjahr 2025** zu berücksichtigen.

Der für die Berechnungen maßgebliche **DTV** (**D**urchschnittliche **T**ägliche **V**erkehrsstärke in Kfz/24h) wurde in dem hier zu betrachtenden Straßenabschnitt für das Jahr 2025, ausgehend von der **Analyse 2015** (**2.499 Kfz/24h**) mit einer Steigerung von 0,4 % pro Jahr und damit ein Zuwachs von 4 % für die Berechnungen herangezogen, um die Verkehrsentwicklung von 2015 (Analyse) bis zum Jahr 2025 (Prognose) berücksichtigen zu können.

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke **M** wurde mit Anwendung der Tabelle 3 der RLS-90 mit der Vorgabe der Straßenkategorie Landesstraße ermittelt. Der maßgebende Lkw-Anteil **p** liegt mit der durchgeführten Verkehrszählung als projektbezogene Trendprognose vor.

Der in der Verkehrshochrechnung nach HBS dokumentierte **Lkw-Anteil** p_{24} konnte unter der Annahme der gleichen Verteilung des Lkw-Anteils **p** auf Tag und Nacht als Lkw-Anteil p_T für den Tag und p_N für die Nacht gemäß der Tabelle unter Pkt. 2.2.1 der RBLärm-92 umgerechnet werden.

In die Berechnung des Emissionspegels sollen vorrangig Daten aus projektbezogenen Untersuchungen zur Verkehrsbelastung einfließen. Liegen solche Untersuchungen nicht vor, können Angaben zum maßgebenden Lkw-Anteil p für bestehende Straßen aus den jeweils aktuellen Straßenverkehrszählungen als Grundlage für die Berechnungen herangezogen werden.

Im **Prognose-Null-Fall 2025** liegt die Verkehrsbelastung im Zuge des *Klußer Damm* in Höhe des Geltungsbereiches bei **2.599 Kfz/24h**. Der SV-Anteil, der dem **Lkw-Anteil** p_{24} gleichgestellt wurde, ergibt sich aus der Hochrechnung der Verkehrszählung gemäß HBS zu 2,2 %.

Nachfolgende Prognoseverkehrsmengen im **Bezugsjahr 2025** wurden in Ansatz gebracht:

Straße	**Straßenabschnitt**		**DTV_{2025}**	**p_T**	**p_N**
	Nr.	**Klassifi.**	**[Kfz/24h]**	**[%]**	**[%]**
Klußer Damm					
südlich Arndtstraße	1	L	2.599	2,3	1,1

Erläuterungen:

DTV : **D**urchschnittliche **T**ägliche **V**erkehrsstärke in Kfz/24h

Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt täglich passierenden Kraftfahrzeuge.

$M_{T/N}$: maßgebende Verkehrsstärke in Kfz/h - Tag / Nacht

Auf den Beurteilungszeitraum bezogener Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt stündlich passierenden Fahrzeuge.

$p_{T/N}$: maßgebender Lkw-Anteil in % - Tag / Nacht

Anteil der Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 2,8 t in Prozent der maßgebenden Verkehrsstärke.

Anmerkung: Bei der Verkehrsstärke M und dem Lkw-Anteil p bezieht sich der Begriff maßgebend allein auf die schalltechnischen Berechnungen; für Untersuchungen im Bereich der Straßenverkehrstechnik gelten andere Definitionen.

L : Landesstraße

Die zu erwartende Verkehrsbelastung aus dem Neubaugebiet wurde nach dem *Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung* (Dietmar Bosserhoff) mit 468 Kfz/24h ermittelt. Der **Prognose-Mit-Fall 2025** ergibt damit nachfolgende Verkehrsbelastungen im Verlauf des *Klußer Damm*. Es wurde die Annahme getroffen, dass 40 % der Neuverkehre in südlicher Richtung erfolgen und 60 % in nördlicher Richtung des *Klußer Damm*.

Straße	**Straßenabschnitt**		**DTV_{2025}**	**p_T**	**p_N**
	Nr.	**Klassifi.**	**[Kfz/24h]**	**[%]**	**[%]**
Klußer Damm					
nördlich Planstraße A	1.1	L	2.879	2,3	1,1
südlich Planstraße A	1.2	L	2.787	2,3	1,1

Im Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand die Bebauung von rd. 40 Grundstücken mit einer Erschließung über den *Klußer Damm* ermöglicht. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauformen wurde von 1,5 WE je Grundstück ausgegangen.

Mit dem beschriebenen Verfahren kann das sich aus verkehrlich relevanten Vorhaben der Bauleitplanung ergebende Pkw- und Lkw-Aufkommen abgeschätzt werden. Ermittelt wird das Verkehrsaufkommen (ohne Transitverkehr) für den durchschnittlichen Werktag (Montag bis Freitag) in einer integrierten Vorgehensweise, d. h. unter Beachtung aller Verkehrsmittel.

Bei dem Vorgehen wird das Verkehrsaufkommen allein auf der Basis der neuen oder veränderten Nutzungen im Plangebiet abgeschätzt (d. h. Quell- und Zielverkehr, ggf. Binnenverkehr), andere Einflussfaktoren wie z. B. Veränderungen in der allgemeinen Mobilitätsentwicklung oder Veränderungen der Zielwahl werden nicht berücksichtigt. Auch Wirkungen anderer Gebiete finden keine Berücksichtigung.

Die Verkehrserzeugung in einem Plangebiet wird maßgeblich durch Vorgaben der Bauleitplanung bestimmt. Hierzu zählen

- die Größe der für die Nutzung vorgesehenen Flächen,
- die Lage der für die Nutzung vorgesehenen Flächen zur bestehenden Bebauung und zum Erschließungsnetz,
- die Art der Anordnung der genutzten Flächen,
- die Art (z. B. Wohnen, Gewerbe) und Intensität der Flächennutzung (Zahl der Einwohner bzw. Arbeitsplätze) im Plangebiet,
- das Ausmaß der Nutzungsmischung,
- die Attraktivität der verkehrlichen Erschließung der Flächen (Fußgänger-/ Fahrradverkehr, ÖPNV, MIV, Parkplatzangebot).

Verkehrsaufkommen von Gebieten mit Wohnnutzung

Abschätzung der Einwohnerzahl, über die Zahl der Wohneinheiten und die Haushaltsgröße

218 Einwohner

Wegehäufigkeit **4,0 Wege je Einwohner und Werktag**

Verkehrserzeugung im MIV – MIV-Anteil (Selbstfahrer oder Mitfahrer)

49 % MIV-Anteil

Der Binnenverkehr wird mit einem Abzug von 10 %, der Besucherverkehr mit einem Zuschlag von 5 % berücksichtigt. Die zusätzlichen Fahrten im motorisierten Individualverkehr je Tag, die durch die Einwohner und Besucher verursacht werden ergeben sich zu **446 Kfz/24h**. Das zu erwartende Lkw-Aufkommen ist mit **22 Kfz-Fahrten/24h** zu veranschlagen.

3.1.2 Schiene

Grundlage der schalltechnischen Berechnungen zur Berücksichtigung der Strecke 6441 der Deutschen Bahn AG sind Streckenbelastungen als Summe beider Richtungen, die durch die Deutsche Bahn AG für die ***Prognose 2025*** erhoben und als Grundlage für die vorliegende Schallimmissionsprognose übergeben wurden.

Tabelle 1 - Fahrzeugkategorien gem. Schall03-2012 im Zugverband

Zugart	Anzahl Züge Tag	Nacht	v-max km/h	Fz-Kat. / Anzahl	Fz-Kat. / Anzahl	Fz-Kat. / Anzahl	Fz-Kat. / Anzahl	Fz-Kat. /
Anzahl								
Strecke 6441								
GZ-E	8	4	100	7-Z5_A4 / 1	10-Z5 / 25	10-Z2 / 5	10-Z18 / 5	10-Z1 / 2
GZ-V	8	4	100	8_A6 / 1	10-Z5 / 25	10-Z2 / 5	10-Z18 / 5	10-Z1 / 2
RV-VT	20	14	160	5_Z5_A12 / 1				
RV-VT	16	4	160	5_Z5_A16 / 1				
	52	14	Summe beider Richtungen					

Erläuterungen:

Die Bezeichnung der Fahrzeugkategorie (Fz-Kat.) setzt sich wie folgt zusammen:
Nr. der Fz-Kategorie –**V**ariante bzw. **Z**eilennummer in Tabelle Beiblatt 1_**A**chszahl,
Die Angabe rechts des / gibt die Anzahl der eingesetzten Einheiten vor.

Zugart

IC	:	**I**nter**C**ityzug	RV	:	**R**egional**Z**ug
ICE		Triebzug des HGV	GZ	:	**G**üter**Z**ug

Traktionsarten

-E,	:	Bespannung mit E-Lok	v-max	Höchstgeschwindigkeit
- V	:	Bespannung mit Diesellok		
-ET, -VT	:	Elektro- bzw. Dieseltriebzüge		

Für die Güterzüge wurde der Anteil Verbundstoff-Klotzbremsen gemäß EBA-Anordnung vom 11.01.2015 mit 80 % den Berechnungen zugrunde gelegt (EBA = Eisenbahnbundesamt).

Die zul. Höchstgeschwindigkeit im Zuge der DB-Strecke wurde entsprechend der jeweiligen Streckengeschwindigkeit mit 100 km/h in Ansatz gebracht. Für die Zuggattungen (s. Tabelle 1) gilt zwischen 100 und 160 km/h, soweit die höher ausfällt, gilt die Streckengeschwindigkeit.

Die vorh. Fahrbahnart wurde in Standardbauweise ausgeführt.

Weitere Korrekturen waren für die vorliegende Ausbreitungssituation nicht zu berücksichtigen.

3.2 Gewerbelärm

3.2.1 Betriebshof – Ostfriedhof Wismar

Die Betriebszeit des Betriebshofes ist werktags von 07.30 – 15.00 Uhr zu berücksichtigen.

Auf dem Betriebsgelände (BG) finden laut Auskunft der Hansestadt Wismar (Ordnungsamt / Friedhof) vom 13. Mai 2015 nachfolgende Bewegungen und Tätigkeiten statt:

Der Betriebshof wird täglich von den Fahrzeugen des Friedhofs angefahren, um die anfallenden Grünabfälle auf dem Abfallsammelplatz zu entsorgen (Zwischenlagerung). In den Wintermonaten beschränkt sich die Befahrung auf ca. 4 Fahrten täglich – in den Frühlings-, Sommer- und Wintermonaten bis zu 50 Fahrten (Spitzentage). Anlass der Fahrten ist die Entleerung der Container mit Grünabfall.

Für den internen Gebrauch wird ein sogenanntes Multicar Fahrzeug eingesetzt. Der Betriebshof wird direkt vom Friedhof aus angefahren

- Schredderarbeiten: 3 x jährlich je 2 Wochen (werktags von 07.30 – 15.00 Uhr)
- Rasenmahd in den Randbereichen: 1 x wöchentlich von April bis Oktober

- Belieferung von Materialien: 15 x jährlich mit 3 Sattelzügen (Schotter, Oberboden)
- Beladung von Containern mit Materialien: 6 x jährlich je 2 – 3 Wochen

Das angelieferte Material wird im nördlichen Bereich des Betriebshofes abgekippt, da dieser Bereich eingezäunt und verschlossen ist.

Die Entsorgung der Grünabfälle (Abfuhr) erfolgt durch den **EVB Wismar** 2 mal jährlich über einen Zeitraum von 3 Wochen. Der Maschineneinsatz (Sattelzüge, Radlager, Bagger) erfolgt dann in der Zeit zwischen 07.00 und 16.00 Uhr.

Kennzeichnende Geräusche ergeben sich beim Befahren des Betriebsgeländes und durch den Einsatz des Schredders sowie Radlader und Bagger.

3.2.2 Kfz-Selbsthilfewerkstatt

Für die Kfz-Selbsthilfewerkstatt liegt eine Auskunft aus dem Gewerberegister der Hansestadt Wismar mit Datum vom 25.06.2015 vor. Der Betriebsbeginn ist mit Datum vom 01.10.1993 in der Auskunft dokumentiert.

Weitere Inhalte (z.B. Betriebsbeschreibung) sind der Bauakte nicht zu entnehmen, so dass der Betreiber zum Betriebsablauf mit einem Fragebogen befragt wurde.

Die Angaben zum Betriebsablauf beinhalten jedoch keine detaillierten Angaben zur Anzahl der Kunden und/oder Bewegungshäufigkeiten.

Demnach wurden für die Immissionsprognose nachfolgende Annahmen getroffen:

- Tätigkeiten in der Selbsthilfewerkstatt

  von 07.00 – 20.00 Uhr bzw.
  von 07.00 – 22.00 Uhr
- Innenpegel in der Werkstatt
  80 dB(A)
- 10 Pkw jeweils im Ziel- und Quellverkehr
  Mitarbeiter und Kunden
- 1 Lkw jeweils im Ziel- und Quellverkehr
  Warenanlieferung

Die Anfahrt zur Kfz-Selbsthilfewerkstatt erfolgt auf direktem Wege über die vorh. Zufahrt am *Klußer Damm*.

Die Fläche vor der Werkstatt, auf der die Mitarbeiter und Kunden parken, wurde entsprechend der Nutzung als Parkplatz mit Anwendung der Parkplatzlärmstudie 2007 berücksichtigt.

4 Emmissionen

4.1 Verkehrslärm

Maßgebendes Regelwerk für die schalltechnische Untersuchung sind die "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" - Ausgabe 1990 - **RLS-90**, herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr.

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen für den Schienenverkehrslärm erfolgten nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - **SCHALL 03.**

Die Berechnung wurde unter Verwendung des Rechenprogramms **"SoundPLAN"** in der Version 7.30 vom 15.04.2015 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Unterlagen als Beurteilungspegel über Einzelpunktnachweise (EPS) und Rasterlärmkarten (RLK) dokumentiert.

4.1.1 Straße

In der DIN 18005/07.02 - ″Schallschutz im Städtebau Teil 1 – Grundlagen und Hinweise für die Planung″ - wird die Ermittlung der Schallimmissionen der verschiedenen Arten von Schallquellen nur sehr vereinfacht dargestellt. Für die **Abschätzung** der zu erwartenden Schallimmissionen werden im Anhang Diagramme angegeben. Genauere Verfahren können anderen Regelwerken entnommen werden, so z.B. den ″Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90″ oder den Richtlinien DIN 9613-2/10.99 und VDI 2720/03.97, Blatt 1.

Aufgrund dieses Hinweises der DIN 18005/07.02 erfolgten die schalltechnischen Berechnungen für den Straßenverkehrslärm nach den **Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen** - RLS-90. Nachfolgende Ausgangsdaten liegen neben den Verkehrsmengen den Berechnungen der Emissionspegel zugrunde.

Nachfolgende Ausgangsdaten liegen den Berechnungen der Emissionspegel zugrunde.

- **D_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten**

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw und Lkw wurde im Zuge der berücksichtigten Straßen mit den derzeit zulässigen Geschwindigkeiten wie folgt in Ansatz gebracht:

Straßenabschnitt		**zul. Höchstgeschwindigkeit Pkw/Lkw [km/h]**
Klußer Damm	- L 102	50 / 50

- **D_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen**

Da die **Straßenoberfläche** der berücksichtigten Straßen aus **Asphaltbeton** besteht, geht nach RLS-90 - Tabelle 4 bzw. Ergänzung der Tabelle 4 - der Korrekturwert für unterschiedliche Straßenoberflächen wie nachfolgend in die Berechnungen ein:

D_{StrO} = 0,0 dB(A)

- **D_{Stg} Zuschlag für Steigungen und Gefälle**

Die **Längsneigungen** aller in die schalltechnischen Berechnungen aufgenommenen Straßen liegen **unter 5 %.** Ein Zuschlag D_{Stg} für Steigungen und Gefälle kam daher nicht in Betracht.

- **D_E Korrektur zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen**

Der Korrekturwert zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen wurde nicht in die Berechnung der Emissionspegel aufgenommen, sondern an anderer Stelle in die Berechnungen mit dem EDV-Programm **"SoundPLAN"** eingebunden.

Ein Zuschlag **K** nach RLS-90 - Tabelle 2 - für lichtsignalanlagengeregelte Kreuzungen und Einmündungen war im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht zu berücksichtigen, da das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich einer lichtsignalanlagengeregelten Kreuzung oder Einmündung liegt.

Der Einwirkungsbereich einer lichtsignalanlagengeregelten Kreuzung oder Einmündung ist auf maximal 100 m vom Schnittpunkt der Bezugsachsen begrenzt. Die Bezugsachse ist in den RLS-90 als Mitte des äußeren durchgehenden Fahrstreifen definiert.

Die Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden aus dem digitalen amtlichen Liegenschaftskataster übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine baulichen Anlagen in das Ausbreitungsmodell aufgenommen, d. h. Gebäudekomplexe innerhalb des Geltungsbereiches wurden nicht als reflektierende und/oder abschirmende Baukörper berücksichtigt. Die Berücksichtigung einer abschirmenden Wirkung als Baukörper setzt ergänzend voraus, dass diese Baukörper soweit sie zu einer Einhaltung der Orientierungswerte beitragen auch zwingend als erstes zu errichten sind.

Der Unterlage 4 liegt der untersuchte Planfall ohne Berücksichtigung vorgelagerter geplanter Bebauung zugrunde.

4.1.2 Schiene

Die schalltechnischen Berechnungen für den Schienenverkehrslärm erfolgten nach Schall 03.

Nachfolgende Ausgangsdaten liegen neben den Streckenbelastungen der "Berechnungen des Beurteilungspegels für Schienenwege" zugrunde:

- **Fahrzeugarten**

Nach Kap. 4.1 der Schall 03 wurden als Fahrzeugarten für Eisenbahnen eingeführt:

Fahrzeugart

HGV Triebkopf, Mittelwagen, Triebzug, Neigezug
E-Triebzug und S-Bahn
Dieseltriebzug
E-Lok
Diesel-Lok
Reisezugwagen und Güterwagen

Diesen Fahrzeugen wurden - soweit vorhanden – für die Geräuscharten „Rollgeräusche", „Aerodynamische Geräusche", „Aggregatgeräusche" und „Antriebsgeräusche" als akustische Kennwerte die Schallleistungspegel für eine Bezugsgeschwindigkeit von 100 km/h zugeordnet.

- **Schallquellenarten**

Nach Kap. 4.2 der Schall 03 werden vier Arten von Schallquellen nach ihrer unterschiedlichen Geschwindigkeitsabhängigkeit unterschieden. Am genauesten untersucht sind Rollgeräusche und aerodynamische Geräusche. Aggregat- und Antriebsgeräusche sind häufig für den Fahrbetrieb von geringerer Bedeutung und werden in der Schall 03 nur näherungsweise angegeben.

- **K_L Einfluss der Geschwindigkeit v nach Kapitel 4.3 Schall 03**

Im Bereich von Bahnhöfen werden bei der Berechnung der Schallimmissionen die Streckengeschwindigkeiten, mindestens jedoch eine Geschwindigkeit von 70 km/h berücksichtigt. Die tatsächliche Geschwindigkeit der Züge in Bahnhofsbereichen liegt meist weit unter diesen Geschwindigkeiten. Durch die daraus resultierende Überbewertung der Schallimmissionen werden die Geräusche aus den Aggregat- und Antriebsgeräuschen stehender Züge, aus den Geräuschen ein- und aussteigender Fahrgäste (Unterhaltung, Türenschlagen) und Transportkarren zur Versorgung der Züge berücksichtigt. Darin nicht enthalten sind Lautsprecherdurchsagen – s. Kap. 4.3 der Schall 03.

- **K_{Fb} Einfluss der Fahrbahnart nach Kapitel 4.4 Schall 03**

Zur Berücksichtigung des Einfluss der Fahrbahnart nach Kap. 4.4 der Schall 03 werden als maßgebliche Fahrbahnarten das Schwellengleis im Schotterbett, die feste Fahrbahn sowie Bahnübergänge berücksichtigt. Es wird nicht mehr unterschieden zwischen Holzschwellen und Betonschwellen, da aktuelle Messungen keinen Unterschied in der Schallabstrahlung zeigten.

Für die betrachteten Streckenabschnitte wurde das Schwellengleis im Schotterbett mit den durchgeführten Berechnungen berücksichtigt.

- **$K_{Bü}$ Einfluss von Schallminderungstechniken am Gleis nach Kapitel 4.5 Schall 03**

Der Einfluss der Schallminderungstechnik nach Kap. 4.5 der Schall 03 war im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung nicht zu berücksichtigen.

Für Maßnahmen zur Reduzierung der Rollgeräusche wie das besonders überwachte Gleis (büG), Schienenstegdämpfer und Schienenstegabschirmungen wird eine Korrektur vorgenommen. Neben dem besonders überwachten Gleis (büG) können als Lärmschutzmaßnahme Schienenstegdämpfer (SSD) und Schienestegabschirmungen (SSA) vorgesehen werden. Die sich aus technischen Zulassungen ggf. ergebenden Anwendungseinschränkungen von SSD und SSA sind zu beachten.

- **K_{Br} Einfluss von Brücken nach Kapitel 4.6 Schall 03**

Der Einfluss von Brücken erfolgt nach Kap. 4.6 der Schall 03 durch eine Korrektur als Summenpegel und beinhaltet die erhöhte Schallabstrahlung und Lästigkeitswirkung durch die tieffrequente Schallabstrahlung. Neben der Korrektur für die erhöhte Schallabstrahlung werden auch Korrekturen für Minderungsmaßnahmen angegeben.

Die Korrektur wird nunmehr für 4 Brückenarten entsprechend deren Konstruktion (Stahl-, Betonbrücken) und Schienenauflagerung (direkt, Schwellengleis im Schotterbett und feste Fahrbahn) angegeben.

- **K_L Einfluss der Kurven**

Bei engen Kurvenradien $r < 300$ m und in Rangieranlagen verbleiben auch bei Ansatz von Minderungsmaßnahmen Zuschläge, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass durch die Maßnahmen in diesen Situationen alle zusätzlichen Geräusche vermieden werden können.

4.3 Gewerbelärm

Die Schallbelastungen an den umliegenden Wohnhäusern werden durch die Beurteilungspegel beschrieben. Die Berechnung erfolgte mit dem DV-Programm SoundPLAN in der Version 7.3.

Es wurden dabei die am ungünstigsten liegenden Immissionsorte der angrenzenden schutzwürdigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Stellplatzanlage berücksichtigt.

Die Immissionsorthöhen wurden für jedes Geschoss mit einer Höhe von 2,8 m zugrunde gelegt. Die Basishöhe für das Erdgeschoss ergibt sich durch Addition einer Sockelhöhe zur mittleren Fensterhöhe von 1,8 m. Der Immissionsort liegt damit mittig vor dem Fenster.

Die Beurteilungspegel wurden mit entsprechenden Programmen berechnet, die auf den Berechnungstheorien nach DIN/ISO 9613-2 und RLS-90 beruhen.

Pegelsteigernde Reflexionen an den umliegenden Gebäudefronten wurden ebenso in die Berechnungen aufgenommen wie die abschirmende Wirkung von Hindernissen.

Für den Kraftfahrzeugverkehr wurde eine Schwerpunkt-Frequenz von 500 Hz zugrunde gelegt.

Nach TA Lärm/08.98 ist für die Emissionen am Tage in den Zeiten zwischen 06.00 und 07.00 Uhr sowie 20.00 und 22.00 Uhr ein Ruhezeitenzuschlag in Höhe von 6 dB(A) zu berücksichtigen, soweit die Bebauung in ausgewiesenen **WA**-, WR- oder Kleinsiedlungsgebieten liegt oder es sich um Krankenhäuser und Pflegeanstalten handelt, d. h. Gebiete nach Nummer 6.1 der TA Lärm Buchstaben d bis f.

Die Bodenreflexion wird im Berechnungsprogramm SoundPLAN entsprechend der eingestellten Konfiguration automatisch berücksichtigt. Für die Berücksichtigung der Bodenabsorption ist das alternative Verfahren nach Kapitel 7.32. (nicht spektral) der DIN ISO 9613-2 verwendet worden.

Das Korrekturglied C_{met} wurde nicht nach Gleichung (G2) der DIN ISO 9613-2 berechnet sondern über das alternative Verfahren ermittelt bzw. C_0 mit 0 in Ansatz gebracht, d. h. C_0 wurde **nicht** entsprechend der Empfehlung zu C_{met} mit den örtlich vorhandenen Windstatistiken bestimmt.

4.3.1 Betriebshof – Ostfriedhof Wismar

Lkw auf dem Betriebsgelände

Bei der Prognose der Geräuschimmissionen von Verkehrsgeräuschen auf Betriebsgeländen hat sich bewährt, von vereinfachten Emissionsansätzen auszugehen, da bei der Planung eines Unternehmens meist die Fahrwege bekannt sind, nicht jedoch das Fahrverhalten auf den Fahrwegen. In diesen Fällen erscheint es sinnvoll, von einem einheitlichen Emissionsansatz für alle Wegelemente auszugehen. Bei diesem Ansatz werden nicht mehr die Lkw sondern einzelne Abschnitte der Fahrtstrecke als Schallquelle betrachtet. Der auf die Beurteilungszeit bezogene Schallleistungspegel L_{WAr} eines Streckenabschnittes errechnet sich nach:

L_{WAr} $= L_{WA,1h} + 10 \lg n + 10 \lg 1/1\ m - 10 \lg (T_r / 1h)$

$L_{WA,1h}$	zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 LKW pro Stunde und 1 m
n	Anzahl der Lkw einer Leistungsklasse in der Beurteilungszeit T_r
l	Länge eines Streckenabschnittes in m, dabei soll die Länge des Teilstücks kleiner als der 0,5-fache Abstand zum Immissionsort sein
T_r	Beurteilungszeit in h

Der anzuwendende Emissionsansatz sollte dann sicherheitshalber den ungünstigsten Fahrzustand auf den Wegelementen berücksichtigen, so dass dann folgende auf **eine Stunde und 1 m-Wegelement** bezogene Schallleistungspegel anzusetzen sind:

Leistungsklasse	$L_{WA,1h}$ alt [dB(A)]	$L_{WA,1h}$ **neu** [dB(A)]
für Lkw < 105 kW	63	**62**
für Lkw ≥ 105 kW	65	**63**

In der vorliegenden Untersuchung wurde der Emissionsansatz für beide Leistungsklassen mit

$L_{WA,1h}$ = 63 dB(A)

unter Bezugnahme auf das Heft Nr. 3 der LU Hessen (Schriftenreihe Unterreihe Lärmschutz) aus dem Jahre 2005 in Ansatz gebracht.

Der **Fahrweg** wurde zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße C) und den Anlieferbereichen (Betriebshof) berücksichtigt. Die Ein- und Ausfahrt wird begrenzt durch die Teilnahme am öffentlichen Verkehr. Das Fahrzeug nimmt nicht mehr am öffentlichen Verkehr teil, wenn seine erste Achse den öffentlichen Verkehrsweg verlassen hat. Das Fahrzeug nimmt am öffentlichen Verkehr teil, sobald die letzte Achse sich auf dem öffentlichen Verkehrsweg befindet. Unter Verkehrsweg ist hier die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr zu verstehen, nicht der Rad- und Fußgängerweg.

Besondere Fahrzustände und Einzelereignisse

Für die **Rangiergeräusche** von Lkw auf Betriebsgeländen ist ein mittlerer Schallleistungspegel anzusetzen, der etwa **5 dB(A)** über dem Schallleistungspegel des **Leerlaufgeräusches von 94 dB(A)** liegt. Die Einwirkzeit ergibt sich aus der Länge der Rangierstrecke und einer mittleren Geschwindigkeit von ≤ 5 km/h. Bei komplizierten Rangiervorgängen, bei denen das Fahrzeug mehrmals vor- und zurücksetzen muss, sind Fahrweg und Geschwindigkeit kein Maß für die Einwirkzeit der Geräusche. Hier sollte pro Rangiervorgang mit einer Einwirkzeit von **2 Minuten** gerechnet werden.

Für Einzelereignisse kann von folgenden mittleren Schallleistungspegeln ausgegangen werden:

Vorgang	L_{WA} dB(A)
Anlassen	100
Türenschlagen	100
Leerlauf	94
Betriebsbremse	108

Für das Rangieren im Verladebereich einschließlich der Vorgänge, die erst ein Verladen ermöglichen, z. B. Hochschlagen der Planen, Öffnen der Bordwand, u. ä., sollten **2 Minuten** und ein Schallleistungspegel von **100 dB(A)** angesetzt werden.

Einzelereignisse, die vom Wartungsstand, Fahrbahnzustand und System abhängen wie z.B. Quietschen beim Bremsen, Ablassen von Bremsluft beim Abkuppeln, Schlagen und Quietschen von Aufbauten, Setzen der Stelzen von Wechselbrücken, Öffnen und Schließen der Ladebordwand, entziehen sich daher allgemeinen Betrachtungen. Da bei Untersuchungen Schalleistungspegel von

$$99 \text{ dB(A)} \leq L_{WA} \leq 125 \text{ dB(A)}$$

ermittelt wurden, sind diese Ereignisse je nach der zu beurteilenden Situation gesondert zu bewerten - Spitzenpegelkriterium.

Maschinen auf dem Betriebsgelände

Grundlage für die Emissionsdaten der auf dem Betriebsgelände eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge sind die **Merkblätter Nr. 25** des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen (2000) – *Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- du Entladung von Lkw*.

Diesen Merkblättern wurden die zugehörigen Schallleistungspegel entnommen.

Die Geräusch-Emissionskennwerte wurden, soweit zutreffend, wie folgt den Berechnungen zugrunde gelegt (*Hinweis inkl. Angabe zum Anhang aus den Merkblättern Nr. 25 des LANUV*):

Bagger		*A.1 lfd. Nr. 1.2*	Beladen von Muldenkippern		
L_{WA}	104 dB(A)	*(103,4)*	$L_{WA,\ 1h}$	96 dB(A)	*(95,5)*
L_{WAmax}	118 dB(A)	*(117,8)*			
Radlader		*A.1 lfd. Nr. 1.6*	Beladen von Muldenkippern		
L_{WA}	102 dB(A)	*(101,6)*	$L_{WA,\ 1h}$	90 dB(A)	*(89,4)*
L_{WAmax}	114 dB(A)	*(113,9)*			
Muldenkipper		*A.2 lfd. Nr. 2.1*	Abkippen (Lehm, mittelgroßer Kies, Humus)		
L_{WA}	104 dB(A)	*(103,5)*	$L_{WA,\ 1h}$	91 dB(A)	*(90,9)*
L_{WAmax}	115 dB(A)	*(114,1)*			
Muldenkipper		*A.2 lfd. Nr. 2.6*	Abkippen (Erde, Lehm, steiniger Erdreich		
L_{WA}	102 dB(A)	*(101,3)*	$L_{WA,\ 1h}$	86 dB(A)	*(85,2)*
L_{WAmax}	108 dB(A)	*(107,3)*			

Für den **Schredder** ergibt sich nach den technischen Datenblättern des Herstellers ein Schallleistungspegel von 92 dB(A).

4.3.2 Kfz-Selbsthilfewerkstatt

Pkw auf dem Betriebsgelände

Der flächenbezogene Schallleistungspegel $L_{w''}$ eines Parkplatzes berechnet sich nach der Parkplatzlärmstudie (2007) im Normalfall (sog. zusammengefasstes Verfahren) mit:

$$\mathbf{L_{w''} = L_{wo} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10\ lg\ (B * N) - 10\ lg\ (S/1\ m^2)}\quad [dB(A)]$$

$L_{w''}$ = Flächenbezogener Schallleistungspegel

L_{wo} = 63 dB(A)

Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung / h auf einem P + R -Parkplatz

K_{PA} = Zuschlag für die Parkplatzart nach Tabelle 34

P+R Parkplatz 0 dB(A)

K_I = Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren nach Tabelle 34

K_D = Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs

KD = 2,5 * lg (f * B – 9)

f = 1,0 bei sonstigen Parkplätzen (P+R-Plätze, Mitarbeiterparkplätze u. ä.)

K_{StrO} = Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen

N = Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde)

Falls für N keine exakten Zählungen vorliegen, sind sinnvolle Annahmen zu treffen. Anhaltswerte für N sind in Tab. 33 zusammengestellt.

B = Bezugsgröße, die den untersuchten Parkplatz charakterisiert

z. B. Anzahl der Stellplätze bei P+R-Plätzen, Netto-Verkaufsfläche bei Einkaufsmärkten usw., s. Tabelle 33. Bei Aufteilung in Teilflächen: Anteil der Bezugsgröße.

S = Gesamtfläche bzw. Teilfläche des Parkplatzes [m²]

Die erhöhte Lästigkeit der einzelnen Parkplatztypen fließt in Form des Lästigkeitszuschlages K_{PA} und K_I in die Berechnung ein, diese Zuschläge sind der Tabelle 34 der Parkplatzlärmstudie zu entnehmen. Die Lästigkeitszuschläge stehen in engem Zusammenhang mit den Spitzenpegeln, die für die verschiedenen Fahrzeugarten und Abläufe des Parkvorganges ermittelt wurden und die bei der schalltechnischen Beurteilung nach TA Lärm zu berücksichtigen sind.

Bei einer Beurteilung nach TA Lärm/08.98 ist zum Lästigkeitszuschlag K_{PA} noch der Zuschlag K_I in Höhe von

- **4 dB(A) für P+R – Parkplätze**

zu addieren.

Werkstatt (Innenpegel)

Für die Prognose der von der Kfz-Selbsthilfewerkstatt verursachten Geräuschemissionen können als Ansatz für die Geräuschemissionen die Ergebnisse aus der **VDI 2571/08.76** zugrunde gelegt werden, soweit keine projektbezogenen Grundlagen vorliegen.

Die von den Umfassungsbauteilen der Servicewerkstatt abgestrahlten Geräuschemissionen werden nach VDI 2571/08.76 in einzelnen Frequenzbereichen gemäß der Beziehung

$$\mathbf{L_{WA} = L_{AFm,innen} - R'_w - k + 10\ lg\ (\ S / 1\ m2\ )}$$

berechnet.

L_{WA}	Schallleistungspegel des Außenhautelementes in dB(A)
$L_{AFm,innen}$	mittlerer Innenpegel in dB(A)
R'_W	bewertetes Bauschalldämm - Maß in dB
k	Korrektur für das diffuse Schallfeld in der Halle (6 dB)
S	Größe der schallabstrahlenden Fläche in m^2

Der **Innenpegel in Kfz-Werkstätten** beträgt je nach Art der ausgeführten Tätigkeiten zwischen 75 und 85 dB(A). Diese Angabe findet sich in der Broschüre *Handwerk und Wohnen - Bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel*, herausgegeben im Jahr 1993 von der Landesregierung NRW.

Mit der vorliegenden Immissionsprognose wurde für die **Werkstatt** der Innenpegel mit

80 dB(A)

in Ansatz gebracht. Dieser Ansatz stützt sich u. a. auf die Arbeitsstättenverordnung.

Während der gesamten Tätigkeiten in der Werkstatt wurde das Tor als ″geöffnet″ zugrunde gelegt.

Für die Fenster wurde auf Grund der Ausstattung sowie des schlechten Zustands ein Schalldämm-Maß von 15 dB in Ansatz gebracht (gekippte Fenster werden mit einem Schalldämm-Maß von 10 dB(A) berücksichtigt).

5 Zusammenfassung und Beurteilung der Ergebnisse

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/07.02 von

55 / 45 bzw. 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete

durch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm, sind zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109/11.89 zu beachten. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel aus den einzelnen „maßgeblichen Außenlärmpegeln", die gem. Punkt 5.5.7 der DIN 4109/11.89 zu überlagern sind.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Plangebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Verkehrslärm - ohne Lärmschutzeinrichtungen ***Geltungsbereich***

Die maximalen Beurteilungspegel sind im Nahbereich des *Klußer Damm* - mit

59 dB(A) tags **49 dB(A) nachts** *IO V03 (WA-Gebiet)*

an der östlichen Baugrenze des **allgemeinen Wohngebietes** (WA) zu erwarten.

Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte, die für das **allgemeine Wohngebiet** (WA) mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind, bis zu

4 dB(A) tags **4 dB(A) nachts**

Die ermittelte Verkehrslärmbelastung wird im Wesentlichen durch den Straßenverkehr auf dem *Klußer Damm* (L 102) verursacht. Die von der DB-Strecke ausgehende Lärmbelastung fällt deutlich geringer aus.

Die geringfügige Überschreitung der im Beiblatt 1 der DIN 18005/07.02 aufgeführten bzw. genannten Orientierungswerte im Einwirkungsbereich der Verkehrswege um bis zu 4 dB(A) dürfte damit noch im Bereich der abwägungsgerechten Akzeptanz liegen ohne das Erfordernis eines aktiven Lärmschutzes hervorzurufen. Ein möglicher aktiver Lärmschutz (Variante) wurde im Verlauf des *Klußer Damm* geprüft.

Dass die DB-Strecke in Höhe des Plangebietes im Einschnitt verläuft, wurde mit den aktuellen Berechnungen berücksichtigt.

Verkehrslärm - mit Lärmschutzeinrichtung ***Variante***

Für das Plangebiet wurde ergänzend untersucht, inwieweit sich die geplante Bebauung durch die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des *Klußer Damm* schützen lässt.

Die Erschließung des Plangebietes lässt keinen durchgehenden aktiven Lärmschutz zu. Um die gemäß RLS-90 notwendige Überstandslänge realisieren zu können, ist die Lärmschutzwand (Variante) ab Anbindung der Planstraßen nach Westen abzuknicken und auf kurzer Strecke entlang der Planstraße zu führen.

In Verbindung mit den Platzverhältnissen im Zuge des *Klußer Damm* kommen als mögliche Lärmschutzeinrichtung nur Lärmschutzwände in Frage. Die schalltechnisch erforderliche Höhe der Lärmschutzwand bezieht sich auf die Fahrbahnoberfläche des *Klußer Damm*.

Mit der Anordnung einer **7.0 m hohen Lärmschutzwand** ist an der gepl. Bebauung (WA) im Plangebiet bei möglicher 3-geschossiger Bauweise die Einhaltung bzw. Unterschreitung der maßgebenden Orientierungswerte innerhalb beider Beurteilungszeiträume gewährleistet.

Die Länge der Lärmschutzeinrichtung ergibt sich zu 120 + 205 m.

Die Herstellungskosten für eine Lärmschutzwand berechnen sich wie folgt auf der Grundlage der Ansichtsfläche. Die Herstellungskosten in €/m² wurden der ***Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen*** - Ausgabe 2014 - entnommen.

Der Durchschnittspreis von 2014 liegt für Lärmschutzwände bei **326**,- €/m² (*Bruttopreis*).

Kostenschätzung:

Lärmschutzwand h =	8,0 m über Gradiente	– ***Klußer Damm***
7,0 m x 120 m =	840 m² x 326 €/m² =	**274.000,- €**
7,0 m x 205 m =	1.435 m² x 326 €/m² =	**468.000,- €**

Die **Herstellungskosten** betragen damit brutto **742.000**,- € - *ohne Baustelleneinrichtung und Unterhaltungskosten*.

Die Anordnung einer Lärmschutzeinrichtung ist nicht zwingend erforderlich, wenn die Anforderungen an eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes und/oder durch Grundrissgestaltung gewährleistet sind und im „*Lärmschatten*" gelegene Bereiche noch angemessenen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, die jedenfalls dort Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zulässt.

Gewerbelärm

Betriebshof – Ostfriedhof Wismar

Westlich des Geltungsbereiches (Plangebiet) ist der Betriebshof des Ostfriedhof der Hansestadt Wismar vorhanden. Die von dieser Betriebseinrichtung ausgehenden Lärmbelastungen sind ebenfalls zu ermitteln und nach TA Lärm/08.98 zu bewerten.

Für den Betriebshof sind gemäß Betriebbeschreibung 4 Belastungsfälle maßgebend. Aufgrund der Betriebszeiten ist nur eine Betrachtung des Beurteilungszeitraumes tags erforderlich.

Der *Belastungsfall 1* gibt die Lärmbelastungen wieder, die in Verbindung mit den anfallenden Grünabfällen verursacht werden, d. h. durch die Fahrten des betriebseigenen Multicar.

Mit dem *Belastungsfall 2* wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen in Verbindung mit der Materialanlieferung ermittelt, die 15 x jährlich mit 3 Sattelzügen erfolgt und der *Belastungsfall 3* dokumentiert die Beurteilungspegel bei der Entsorgung der Grünabfälle (Abfuhr) durch den EVB Wismar, der 2 x jährlich mit dem Einsatz von Sattelzügen, Radlader und Bagger erfolgt.

Der *Belastungsfall 4* stellt den Einsatz des Schredders (werktags von 07.30 bis 15.00 Uhr) dar.

Unter Beachtung mit den möglichen Betriebsabläufen (Belastungsfall) ergeben sich folgende, am jeweiligen Immissionsort (IO) maximale Lärmbelastungen (Beurteilungspegel Lr):

	Beurteilungspegel in dB(A) – Beurteilungszeitraum Tag				
Belastungsfall	**IO G01**	**IO G02**	**IO G03**	**IO G04**	**IO G05**
1	41,7	47,2	52,4	53,8	48,2
2	34,8	41,7	43,6	45,3	48,3
3	41,3	47,3	50,6	50,9	46,3
4	38,3	42,3	45,8	48,9	47,5

Für das **Wohngebiet Klußer Damm** wurden auf Grundlage einer Betriebsbeschreibung der Hansestadt Wismar die zu erwartenden Lärmbelastungen mit Anwendung der TA Lärm/08.98 ermittelt.

Es ist festzustellen, dass der für allgemeine Wohngebiete zulässige Richtwert von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird. Die höchste Lärmbelastung ergibt sich mit dem Belastungsfall 1 und dem Einsatz des Multicar, der entsprechend den Vorgaben alle 8 Minuten auf den Betriebshof fährt – ***worst case*** Fall. Selbst eine energetische Überlagerung der Belastungsfälle 2 – 4 würde nicht zu einer Überschreitung des Richtwertes führen.

Kfz-Selbsthilfewerkstatt

Im Plangebiet vorhanden, mit der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes bereits überplant, befindet sich eine Kfz-Selbsthilfewerkstatt – Vermietung von Werkstattplätzen und Werkzeugen sowie Ersatzteileverkauf - in der Liegenschaft Klußer Damm 83 in 23970 Hansestadt Wismar

Für diesen vorh. Gewerbebetrieb erfolgte eine detaillierte Ermittlung der Immissionssituation, auch wenn mittelfristig die Aufgabe oder Verlagerung der Kfz-Selbsthilfewerkstatt in Verbindung mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 beabsichtigt ist.

Bei einem durchgehendem Betrieb in der Werkstatt über 13 Stunden (abzgl. 1 Stunde Pause) mit dem o. g. Innenpegel, ergibt sich an der nächstgelegenen gepl. Wohnbebauung eine maximal zu erwartende Lärmbelastung (Beurteilungspegel L_r) von

50 dB(A) tags.

Am Bestandsgebäude *(Klußer Damm 83)* beträgt diese

45 dB(A) tags.

Verlängert sich die Nutzungszeit in der Kfz-Werkstatt bis 22.00 Uhr, erhöhen sich die Lärmbelastungen um rd. 2 dB(A). Weitere Ergebnisse sind der Unterlage 4.4 zu entnehmen.

Der zulässige Richtwert von 55 dB(A) nachts wird nicht nur eingehalten sondern auch um mind. 3 dB(A) unterschritten – *Prognosesicherheit*.

Die Prüfung der kurzzeitigen Geräuschspitzen bei Tätigkeiten auf dem Freigelände unter Verwendung einer Flex ergibt bei einem Schallleistungspegel von 106 dB(A) einen maximalen Spitzenpegel am Immissionsort von 71 dB(A). Bei zulässigen 85 dB(A) wären damit kurzzeitige Geräuschspitzen mit einem Schallleistungspegel von 120 dB(A) möglich.

Damit konnte der Nachweis erbracht werden, dass in Verbindung mit dem Betrieb der Kfz-Selbsthilfewerkstatt selbst bei ungünstigsten Annahmen Lärmbelastungen zu erwarten sind, die dem Wohnen verträglich sind. Der zulässige Richtwert von 55 dB(A) tags wird nicht erreicht.

Die maßgeblichen Immissionsorte (IO) für die Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastungen sowie die Lage der einzelnen Quellen sind in der Unterlage 3 dargestellt.

Bei 4 durchgeführten Ortbegehungen wurden keine Tätigkeiten in diesem Betrieb festgestellt.

Kann das Plangebiet durch die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht geschützt werden, ist die Ausweisung passiver Lärmschutzmaßnahmen – Festsetzung von Lärmpegelbereichen – notwendig.

Die DIN 4109 setzt bei dem Verkehr auf Straßen und Schienenwegen voraus, dass zwischen dem Pegel im Tagzeitraum und dem Nachtzeitraum eine Differenz von mindestens 5 dB(A) zu verzeichnen ist.

Verkehrslärm - passive Lärmschutzmaßnahmen

Eine Ausweisung von Lärmpegelbereichen erfolgt grundsätzlich dann, wenn der Orientierungswert überschritten wird und der Lärmpegelbereich III dokumentiert ist.

Für die weitergehende Betrachtung der Ergebnisse nach der DIN 18005/07.02 'Schallschutz im Städtebau' und nach der DIN 4109/11.89 'Schallschutz im Hochbau' werden nachfolgende Empfehlungen ausgesprochen.

Der Mindestwert der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wand, erforderlichenfalls Dach, Fenster) oder der resultierenden Schalldämmung ist der DIN 4109/11.89 (Tabellen 8, 9 und 10) zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung des berechneten maßgeblichen Außenlärmpegels innerhalb eines zugewiesenen Lärmpegelbereiches, können die Mindestwerte des bewerteten Schalldämm - Maßes R'_w (für Außenwände) bzw. R'_w (für Fenster) oder des resultierenden Schalldämm - Maßes des Gesamtaußenbauteils $R'_{w, res.}$ den o. g. Tabellen entnommen werden.

Aus der notwendigen Schalldämmung ergeben sich die Schallschutzklassen für die Fenster.

In Einzelfällen kann es wegen der unterschiedlichen Raumgrößen, Tätigkeiten und Innenraumpegel in Büroräumen und bestimmten Unterrichtsräumen (z. B. Werkräume) zweckmäßig oder notwendig sein, die Schalldämmung der Außenwände und Fenster gesondert festzulegen.

Die Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach DIN 4109/11.89 und dienen allgemein einer einprägsamen Kennzeichnung der äußeren Lärmbelastung.

Nach DIN 4109/11.89 wird für den Verkehrslärm ein "*maßgeblicher Außenlärmpegel*" lediglich für die Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ermittelt.

Es wird folgende planungsrechtliche Festsetzung empfohlen:

"Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich nach DIN 4109	*maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]*	*erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res. [dB(A)]*	
		Wohnräume	*Büroräume*
II	*56 – 60*	*30*	*30*
III	*61 – 65*	*35*	*30*

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume sind bei Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungspegel (Außenbelastungen) für den Beurteilungszeitraum Nacht schallgedämmte Lüftungen erforderlich, da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Für die mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen wird daher folgende Festsetzung empfohlen:

"In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmpegelbereiches II (LPB II) und III (LPB III) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, soweit nur Fenster an der Ostfassade des Schlafraumes. d. h. mit Ausrichtung zum Klußer Damm vorgesehen sind."

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher ist bei Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht die Anordnung von Schalldämmlüftern in Schlafräumen mit Fenstern an den Gebäudeseiten mit Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) vorzusehen.

Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in einem Aufenthaltsraum an Außenwänden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

Hinsichtlich der möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist zwischen dem angestrebten Schutzniveau sowie den bestehenden städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzuwägen. Aus schalltechnischer Sicht hat eine Lärmschutzwand Pegelminderungen zur Folge. Sie ist jedoch zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nicht zwingend erforderlich, wenn die oben aufgezeigten passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Für das WA-Gebiet beschränkt sich die schädliche Umwelteinwirkung auf den Nahbereich des *Klußer Damm*. Für den überwiegenden Planungsbereich (Baugrenzen) ist die Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen.

Die Außenwerte (Orientierungswerte) können abwägend geringfügig überschritten werden. In jedem Fall muss ein zumutbarer Innenpegel (z. B. durch passiven Schallschutz) gewährleistet sein. Insoweit ist nach der Rechtsprechung eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude bei Innenpegeln von 40 dB(A) am Tag ("Flüstersprache") und 30 dB(A) in der Nacht (leichtes Blätterrauschen) noch gewahrt.

Die geringfügige Überschreitung der im Beiblatt 1 der DIN 18005/07.02 aufgeführten bzw. genannten Orientierungswerte im Einwirkungsbereich der Verkehrswege um bis zu 4 dB(A) liegt damit noch im Bereich der abwägungsgerechten Akzeptanz ohne das Erfordernis eines aktiven Lärmschutzes hervorzurufen.

Da nicht nur in *Wohngebieten*, sondern auch in *Mischgebieten* Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig ist, kann angenommen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Wohnruhe grundsätzlich auch dann noch gewahrt sind, wenn lediglich die für Mischgebiete geltenden Richtwerte eingehalten werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 als geringfügig einzustufen, da sie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschreiten. Die Immissionsgrenzwerte stellen rechtlich die Schwelle zur *schädlichen Umwelteinwirkung* durch den Verkehrslärm dar und betragen für Immissionsorte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Da die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, sind rechtlich gesehen im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten.

Verkehrslärm - vorhabenbezogener Verkehr (Neuverkehr)

Die **vorhabenbedingte Verkehrszunahme** führt im Zuge des unmittelbar der Erschließung des Plangebietes dienenden *Klußer Damm* zu einer weitergehenden Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/07.02.

Im Verlauf des *Klußer Damm* werden die Orientierungswerte tags und nachts bereits im Bestand überschritten.

Die durch den Verkehrslärm verursachten Beurteilungspegel werden aufgrund der vorhabenbedingten Verkehrszunahme um 0,4 bis 0,5 dB(A) erhöht. Die maximalen Lärmbelastungen betragen an der Bebauung im Zuge des *Klußer Damm* 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Ergebnisse können der Unterlage 4.2 entnommen werden.

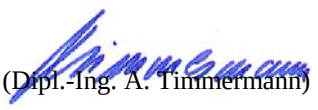
Die kritischen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden jedoch mit Abstand nicht erreicht.

Die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen gegenüber dem Prognose 0 Fall (*ohne Neuverkehre*) liegen zwischen 0,3 und 0,5 dB(A) und damit deutlich unterhalb der bei 2 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör.

In Bezug auf die geringe Erhöhung der Lärmbelastung durch die vorhabenbedingten Verkehre sowie die ermittelten Lärmbelastungen, ist die Wirkung der Verkehrszunahme in Verbindung mit den Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" unbedenklich.

Für die Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm wurde eine Trendprognose berücksichtigt, die von einer weiteren Zunahme der Verkehrsmenge bis zum Jahre 2025 ausgeht. Die Prognose der zu erwartenden Lärmbelastung ist damit an der zu erwartenden Verkehrsentwicklung orientiert.

Bearbeitet: Senden, März 2016

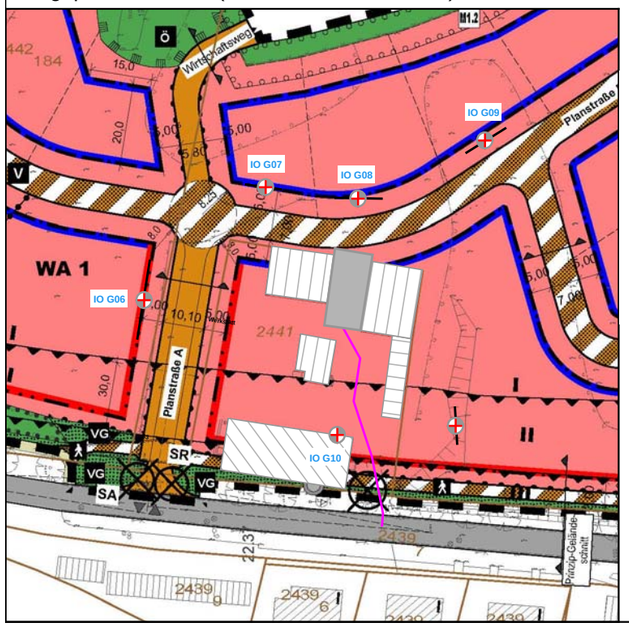


(Dipl.-Ing. A. Timmermann)

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge
Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9 - 48308 Senden
Tel. 02597/93 99 77-0 - Fax 93 99 77-50



Lageplanausschnitt (Kfz-Selbsthilfewerkstatt) M. 1 : 1.500



E. Dewenter Tiefbau
Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23974 Krusenhagen

Bebauungsplan 33/15
"Wohngebiet Klußer Damm"
in Wismar

Prognose 2025
OHNE gepl. aktiven Lärmschutz

Unterlage 3

Stand: März 2016

Berechnung:
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Immissionsorthöhe: Höhe OK-Fenster + 0,2 m

Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
GE Gewerbegebiet

- Gebäude
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Emissionslinie Straße
- Emissionslinie Schiene
- Straßenoberfläche
- Abgrenzung Lärmpegelbereich
- Immissionsort mit Nr.
- Pkw auf BG
- Mitarbeiterparkplatz

Lärmpegelber. gem. DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegelber. II 56 - 60 dB(A)
Lärmpegelber. III 61 - 65 dB(A)
Lärmpegelber. IV 66 - 70 dB(A)

Maßstab 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

UNTERLAGE 4

- **ZUSAMMENSTELLUNG DER BEURTEILUNGSPEGEL** -

- Verkehrslärm -

- Gewerbelärm -

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" **Unterlage 4.1**

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Punktname	HFront	SW	Nutz	OW Tag [dB(A)]	OW Nacht [dB(A)]	P Verkehr Tag [dB(A)]	P Verkehr Nacht [dB(A)]	OW-Überschr. Tag [dB(A)]	OW-Überschr. Nacht [dB(A)]	maßgeb. AußenLP [dB(A)]	Lärmpeg. Bereich LPB
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IO V01	O	EG	WA	55	45	55	46	-	0,6	58	II
		1.OG	WA	55	45	56	48	0,9	2,8	59	II
		2.OG	WA	55	45	57	49	1,4	4,0	60	II
IO V02	O	EG	WA	55	45	58	48	2,1	2,9	61	III
		1.OG	WA	55	45	58	49	2,7	3,6	61	III
		2.OG	WA	55	45	58	49	2,7	4,0	61	III
IO V03	O	EG	WA	55	45	58	48	2,6	3,0	61	III
		1.OG	WA	55	45	58	49	3,0	3,6	61	III
		2.OG	WA	55	45	58	49	3,0	3,8	61	III
IO V04	O	EG	WA	55	45	58	48	2,6	3,0	61	III
		1.OG	WA	55	45	59	49	3,1	3,6	62	III
		2.OG	WA	55	45	59	49	3,1	3,8	62	III
IO V05	O	EG	WA	55	45	58	49	2,5	3,3	61	III
		1.OG	WA	55	45	58	49	3,0	3,9	61	III

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" **Unterlage 4.1**

Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalten-nummer	Spalte	Beschreibung
1	Punktname	Bezeichnung des Immissionsortes
2	HFront	Himmelsrichtung der Gebäudeseite
3	SW	Stockwerk
4	Nutz	Gebietsnutzung
5-6	OW	Orientierungswert gemäß DIN 18005 tags/nachts
7-8	P Verkehr	Beurteilungspegel Prognose Verkehrslärm tags/nachts
9-10	OW-Überschr.	Überschreitung des Orientierungswertes durch Verkehrslärm tags/nachts
11	maßgeb.	maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109
12	Lärmpeg.	Lärmpegelbereich gem. Tabelle 8 DIN 4109

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"

Unterlage 4.2

Gegenüberstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
ohne und mit Neuverkehr (vorhabenbezogener Verkehr)

Objekt-nummer	HFront	SW	Nutz	Prog. ohne NV Tag [dB(A)]	Prog. ohne NV Nacht [dB(A)]	Prog. mit NV Tag [dB(A)]	Prog. mit NV Nacht [dB(A)]	GW-Überschr. Tag [dB(A)]	GW-Überschr. Nacht [dB(A)]	Diff. P mit/ ohne NV S10-8 [dB(A)]	Diff. P mit/ ohne NV S11-9 [dB(A)]	Anpruch
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Objekt: Klußer Damm 80a				**Auslösewert Tag: 70 dB(A)**				**Nacht: 60 dB(A)**				
8	W	EG	WA	58	49	59	49	-	-	0,5	0,4	nein
		1.OG	WA	58	49	59	49	-	-	0,4	0,4	nein
Objekt: Klußer Damm 82-86				**Auslösewert Tag: 70 dB(A)**				**Nacht: 60 dB(A)**				
9	W	EG	WA	58	49	59	49	-	-	0,5	0,5	nein
		1.OG	WA	59	49	59	49	-	-	0,4	0,5	nein
		2.OG	WA	58	49	59	49	-	-	0,4	0,4	nein
Objekt: Klußer Damm 88				**Auslösewert Tag: 70 dB(A)**				**Nacht: 60 dB(A)**				
10	W	EG	WA	58	49	59	49	-	-	0,5	0,5	nein
		1.OG	WA	58	49	59	49	-	-	0,4	0,5	nein
		2.OG	WA	58	49	59	49	-	-	0,4	0,4	nein

Spalten-nummer	Spalte	Beschreibung
1	Objekt-	Objektnummer
2	HFront	Himmelsrichtung der Gebäudeseite
3	SW	Stockwerk
4	Nutz	Gebietsnutzung
5-6	Prog. ohne NV	Beurteilungspegel Prognose (Straße) ohne Neuverkehr tags/nachts
7-8	Prog. mit NV	Beurteilungspegel Prognose (Straße) mit Neuverkehr tags/nachts
9-10	GW-Überschr.	Überschreitung des Auslösewertes bei Prognose mit Neuverkehr tags/nachts
11-12	Diff. P mit/ ohne NV	Differenz von Prognose mit zu ohne Neuverkehr tags/nachts
13	Anpruch	Anspruch auf Maßnahmen des Lärmschutzes

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G01	WA	EG		55	40	40,6		---	
		1.OG		55	40	41,7		---	
IO G02	WA	EG		55	40	45,8		---	
		1.OG		55	40	47,2		---	
IO G03	WA	EG		55	40	50,3		---	
		1.OG		55	40	52,4		---	
IO G04	WA	EG		55	40	51,6		---	
		1.OG		55	40	53,8		---	
IO G05	WA	EG		55	40	46,6		---	
		1.OG		55	40	48,2		---	

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G01	WA	EG		55	40	33,9		---	
		1.OG		55	40	34,8		---	
IO G02	WA	EG		55	40	41,4		---	
		1.OG		55	40	41,7		---	
IO G03	WA	EG		55	40	42,5		---	
		1.OG		55	40	43,6		---	
IO G04	WA	EG		55	40	43,3		---	
		1.OG		55	40	45,3		---	
IO G05	WA	EG		55	40	46,4		---	
		1.OG		55	40	48,3		---	

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G01	WA	EG		55	40	40,2		---	
		1.OG		55	40	41,3		---	
IO G02	WA	EG		55	40	46,5		---	
		1.OG		55	40	47,3		---	
IO G03	WA	EG		55	40	48,9		---	
		1.OG		55	40	50,6		---	
IO G04	WA	EG		55	40	48,8		---	
		1.OG		55	40	50,9		---	
IO G05	WA	EG		55	40	44,7		---	
		1.OG		55	40	46,3		---	

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G01	WA	EG		55	40	37,7		---	
		1.OG		55	40	38,3		---	
IO G02	WA	EG		55	40	41,4		---	
		1.OG		55	40	42,3		---	
IO G03	WA	EG		55	40	44,5		---	
		1.OG		55	40	45,8		---	
IO G04	WA	EG		55	40	47,0		---	
		1.OG		55	40	48,9		---	
IO G05	WA	EG		55	40	45,9		---	
		1.OG		55	40	47,5		---	

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" **Unterlage 4.4.1**

Beurteilungspegel

Gewerbelärm Kfz-Selbsthilfewerkstatt - Betrieb bis 20.00 Uhr

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G06	WA	EG		55	40	36,5		---	
		1.OG		55	40	38,2		---	
IO G07	WA	EG		55	40	38,6		---	
		1.OG		55	40	41,5		---	
IO G08	WA	EG		55	40	48,5		---	
		1.OG		55	40	49,6		---	
IO G09	WA	EG		55	40	32,5		---	
		1.OG		55	40	34,4		---	
IO G10	WA	EG		55	40	33,0		---	
		1.OG		55	40	35,7		---	
Klußer Damm 83	WA	EG	W	55	40	45,0		---	

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" **Unterlage 4.4.2**

Beurteilungspegel

Gewerbelärm Kfz-Selbsthilfewerkstatt - Betrieb bis 22.00 Uhr

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IO G06	WA	EG		55	40	38,7		---	
		1.OG		55	40	40,4		---	
IO G07	WA	EG		55	40	40,8		---	
		1.OG		55	40	43,7		---	
IO G08	WA	EG		55	40	50,7		---	
		1.OG		55	40	51,8		---	
IO G09	WA	EG		55	40	34,7		---	
		1.OG		55	40	36,6		---	
IO G10	WA	EG		55	40	35,1		---	
		1.OG		55	40	37,8		---	
Klußer Damm 83	WA	EG	W	55	40	47,2		---	

Legende

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
Geschoss		Geschoss
HR		Himmelsrichtung
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB(A)	Richtwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
LrN,diff	dB(A)	Richtwertüberschreitung in Zeitbereich LrN

UNTERLAGE 5

• VERKEHRSBELASTUNGEN •

- Verkehrslärm -

Formblatt 1: Hochrechnung einer Kurzzeitzählung innerorts auf die Bemessungsverkehrsstärke

Ort:	**Wismar**	Datum:	**10.12.2015**
Straße:	**Klußer Damm**	Wochentag:	**Donnerstag**
Querschnitt:	**zweistreifig**	Stundengruppe:	**15-19 Uhr**

1	TG-Kennwert $q_{16\text{-}18}/q_{12\text{-}14}$ (Tabelle 2-2)	---	
2	TG-Typ (Bild 2-4 oder Tabelle 2-2)	*TG_{w3} (Ost)*	
3	Zählergebnisse nach Fahrzeugarten Pkw: **797** Krad: **0** Bus: **2** Lkw: **10** Lz: **4**	Fahrzeuggruppe Pkw	Lkw
4	gezählte Verkehrsstärke der Stundengruppe $q_{h\text{-}Gruppe}$ [Fz-Gruppe/h-Gruppe]	*799*	*14*
5	Anteil der Stundengruppe am Gesamtverkehr des Zähltages (Tabelle 2-3) $_{h\text{-}Gruppe}$ [%]	*29,4*	*18,4*
6	Tagesverkehr des Zähltages am Gesamtquerschnitt Gleichung (2-8) q_Z [Fz-Gruppe/24h]	*2.718*	*76*
7	Sonntagsfaktor (Gleichung 2-9 oder Tabelle 2-4) b_{So} [-]	*0,7*	*0,7*
8	Tag-/Woche-Faktor (Tabelle 2-5) t [-]	*0,924*	*0,740*
9	Wochenmittel des Gesamtquerschnitts in der Zählwoche (Gleichung 2-10) W_Z [Fz-Gruppe/24h]	*2.511,1*	*56*
10	Halbmonatsfaktor (Tabelle 2-6) HM [-]	*1,028*	*1,007*
11	DTV aller Tage des Jahres am Gesamtquerschnitt (Gleichung 2-11) DTV [Fz-Gruppe/24h]	*2.443*	*56*
12	Umrechnungsfaktor (Tabelle 2-7) k_W [-]	*1,069*	*1,230*
13	werktäglicher DTV am Gesamtquerschnitt (Gleichung 2-12) DTVw [Fz-Gruppe/24h]	*2.611*	*69*
14	werktäglicher DTV (Summe Zeile 13) Gesamtquerschnitt DTV_W [Kfz/24h] maßgebende Richtung 0,5 · DTV_W [Kfz/24h]	*2.680* *1.340*	
15	Anteil der 30. Stunde am Kfz-Werktagsverkehr (Tabelle 2-8) Gesamtquerschnitt $d_{30,\,W}$ [%] maßgebende Richtung $d_{30,\,W}$ [%]	*10,5* *11,5*	
16	werktägliche Bemessungsverkehrsstärke (Gleichung 2-13) Gesamtquerschnitt MSV_W [Kfz/h] maßgebende Richtung MSV_W [Kfz/h]	*281* *154*	
17	Lkw-Anteil in der werktäglichen Bemessungsstunde Gleichung (2-14) $p_{30,W}$ [%]	*2,1*	

Strecke 6441 Abschnitt Wismar Süd Bereich Klußer Damm

Zustand 2015 **Daten nach Schall03-2012**

Anzahl Züge		Zugart-	v_max	Fahrzeugkategorien gem Schall03-2012 im Zugverband					
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
3	3	GZ-E	90	7-Z2_A6	1	10-Z2	25	10-Z15	6
4	3	GZ-V	100	8_A6	1	10-Z2	21	10-Z15	5
16	2	RV-ET	160	5-Z5_A12	1				
15	5	RV-ET	140	5-Z5_A16	1				
38	13	**Summe beider Richtungen**							

Prognose 2025 **Daten nach Schall03-2012**

Anzahl Züge		Zugart-	v_max	Fahrzeugkategorien gem Schall03-2012 im Zugverband									
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
8	4	GZ-E	100	7-Z5_A4	1	10-Z5	25	10-Z2	5	10-Z18	5	10-Z15	2
8	4	GZ-V	100	8_A6	1	10-Z5	25	10-Z2	5	10-Z18	5	10-Z15	2
20	2	RV-ET	160	5-Z5_A12	1								
16	4	RV-ET	160	5-Z5_A16	1								
52	14	**Summe beider Richtungen**											

***) Anteil Verbundstoff-Klotzbremsen = 80% gem. EBA-Anordnung vom 11.01.2015**

Bemerkung zu Schall03-2012:

Die Bezeichnung der Fahrzeugkategorie setzt sich wie folgt zusammen:

Nr. der Fz-Kategorie -**V**ariante bzw. -**Z**eilennummer in Tabelle Beiblatt 1 _**A**chszahl (bei Tfz, E- und V-Triebzügen-außer bei HGV)

Für Brücken, schienengleiche BÜ und enge Gleisradien sind ggf. die entsprechenden Zuschläge zu berücksichtigen.

Legende

Traktionsarten:
- E = Bespannung mit E-Lok
- V = Bespannung mit Diesellok
- ET, - VT = Elektro- / Dieseltriebzug

Zugarten:
GZ = Güterzug
RV = Regionalzug

UNTERLAGE 6

- **RASTERLÄRM- ISOPHONENKARTE** -

- Verkehrslärm -



E. Dewenter Tiefbau
Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23974 Krusenhagen

Bebauungsplan 33/15
"Wohngebiet Klußer Damm"
in Wismar

Prognose 2025
OHNE gepl. aktiven Lärmschutz

Unterlage 6 - Blatt 1

Stand: März 2016

Blatt 1

P 25 T

Berechnung:
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Tag 06.00 - 22.00 Uhr

Immissionsorthöhe: 6.0 m über Grund

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0	
35,0	-	40,0	
40,0	-	45,0	
45,0	-	50,0	
50,0	-	55,0	
55,0	-	60,0	
60,0	-	65,0	
65,0	-	70,0	
70,0	-	75,0	
75,0	-	80,0	
	>=	80,0	

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet

Gebäude
Geltungsbereich
Baugrenze
Verkehrsflächen
Emissionslinie Straße
Emissionslinie Schiene
Straßenoberfläche
Grenzwertlinie (59 dB(A))

Maßstab 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50



E. Dewenter Tiefbau
Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23974 Krusenhagen

Bebauungsplan 33/15
"Wohngebiet Klußer Damm"
in Wismar

Prognose 2025
OHNE gepl. aktiven Lärmschutz

Unterlage 6 - Blatt 2

Stand: März 2016

Blatt 2

P 25 N

Berechnung:
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Beurteilung:
DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau

Beurteilungszeitraum Nacht 22.00 - 06.00 Uhr

Immissionsorthöhe: 6.0 m über Grund

Beurteilungspegel
in dB(A)

	<	35,0
35,0	-	40,0
40,0	-	45,0
45,0	-	50,0
50,0	-	55,0
55,0	-	60,0
60,0	-	65,0
65,0	-	70,0
70,0	-	75,0
75,0	-	80,0
	>=	80,0

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet

Gebäude
Geltungsbereich
Baugrenze
Verkehrsflächen
Emissionslinie Straße
Emissionslinie Schiene
Straßenoberfläche
Grenzwertlinie (49 dB(A))

Maßstab 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 m

Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50

e.dis

Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen

Grundlagen

- DIN 57105/VDE 0105 Teil 100 — Betrieb von Starkstromanlagen
- DIN EN 50341-1 — Freileitungen über AC 45 kV
- Vorschriften der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse
  BGV A1 — UVV - Grundsätze der Prävention
  BGV A3 — UVV - Elektrische Anlagen und Betriebsmittel

Hinweise zur Gewährleistung einer sicheren Betriebsführung und des Personen- und Anlagenschutzes

110-kV-Freileitungen benötigen gemäß DIN EN 50341-1 einen Schutzbereich, der das ausgeschwungene Leiterseil + 3,0 m Sicherheitsabstand (Mindestmaß) berücksichtigt. Für die Standardausführung der 110-kV-Leitung beträgt dieser Schutzbereich 46 m (beiderseits der Trassenachse 23 m). In diesem Schutzstreifen sind zur Gewährleistung einer sicheren Betriebsführung und des Personen- und Anlagenschutzes folgende Bedingungen einzuhalten:

1. Der Schutzbereich von 46 m ist pro 110-kV-Leitung im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Gegebenenfalls erforderliche Abstimmungen sind mit der E.DIS AG, Abteilung NR-M-H - Betrieb 110-kV Nord,

   Herrn Leske, Tel. (0 39 98) 28 22 - 21 23

   vorzunehmen.

2. Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

3. Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Höhe von maximal 3,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit der Abteilung NR-M-H abzustimmen.

4. Bei geplanten Straßen hat der Abstand zwischen Fahrbahnkante und den Masteckstielen, die der Fahrbahn zugewandt sind, mindestens 15 m zu betragen. Maßnahmen des Anfahrschutzes müssen gesondert abgestimmt werden.

5. Bei der Kreuzung mit Straßen und Kfz-Stellflächen ist gemäß DIN EN 50341-1 zwischen Fahrbahnhöhe und Leiterseil ein Mindestabstand bei größtmöglichem Leiterseildurchhang von 7 m einzuhalten. Es ist deshalb erforderlich, dass ein Bauprojekt bei der Abteilung NR-M-H eingereicht wird, aus dem die Fahrbahnhöhe, bisherige Geländehöhe und benachbarte Maststandorte hervorgehen.

6. Bei Planungen zur Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) soll ein Mindestabstand von 3 x Rotordurchmesser (Entfernung zwischen den Projektionen des der WEA nächstgelegenen Leiterseiles und der Spitze des waagerecht zur Freileitung gerichteten Rotorblattes) eingehalten werden. WEA-Zufahrtswege im Schutzbereich der 110-kV-Leitung sind mit der Abteilung NR-M-H abzustimmen.

e.dis

7. Mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ist die Abteilung NR-M-H, Herr Leske, zu informieren. Mit ihm sind die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.

8. Bei geplanten Unterbauungen (z. B. Straßen, Parkplätze usw.) sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit die gegebenenfalls vorhandenen Einfachaufhängungen der Leiterseile durch Doppelaufhängungen zu ersetzen. Die dabei anfallenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

9. Bei geplanten Schachtarbeiten in der Nähe der 110-kV-Freileitungsmaste, ist ein Mindestabstand von 10 m zur Fundamentaußenkante einzuhalten, damit keine Erdungsanlagen beschädigt werden.

10. Für oberirdische Gasdruckregelanlagen ist ein Schutzbereich von 90 m (beiderseits der Trassenachse 45 m) einzuhalten.

11. Im Schutzbereich der Freileitung dürfen keine Aufschüttungen und Materiallagerungen ohne Abstimmung mit der Abteilung NR-M-H vorgenommen werden.

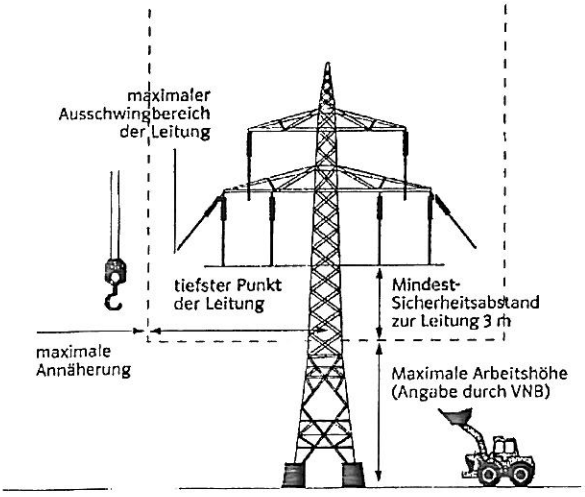
12. Die einzuhaltenden Abstände der Tätigkeiten mit Arbeitsgeräten sind bildlich dargestellt, für das Aufstellen von Leuchten gelten die gleichen Abstände.

E.DIS AG

Demmin, Juli 2013

Schutzabstände am Beispiel einer Freileitung mit einer Spannung von 110 000 Volt, mit und ohne Windeinfluss

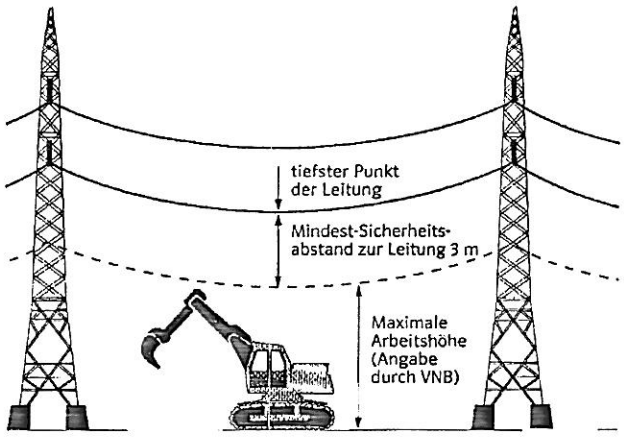
(Ansicht in Leitungsrichtung)



Bei Annäherung an den Schutzbereich sind besondere Maßnahmen erforderlich:

- Das Ausschwingen von Lasten ist zu beachten!

(Ansicht quer zur Leitungsrichtung)



Bei Annäherung an den Schutzbereich sind besondere Maßnahmen erforderlich:

- Das Ausschwingen von Lasten ist zu beachten!

Bei Unterschreitung des Schutzabstandes: Lebensgefahr!

Vorlage **Nr.: VO/2016/1825**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
1 Büro der Bürgerschaft
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
20.1 Abt. Kämmerei
60.3 Sanierung und Denkmalschutz
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Status: öffentlich
Datum: 23.05.2016
Verfasser: Rittemann, Peter

Erschließungsmaßnahme Um- und Ausbau der Straße "Neustadt

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	13.06.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	30.06.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:

Die Erschließungsmaßnahme Um- und Ausbau der Straße „Neustadt" ist mit Städtebaufördermitteln als Zuschuss in Höhe von 823.076,08 € zu fördern.

Begründung:

Die Straße Neustadt befindet sich im Altstadtbereich der Hansestadt Wismar und bindet nördlich an die Breite Straße und südlich an die Lübsche Straße an. Sie stellt eine interessante Verbindung zwischen dem Alten Hafen und der Altstadt mit dem historischen Markt dar.
Die vorhandenen Kfz-Verkehrsströme ergeben sich vorrangig aus dem Anliegerverkehr. Durchgangsverkehre bestehen nur in sehr geringem Maße.
Auf der westlichen Seite der Fahrbahn sind Parkstellflächen für das Bewohnerparken in Längsaufstellung vorhanden. Auf der östlichen Seite ist das Parken für Anwohner zeitlich begrenzt von 17.00 Uhr bis 09.00 Uhr möglich.

Prägend für den Charakter der Straße Neustadt sind die anliegenden historischen Wohn- und Geschäftshäuser. Besonders zu beachten sind außerdem die Heiligen-Geist-Kirche und eine Kindertagesstätte.

Die Materialauswahl und Straßenraumaufteilung fand in Anlehnung an den Straßenatlas der Hansestadt Wismar statt. Die Fahrbahn wird in ungebundener Pflasterbauweise unter teilweiser Verwendung des vorhandenen Granit-Reihensteinpflasters hergestellt und mit Rixdorfer Granitborde eingefasst.

Die Gehwege werden mit Bockhorner Klinkerpflaster neu hergestellt. Die Sicherheitsstreifen werden mit grauem Mosaikpflaster ausgepflastert. Für die Hausvorfelder kommen vorhandene Lesesteine zum Einsatz.

Im Vorfeld der Verkehrswegebauarbeiten werden die Ver- und Entsorgungsleitungen im Auftrag des EVB Wismar erneuert. Durch die Stadtwerke Wismar wurden in Vorleistung bereits die Gas- und Wasserversorgungsleitungen einschl. Hausanschlüsse in den Nebenanlagen neu verlegt.
Im Zuge der Herstellung der Nebenanlagen werden Straßenbeleuchtungskabel neu verlegt, wobei als Straßenbeleuchtung künftig Wandarmleuchten beidseitig an der Hausbebauung installiert werden. Als Leuchtentyp kommt die Hahn-Leuchte Typ 85-1 mit LED-Lichttechnik zum Einsatz.

Die Bewirtschaftungsform (Bewohnerparken) und der Zweirichtungsverkehr sollen beibehalten werden.

Die Umsetzung der Maßnahme ist in 2017/2018 vorgesehen.

Die Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahme betragen 1.440.402,93 €, wobei auf den Straßenbau 871.168,69 € und der Erneuerung der Schutz- und Regenentwässerung 534.834,24 € entfallen. Für die archäologische Baubegleitung werden im Rahmen der Gesamtkosten 34.400,00 € vorgesehen.

Von den Gesamtkosten können unter Berücksichtigung der Förderobergrenzen vorbehaltlich der Bewilligung durch das Landesförderinstitut insgesamt 823.076,08 € als förderfähig anerkannt werden.
Die förderfähigen Kosten teilen sich anteilig auf den Straßenbau zzgl. der Erneuerung der Straßenbeleuchtung in Höhe von 672.367,21 € , dem anteiligen Regenwasserkanal in Höhe von 116.308,86 € und den Kosten in Höhe von 34.400,00 € für die archäologische Baubegleitung auf.

Die förderfähigen Kosten in Höhe von 823.076,08 € sind aus Städtebaufördermittel zu finanzieren. Durch die Konkretisierung der Maßnahmekosten ergab sich eine höhere Förderung als ursprünglich im Haushaltsplan 2016/2017 geplant.

In den Haushaltsjahren 2017 und 2018 sind unter der Maßnahme Neustadt 1./2.BA 325.000,00 € Eigenmittel eingestellt.

Sollte sich bei der Schlussrechnung herausstellen, dass die der Beihilfe zugrunde liegenden Kosten nicht erreicht werden, wird der Zuschuss entsprechend gekürzt.

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	54101 6816620 08	Einzahlung in Höhe von	20.000,00
Produktkonto /Teilhaushalt:	54101 7852200 08	Auszahlung in Höhe von	20.000,00

Deckung

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

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:	54101 6816620 08	Einzahlung in Höhe von 2017 2018	 370.000,00 200.000,00
Produktkonto /Teilhaushalt:	54101 7852200 08	Auszahlung in Höhe von 2017 2018	 370.000,00 525.000,00

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

4. Die Maßnahme ist:

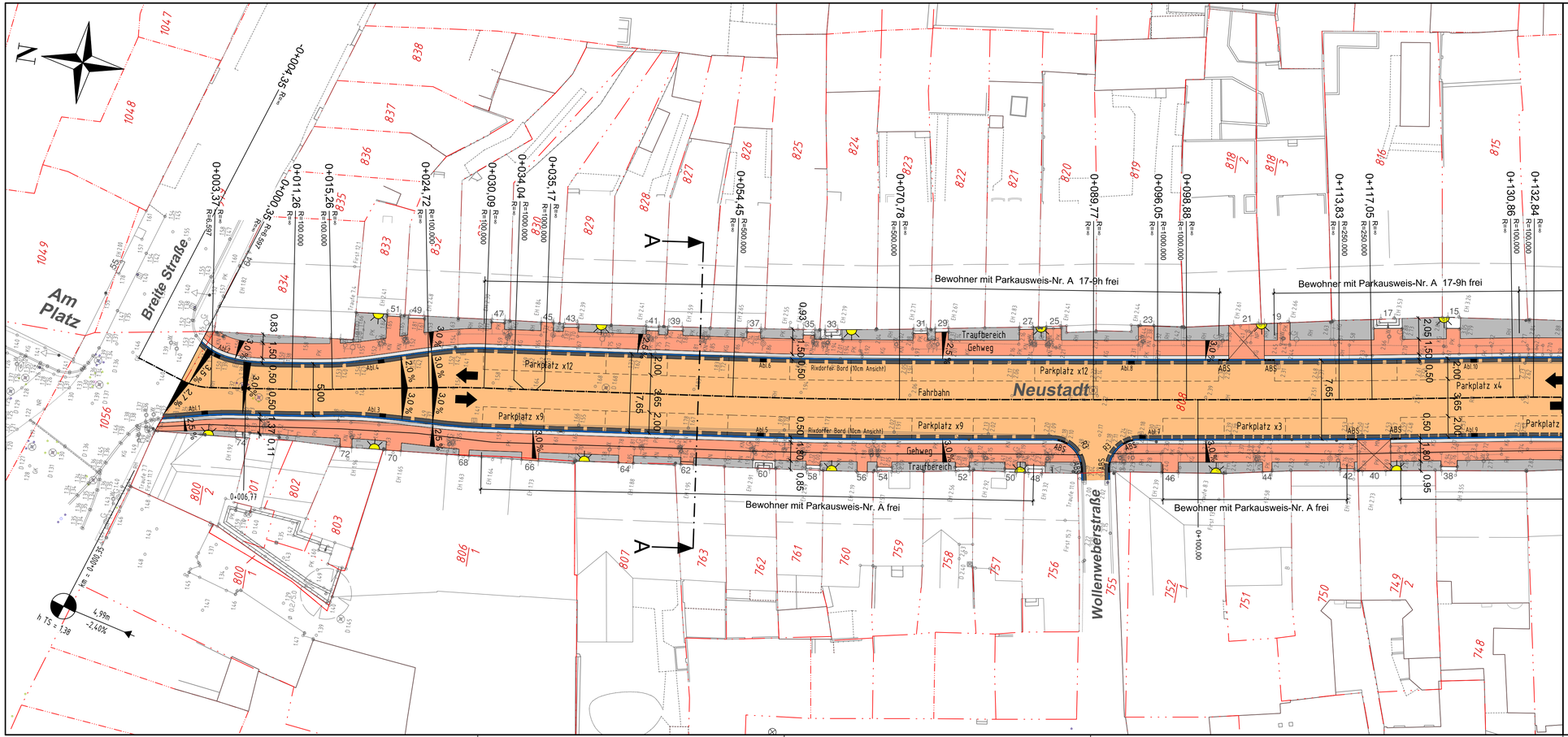
x	neu
	eine Erweiterung

	freiwillig
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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



Legende

- Fahrbahn
- Gehweg
- Sicherheitsstreifen
- Traufstreifen / Hausvorfläche
- Parkfläche
- Auffahrt
- Grundstücksgrenze
- Entwässerungsrinne
- Hochbord (HB)
- Tiefbord (TB)

gepl. Längsparkplätze: 48

Parkplätze vorh./gepl.: ca. 44(+23)/48

Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

Ingenieur Consult
Häcker & Krauß GmbH
Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur
State-certified Engineer BVT Marco Häcker
Planung Bauleitung Gutachten
Lübsche Str.179 23966 Wismar
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

Projekt-Nr.: 2015.10

	Datum	Zeichen
bearbeitet	22.03.2016	Nolde
gezeichnet	22.03.2016	Gambarov
geprüft :	Krauß	

HANSESTADT WISMAR

Hansestadt Wismar

Bauamt, Abteilung Planung

Unterlage 4
Blatt Nr. 1
Reg. Nr.

	Datum	Zeichen
bearbeitet		
gezeichnet		
geprüft		

Rekonstruktion der Verkehrsanlagen "Neustadt"

-Entwurfs- und Genehmigungsplanung-

Lageplan

Maßstab: 1 : 250

Aufgestellt:

Grundplan erstellt:

Holger Döring + Reiner Wulff
Beratende Ingenieure
Ingenieur- und Vermessungsbüro
23970 Wismar
Kanalstraße 20
TEL (03841) 212966
FAX (03841) 213062

Aufnahme:

Feldvergleich:

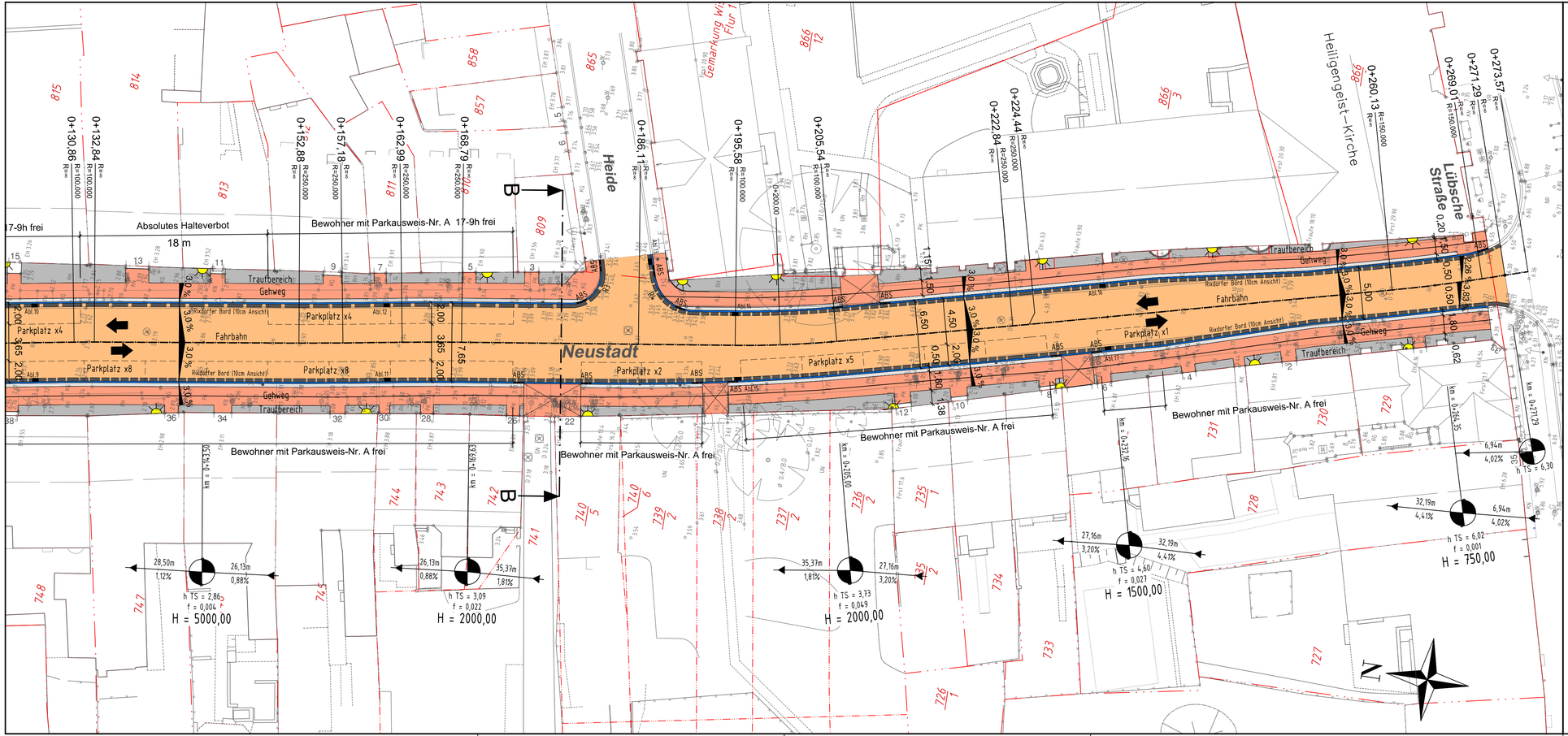
Kataster:

Ergänzungen:

Bezugssystem

Lage : G/K 42/83

Höhe : HN



Legende

- Fahrbahn
- Gehweg
- Sicherheitsstreifen
- Traufstreifen / Hausvorfläche
- Parkfläche
- Auffahrt
- Grundstücksgrenze
- Entwässerungsrinne
- Hochbord (HB)
- Tiefbord (TB)

gepl. Längsparkplätze: 48

Parkplätze vorh./gepl.: ca. 44(+23)/48

Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

Ingenieur Consult
Häcker & Krauß GmbH

Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur
State-certified Engineer BVT Marco Häcker
Planung Bauleitung Gutachten

Lübsche Str.179 23966 Wismar
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

Projekt-Nr.: 2015.10

	Datum	Zeichen
bearbeitet	22.03.2016	Nolde
gezeichnet	22.03.2016	Gambarov
geprüft :	Krauß	

HANSESTADT WISMAR

Hansestadt Wismar

Bauamt, Abteilung Planung

Unterlage 4
Blatt Nr. 2
Reg. Nr.

	Datum	Zeichen
bearbeitet		
gezeichnet		
geprüft		

Rekonstruktion der Verkehrsanlagen "Neustadt"

-Entwurfs- und Genehmigungsplanung-

Lageplan

Maßstab: 1 : 250

Aufgestellt:

Grundplan erstellt:

Holger Döring + Reiner Wulff
Beratende Ingenieure
Ingenieur- und Vermessungsbüro
23970 Wismar
Kanalstraße 20
TEL (03841) 212966
FAX (03841) 213062

Aufnahme:

Feldvergleich:

Kataster:

Ergänzungen:

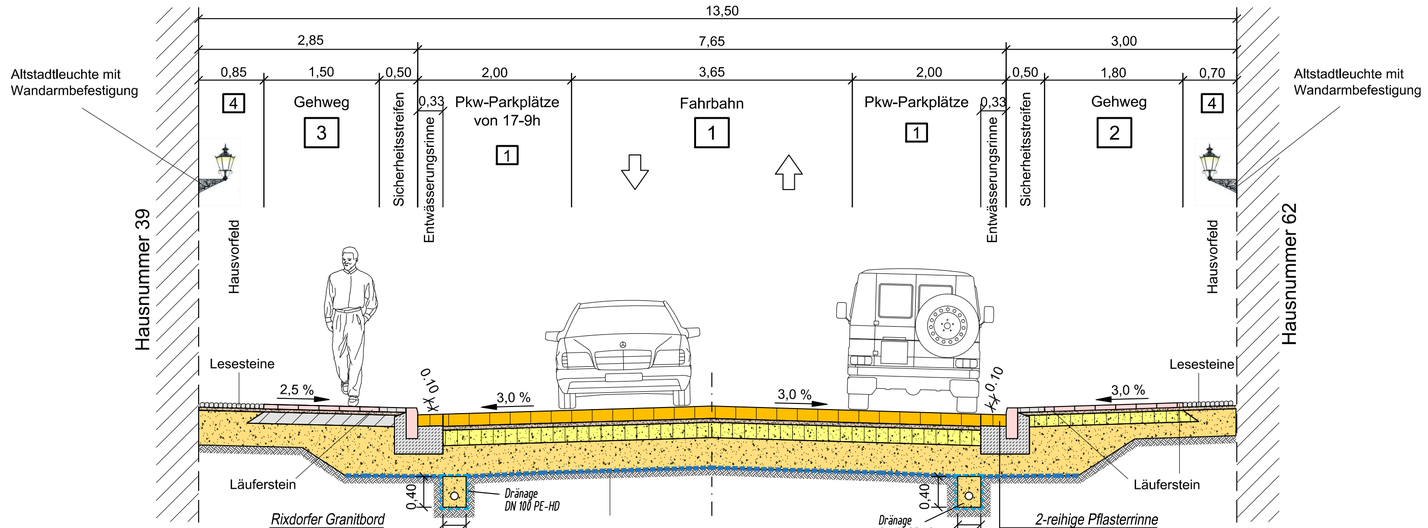
Bezugssystem

Lage : G/K 42/83

Höhe : HN

Schnitt A - A

Station 0+051,08



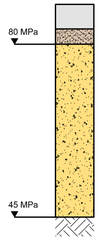
Dränage

DN 100 PE-HD (R2, SD, LP)
Filterkies, eingeschlagen mit
Geovlies GRK 2
(Überlappungsbereich 30 cm)

Rixdorfer Granitbord
15-18/30 - 40/100 cm gem. DIN EN 1343
Fundament und Rückenstütze in Beton C 20/25
gem. DIN EN 206-1 / DIN 1045-2 : 2001
Rückenstütze 15 cm
Betonbettung 20 cm

2-reihige Pflasterrinne
Gossenstein 16/24/15 cm aus
Granit-Reihenpflaster, rot-bunt
Fundament in Beton C 20/25
gem. DIN EN 206-1 / DIN 1045-2 : 2001
Betonbettung ca. 40 cm
Hinweis: ohne Höhenversatz zur Fahrbahn herstellen

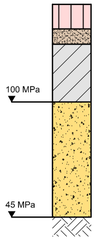
4 Aufbau Hausvorfeld (ungebunden)
gem. RStO 12, Tafel 6, Zeile 2



6,0 cm	*Lesesteine*
4,0 cm	*Pflasterbettung (Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm)*
45,0 cm	*Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07*
55,0 cm	*Gesamtaufbau*

Die Verfugung der Lesesteine erfolgt mit Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm.

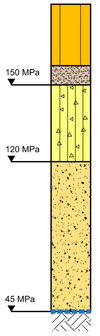
3 Aufbau Gehweg / Sicherheitsstreifen (gebunden)
gem. RStO 12, Bk 0,3 Tafel 3, Zeile 7



6,2 cm	*Bockhorner Klinker, 6,2 x 10,8 x 22 cm / Mosaikpflaster, grau, 5 x 5 cm*
4,0 cm	*Bettungsmörtel (Einkornbeton 2/4 - MARBOS MBV-E 4D)*
15,0 cm	*Dränbetontragschicht 0/22 gem. Merkblatt DBT und Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen (MVV Ausgabe 2013)*
30,0 cm	*Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07*
55,0 cm	*Gesamtaufbau*

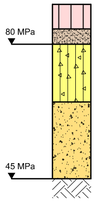
Die Verfugung des Bockhorner Klinkerpflasters und des Mosaikpflasters erfolgt mit wasserundurchlässigem Fugenmörtel Marbos PFM-ZE.

1 Aufbau Fahrbahn / Pkw-Stellplätze
gem. RStO 12, Bk 1,0 Tafel 3, Zeile 1



16,0 cm	*Granit-Reihen-Pflaster, rot-bunt, 16 x 24 cm*
5,0 cm	*Pflasterbettung (Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm) gem. ZTV Pflaster-StB 06*
20,0 cm	*Schottertragschicht 0/45 gem. ZTV SoB- StB 04/07*
39,0 cm	*Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07*
	Geogitter - Vliesstoff - Kombination
80,0 cm	*Gesamtaufbau*

2 Aufbau Gehweg / Sicherheitsstreifen (ungebunden)
gem. RStO 12, Tafel 6, Zeile 1



6,2 cm	*Bockhorner Klinker, 6,2 x 10,8 x 22 cm / Mosaikpflaster, grau, 5 x 5 cm*
4,0 cm	*Pflasterbettung (Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm) gem. ZTV Pflaster-StB 06*
15,0 cm	*Schottertragschicht 0/45 gem. ZTV SoB- StB 04/07*
20,0 cm	*Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07*
45,0 cm	*Gesamtaufbau*

Die Verfugung des Bockhorner Klinkerpflasters und des Mosaikpflasters erfolgt mit Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm.

Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

Ingenieur Consult
Häcker & Krauß GmbH
Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur
State-certified Engineer BVT Marco Häcker
Planung · Bauleitung · Gutachten
Lübsche Str.179 23966 Wismar
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

Projekt-Nr.:

	Datum	Zeichen
bearbeitet	30.03.2016	Nolde
gezeichnet	30.03.2016	Gambarov
geprüft :	Krauß	

HANSESTADT WISMAR

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abteilung Planung

Unterlage 5
Blatt Nr. 1
Reg. Nr.

	Datum	Zeichen
bearbeitet		
gezeichnet		
geprüft		

Rekonstruktion der Verkehrsanlagen "Neustadt"

-Entwurfs- und Genehmigungsplanung-

Straßenquerschnitte A - A

Maßstab: 1 : 50

Grundplan erstellt:

Aufnahme:

Feldvergleich:

Kataster:

Ergänzungen:

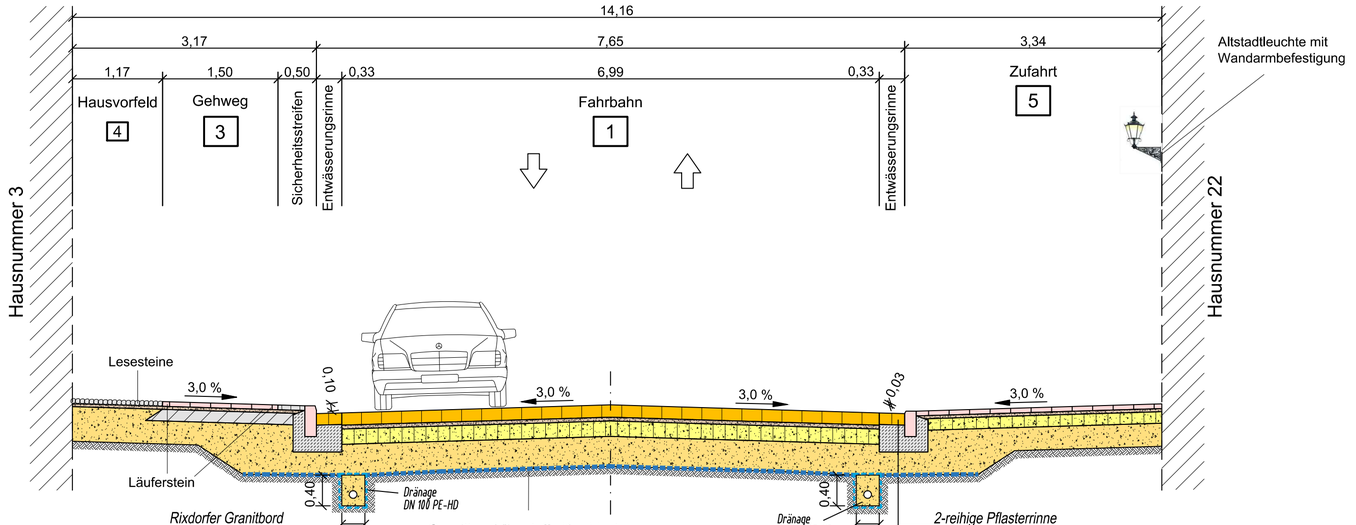
Bezugssystem

Lage :

Höhe :

Schnitt B - B

Station 0+178,54



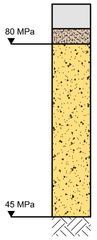
Dränage

DN 100 PE-HD (R2, SD, LP)
Filterkies, eingeschlagen mit
Geovlies GRK 2
(Überlappungsbereich 30 cm)

Rixdorfer Granitbord
15-18/30 - 40/100 cm gem. DIN EN 1343
Fundament und Rückenstütze in Beton C 20/25
gem. DIN EN 206-1 / DIN 1045-2 : 2001
Rückenstütze 15 cm
Betonbettung 20 cm

2-reihige Pflasterrinne
Gosseinstein 16/24/15 cm aus
Granit-Reihenpflaster, rot-bunt
Fundament in Beton C 20/25
gem. DIN EN 206-1 / DIN 1045-2 : 2001
Betonbettung ca. 40 cm
Hinweis: ohne Höhenversatz zur Fahrbahn herstellen

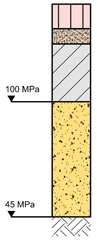
4 Aufbau Hausvorfeld (ungebunden)
gem. RStO 12, Tafel 6, Zeile 2



6,0 cm	Lesesteine
4,0 cm	Pflasterbettung (Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm)
45,0 cm	Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07
55,0 cm	Gesamtaufbau

Die Verfugung der Lesesteine erfolgt mit Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm.

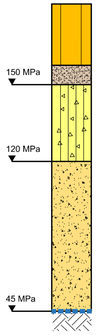
3 Aufbau Gehweg / Sicherheitsstreifen (gebunden)
gem. RStO 12, Bk 0,3 Tafel 3, Zeile 7



6,2 cm	Bockhorner Klinker, 6,2 x 10,8 x 22 cm / Mosaikpflaster, grau, 5 x 5 cm
4,0 cm	Bettungsmörtel (Einkornbeton 2/4 - MARBOS MBV-E 4D)
15,0 cm	Dränbetontragschicht 0/22 gem. Merkblatt DBT und Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen (M VV Ausgabe 2013)
30,0 cm	Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07
55,0 cm	Gesamtaufbau

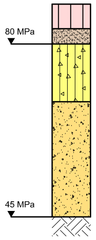
Die Verfugung des Bockhorner Klinkerpflasters und des Mosaikpflasters erfolgt mit wasserundurchlässigem Fugenmörtel Marbos PFM-ZE.

1 Aufbau Fahrbahn / Pkw-Stellplätze
gem. RStO 12, Bk 1,0 Tafel 3, Zeile 1



16,0 cm	Granit-Reihen-Pflaster, rot-bunt, 16 x 24 cm
5,0 cm	Pflasterbettung (Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm) gem. ZTV Pflaster-StB 06
20,0 cm	Schottertragschicht 0/45 gem. ZTV SoB- StB 04/07
39,0 cm	Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07
	Geogitter - Vliesstoff - Kombination
80,0 cm	Gesamtaufbau

5 Aufbau Zufahrt (ungebunden)



6,2 cm	Bockhorner Klinker, 6,2 x 10,8 x 22 cm / Mosaikpflaster, grau, 5 x 5 cm
4,0 cm	Pflasterbettung (Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm) gem. ZTV Pflaster-StB 06
15,0 cm	Schottertragschicht 0/45 gem. ZTV SoB- StB 04/07
30,0 cm	Frostschutzschicht 0/45 gem. ZTV SoB-StB 04/07 und TL SoB-StB 04/07
55,0 cm	Gesamtaufbau

Die Verfugung des Bockhorner Klinkerpflasters und des Mosaikpflasters erfolgt mit wasserundurchlässigem Fugenmörtel Marbos PFM-ZE.

Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

Ingenieur Consult
Häcker & Krauß GmbH
Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur
State-certified Engineer BVT Marco Häcker
Planung · Bauleitung · Gutachten
Lübsche Str.179 23966 Wismar
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

Projekt-Nr.:

	Datum	Zeichen
bearbeitet	30.03.2016	Nolde
gezeichnet	30.03.2016	Gambarov
geprüft :	Krauß	

HANSESTADT WISMAR

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abteilung Planung

Unterlage 5
Blatt Nr. 2
Reg. Nr.

	Datum	Zeichen
bearbeitet		
gezeichnet		
geprüft		

Rekonstruktion der Verkehrsanlagen "Neustadt"

-Entwurfs- und Genehmigungsplanung-

Straßenquerschnitte B - B

Maßstab: 1 : 50

Grundplan erstellt:

Aufnahme:

Feldvergleich:

Kataster:

Ergänzungen:

Bezugssystem

Lage :

Höhe :